

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 16/25

03.11.2025



**3-Zimmer-Eigentumswohnung**

**Verkehrswert: 156.000,00 EURO**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des **2.163/100.000 Miteigentumsanteils**  
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück  
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Kesselstadt  
Blatt 4683, Gemarkung Kesselstadt, Flur 15, Flurstück 192/1,  
Hof- und Gebäudefläche, Größe 2.096 m<sup>2</sup>

**Dresdener Straße 1 d in 63454 Hanau**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. A 65 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss und Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.08.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau  
AZ: 42 K 16/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag  
05.08.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Wertermittlungsobjekt:               | 2.163/100.000 an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum   |
| Sondereigentum:                      | Wohnung Nr. A 65 im 5. Obergeschoss nebst Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller   |
| Adresse:                             | Dresdener Straße 1d in 63454 Hanau  |
| Lage:                                | Hanau-Kesselstadt, mittlere Wohnlagequalität  |
| Detailangaben Gebäude:               | Achtgeschossiges Mehrfamilienhaus Baujahr ca. 1972, 48 Wohneinheiten, Zentralheizung (Fernwärme), Modernisierungen/Sanierungen 2020-2025 (Personenaufzug, Dach, Heizungsanlage)                                   |
| Detailangaben Wohnung:               | 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Loggia, 63,60 m <sup>2</sup> Wohnfläche, einfache bis mittlere Ausstattung, Lager- und Abstellraum im KG<br>Modernisierungs-/Reparaturbedarf in Teilbereichen (insb. Raumbereichen) |
| Sondernutzungsrechte:                | Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.  |
| Vermietungssituation:                | Vermietet; Angaben zur Vermietungssituation liegen nicht vor.   |
| Hausverwaltung, Hausgeld etc.:       | Schlag Immobilien GmbH, 63456 Hanau<br>697,08 €/Monat (ab 01.01 2025) inkl. 54,08 € Erhaltungsrücklage  |
| Instandhaltungsstau rd.:             | 6.000,00 €  |
| Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.: | 156.000,00 €  |
| <b>Verkehrswert:</b>                 | <b>156.000,00 €</b>   |
| Wohnflächenpreis rd.:                | 2.531,00 €/m <sup>2</sup> (vorläufiger Vergleichswert)  |

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Auftrag .....   | 4         |
| 2.2      | Objekt-Unterlagen .....                               | 4         |
| 2.3      | Ortsbesichtigung .....                                | 5         |
| 2.4      | Rechtliche Gegebenheiten .....                        | 5         |
| <b>3</b> | <b>BESCHREIBUNGEN .....</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1      | Lage .....  | 9         |
| 3.2      | Grund und Boden .....                                 | 11        |
| 3.3      | Bauliche Anlagen .....                                | 14        |
| 3.4      | Sondereigentum / Wohnung Nr. A 65 .....               | 17        |
| 3.5      | Hausverwaltung .....                                  | 18        |
| 3.6      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 19        |
| <b>4</b> | <b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>                   | <b>23</b> |
| 4.1      | Erläuterung zum Verkehrswert .....                    | 23        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                   | 23        |
| 4.3      | Vergleichswertermittlung .....                        | 24        |
| 4.4      | Verfahrensergebnis .....                              | 32        |
| 4.5      | Verkehrswert .....                                    | 32        |
| <b>5</b> | <b>ANHANG .....</b>                                   | <b>34</b> |
| 5.1      | Verzeichnis des Anhangs .....                         | 34        |
| 5.2      | Luftbild/Hybrid .....                                 | 35        |
| 5.3      | Grundrisse .....                                      | 36        |
| 5.4      | Gebäudeschnitt .....                                  | 38        |
| 5.5      | Wohnflächenberechnung .....                           | 39        |
| 5.6      | Energieausweis .....                                  | 40        |
| 5.7      | Auszüge aus der Teilungserklärung .....               | 42        |
| 5.8      | Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....            | 44        |
| 5.9      | Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....  | 45        |
| 5.10     | Rechtsgrundlagen .....                                | 46        |
| <b>6</b> | <b>FOTOS .....</b>                                    | <b>47</b> |

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau  
 Aktenzeichen: 42 K 16/25  
 Auftrag: Vom 19.05.2025  
 Beschlüsse: Vom 13.03.2025 und vom 19.05.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Kesselstadt Blatt 4683, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 2.163/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                       | Größe m <sup>2</sup> |
|----------|-------------|------|-----------|---|----------------------|
|          | Kesselstadt | 15   | 192/1     | Hof- und Gebäudefläche,<br>Dresdener Str. 1 d | 2096                 |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. A 65 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss und Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller

XXXXXX

- Schuldnerin -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [ 1] Beglaubigte Abschrift des Beschlusses vom 19.05.2025
- [ 2] Abschrift des Beschlusses vom 13.03.2025
- [ 3] Ausdruck aus dem Grundbuch von Kesselstadt Blatt 4683
- [ 4] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau Bauaufsicht
- [ 5] Auskunft der Stadt Hanau bzgl. Wohnpreisbindung (Vorliegen von Bindungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG))
- [ 6] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften bzw. Eintragungen in die Denkmalpflege des Landes Hessen
- [ 7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)

Unterlagen der Gläubigerin:

- [ 8] Diverse Objekt-Unterlagen, u.a. Kopien aus der Bauakte wie Bauantrag/-beschreibungen von 1969 und 1973, Liegenschaftskarten, Freiflächenpläne, Grundrisspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Flächenberechnungen etc.
- [ 9] Kopien der Teilungserklärungen: Gesamt-Teilungserklärung Dresdener Straße 1a, 1b, 1c, 1d; UR-Nr. 137/78 vom 18.08.1978 und Teilungserklärung Dresdener Straße 1d; UR-

- Nr. 426/83 vom 10.10.1983 (Ergänzung zu UR-Nr. 137/78)
- [10] Energieausweis vom 09.01.2020 (in Kopie)
  - [11] Schriftliche Auskünfte zu Hausgeldvorschuss, Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen, Modernisierungen etc.

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

- [12] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [13] Auskunft zur Bauleitplanung; online-Abfrage
- [14] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises; Amt für Bodenmanagement Büdingen
- [15] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [16] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 05.08.2025

Anwesende: Herr XXXXX (bei Besichtigung von Treppenhaus und Keller)  
Herr XXXXX (Innenbesichtigung (Teilbereiche) Wohnung Nr. A 65)  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Sondereigentum ersucht. Eine Rückmeldung erfolgte nicht. Am Ortstermin öffnete auf das Klingeln des SV hin ein Bewohner der Wohnung. Nach telefonischer Rücksprache dieses Bewohners mit der Schuldnerin hat diese den Zutritt zum Bewertungsobjekt gestattet und dem SV die Übermittlung der Namen der Bewohner sowie Angaben zu Mietverträgen zugesagt. Die Räumlichkeiten der Wohnung konnten daraufhin vom SV in Teilbereichen besichtigt werden. Die Übermittlung der zugesagten Informationen durch die Schuldnerin ist bis Redaktionsschluss nicht erfolgt. Der anwesende Bewohner konnte keine Angaben machen.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das betreffende Grundstück Flst. 192/1 in Hanau- Kesselstadt sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB (erlaubt Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, wenn sie sich in die Umgebung einfügen, das Ortsbild nicht stören und die Erschließung gesichert ist).

Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Dresdener Straße 1d ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain) als Wohnbaufläche dargestellt.<sup>1</sup>

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts Hanau unterliegt das Objekt nach Einsichtnahme in die Denkmalpflege des Landes Hessen nicht dem Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

#### 2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Das Objekt unterliegt nicht den Bindungen des Gesetzes der Zweckbestimmungen von Sozialwohnungen (HWoBindG).

<sup>1</sup> <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-FI%C3%A4chennutzungsplan/G%C3%BCltiger-RegFNP-2010/Genehmigte-Planunterlagen/>

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Kesselstadt  
Blatt 4683 - Wohnungsgrundbuch

Geändert am 14.05.2025. Ausdruck vom 19.05.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

2.163/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Kesselstadt, Flur 15, Flurstück 192/1, Hof- und Gebäudefläche, Dresdener Straße 1 d, Größe 2.096 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 65 bezeichneten Wohnung im 5.Ober-geschoß und Lager- und Abstellraum Nr. A65 im Keller.

Die zu den in den Blättern 4648 bis 4695 eingetragenen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränken sich gegenseitig.

Die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters mit Ausnahme der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter oder durch einen Kreditgeber, der ein Wohnungseigentum zur Rettung seiner Forderung ersteigert hat.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 18. August 1978 Bezug genommen. Eingetragen am 17. Oktober 1978. ...

Die Teilungserklärung ist geändert (§ 6 Ziff. 2). Auch bei Erstveräußerung ist keine Zustimmung des Verwalters nötig. Eingetragen am 27. Juni 1984. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX

geb. am XX.XX.XXXX

Zu Nr. 3:

Aufgrund Namensänderung (Bescheinigung des Standesamt Hanau vom 10.10.2012) führt die Eigentümerin nunmehr den Namen

**XXXXX;**

eingetragen am 21.09.2017 ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Duldung des Anschlusses der Heizung und Warmwasserversorgung an das Heizwerk und der Unterlassung des Überbauens der Heizleitung für die Stadt Hanau (Stadtwerke) gemäß den Feststellungen des Umlageplanes eingetragen am 25. März 1968 in Blatt 2842, übertragen 11. Juni 1969 nach Blatt 3029 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blatt 4648 bis 4695 übertragen am 17. Oktober 1978. ...

Laufende Nummer 4 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 192/2 (Blatt 3910 bis 3997) bestehend in einem Leitungsrecht (Wasser) -----

Laufende Nummer 5 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 192/2 (Blatt 3910 bis 3997) bestehend in einem Abwasserleitungsrecht -----

zu Nr. 4 und 5: Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. August 1974 gleichrangig eingetragen am 9. Januar 1975 in Blatt 3029 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blatt 4648 bis 4695 übertragen am 17. Oktober 1978. ...

Laufende Nummer 9 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Auflassungsvormerkung bezüglich eines 1/2-Miteigentumsanteils für XXXXX ... und XXXX...., - zu je 1/2 -; gemäß Bewilligung vom 10.02.2022 (UNr. 40/2022 Notar XXXXX, XXX) eingetragen am 25.02.2022. ...

Laufende Nummer 10 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 16/25); eingetragen am 14.05.2025. ...

Hinweis des SV:

Vertragliche Ausgestaltungen der Dienstbarkeiten und der Auflassungsvormerkung konnten vom SV nicht beschafft werden, da gemäß Auskunft des Grundbuchamts aus Datenschutzgründen keine Kopien der Unterlagen zur Verfügung gestellt werden dürfen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Vermietungssituation:

Gemäß telefonischer Auskunft der Schuldnerin und Erkenntnissen am Ortstermin ist das Sondereigentum als Wohngemeinschaft (drei Personen) vermietet bzw. bewohnt (siehe auch unter 2.3). Mietverträge oder Angaben zur Miethöhe liegen nicht vor.

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Gewerbliche Nutzung:

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Wohnung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

### 3 BESCHREIBUNGEN

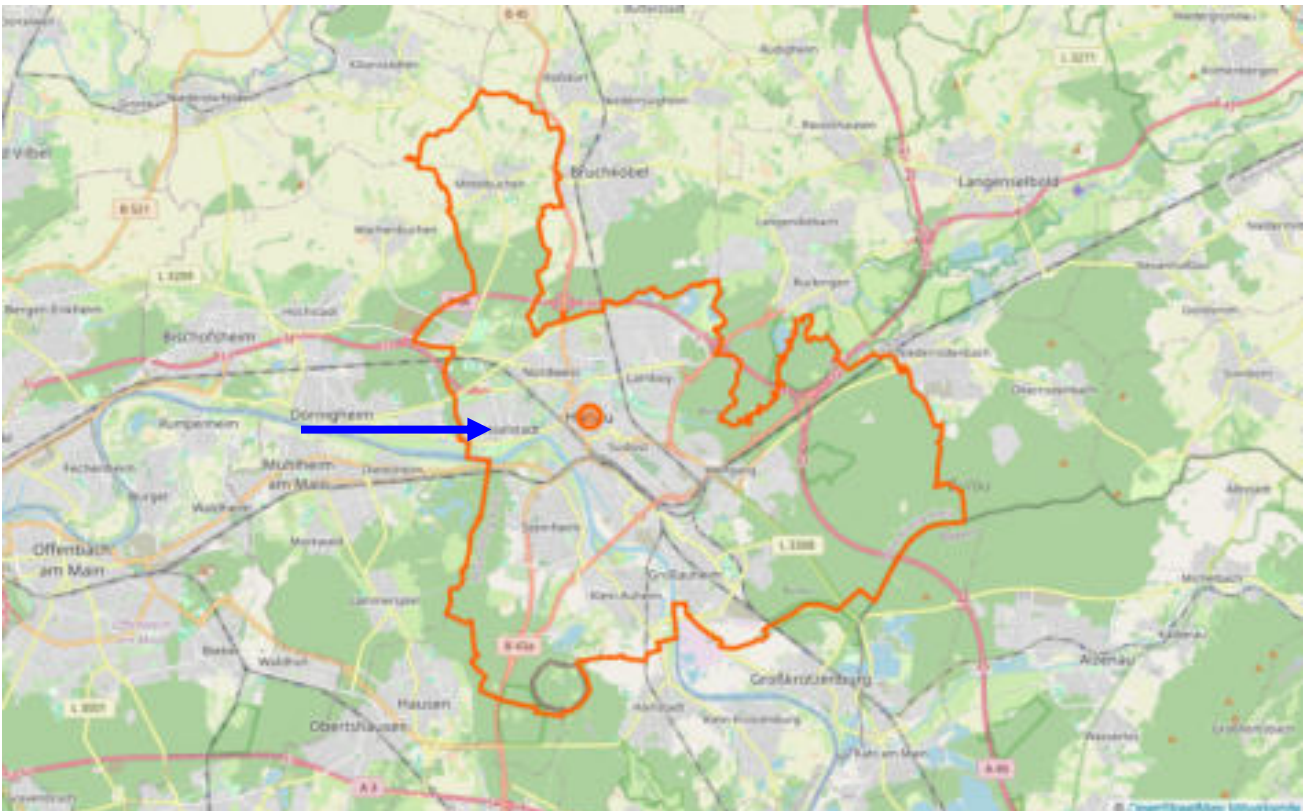
#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden)                       |
| Regierungsbezirk:              | Darmstadt                                |
| Landkreis:                     | Main-Kinzig-Kreis                        |
| Ort:                           | Hanau                                    |
| Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz): | 106.889 (Stand 30.06.2025 <sup>2</sup> ) |
| Fläche rd.:                    | 76,50 km <sup>2</sup>                    |

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main und gehört zum Ballungsraum Frankfurt. Seit September 2021 gilt sie als Großstadt, ab 01.01.2026 wird sie zur kreisfreien Stadt erhoben. Größere Städte in der Umgebung sind Frankfurt a. Main (ca. 25 km westlich) und Offenbach a. Main (ca. 15 km südwestlich). Hanau besteht aus den Stadtteilen Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen und Kesselstadt.

Hanau wird dem Demografietyt 6 zugeordnet, das sind Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, die sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnen.<sup>3</sup>



**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadtgebiet Hanau (ohne Maßstab), Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

<sup>2</sup> [https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren\\_2025-06-30.pdf](https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren_2025-06-30.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/>

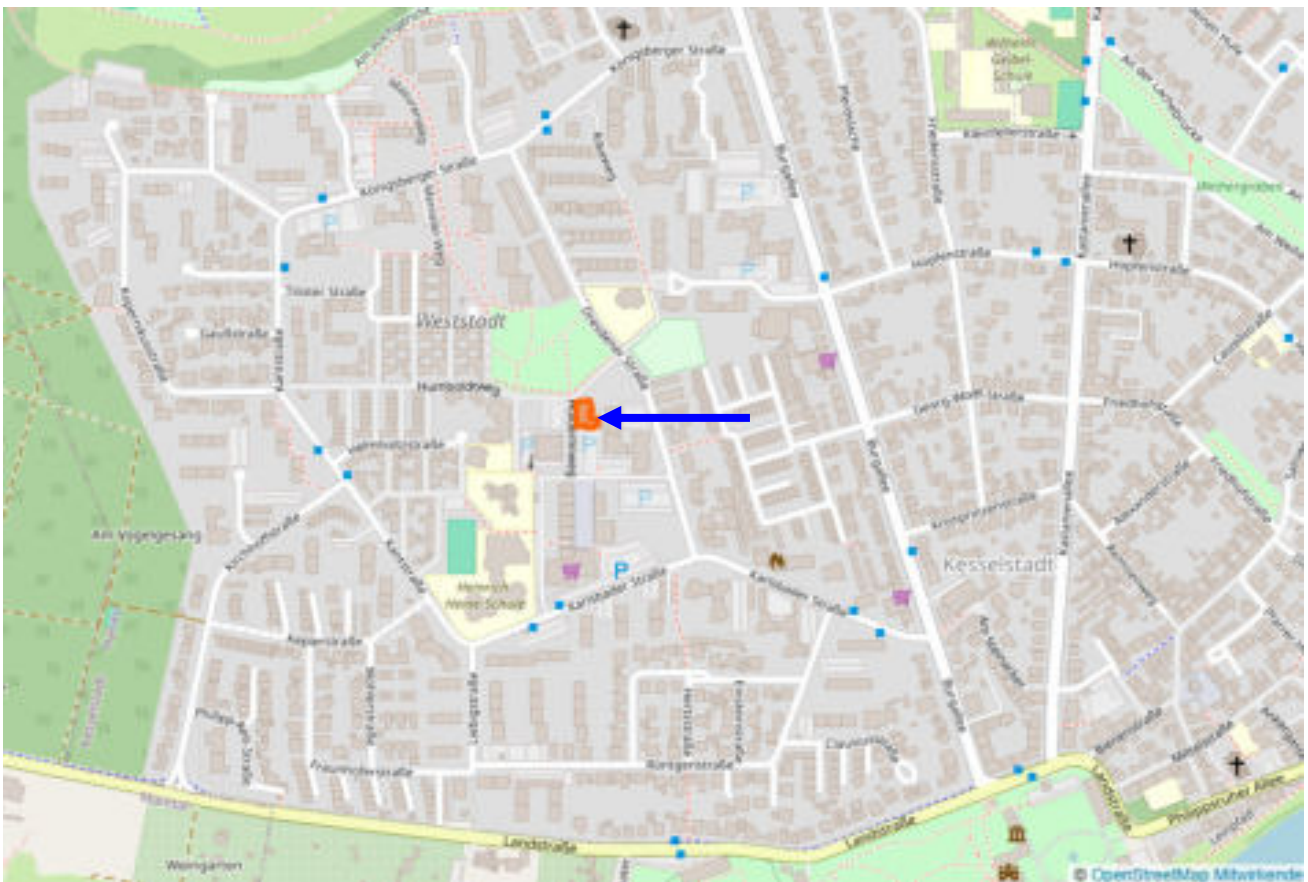
Es bestehen günstige Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen A3, A45 und A66. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B8, B43a, B43 und B45 sowie Landes- und Kreisstraßen. Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen. Hanauer Bahnhof ist zentraler Knotenpunkt mit Anbindung mehrerer ICE-Linien, Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien. Der innerstädtische Nahverkehr wird überwiegend von der Hanauer S-Bahn bedient.

Hanau ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Außerdem ist Hanau ein Standort für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Geschäfte und Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sorgen für ein breites Freizeitangebot.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Kesselstadt. Der Stadtteil mit rd. 11.600 Einwohner\*innen liegt im Westen von Hanau und grenzt u.a. an die Stadtteile Innenstadt, Nordwest und Südost. Kesselstadt ist über die A66 sowie die B8, B43 und B45 gut angebunden. Den Stadtteil prägt der Main im Süden, das Schloss Philippsruhe mit Park, von dem mehrere Alleen wegführen und der alte Ortskern um die Friedens- und die Reinhardskirche. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Grenze zur Weststadt, einer von Hochhäusern geprägten Neubausiedlung der 60er und 70er Jahre. Im Norden schließt die Parkanlage am Humboldtweg an. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der Umgebung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Immissionen als durchschnittlich zu bewerten.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

|  |   |
|--|---|
| Topografie:  | Überwiegend ebene Oberfläche  |
| Grundstücksform:   | Unregelmäßige Grundstücksform   |
| Fläche:  | 2.096 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)   |
| Lagebesonderheit etc.:                                     | Bei dem Grundstück Flurstück 192/1 handelt es sich um ein zurück-versetztes Grundstück, das von Norden über den Humboldtweg und südlich über den Kurt-Schumacher-Platz anfahrbar ist. |
| Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das mit untereinander angebauten Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flst. 192/2 und Flst. 192/3 verbunden ist.            |

### 3.2.2 Erschließung, Straßenarten

|               |  |
|---------------|--|
| Erschließung: | Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße Kurt-Schumacher-Platz. Zugang zum Wohngebäude erfolgt über den Humboldtweg. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Dresdener Straße erfolgt.   |
| Straßenarten: | <p>Die Dresdener Straße ist eine voll ausgebaute asphaltierte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Mit Betonplatten befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.</p> <p>Die Straße Kurt-Schumacher-Platz ist ein asphaltierter Zufahrtsweg. Ein mit Betonplatten befestigter Gehweg ist einseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen einseitig Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.</p> <p>Der Humboldtweg ist ein asphaltierter, verkehrsberuhigter Bereich.</p> |

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

|  |   |
|--|---|
| Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.: | <p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandor-</p> |
|--|---|

te und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage stellt die Behörde fest, dass sich für das betreffende Grundstück ein Eintrag mit dem Status „Altstandort-Adresse/Lage überprüft“ ergibt (siehe auch Anhang).<sup>4</sup> Der Vermerk „Adresse/Lage überprüft“ bedeutet, dass eine erste Überprüfung erfolgt ist. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Auf dem Grundstück waren im Zeitraum von 1987 bis 2012 Unternehmen verschiedener Branchen ansässig, u.a. Kfz-Verkauf, Kleintransportunternehmen, Trockenbauunternehmen, Fliesenleger, Dachdecker und Taxiunternehmen.

Die Informationen zu der Fläche ergeben bei der Branchenklasse/Wirtschaftszweigklasse des eingetragenen Betriebes die Zuordnung BK/WZ 4 oder 5 (hoch oder sehr hoch). Grundsätzlich verweisen diese Werte lediglich aufgrund der Branche bzw. des Wirtschaftszweigs auf ein abstrakt erhöhtes Gefährdungspotenzial. Ob eine solche Gefährdung tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.

Der Behörde liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung des betreffenden Grundstücks noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Fazit:

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG<sup>5</sup>

### 3.2.5 Umgebungslärm

In Randbereichen des betreffenden Grundstücks bestehen folgende Lärmpegel:

Straßenlärm LDEN<sup>6</sup>:

50 bis 54 dB(A) im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich

<sup>4</sup> Gemäß Begriffserläuterungen handelt es sich bei Altstandorten um Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung des Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

<sup>5</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>6</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

55 bis 59 dB(A) im westlichen Grundstücksbereich

Straßenlärm L<sub>Night</sub><sup>7</sup>:

40 bis 44 dB(A) im südlichen Bereich

45 bis 49 dB(A) im nördlichen und westlichen Bereich

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.<sup>8</sup>

Fluglärm Großflughafen:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 22 km nordöstlich des Flughafens Frankfurt a. M. und ist primär von anfliegendem Verkehr betroffen. Es befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von < 50 dB(A) am Tag<sup>9</sup> und <45 dB(A) in der Nacht<sup>10</sup> (2021).

Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>11</sup>:

Sentinel-1 PSI; Zeitraum 06.01.2019 bis 17.12.2023

Mittlere Geschwindigkeit: 0,4 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>7</sup> Der Lärmindex L<sub>Night</sub> ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>8</sup> <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

<sup>9</sup> Gesetzlicher Tag 6 - 22 Uhr

<sup>10</sup> Gesetzliche Nacht 22 - 6 Uhr

<sup>11</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 05.08.2025. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zimmer des Sondereigentums Wohnung Nr. A 65 bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Ein schadensfreier Zustand dieses Raums wird unterstellt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Grundrissplan der Wohnung Nr. A 65 bezüglich der Raumaufteilung in Teilbereichen nicht mit den beim Ortstermin vorgefundenen Räumlichkeiten übereinstimmt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Wohngebäude

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

|                      |   |
|----------------------|---|
| Art des Gebäudes:    | Achtgeschossiges angebautes Mehrfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und sieben Obergeschossen (1. - 7.OG).  |
| Baujahr:             | 1972 (gemäß vorliegender Objektunterlagen)  |
| Hinweis zum Baujahr: | Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Seitens des Gläubigers wurden Unterlagen aus der Bauakte vorgelegt, u.a. ein Rohbauabnahmeschein vom 24.07.1972 sowie ein Energieausweis mit der Baujahresangabe 1972. Die Angaben aus diesen vorliegenden Unterlagen wurden ohne Weiteres der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern. |
| Nutzung:             | Wohnnutzung (48 Wohneinheiten)  |
| Außenansicht:        | Verputzt und gestrichen, Loggien (Ost-/Westseite), Laubengänge (Ostseite); Flachdach  |

##### 3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß vorl. Baubeschreibungen)

|                   |  |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise   |
| Umfassungswände:  | KG: Kalksandstein, Beton<br>EG - 7.OG: Kalksandstein, Hochlochziegel, Beton                            |
| Innenwände:       | KG: Kalksandstein<br>EG - 7.OG: Kalksandstein (tragende Wände), Gipsdielenwände (nicht tragende Wände) |
| Geschossdecken:   | Massive Decken aus Stahlbeton  |
| Geschosstreppen:  | Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf                                   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Treppenhaus:         | Bodenbeläge Kunststeinfliesen, Wände und Decken verputzt und gestrichen, z.T. Kunststeinfliesen-Verkleidung (Eingangsbereich) |
| Hauseingangsbereich: | Überdachter Hauseingang (Vordach)<br>Innenliegende Briefkastenanlage  |
| Loggien:             | Brüstungen aus Metallprofilen mit Hochdruckschichtplatten-Füllungen und Edelstahlgeländer                                     |
| Keller:              | Boden: Estrich, Wände: verputzt und gestrichen, Decken: gestrichen<br>Wohnungs-Keller mit Holzlattenabtrennungen              |

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Fenster:               | Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung  |
| Hauseingangstür:       | Metall-Türelement mit Glaseinsatz und verglastem Seitenteil und Oberlichtern, integrierte Klingel- mit Gegensprechanlage |
| Wohnungseingangstüren: | Holzwerkstofftüren, Stahlzargen  |
| Zimmertüren:           | Holzwerkstofftüren, Stahlzargen  |

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Elektroinstallationen:       | Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen          |
| Sanitärinstallationen:       | Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen          |
| Heizung:                     | Fernwärme (Heizungsanlage 2024 erneuert)                      |
| Heizkörper Wohnung Nr. A 65: | Rippenheizkörper und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen |
| Warmwasser:                  | Zwei Warmwasserspeicher Fab. <i>VIESSMANN</i>                 |

### 3.3.2.5 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz<sup>12</sup> ausgestellt werden. Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 vor (siehe Anhang).

<sup>12</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile  
und technische Einrich-  
tungen**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Besondere Bauteile:               | Eingangsüberdachung  |
| Besondere (techn.) Einrichtungen: | Personenaufzug Fab. <i>R. Stahl</i> , Tragkraft: 11 Personen |

**3.3.2.7 Gemeinschaftliche Ein-  
richtungen**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Gemeinschaftliche Einrichtungen: | Hausgänge, Treppen, Treppenflure und -häuser, Waschküche, Trockenraum sowie einzelne, dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Räume wie z.B. Fahrradraum.   |
| Hinweis zu Stellplätzen:         | Im Süden des betreffenden Grundstücks befinden sich markierte und nummerierte Kfz-Stellplätze. Zufahrt besteht über die Straße Kurt-Schumacher-Platz. In den vorliegenden Unterlagen befinden sich keine Informationen darüber, wie diese Kfz-Stellplätze vergeben sind bzw. werden. Grundbuch-Eintragungen o.ä. existieren nicht. |

**3.3.2.8 Modernisierungen etc.**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

|   |   |
|---|---|
| Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: | Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurden 2020 bis 2025 das Flachdach nach KfW saniert, der Personenaufzug modernisiert und die Warmwasserspeicher ausgetauscht.<br>Gemäß Vortrag des Anwesenden bei der Besichtigung des Kellers und der Heizungsanlage wurde 2025 die Druckwassererhöhungsanlage erneuert. |
|---|---|

**3.3.3 Außenanlagen**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Bauliche Außenanlagen u.a.: | Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege und Plätze (überwiegend Betonpflaster), asphaltierte Kfz-Stellplatzflächen, Müllplatzabtrennung und Einfriedungen (Doppelstabmattenzäune), Fahrradständer etc. |
| Sonstige Anlagen u.a.:      | Gartenanlage mit Sträuchern, Hecken etc.   |

### 3.4 Sondereigentum / Wohnung Nr. A 65

#### 3.4.1 Generelle Angaben

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Wohnungsart/-typ:               | Drei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Diele/Flur, Loggia<br>Der Wohnung Nr. A 65 ist der Keller Nr. A 65 im KG zugeordnet. |
| Abgeschlossenheit:              | Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2 WEG.   |
| Lage im Gebäude:                | 5. Obergeschoss rechts  |
| Grundrissgestaltung:            | Zweckmäßiger Grundriss  |
| Besonnung/Belichtung/Belüftung: | Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; innenliegendes Bad   |
| Lichte Raumhöhe:                | Ausreichend   |

#### 3.4.2 Ausstattung

|                     |   |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge:        | PVC, Fliesen, Laminat   |
| Wandbekleidungen:   | Überwiegend Tapete, Fliesen/verputzt und gestrichen (Bad)       |
| Deckenbekleidungen: | Tapete, Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen      |
| Sanitärobjekte:     | Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne, WC mit Aufbauspülkasten |
| Loggia:             | Bodenbelag Fliesen  |

#### 3.4.3 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe der Teilungserklärung (Ur- Nr. 137/78) bzw. der Wohnflächenberechnung nach DIN 283 von 1972 entnommen (siehe Anhang). Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung **63,60 m<sup>2</sup>**. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

#### 3.4.4 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

#### 3.4.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

|   |                  |
|---|------------------|
| Besondere Bauteile, besondere (technische) Einrichtungen: | Nicht erkennbar. |
|---|------------------|

**3.4.6 Bewegliche Gegenstände**

Bestandteile und Zubehör: Nicht erkennbar.

**3.4.7 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung: In der Wohnung A 65 befindet sich eine Einbauküche älteren Baujahres, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle sowie Elektrogeräten.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

**3.4.8 Modernisierungen**

S. unter 3.3.2.8.

Modernisierungen: Angaben zu wertbeeinflussende Modernisierungen des Sondereigentums liegen nicht vor.

**3.5 Hausverwaltung**

Hausverwaltung nach WEG: Schlag Immobilien GmbH, 63456 Hanau

Hausgeldvorschuss für das Wohnungseigentum Nr. A 65: 697,08 €/Monat (ab 01.01 2025) inkl. 54,08 € Erhaltungsrücklage

Rücklage gesamt: Ca. 140.000,00 € Kontostand (ohne Gewähr),  
Rücklagenbildung 30.000,00 € p.a.

Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen geplant.

### **3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.6.1 Vorbemerkungen**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

#### **3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale**

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

#### **3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **3.6.3.1 Bauschäden etc.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**Wertbeeinflussende  
Bauschäden, Instand-  
haltungsstau etc.**

Gemeinschaftseigentum: Nicht erkennbar

Sondereigentum: z.T. Raumbooberflächen überaltert/schadhaft



**Abb. 3:** Foto des SV; z.T. Wandbekleidung (Bad) überaltert/ schadhaft



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Bodenbelag (Küche) überaltert/ schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Wandbekleidung (Zimmer) überaltert/ schadhaft

### 3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

### 3.6.3.3 Grundstücksbezogene Rechte/Belastungen

#### Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Hanau (Stadtwerke) eingetragen. Ausgestaltungen des Rechts liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verbundene *-Duldung des Anschlusses der Heizung und Warmwasserversorgung an das Heizwerk und Unterlassung des Überbauens der Heizleitung-* langfristig der Versorgung des Gebäudes mit Fernwärme dient. In städtischen Gebieten ist eine Duldung solcher Leitungen häufig Standard, da sie die Regelung zur Nutzung, den Schutz der Heizleitung und die Energieversorgung sichert.

Die vorstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit stellt für das Bewertungsgrundstück eine dauerhafte Belastung dar.

#### Grunddienstbarkeiten

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflich-

*ung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten. Die Grunddienstbarkeit wird in der Regel durch einen Eintrag ins Grundbuch begründet und kann durch Vereinbarung zwischen den Parteien, Verzichtserklärung oder Zeitablauf erlöschen.<sup>13</sup> (§§ 1018 ff BGB)*

In Abt. II des Grundbuchs sind zwei Grunddienstbarkeiten eingetragen (Leitungsrecht (Wasser) unter lfd. Nr. 4 und Abwasserleitungsrecht unter lfd. Nr. 5) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 192/2. Dieses Grundstück ist mit den an das Haus Dresdener Str. 1d angebauten Mehrfamilienhäusern Dresdener Straße 1b und 1c bebaut. Ausgestaltungen des Rechts liegen nicht vor.

Die vorstehenden Grunddienstbarkeiten stellen für das Bewertungsgrundstück eine dauerhafte Belastung dar.

**Auflassungsvormerkung**

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Auflassungsvormerkung für einen hälftigen Miteigentumsanteil zugunsten bestimmter Berechtigter eingetragen.

<sup>13</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

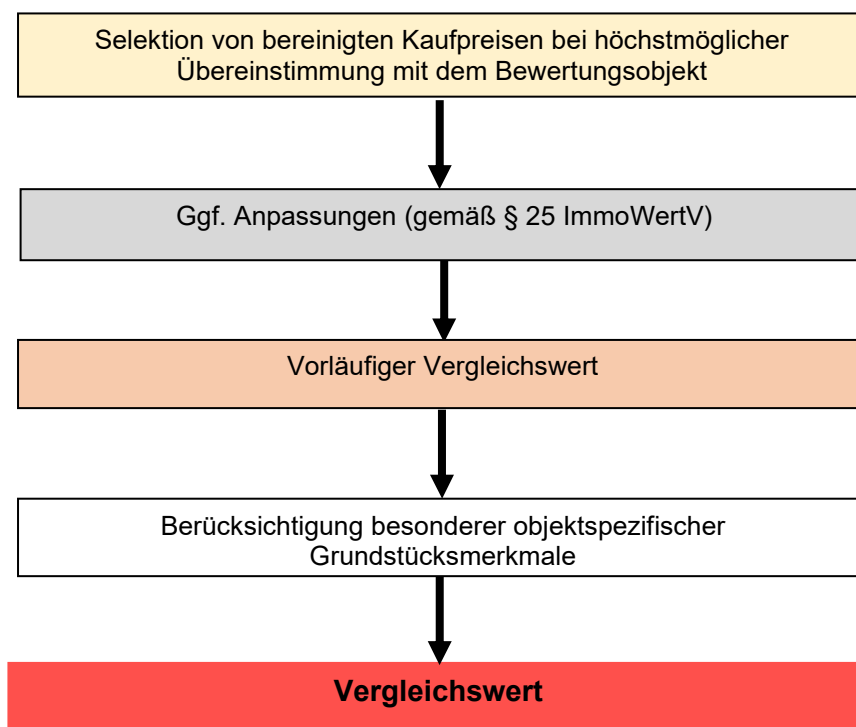
### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichsverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Vergleichsverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichsverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.



**Abb. 6:** Schema Systematik Vergleichswertverfahren

### 4.3.2 Wertermittlungsdaten

#### 4.3.2.1 Kaufpreissammlung

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Büdingen beantragt und 15 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (vergleichbare Parameter) erhalten. Die Spanne der Kaufpreise beträgt 1.111,11 bis 4.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- bei Unterschieden der Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden können (indirektes Vergleichswertverfahren).

Nach eingehender Prüfung hat der Sachverständige drei der vorliegenden Vergleichskaufpreise als statistische Ausreißer und vier weitere Kaufpreise wegen zu geringer Übereinstimmung mit den Vergleichsparametern des Bewertungsobjekts (u.a. hinsichtlich der Gebäudeart und Größe) ausgeschlossen. Die verbleibenden acht Vergleichsobjekte weisen in der Gesamtschau eine hohe Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt auf und bilden die Grundlage der weiteren Bewertung.

Sie befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 20 Wohneinheiten im Stadtteil Kesselstadt und wurden innerhalb der vergangenen zwei Jahre veräußert.

#### 4.3.2.2 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze (Außenstellplätze, Garagen- und Tiefgarageneinstellplätze)
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäudealter
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet / nicht vermietet

#### **4.3.2.3 Kaufpreisannteile für Stellplätze, Garagen etc.**

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

#### **4.3.2.4 Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrechte sind für das zu bewertende Wohnungseigentum und für die Vergleichsobjekte nicht begründet.

#### **4.3.2.5 Kaufzeitpunkt**

Die zur Bewertung herangezogenen Vergleichswohnungen wurden zwischen Januar 2024 und Dezember 2024 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.08.2025 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des Statistischen Bundesamtes.<sup>14</sup>

#### **4.3.2.1 Ausstattung, Zustand**

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum) weist eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung auf. Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar. Wesentliche Abweichungen der Vergleichsobjekte mit dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts werden ggf. durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

#### **4.3.2.2 Lage**

Die (innerörtliche) Lage des Bewertungsobjekts ist mit den Vergleichsobjekten vergleichbar, da sie sich im Stadtteil Kesselstadt in vergleichbarer Lagequalität befinden. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Mikro- lage (Lage im Haus etc.) werden gegebenenfalls durch entsprechende Zu- oder Abschläge gewürdigt.

#### **4.3.2.3 Gebäudealter/Baujahr**

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre 1965 bis 1975. Wertbeeinflussende Unterschiede in den Baujahren werden gegebenenfalls durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

#### **4.3.2.4 Wohnungsgröße**

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 64 m<sup>2</sup>. Die Vergleichswohnungen weisen Wohnflächen in einer Spanne von rd. 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> auf. Bei der Auswertung der vorliegenden Datensätze war keine Signifikanz zwischen der Höhe des Kaufpreises und der Wohnungsgröße erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

<sup>14</sup> © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025;  
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html)

**4.3.2.5 Vermietungssituation**

Bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise war keine Signifikanz zwischen der Höhe des Kaufpreises und der Vermietungssituation (vermietet/eigengenutzt/Leerstand) erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen hinsichtlich der Vermietungssituation vorgenommen werden.

**4.3.3 Vergleichskaufpreise**

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichskaufpreise vor:

| fd N | Objektadresse<br>(anonymisiert) | Verkaufs-<br>Datum | Baujahres-<br>klasse | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> rd. | Vergleichspreis<br>€ rd. |
|------|---------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1    | Dresdener Straße XX             | Apr 24             | 1965-1975            | 79                               | 2.594,94                 |
| 2    | Kantstraße XX                   | Mai 24             | 1965-1975            | 69                               | 2.753,62                 |
| 3    | Dresdener Straße XX             | Jun 24             | 1965-1975            | 45                               | 2.666,67                 |
| 4    | Salisweg XX                     | Aug 24             | 1965-1975            | 51                               | 2.450,98                 |
| 5    | Gerhard-Hauptmann-Str. XX       | Sep 24             | 1965-1975            | 48                               | 2.458,33                 |
| 6    | Dresdener Straße XX             | Sep 24             | 1965-1975            | 48                               | 1.794,87                 |
| 7    | Gerhard-Hauptmann-Str. XX       | Nov 24             | 1965-1975            | 63                               | 2.936,51                 |
| 8    | Dresdener Straße XX             | Dez 24             | 1965-1975            | 78                               | 1.923,08                 |

**4.3.3.1 Anpassungen****Ausgangsdaten Bewertungsobjekt**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Wertermittlungsstichtag: | 05.08.2025 (3. Quartal 2025)                            |
| Baujahr:                 | 1972  |
| Ausstattung:             | Einfache bis mittlere Ausstattung<br>Nicht modernisiert |
| Wohnungsgröße rd.:       | 64 m <sup>2</sup> (63,60 m <sup>2</sup> ), 3 Zimmer     |
| Lage im Stadtgebiet:     | Dresdener Straße 1 d, Kesselstadt                       |
| Lage im Gebäude:         | 5. Obergeschoss   |

**Vergleichsobjekt 1**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 2. Quartal 2024  | Zuschlag 4,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965-1975  | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 79 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Dresdener Straße XX, Kesselstadt                         | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | Erdgeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 4,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 2**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 2. Quartal 2024  | Zuschlag 4,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965-1975  | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 69 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Kantstraße XX, Kesselstadt                               | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | Erdgeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 4,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 3**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 2. Quartal 2024  | Zuschlag 4,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965-1975  | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 45 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Dresdener Straße XX, Kesselstadt                         | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | 1. Obergeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 4,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 4**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 3. Quartal 2024  | Zuschlag 3,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965 -1975   | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 51 m <sup>2</sup> (2 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Salisweg XX, Kesselstadt                                 | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | 10. Obergeschoss   | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 3,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 5**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 3. Quartal 2024  | Zuschlag 3,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965 -1975   | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 78 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Gerhard-Hauptmann-Straße XX,<br>Kesselstadt              | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | Erdgeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 3,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 6**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 3. Quartal 2024  | Zuschlag 3,8 %          |
| Baujahr:                             | 1965 -1975   | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 78 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Dresdener Straße XX, Kesselstadt                         | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | 7. Obergeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 3,8 %</b> |

**Vergleichsobjekt 7**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 4. Quartal 2024  | Zuschlag 2,5%           |
| Baujahr:                             | 1965 -1975   | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 63 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Gerhard-Hauptmann-Straße XX,<br>Kesselstadt              | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | 8. Obergeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 2,5 %</b> |

**Vergleichsobjekt 8**

|                                      |  |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt:                       | 4. Quartal 2024  | Zuschlag 2,5 %          |
| Baujahr:                             | 1965 -1975   | Keine Anpassung         |
| Ausstattung:                         | Einfache bis mittlere Ausstattung,<br>nicht modernisiert | Keine Anpassung         |
| Wohnungsgröße rd.:                   | 78 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)                             | Keine Anpassung         |
| Lage im Stadtgebiet:                 | Dresdener Straße XX, Kesselstadt                         | Keine Anpassung         |
| Lage im Gebäude:                     | 7. Obergeschoss  | Keine Anpassung         |
| <b>Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:</b> |  | <b>Zuschlag + 2,5 %</b> |

**4.3.3.2 Ergebnis der Anpassungen**

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen der Vergleichskaufpreise:

| Lfd Nr | Objektadresse<br>(anonymisiert) | Vergleichspreis | Zu-/Abschläge<br>% | Vergleichspreis<br>€ | Abweichung<br>% |
|--------|---------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| 1      | Dresdener Straße XX             | 2.594,94        | 4,80               | 2.719,50             | 30              |
| 2      | Kantstraße XX                   | 2.753,62        | 4,80               | 2.885,79             | 37              |
| 3      | Dresdener Straße XX             | 2.666,67        | 4,80               | 2.794,67             | 33              |
| 4      | Salisweg XX                     | 2.450,98        | 3,80               | 2.544,12             | 21              |
| 5      | Gerhard-Hauptmann-Str. XX       | 2.458,33        | 3,80               | 2.551,75             | 22              |
| 6      | Dresdener Straße XX             | 1.794,87        | 3,80               | 1.863,08             | -11             |
| 7      | Gerhard-Hauptmann-Str. XX       | 2.936,51        | 2,50               | 3.009,92             | 43              |
| 8      | Dresdener Straße XX             | 1.923,08        | 2,50               | 1.971,16             | -6              |
|        |                                 |                 | Summe              | 20.339,98            |                 |

**4.3.3.3 Prüfung**

Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuschließen ist. Im Rahmen dieser Vergleichswertermittlung wurden auch die Kaufpreise berücksichtigt, die mehr als 33 % vom Durchschnittswert abweichen, da die objektiven Merkmale wie Lage, Ausstattung und baulicher Zustand vergleichbar sind. Ihre Einbeziehung dient der realitätsnahen Abbildung des Marktgeschehens (volatiler Markt).

**4.3.3.4 Vergleichswert**

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

|             |   |                              |   |  |
|-------------|---|------------------------------|---|--|
| Summe Preis | : | Anzahl der Vergleichsobjekte | = | Mittelwert der Vergleichspreise<br>rd. |
| 20.339,98   | : | 8                            | = | 2.542,50                               |

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum/Wohnung Nr. A 65 einen Vergleichswert von 2.542,50 €/m<sup>2</sup> = rd. 2.543,00 /m<sup>2</sup>.

**4.3.4 Besondere objektspezifische Merkmale****4.3.4.1 Kosten wegen Instandhaltungsstau etc.**

Gemäß Auskunft der bestellten Hausverwaltung sind keine Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen etc. geplant. In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

| Zusammenstellung                                    | EURO            |
|---|-----------------|
| <b>Kosten für Maßnahmen der Schadensbeseitigung</b> |                 |
| z.T. Erneuerung/Reparatur schadhafter Raumboflächen | 5.000,00        |
| <b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>                     | <b>5.000,00</b> |
| Baunebenkosten (20%)                                | 1.000,00        |
| <b>Zwischensumme 2</b>                              | <b>6.000,00</b> |
| Sonstiges/Faktor                                    |                 |
| <b>Summe</b>  | <b>6.000,00</b> |
| <b>Summe rd.</b>                                    | <b>6.000,00</b> |

Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

#### 4.3.4.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeiten

In vorliegendem Bewertungsfall sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zwei Grunddienstbarkeiten (s. unter 2.4.2.1 und 3.6.3.3) zu berücksichtigen. Diese beeinflussen den Wert des Grundstücks und damit auch den Wert des zu bewertenden Miteigentums durch die Nutzungsrechte Dritter, da sie die Eigentümer des dienenden Grundstücks in ihrer Verfügungsmacht einschränken, ggf. technische oder optische Beeinträchtigungen durch Leitungen oder Wartungszugänge entstehen, Kostenrisiken bestehen, Abhängigkeit von der Sammelanlage besteht, ohne Möglichkeit zur alternativen Versorgung etc.

Da keine belastbaren Daten/Informationen vorliegen, wird die Wertminderung des zu bewertenden Sondereigentums vorliegend sachgerecht durch einen pauschalen Wertabschlag in Höhe von 3 % des unbelasteten Bodenwerts des Miteigentumsanteils/Bodenwertanteils gewürdigt.

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks Flst. 192/1, Größe 2.096 m<sup>2</sup>:

BRW-Zone: 9330004

Zonaler Bodenrichtwert (BRW) zum BRW-Stichtag 01.01.2024: **390,00 €/m<sup>2</sup>**

Merkmale der BRW-Zone: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 500 m<sup>2</sup>

Anpassungen des zonalen Bodenrichtwerts: keine Anpassungen

Zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flurstück 192/1, Dresdener Straße 1 d in Hanau-Kesselstadt mit 817.440,00 € ermittelt. Dem 2.163/100.000 Miteigentumsanteil am ermittelten Bodenwert entspricht somit ein Bodenwertanteil von 17.681,23 €.

Wertminderung: 17.681,23 € x 3 % = rd.530,00 €.

Die ermittelte Wertminderung wird auftragsgemäß nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

#### 4.3.5 Vergleichswert

|  |          |                   |                  |
|--|----------|-------------------|------------------|
| 1. Vergleichspreis   | =        | 2.543,00          | €/m <sup>2</sup> |
| 2. Wohnfläche rd.  | x        | 63,60             | m <sup>2</sup>   |
| 3. Zwischensumme 1   | =        | 161.734,80        | €                |
| 4. Sonstiges 1   | =        | -                 | €/m <sup>2</sup> |
| 5. Sonstiges 2   | x        | -                 | m <sup>2</sup>   |
| 6. Zwischensumme 2   | =        | -                 | €                |
| <b>7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)</b>                                | <b>=</b> | <b>161.734,80</b> | <b>€</b>         |
| 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. | -        | 6.000,00          | €                |
| 9. Sicherheitsabschlag   | -        | -                 | €                |
| 10. Vergleichswert des Wohnungseigentums   | =        | 155.734,80        | €                |
| <b>11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.</b>  | <b>=</b> | <b>156.000,00</b> | <b>€</b>         |

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum/Eigentumswohnung Nr. A 65 einen Vergleichswert von rd. 156.000,00 €.

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert des 2.163/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Dresdener Straße 1 d, 63454 Hanau, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. A 65 im 5. Obergeschoss sowie Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 mit rd. 156.000,00 € ermittelt

#### 4.5 Verkehrswert

##### **Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**

**des 2.163/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**  
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Kesselstadt Blatt 4683  
Gemarkung Kesselstadt, Flur 15, Flurstück 192/1, Hof- und Gebäudefläche, Größe 2.096 m<sup>2</sup>

**Dresdener Straße 1 d in 63454 Hanau**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 65 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss und dem Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **05.08.2025** mit

**156.000,00 €**

in Worten: **ehundertsechsfünzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

03.11.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

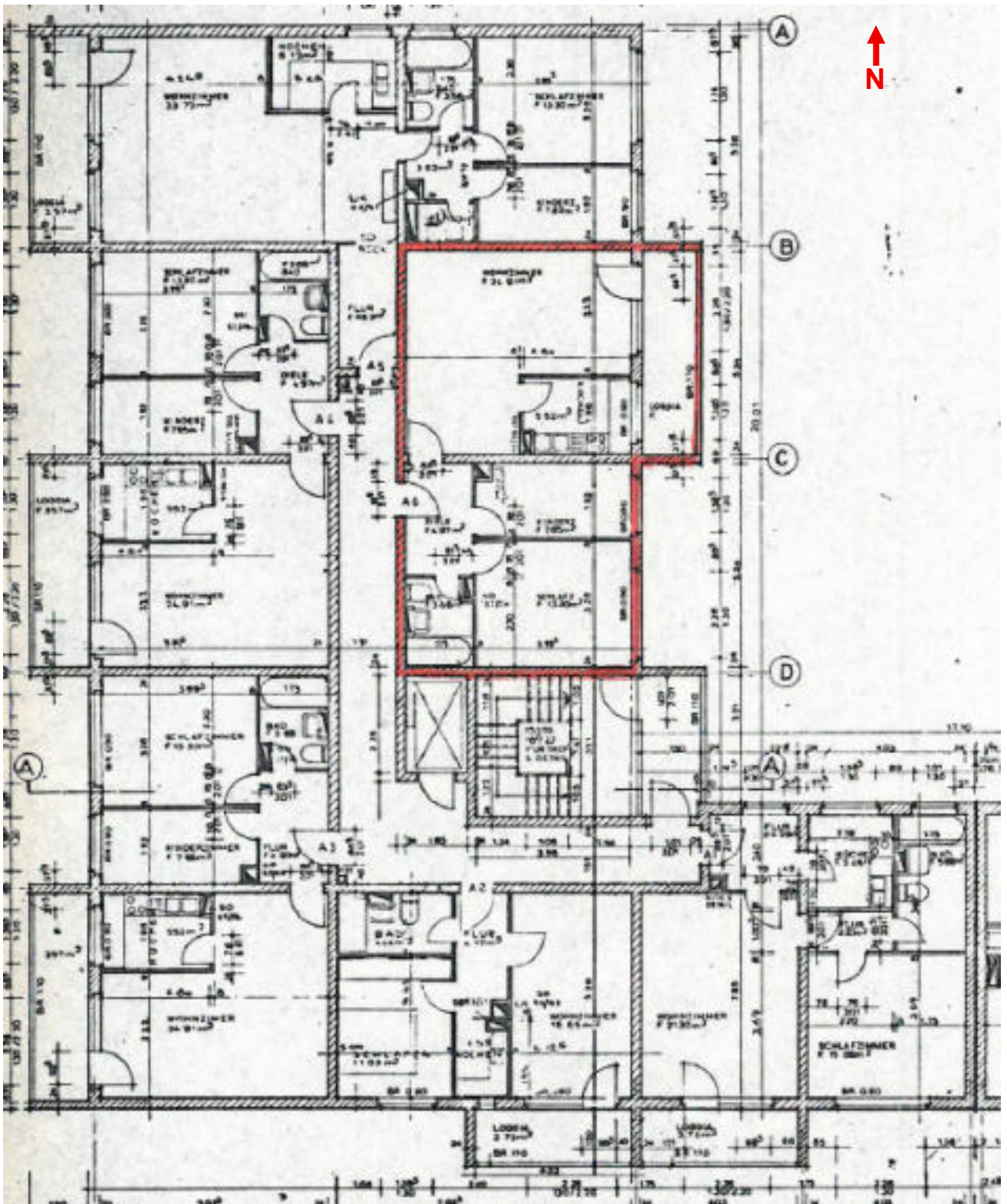
- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.10 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild/Hybrid



**Abb. 7:** Luftbild/hybrid; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV: Grundstück Flst. 192/1

### 5.3 Grundrisse



**Abb. 8:** Grundriss 5. OG Dresdener Str. 1 d (o. Maßstab), Detail: Lage Wohnung Nr. A 65; Quelle: Hausverwaltung; Nordpfeil d.d. SV

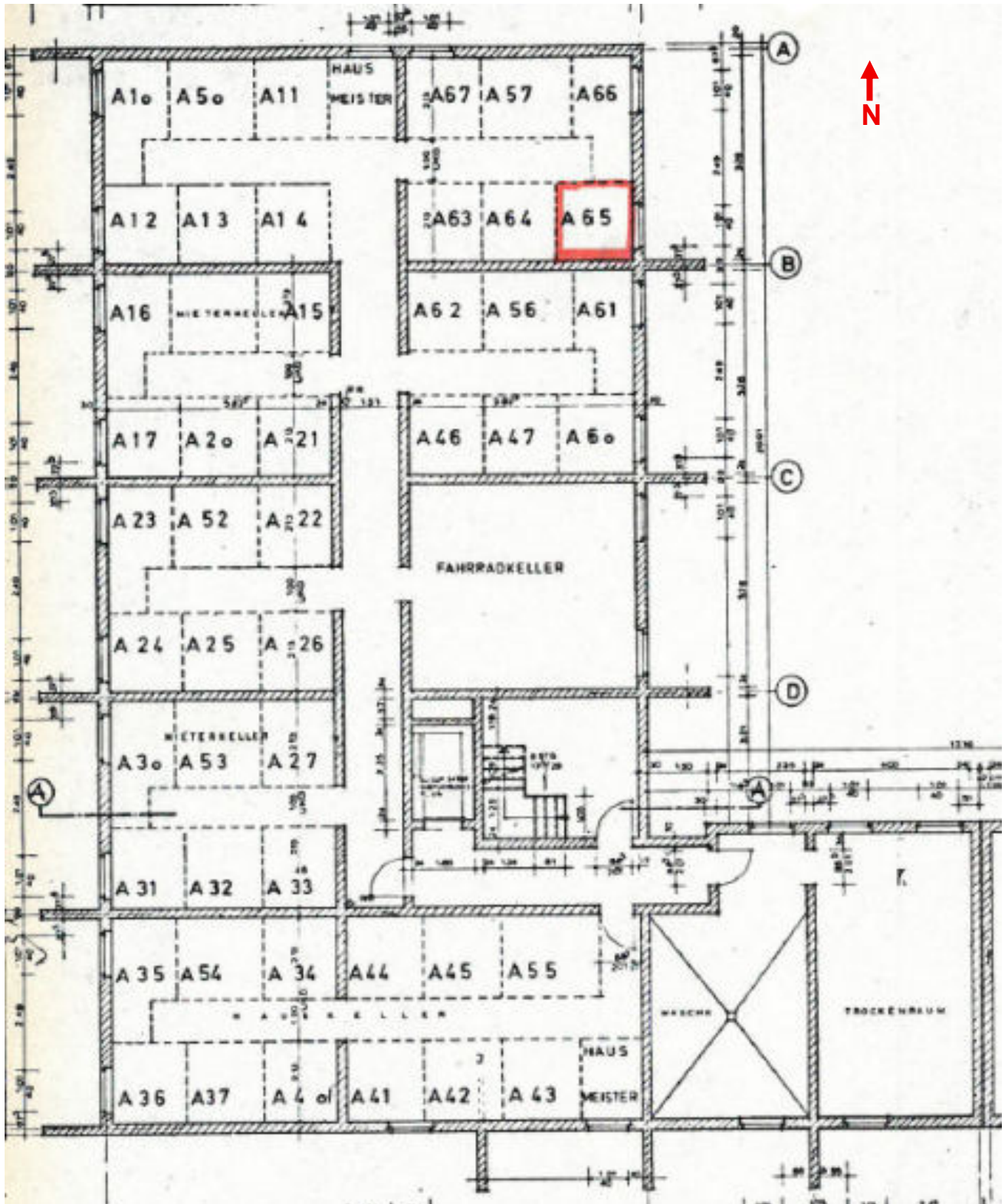
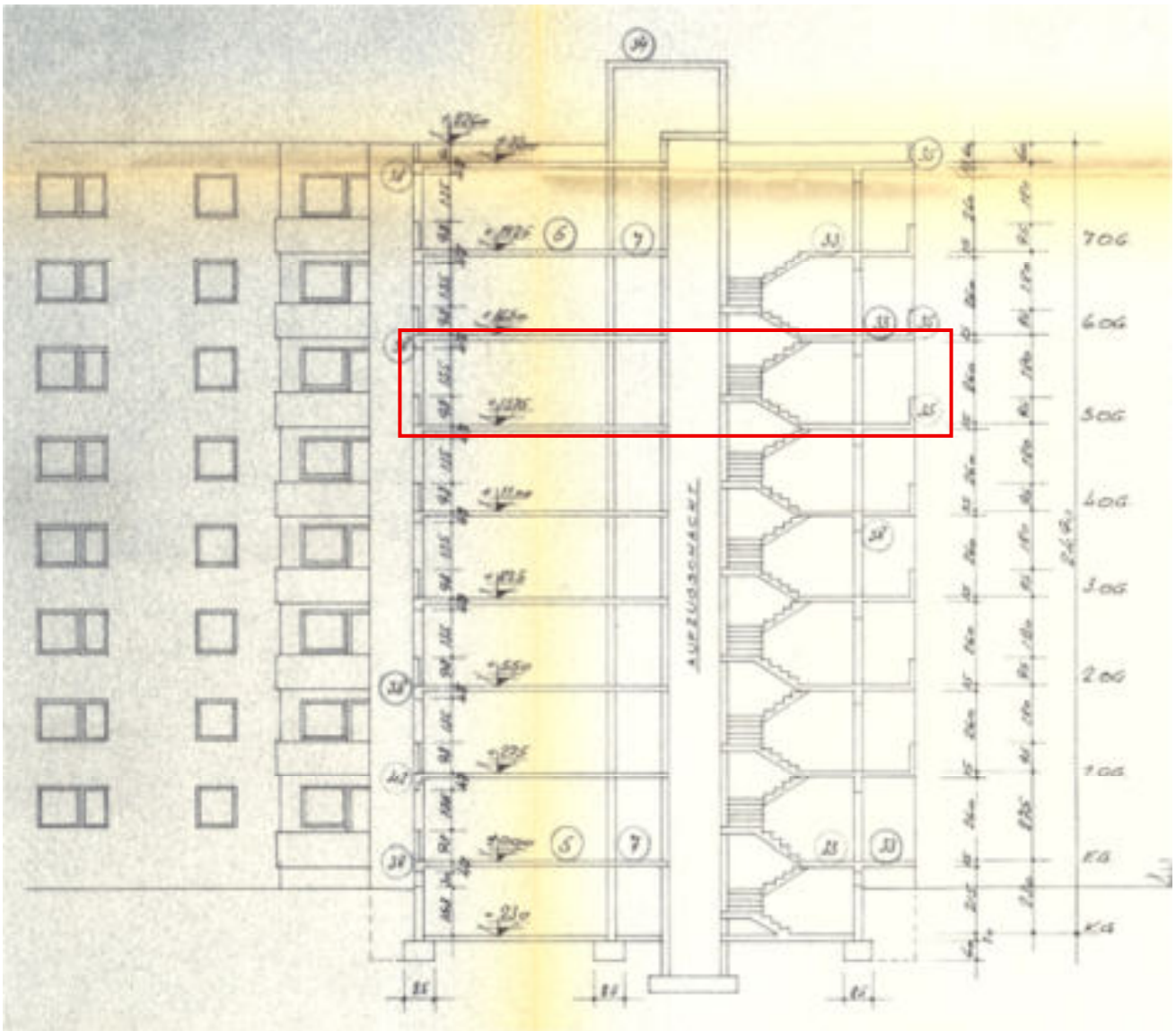


Abb. 9: Grundriss KG Dresdener Straße 1 d (ohne Maßstab), Detail: Lage des Kellerraums Nr. A 65; Quelle: Hausverwaltung; Nordpfeil d.d. SV

**5.4 Gebäudeschnitt**



**Abb. 10:** Gebäudeschnitt Dresdener Straße 1 d (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. A 65

## 5.5 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283  
nach den Plänen i. H. 1 : 50

### Wohnung A 1 / 2 Zi.-Wohnung

|              |                                       |                 |
|--------------|---------------------------------------|-----------------|
| Wohnraum     | $5,23 \times 4,00 + 2,35 \times 0,16$ | = 21,30 qm      |
| Flur         | $2,26 \times 1,39 - 0,41 \times 0,41$ | = 2,71 qm       |
|              | + $1,10 \times 0,16$                  | = 0,18 qm       |
| Küche        | $2,18 \times 2,38 + 1,47 \times 0,16$ | = 5,45 qm       |
| Bad          | $1,73 \times 3,47 - 0,70 \times 0,20$ | = 5,88 qm       |
| Flur         | $2,18 \times 1,00$                    | = 2,18 qm       |
| Schlafzimmer | $4,00 \times 3,67 + 2,35 \times 0,16$ | = 15,08 qm      |
| Loggia       | $1/2 \times 1,36 \times 4,00$         | = 2,71 qm       |
|              |                                       | <b>56,93 qm</b> |

### Wohnung A 2 / 2 Zi.-Wohnung

|          |                                       |                 |
|----------|---------------------------------------|-----------------|
| Wohnen   | $5,23 \times 3,11 + 2,35 \times 0,16$ | = 16,25 qm      |
| Flur     | $1,35 \times 3,21 - 0,41 \times 0,41$ | = 4,17 qm       |
| Kochen   | $1,35 \times 1,93 - 0,55 \times 0,26$ | = 2,47 qm       |
| Schlafen | $3,61 \times 2,38 + 1,47 \times 0,16$ | = 11,03 qm      |
| Bad      | $1,53 \times 2,96 - 0,70 \times 0,20$ | = 4,44 qm       |
| Loggia   | $1/2 \times 1,36 \times 4,00$         | = 2,71 qm       |
|          |                                       | <b>41,49 qm</b> |

### Wohnung A 3 / 3 Zi.-Wohnung

|              |                                       |                 |
|--------------|---------------------------------------|-----------------|
| Wohnzimmer   | $5,79 \times 3,20 + 2,34 \times 2,02$ | = 24,91 qm      |
|              | + $2,35 \times 0,16$                  | = 0,38 qm       |
| Kochen       | $1,94 \times 2,70 - 0,55 \times 0,26$ | = 5,22 qm       |
|              | + $1,47 \times 0,16$                  | = 0,24 qm       |
| Loggia       | $1/2 \times 5,23 \times 1,36$         | = 3,57 qm       |
| Kinderzimmer | $1,90 \times 3,98 + 1,47 \times 0,16$ | = 7,65 qm       |
|              | - $0,41 \times 0,41$                  | = -0,17 qm      |
| Schlafzimmer | $3,24 \times 3,98 + 2,35 \times 0,16$ | = 13,30 qm      |
| Bad          | $1,73 \times 2,86 - 0,55 \times 0,26$ | = 4,87 qm       |
| Flur         | $0,70 \times 0,20$                    | = 0,14 qm       |
|              | - $1,73 \times 2,86$                  | = -4,97 qm      |
|              |                                       | <b>63,60 qm</b> |

### Wohnung A 4 / 3 Zi.-Wohnung

Wie Wohnung A 3 **63,60 qm**

### Wohnung A 5 / 3 Zi.-Wohnung

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Wohnzimmer   | $4,23 \times 5,23 + 1,31 \times 3,31$   | = 33,73 qm      |
|              | + $2,35 \times 0,16 + 1,47 \times 0,16$ | = 0,64 qm       |
| Loggia       | $1/2 \times 5,23 \times 1,36$           | = 3,57 qm       |
| Kochen       | $3,23 \times 1,83 + 1,10 \times 0,16$   | = 6,12 qm       |
| Flur         | $1,48 \times 3,24 - 0,41 \times 0,41$   | = 4,63 qm       |
| Flur         | $1,71 \times 2,20 - 0,70 \times 0,20$   | = 3,62 qm       |
| K.C.         | $0,93 \times 1,49$                      | = 1,39 qm       |
| Schlafzimmer | $3,24 \times 3,98 + 2,35 \times 0,16$   | = 13,30 qm      |
| Kinderzimmer | $1,90 \times 3,98 + 1,47 \times 0,16$   | = 7,65 qm       |
| Bad          | $1,71 \times 2,88 - 0,20 \times 0,70$   | = 4,87 qm       |
|              | - $0,55 \times 0,26$                    | = -0,14 qm      |
|              |   | <b>78,06 qm</b> |

### Wohnung A 6 / 3 Zi.-Wohnung


Wie Wohnung A 3 **63,60 qm**

Abb. 11: Wohnflächenberechnung von 1972; Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV

## 5.6 Energieausweis


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 21.11.2013

Gültig bis: 09.01.2030

Registriernummer <sup>2</sup>   
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp  | freistehendes Mehrfamilienhaus  |   |  |
| Adresse   | 63454 Hanau, Dresdener Straße 1d  |   |   |
| Gebäudeteil   |   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1972  | (Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)                              |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1972  |   |   |
| Anzahl Wohnungen  | 48  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>NV</sub> )                              | 4232 m <sup>2</sup>   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Nah-/Fernwärme  |   |   |
| Erneuerbare Energien  | Art:  | Verwendung:   |   |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung |   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (freiwillig)  |   |   |

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

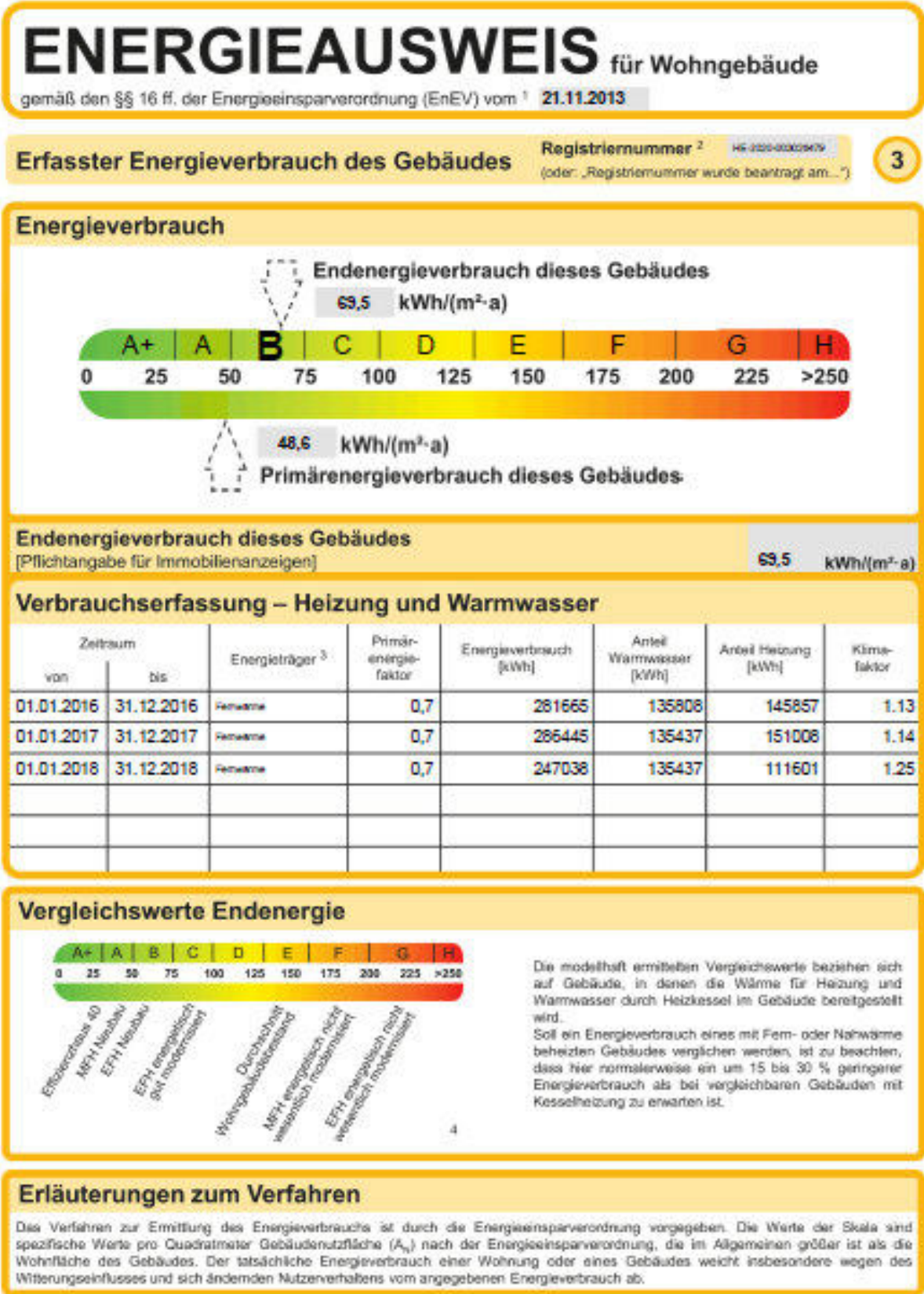
**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

04109 Leipzig

09.01.2020  
Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

**Abb. 12:** Energieausweis gem. §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 in Auszügen, ausgestellt am 09.01.2020; Quelle: Unterlagen des Gläubigers; Anonymisierung d.d. SV

## 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

36. Miteigentumsanteil von 2.163/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 65 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoß bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Loggia und dem Lager- und Abstellraum Nr. A 65 im Keller. Die Wohnfläche beträgt ca. 63,60 qm.

**Abb. 13:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 137/78 v. 18.08.1978, Sondereigentum Nr. A 65; Quelle: Hausverwaltung, Roteintragung d.d. SV

2. Gegenstand des Sondereigentums sind, soweit vorhanden, insbesondere folgende Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen:
  - a) alle nicht tragenden Zwischenwände, der Fußbodenbelag und der Deckenputz oder die Verkleidung der Wände, auch soweit sie im gemeinschaftlichen Eigentum stehen,
  - b) die Innenfenster, die Innentüren und alle Einbaumöbel,
  - c) Öfen, Herde, Durchlauferhitzer und Boiler sowie die elektrischen Leitungen, einschließlich Türöffner, Klingel-, Ruf- und Antennenanlagen von den Hauptleitungen an und alle sonstigen angeschlossenen Installationsgeräte,
  - d) die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an und alle Etagenheizungen.

**Abb. 14:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 137/78 v. 18.08.1978; Gegenstand des Sondereigentums; Quelle: Hausverwaltung

§ 9  
Instandhaltung

2533

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die zu seinem Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnanlage auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Er hat unverzüglich auch jeden Schaden zu beseitigen, der durch Dritte oder durch höhere Gewalt entstanden ist.
2. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Glasschäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnung sind jedoch vom Wohnungseigentümer auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat jede Wertminderung der Wohnanlage zu vertreten, die durch eine Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflicht entstanden ist.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm wahrgenommene Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum sowohl dem Verwalter als auch dem Hausmeister unverzüglich anzuzeigen.
5. Über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten (Verputzen des Hauses, Dachdecken, Instandhaltung des Treppenhauses u.ä.) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Art und Weise der Durchführung des Beschlusses bestimmt der Verwalter.
6. Lehnt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Vornahme der vom Verwalter für notwendig erachteten Arbeiten ab, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer der zustimmenden Minderheit, für den dieser etwa entstehenden Schaden als Gesamtschuldner.

**Abb. 15:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 137/78 v. 18.08.1978, Bestimmungen zur Instandhaltung; Quelle: Hausverwaltung

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Wohnungseigentumsgesetz:** Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
- Wohnungseigentum:** Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
- Teileigentum:** Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
- Gemeinschaftliches Eigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
- Sondereigentum:** Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
- Sondernutzungsrecht:** Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.10 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht Hessen 2025

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Dresdener Straße 1 d; Ansicht von Nordosten; Eingangsseite; Roteintragung d.d. SV: Wohnung Nr. A 65



**Foto 2 des SV:** Dresdener Straße 1 d, Ansicht von Westen; Gebäuderückseite



**Foto 3 des SV:** Gebäudeeingang Dresdener Straße 1 d



**Foto 4 des SV:** Dresdener Straße 1 d; Treppenhaus

---



Foto 5 des SV: Dresdener Straße 1 d, Hausflur mit Personenaufzug

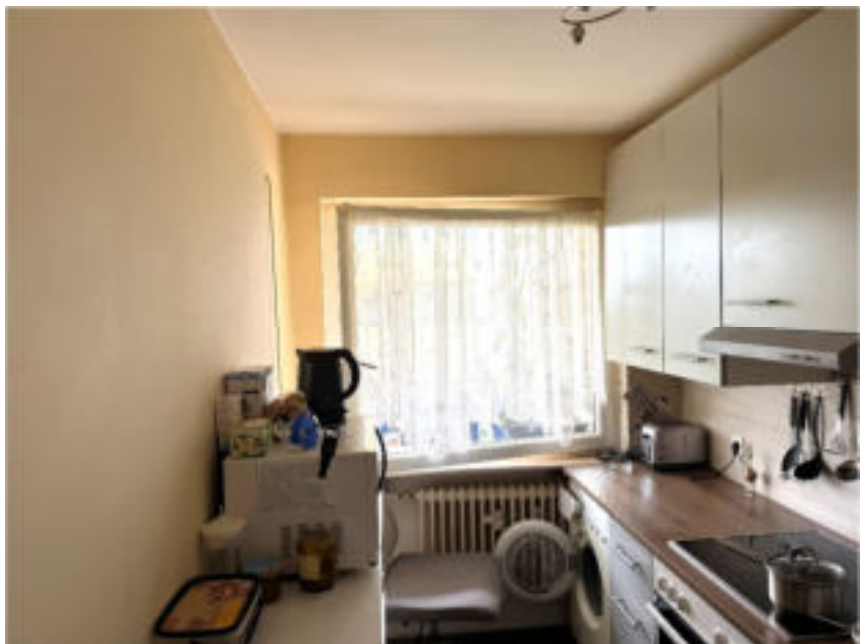


Foto 6 des SV: Wohnung Nr. A 65, Diele/Flur

---



**Foto 7 des SV:** Wohnung Nr. A 65, Zimmer



**Foto 8 des SV:** Wohnung Nr. 65, Küche

---



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. A 65, Bad



Foto 10 des SV: Wohnung Nr. A 65, Loggia

---