



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobilienberater HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: 63450 Hanau
Glockenstraße 7

Objektart: Eigentumswohnung Nr. 3, Außenstellplatz Nr. ST 5

Aktenzeichen: 42 K 22/23

Verkehrswert: **430.000 €**
In Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 12.07.2023

Qualitätsstichtag: 12.07.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 12.07.2023

Eric Reuter
Frankfurt am Main
Erstellt am 25.07.2023



Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main
Festnetz +49 69 – 300 773 72
E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage www.immobiliensbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt (4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers).



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	4
1.8 Qualitätsstichtag	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.12 Allgemeine Hinweise	7
2. ZUSAMMENFASSUNG	8
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	9
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	9
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	9
3.3 Bestandsverzeichnis	9
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	10
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	10
3.6 Teilungserklärung	11
3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	13
4.3 Fazit	14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	15
5.1 Grundstücksmerkmale	15
5.2 Altlasten	15
5.3 Immissionen	15
5.4 Hochwasserrisiko	16
5.5 Außenanlagen	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17



6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	19
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	19
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	21
8.	ERMITTlung DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTlung	28
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	30
12.	VERGLEICHSWERTERMITTlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	31
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert.....	31
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	34
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	34
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	34
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	35
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	36
15.	LITERATURVERZEICHNIS	37
15.1	Literatur.....	37
15.2	Rechtsgrundlagen	37
15.3	Sonstiges	37
16.	ANLAGEN	38
	Anhang I – Fotodokumentation.....	39
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	42
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	43
	Anhang IV – Grundrisse (Aufteilungsplan).....	44
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregen gefährdung	47
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	49



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Eigentumswohnung Nr. 3
Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz ST 5
Glockenstraße 7 in
63450 Hanau

Interne Gutachtennummer - AGH-041-2023-63450

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

16.05.2023

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 22/23) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 12.07.2023

Anwesende: Mieter/in der Liegenschaft
Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Des Weiteren war der Hausflur zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin eingeladenen Parteien sind nicht zum Ortstermin erschienen.
Die Mieter/in hat dem Einlass zum Objekt und der Anfertigung von Innenfotos zugestimmt.



1.7 Wertermittlungsstichtag

12.07.2023

1.8 Qualitätsstichtag

12.07.2023

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Küche) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **1.500 €** ausgewiesen.



1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	16.05.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	05.04.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	04.04.2023
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 22/23	16.05.2023
Grundbuchauszug	04.04.2023
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt	31.05.2023
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamt Hanau	01.06.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	20.07.2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	21.07.2023
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2023
Demografiebericht Hanau	10.03.2023
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022	Juli 2022
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2023	April 2023
Kaufkraft 2023 - Michael Bauer Research GmbH	2023
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	20.07.2023
Paket Unwetterrisiko, geoport	20.07.2023
RIWIS Report Hanau, bulwiengesa	21.04.2023
Unterlagen der Hausverwaltung	
○ Diverse Wartungsverträge	k.A.
○ Energieausweis	15.11.2021
○ Hausordnung Glockenstraße 7	2020
○ Protokoll Eigentümersversammlung 2020	20.08.2020
○ Protokoll Eigentümersversammlung 2022	06.12.2022
○ Protokoll Eigentümersversammlung 2023	08.05.2023
○ Teilungserklärung UR-Nr. 319/2019	11.07.2019
○ Tektur zur Baugenehmigung	09.05.2019
○ Wohnflächenberechnung	undatiert
Unterlagen des Insolvenzverwalters	
○ Bewertung-ImmoScout24	08.02.2022
○ Eintragungsbekanntmachung	17.02.2022
○ Grundbuchauszug	16.09.2021
○ Jahresabrechnung Wohneinheit 2021	16.11.2022
○ Protokoll Eigentümersversammlung 2020	20.08.2020
○ Protokoll Eigentümersversammlung 2022	06.12.2022



○ Mietvertrag	01.03.2021
○ Nebenkostenabrechnung 2021	05.12.2022
○ Nebenkostenabrechnung 2022	27.04.2023
○ Sonderumlage WEG	16.11.2022
vdp Research GmbH, PLZ 63450	20.07.2023
Vorkaufssatzung für das Gebiet der Innenstadt	19.12.2019
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	12.07.2023
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	12.07.2023



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 3 im 1.Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses „Glockenstraße 7 in 63450 Hanau“, im Stadtteil Innenstadt. Zum Bewertungsobjekt gehört darüber hinaus das Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. ST 5 sowie dem Kellerraum K1.

Die Lage des Bewertungsobjekts wird durch den Sachverständigen als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um einen Miteigentumsanteil an einer WEG, welche aus 7 Wohn- und 1 Gewerbeeinheiten besteht. Das Wohn- und Geschäftshaus ist unterkellert, freistehend und verfügt über 4 oberirdische Geschosse. Das Gebäude wurde 2019 in massiver Bauweise errichtet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 105 m² auf der Basis der Wohnflächenberechnung ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohneinheit wird über einen zentralen Flur erschlossen. Über den Flur werden die Abstellkammer, das Gäste-WC, das Badezimmer sowie das Wohnzimmer erschlossen. Das Gäste-WC und der Abstellraum sind innenliegend, das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Vom zentralen Wohnzimmer erfolgt die Erschließung der Küche sowie der drei Schlafzimmer und der Loggia.

Die Loggia ist nach Nordwesten ausgerichtet. Es besteht eine direkte Sichtbeziehung zu den Balkonen der Glockenstraße 9. Der Wohnwert der Loggia wird als niedrig eingeschätzt.

Wirtschaftsplan 2022

Das Hausgeld beträgt monatlich rd. 390 €. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage für das Jahr 2022 betrug 482,76 €/p.a. Die angesammelte Instandhaltungsrücklage des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt. Die Verwaltervergütung beträgt 425 €/p.a.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	gut
Objektzustand:	gut
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 04.04.2023

Letzte Änderung: 16.02.2022

Amtsgericht: Hanau

Grundbuch von: Hanau

Band: ---

Blatt: 19228

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Hanau	35	177	Gebäude- und Freifläche Glockenstraße 7	333

160,92/1.000 Miteigentumsanteil

Anteilige Fläche 53,57

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 19228 ist folgendes im Bestandsverzeichnis bestimmt:

„160,92/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Hanau, Flur 35, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Glockenstraße 7, 333 m² Größe

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Loggia.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart an den Kellerräumen SNR K1 bis SNR K 7 und den Kfz-Abstellplätzen SNR ST 1 bis SNR ST 6; Zuordnung erfolgt durch den teilenden Eigentümer.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 19226 bis 19233).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.



Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 11.07.2019 und 01.10.2019 (UR-Nr. 319/2019 Notarin N.N.) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 13096; eingetragen am 18.10.2019

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR K1 und dem KFZ-Stellplatz im Freien SNR ST 5 (jeweilige Bezeichnung vom 06.07.2020 (UR-Nr. 451/2020 Notarin N.N.) eingetragen am 22.07.2020.“

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 – Zwangsverwaltungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO wird die vorläufige Verwaltung des Vermögens angeordnet. Gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 2 InsO wird angeordnet, dass Verfügungen der Eigentümerin nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind; gemäß Ersuchen vom 20.09.2021 (Amtsgericht Hanau- Abt. Insolvenz-, 70 IN 194/21); eingetragen am 29.09.2021.“

Beurteilung:

Die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung durch das Zwangsvollstreckungsgericht bewirken zu Gunsten des Gläubigers die Beschlagnahme des Grundstücks. Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines Veräußerungsverbots. Durch die Eintragung eines Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsvermerks in das Grundbuch wird der gutgläubige rechtsgeschäftliche Erwerb Dritter durch Verfügung des Schuldners ausgeschlossen die trotz der Beschlagnahme erfolgen. Die Eintragung des Zwangsversteigerungs-/Zwangsverwaltungsvermerks erfolgt auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

Lfd. Nr. 3 – Insolvenzvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 28.09.2021 (Amtsgericht Hanau- Abt. Insolvenz-, 70 IN 194/21); eingetragen am 30.09.2021.“

Beurteilung:

Das Grundbuchamt trägt den Insolvenzvermerk als Verfügungsbeschränkung des betreffenden Grundbuchs ein.



Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

3.6 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 319/2019) vom 11.07.2019 lag vor. Für das Bewertungsobjekt sind u.a. folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- 7 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- Wohneinheit Nr. 3 – 1.OG, 105,16 m², 160,92/1.000 MEA
- Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung freier Berufe ist nach Zustimmung des Verwalters gestattet.
- Die Vermietung ist gestattet. Der Eigentümer haftet gegenüber Verstößen des Mieters gegen die Gemeinschaftsordnung.
- Die Instandhaltung und Erneuerung der Fenster, Türen, Jalousien, Rollläden und Heizkörper obliegt dem jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit.
- Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung des Verwalters, ist jedoch anzuzeigen.
- Kosten und Lasten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Miteigentumsanteilen.
- Die Kosten und Lasten u.a. für Betriebskosten, Verwaltungskosten, Versicherungen etc. (Hausgeld) sind durch den jeweiligen Eigentümer zu tragen und bestimmen sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Es besteht die Verpflichtung zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage.

Hinweis

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Aufteilungspläne lagen zur Wertermittlung vor. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 3 begründet wurde.

3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Hanau
Ortsteil	Innenstadt
Einwohnerzahl	ca. 101.364 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Zentralität	140,2 (Quelle: 2020, Hanau Wirtschaftsförderung GmbH)
Kaufkraft pro Einwohner	27.410 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	102,0 – Main-Kinzig-Kreis 103,4 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,1 % - Main-Kinzig-Kreis 5,1 % - Hessen 5,5 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat Juni 2023)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für den Main-Kinzig-Kreis +3 %.

Lagebeschreibung

Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets an der Mündung der Kinzig in den Main. Die Stadt gehört zum Ballungsraum Frankfurt und ist eines der zehn Oberzentren des Landes Hessen, die sechstgrößte Stadt Hessen sowie größte kreisangehörige Stadt Hessens. Hanau besitzt mit seinen rd. 100.000 Einwohnern den Status als „Sonderstatusstadt“. In Hessen gibt es sieben kreisangehörige Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die inoffiziell als Sonderstatusstädte bezeichnet werden. Die Städte können Aufgaben übernehmen, die sonst vom Kreis wahrgenommen werden müssten und müssen daher im Gegenzug nur 50 Prozent der normalen Kreisumlage zahlen. Hanau weist seit 2000 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 8 % auf und verfügt über eine positive Bevölkerungsprognose bis 2040 und ist Hessens kleinste Großstadt.

Der Flughafen Frankfurt ist über das Straßennetz und mittels Bahnansbindung schnell zu erreichen, direkte Autobahnanschlüsse bestehen zur A3, A66 und A45 (Hanauer Kreuz) und mehrere ICE-Linien bedienen den Hanauer Hauptbahnhof. Aktuelle Infrastrukturvorhaben



der Region sind z.B. die Nordmainische S-Bahn. Die Nordmainische S-Bahn ist eine zwischen Frankfurt am Main und Hanau geplante Bahnstrecke, die im Netz der S-Bahn Rhein-Main betrieben werden soll und die östlichen Stadtteile Frankfurts, die Stadt Maintal und die westlichen Stadtteile von Hanau direkt an den Frankfurter Citytunnel und damit an die Frankfurter Innenstadt anbindet.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus mehrgeschossiger Wohnbebauung, teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Im direkten Wohnumfeld befindet sich die Wallonische Kirche, diverse Nahversorger und der Hanauer Marktplatz.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Hanau ca. 0,4 km (Marktplatz) entfernt

Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand mit wenigen Grün- und Freiflächen. Es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung, Bushaltestelle Marktplatz (Bus 1/2/5/6/10/12/n61).
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Hanau-West beträgt ca. 400 m. Von hier aus besteht Anschluss an die RE-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 ist ca. 3,1 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zu den Bundesstraßen B45 ist ca. 0,3 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 32 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **gut** eingeschätzt werden.



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,2 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (City-Center Hanau mit rd. 12.500 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 24 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Hanau ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet von Hanau befinden sich z.B. Wildpark, Kino, Parkanlagen und Sportangeboten. Hanau verfügt über ein umfangreiches gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	Hanau verfügt über umfangreiches Kulturangebot mit Theatern und Museen. Ein erweitertes Angebot (z.B. Oper) befindet sich in Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **gut** eingeschätzt werden.

4.3 Fazit

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Innenstadtbereich von Hanau. Hanau gehört zum Ballungsgebiet des Rhein-Main-Gebietes, ist gut an Frankfurt angebunden, verfügt aber selbst über eine ausgeprägte Infrastruktur.

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine mittlere Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

333 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen unregelmäßigen, nach Süden spitzer werdenden Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch das Nachbarobjekt „Glockenstraße 9“. Ein historisch vorhandener Überbau war im Ortstermin nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadt Hanau, Abt. Umwelt- und Klimaschutz vom 31.05.2023 ist die Liegenschaft Glockenstraße 7 nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst. Es liegen keine Informationen zu Bodenbelastungen vor. Eine allgemeine Bestätigung, dass das Flurstück frei von Verunreinigungen ist, liegt jedoch nicht vor, da für das Stadtgebiet lediglich eine Kartierung der Altablagerungen und ein Verzeichnis der Altstandorte vorhanden sind.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigende Immissionen, verursacht durch PKW-, Bahn- oder Fluglärm konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden. Es handelt sich bei der Glockenstraße um eine Anliegerstraße mit Quell- und Zielverkehr.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 20.07.2023 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „stark“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist teilweise durch einen Zaun eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen zum Gebäude und die Außenstellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Es sind keine Anpflanzungen vorhanden. Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut bzw. befestigt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als leicht angespannt eingeschätzt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß digitaler Auskunft des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main vom 20.03.2023 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „gemischte Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Hanau vom 01.06.2023 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes von Hanau.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 2 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau vom 05.04.2023 sind für die Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Die Liegenschaft wurde zum Bewertungsstichtag bis auf die Einheit 1 im Erdgeschoss augenscheinlich ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Der Bewertungsgegenstand wurde zum Stichtag zu wohnzwecken vermietet.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es war zum Bewertungszeitpunkt eine mietvertragliche Bindung bekannt. Der Mietvertrag enthält u.a. folgende wesentliche Regelungen:

- Mietgegenstand: Wohneinheit im 1.OG mit 105,5 m² Wfl.
- Grundmiete: 1.170,00 € p.m.
- Nebenkosten: 250,00 € p.m.
- Mietbeginn: 15.03.2021
- Mietdauer: unbestimmt
- Mietsicherheit: 3.510,00 € als Barkaution, Bankbürgschaft oder Hinterlegung Sparbuch
- Eine Schönheitsreparaturklausel wurde vereinbart
- Die Wohnung darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden



6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine Bescheinigung der Stadt Hanau über die Erschließungsbeitrag nach §§ 127ff. Baugesetzbuch (BauGB) und den Straßenbeitrag nach § 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben lag zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Die Straßenbeitragssatzung der Stadt Hanau wurde zum 01.01.2019 aufgehoben.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzablöse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Hanau vom 01.06.2023 liegt das Grundstück innerhalb der Vorkaufsrechtssatzung „Innenstadt Hanau“ der Stadt Hanau. Gemäß der Satzung steht der Stadt Hanau das Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch beim Kauf von Grundstücken in dem in § 3 bezeichneten Geltungsbereich dieser Satzung zu.

Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb des Fördergebietes „Soziale Stadt – Südliche Innenstadt“. Ziel des Programms sind:

- Aufbau und Vernetzung sozialer, kultureller und arbeitsmarktpolitischer Projekte unter Beteiligung der Bewohner/innen
- eine verträgliche Modernisierung des Wohnungsbestandes und Schaffung eines vielfältigen Angebotes
- eine Aufwertung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Straßen und Plätzen sowie
- die Schaffung wohnungsnaher Grün- und Erholungsbereiche für die Menschen im Programmgebiet.

Das Grundstück ist darüber hinaus nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Hanau vom 01.06.2023 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um einen Miteigentumsanteil an einer WEG, welche aus 7 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit besteht. Das Wohn- und Geschäfts ist unterkellert, freistehend und verfügt über 4 oberirdische Geschosse. Das Gebäude wurde 2019 in massiver Bauweise errichtet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 105 m² auf der Basis der Wohnflächenberechnung ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden bzw. ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 2019 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 105 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	<p>Die Wohneinheit wird über einen zentralen Flur erschlossen. Über den Flur werden die Abstellkammer, das Gäste-WC, das Badezimmer sowieso das Wohnzimmer erschlossen. Das Gäste-WC und der Abstellraum sind innenliegend, das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung.</p> <p>Vom zentralen Wohnzimmer erfolgt die Erschließung der Küche sowie der drei Schlafzimmer und der Loggia.</p> <p>Die Loggia ist nach Nordwesten ausgerichtet. Es besteht eine direkte Sichtbeziehung zu den Balkonen der Glockenstraße 9. Der Wohnwert der Loggia wird als niedrig eingeschätzt.</p>
Erschließung	Die vertikale Erschließung der Gebäude erfolgt über innenliegende Treppen und einen Aufzug.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Plattengründung in Verbindung mit Einzel- und Streifenfundamenten
Keller	Stahlbeton d = 25 – 30 cm
Außenwände	Kalksand-Vollstein-Mauerwerk d = 17,5 – 24 cm
Fassade	Lochfassade



Innenwände	nicht tragend d = 11,5 cm / tragend – Kalksand-Vollstein-Mauerwerk, teilweise Stahlbeton
Decken	Stahlbeton-Massivdecken
Lichte Höhen	KG ca. 2,32 m (Geschosshöhe 2,72 m) 1.OG ca. 2,50 m (Geschosshöhe 2,90 m)
Treppen	Stahlbeton mit Metallgeländer und Granitplattenbelag
Dachkonstruktion	Walmdach mit Stahlbetondecke
Dacheindeckung	Wasserdichte Dachhaut (Folienabdichtung)

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	vermutlich gegeben
Fußböden	Fliesen
Oberfläche Decke	Malervlies
Oberfläche Innenwände	Malervlies, teilweise tapeziert
Türen	Hauseingangstür – Kunststoff mit Glasausschnitt Wohnungseingangstür - Holztür mit Mehrfachverriegelung Innentüren – Holztüren
Fenster	Kunststofffenster (3-fach) mit außenliegendem Sonnenschutz in Wohnräumen

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	neuwertige Elektroinstallationen in mittlerer Ausführung
Sanitärinstallation	Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche; Gäste-WC mit Waschbecken und WC
Ausstattung Küchen	übliche Ausstattung mit Herd, Spüle, Spülmaschine, Dunstabzug und freistehendem Kühlschrank
Heizungsinstallation	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Lüftung, Klimatisierung	Abluftanlage in Gäste-WC; keine Klimaanlage
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	-
Energieausweis	Ein Energieausweis vom 15.11.2021 lag vor. Der Energieausweis enthält keine Angaben über den Verbrauch.



Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO2-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Bei älteren Bestandsgebäude sind beispielsweise zu berücksichtigen:

- bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte, z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten
- die meisten vor 1991 eingebauten Heizkessel dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Wärmeverteilungs- u. Warmwasserleitungen, Armaturen von Heizungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- oberste Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Energetische Anforderungen und resultierenden Kosten zum Objekt können durch Energieberater ermittelt werden. Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informatorischen Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die besichtigten Bereiche des Gebäudes befanden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Die Wohneinheit macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Offensichtlicher Instandhaltungsrückstau war im Rahmen der Besichtigung nicht festzustellen. Gemäß Protokoll der Eigentümersversammlung 2022 gibt es eine Mängelliste die dem Bauträger vorliegt. Die Mängelliste lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass für alle Gewerke noch Gewährleistung besteht und ggf. vorhandene Mängel zeitnah beseitigt werden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird daher unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der sonstigen Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als baujahrestypisch und gut beurteilt.

Das Gebäude befindet sich gemäß dem äußeren Anschein nach in einem noch neuwertigen Zustand. Das Kellergeschoss ist aufgrund der lichten Höhe gut nutzbar. Das Kellergeschoss war gemäß Eindruck im Ortstermin trocken.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde nach den energetischen Anforderungen aus dem Baujahr 2019 errichtet. Der energetische Zustand kann aufgrund des Baujahres als gut beurteilt werden.



Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss des Bewertungsobjektes wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine bisher durchgeführten oder anstehenden Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Belichtung und Belüftung

Das Gäste-WC und die Abstellkammer sind innenliegend ohne Fenster. Die natürliche Belichtung und Belüftung des Badezimmers sowie der sonstigen zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLEMENT DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart markt-üblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisskizzen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Die BGF wurde für das gesamte 1.Obergeschoss überschlägig mit **252 m²** für die Bereiche A und B ermittelt. Die Loggien werden der BGF (Bereich B) zugerechnet.

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt



Wohnfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde der Wohnflächenberechnung entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Nutzung	Wohnfläche in m²
Diele	7,14
Abstellraum	1,40
Flur	2,35
WC	1,35
Badezimmer	6,54
Schlafzimmer	13,69
Küche/Esszimmer	20,42
Wohnzimmer	22,04
Kinderzimmer 1	11,21
Kinderzimmer 2	11,31
Flur	1,27
Loggia (Ansatz 50 %)	6,44
Summe	105,16

Die Loggia wurde gemäß Wohnflächenberechnung mit einem Ansatz von 50 % der Wohnfläche angerechnet.

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Der vorgefundene Grundriss stimmt im Wesentlichen mit den Unterlagen überein. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben.

Auf Basis der BGF und der Wohnfläche (für das gesamte 1.Obergeschoss) ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von $(105,16 \text{ m}^2 + 79,82 \text{ m}^2) / 252 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,73$.

Dies entspricht einem üblichen Nutzungsverhältnis. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.



Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis

Es liegen bemaßte Grundrisse für alle Geschossebenen vor. Die Maße dienen nur dem Zwecke der Wertermittlung.

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)		Vorgabe wert	Ergebnis
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		
EG – DG	ca. 2,90 m je Geschoss ≥	2,30 m	4

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße		333 m ²	
Grundfläche EG		rd. 252 m ²	
GRZ	252 m ²	: 333 m ²	0,76
Grundflächenzahl			GRZ = 0,76

Auf die Ableitung einer GFZ wird mangels Zielführung verzichtet



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert. Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist aktuell noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Für den individuellen Wohnungsbau ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Aktuell wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Im Q1 2023 sank der vdp-Immobilienpreisindex im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,3%. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise um 2,3%. Ein stärkeres Nachlassen der Veränderungsraten gab es seit Beginn der Indexaufzeichnungen weder auf Jahres- noch auf Quartalssicht. Ursächlich für die negative Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Konjunktur. In der Folge sank die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien spürbar. Positiv zu bewerten ist die nach wie vor niedrige Arbeitslosigkeit in Deutschland, die das Risiko etwaiger Kreditausfälle in der Wohnimmobilienfinanzierung eindämmmt. Insgesamt führten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung.

Auf dem Markt für Wohnimmobilien gaben die Preise um 2,1% im Jahresvergleich und um 2,0% im Quartalsvergleich nach. Dass sich die Wohnimmobilienpreise, verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien, noch recht robust zeigen, ist auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen. Beides wirkt stabilisierend, hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen.



Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,7 % auf nunmehr 71.183 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um +5,9 % auf rd. 27,8 Mrd. € gestiegen. Dabei verzeichnen insbesondere die Städte und Landkreise des Rhein-Main-Gebietes, gerade auch in den Hochpreislagen, zum Teil außerordentliche Preissteigerungen. Die aktuellen Marktbewegungen seit Jahresbeginn 2022 wurden bisher durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht dokumentiert und können daher an dieser Stelle nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Hanau

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2022 in Summe 4.787 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,418 Mrd. € registriert. Für Wohnungs- und Teileigentum wurden 2022 in Hanau 606 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 135,6 Mio. € registriert. Eigentumswohnungen hatten dabei einen Anteil von 377 Kaufverträgen mit 100,1 Mio. €.

Gemäß RIWIS Report Hanau haben sich die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) wie folgt entwickelt:

Jahr / €/m ²	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Min	1.100	1.100	1.250	1.450	1.600	1.800	1.950	2.000	2.000
Mittel	1.550	1.750	1.800	2.100	2.250	2.500	2.800	3.000	3.200
Max	2.100	2.400	2.600	2.900	3.100	3.350	3.750	3.900	4.200

Insgesamt zeigt der Hanauer Investmentmarkt für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit etwa 2014 bis 2022 eine anziehende Dynamik. Aufgrund der Zinswende, den gestiegenen Nebenkosten und der allgemeinen Unsicherheit aufgrund des Ukrainekonflikts, ist die Prognose laut RIWIS leicht negativ.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnis werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens, in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. VERGLEICHSWERTERMITTlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienbewerte konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen übermittelt werden. Die Vergleichswohnungen waren alle unvermietet bzw. sofort bezugsfertig. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter-Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.

Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	2019
Wohnfläche	105,16 m ²
Status	unvermietet
Stellplatz	ohne
Wohnlage	gut
Ausstattungsstandard	gut
Gebäudetyp	Eigentumswohnung

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschuss						
Nr.	Datum	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis je FE	Zu-/Abschlag	Angepasster Kaufpreis
1	10.02.2022	2018	110,0 m ²	4.736 €/m ²	-2,57%	4.614 €/m ²
2	10.03.2022	2019	118,0 m ²	4.391 €/m ²	-2,57%	4.278 €/m ²
3	05.05.2022	2022	95,0 m ²	4.721 €/m ²	-3,98%	4.533 €/m ²
4	18.05.2022	2022	113,0 m ²	4.839 €/m ²	-3,93%	4.649 €/m ²
5	21.06.2022	2022	114,0 m ²	4.314 €/m ²	-3,98%	4.142 €/m ²
6	06.07.2022	2022	115,0 m ²	6.340 €/m ²	-4,64%	6.046 €/m ²
7	29.07.2022	2022	88,0 m ²	4.526 €/m ²	-4,64%	4.316 €/m ²
8	11.08.2022	2019	76,0 m ²	4.617 €/m ²	-4,64%	4.403 €/m ²
9	03.02.2023	2021	100,0 m ²	4.933 €/m ²	0,00%	4.933 €/m ²
10	13.03.2023	2022	84,0 m ²	4.761 €/m ²	0,00%	4.761 €/m ²

Minimum	4.142 €/m ²
Median	4.574 €/m ²
Mittelwert	4.668 €/m ²
Maximum	6.046 €/m ²
Standardabweichung	540 €/m ²

1,96-fache Standardabweichung Spanne von 3.610 €/m²
bis 5.725 €/m²

Der Kaufpreis Nr. 5 liegt außerhalb der 1,96-fachen Standardabweichung und wird aussortiert.



**Anangepasste
Spanne der
Vergleichswerte**

Minimum	4.142 €/m ²
Median	4.533 €/m ²
Mittelwert	4.514 €/m ²
Maximum	4.933 €/m ²
Standardabweichung	253 €/m ²
Variationskoeffizient	0,06

Angemessener Vergleichswert	4.200 €/m ²
	x
Wohnfläche	105,16 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	441.672 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Keine	-

vorläufiger Vergleichswert	441.672 €
Vermietungsabschlag 5 %	-22.084 €
SNR Außenstellplatz	+8.000 €
Rundung	+2.412 €
Vergleichswert (gerundet)	430.000 €

Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 21.07.2023 übermittelt. Die Vergleichspreise wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Lage in Hanau
- Wiederverkauf
- Baujahr 2018 - 2022
- Eigentumswohnungen
- Wohnfläche 70 bis 150 m²
- Beurkundete Kauffälle ab 01.01.2022

Begründung des Ansatzes

Die Kaufpreise wurden zwischen 02/2022 und 02/2023 beurkundet. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indizes hinsichtlich der konjunkturellen Anpassung der Vergleichspreise veröffentlicht. Es wird für die Anpassung der Kaufpreise auf den vdp-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen abgestellt. Dieser hat sich wie folgt entwickelt:

Quartal	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023
Index	198,3	201,2	202,6	199,0	193,2
%-Änderung zum Index am Stichtag (193,2)	-2,57 %	-3,98%	-4,64%	-3,00 %	0 %

Die Kaufpreise wurden entsprechend angepasst.



Die Vergleichskauffälle liegen ausschließlich in besseren Wohnlagen, teilweise mit bis zu 80 % höheren Bodenrichtwerten. Es wird daher ein Vergleichswert im unteren Bereich der Vergleichskaufpreise in Höhe von **4.200 €/m² Wohnfläche** als plausibel erachtet und im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- mittlere Wohnlage
- Größe der Wohnung
- zweckmäßiger Zuschnitt
- guter bis neuwertiger Zustand des Gemeinschafts- und des Sondereigentums.

Vermietungsabschlag

Die Objekte sind im Vergleich zum Bewertungsobjekt alle unvermietet und sofort bezugsfähig bzw. könnten direkt vermietet werden.

Gemäß der einschlägigen Wertermittlungsliteratur belaufen sich Vermietungsabschläge auf 5 % bis 20 % des Verkehrswertes. Laut Sprengnetter hängt die Höhe der Wertabschläge maßgeblich davon ab, wie schnell die Wohnung nach Erwerb für die Eigennutzung zur Verfügung steht. Ist eine Räumung der Wohnung kurzfristig (innerhalb von 6 Monaten) möglich, so beziffert Sprengnetter die Höhe des Wertabschlags mit einer Spanne von 5 % bis 10 %. Besteht jedoch bei einer Eigentumswohnung eine Sperrfrist aufgrund Wohnungsumwandlung so empfiehlt Sprengnetter einen Wertabschlag in Höhe von 15 % bis 20 %.

Aufgrund des Vermietungsstatus und den damit verbundenen Einschränkungen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, wird in Hinblick auf die Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur ein Abschlag von 5 % auf den vollen Kaufpreis vorgenommen.

Sondernutzungsrecht Außenstellplatz

Gemäß Veröffentlichungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht liegt der Pauschalansatz für Außenstellplätze im Wiederverkauf im Main-Kinzig-Kreis bei 8.000 €/Stück. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz ST5 ein Zuschlag auf das Ergebnis der Vergleichswertermittlung von 8.000 € vorgenommen.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Vergleichswert (ohne Stellplatz) in Höhe von **441.672 €** bzw. rd. **4.200 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für den Main-Kinzig-Kreis wurde ein durchschnittlicher Verkaufspreis für Eigentumswohnungen im Marktbereich 5 (Baujahr ab 2018, BRW 300 – 399 €/m²) in einer Höhe von 4.145 €/m² veröffentlicht. Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
RIWIS Report für Hanau	2022 Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	2.000 bis 4.200 €/m ² WF	3.200 €/m ² WF
Homeday Preisatlas	Q2 2023 Angebotspreise	2.650 bis 4.550 €/m ² WF	3.000 €/m ² WF
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63450 Hanau, Glockenstr. 7	Objektart Eigentumswohnung Wohnfläche 105 Grundstücksfläche 54 Baujahr 2018 Ausstattung höherwertig Zustand gut Mindestangebote 6	3.717 bis 4.777 €/m ² WF	4.214 €/m ² WF
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63450 mittlere bis sehr gute Lage	2.475 bis 4.330 €/m ² WF	-

Der ermittelte Wert liegt plausibel innerhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.



13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist eingeschränkt vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als gut beurteilt. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert	430.000	EUR
----------------	---------	-----

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 430.000,00

In Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss vorhanden.



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI Baukosten 2022**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Biernert, Wagner 2018**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung – **LBO** in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

15.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 22**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Grundrisse / Schnitt
- Anhang V Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang VI Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Außenansicht – Blick von Norden



Außenansicht – Blick von Südost



Außenansicht – Blick von Osten



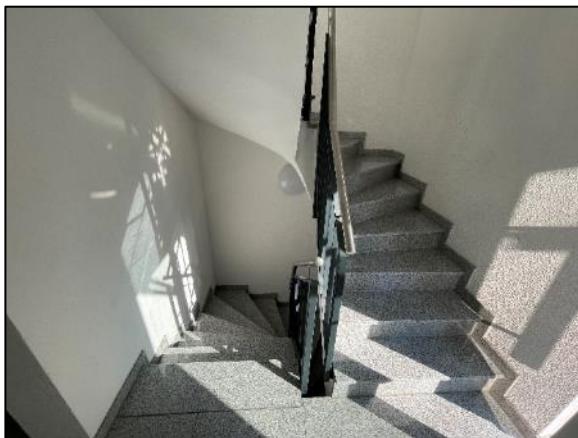
Hauseingang



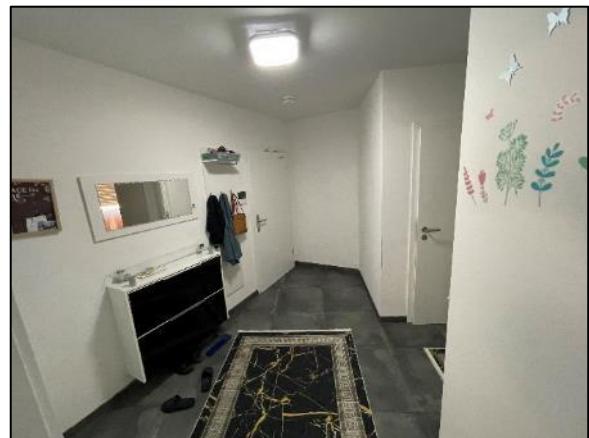
Stellplatz



Keller



Hausflur



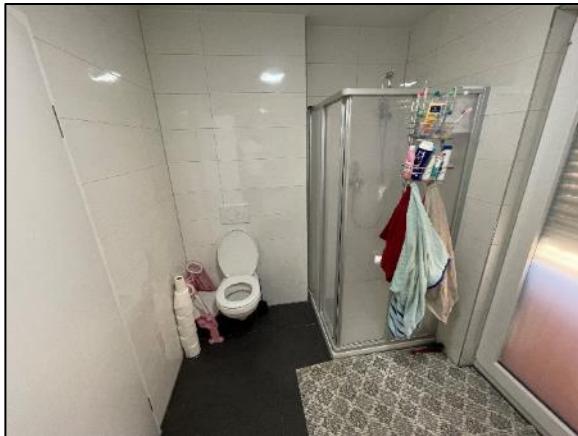
1.OG – Flur



1.OG – Küche



1.OG – Loggia



1.OG – Badezimmer



1.OG – Gäste-WC



1.OG – Schlafzimmer

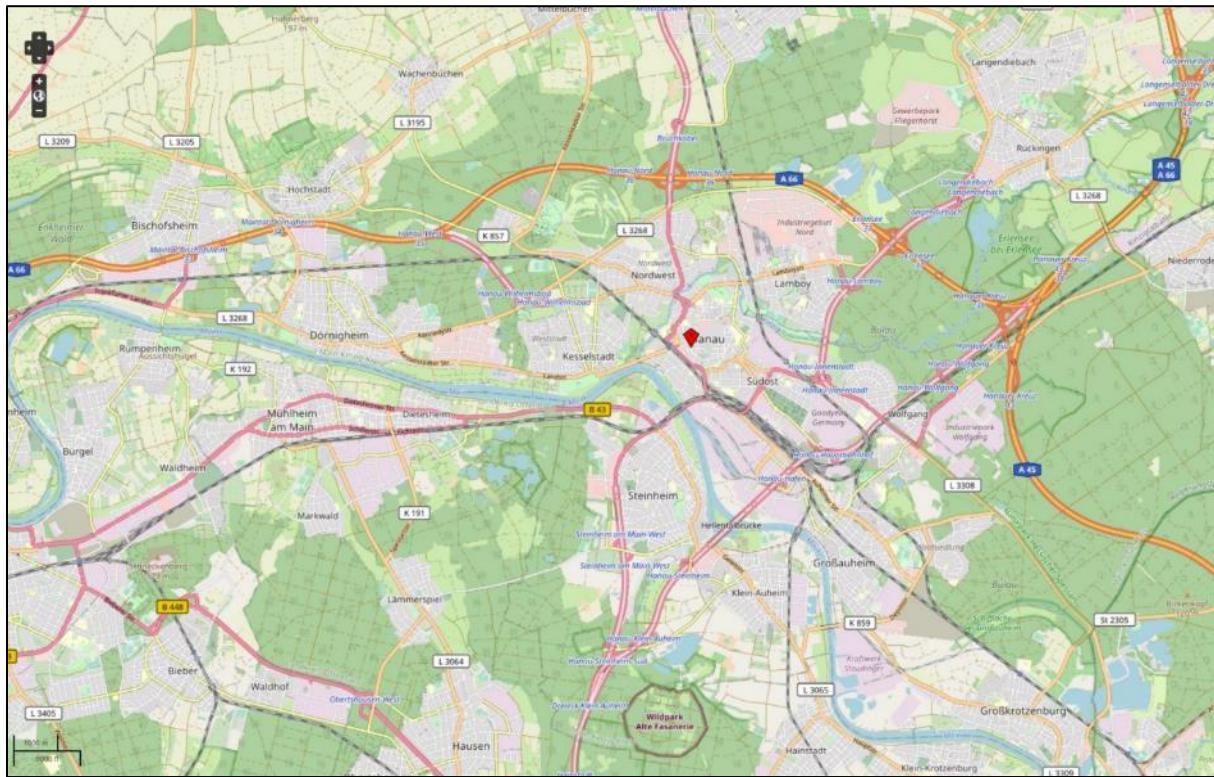


1.OG - Kinderzimmer



Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESEN



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 177
Flur: 35
Gemarkung: Hanau

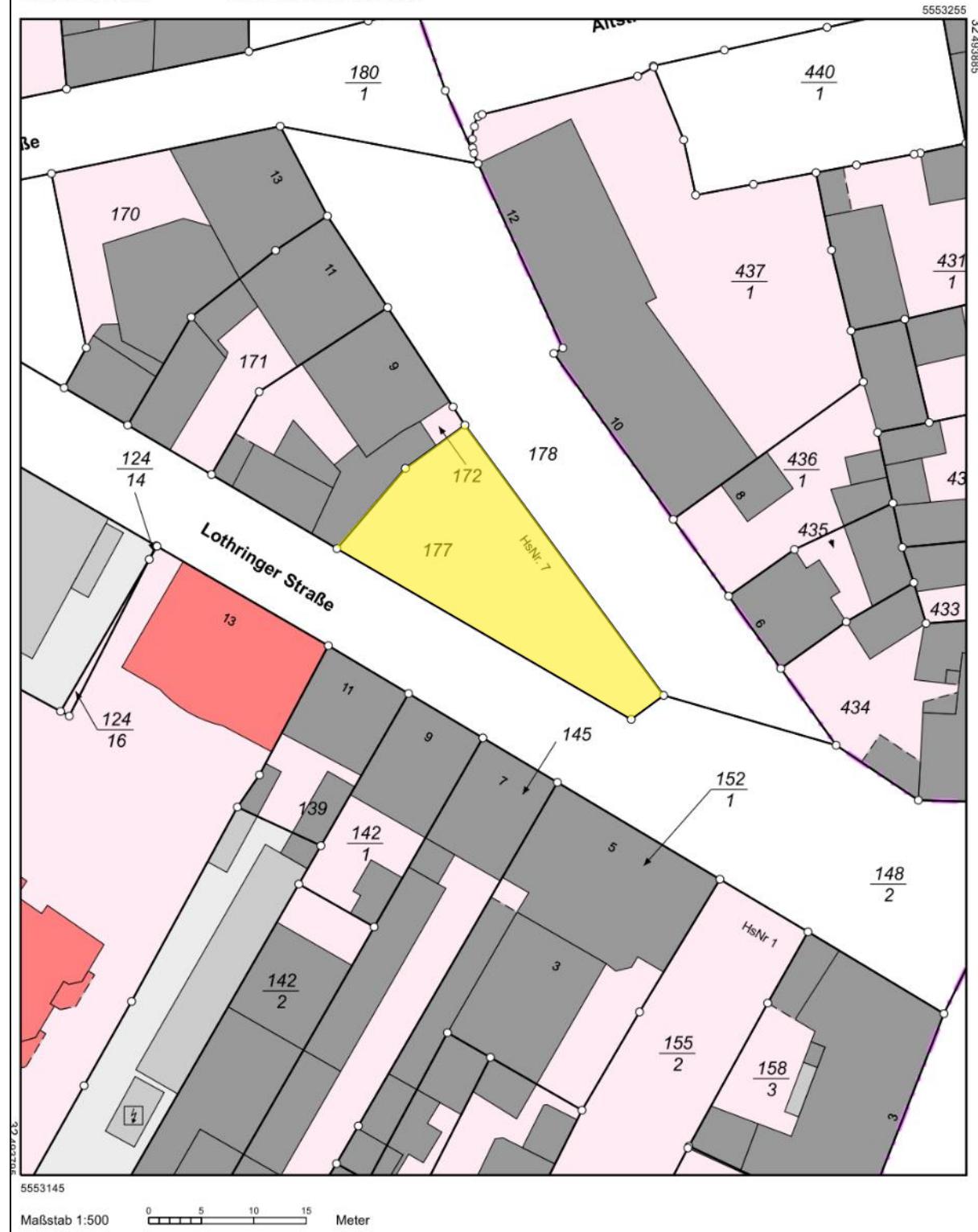
Gemeinde: Hanau
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500 Hessen

Erstellt am 20.07.2023

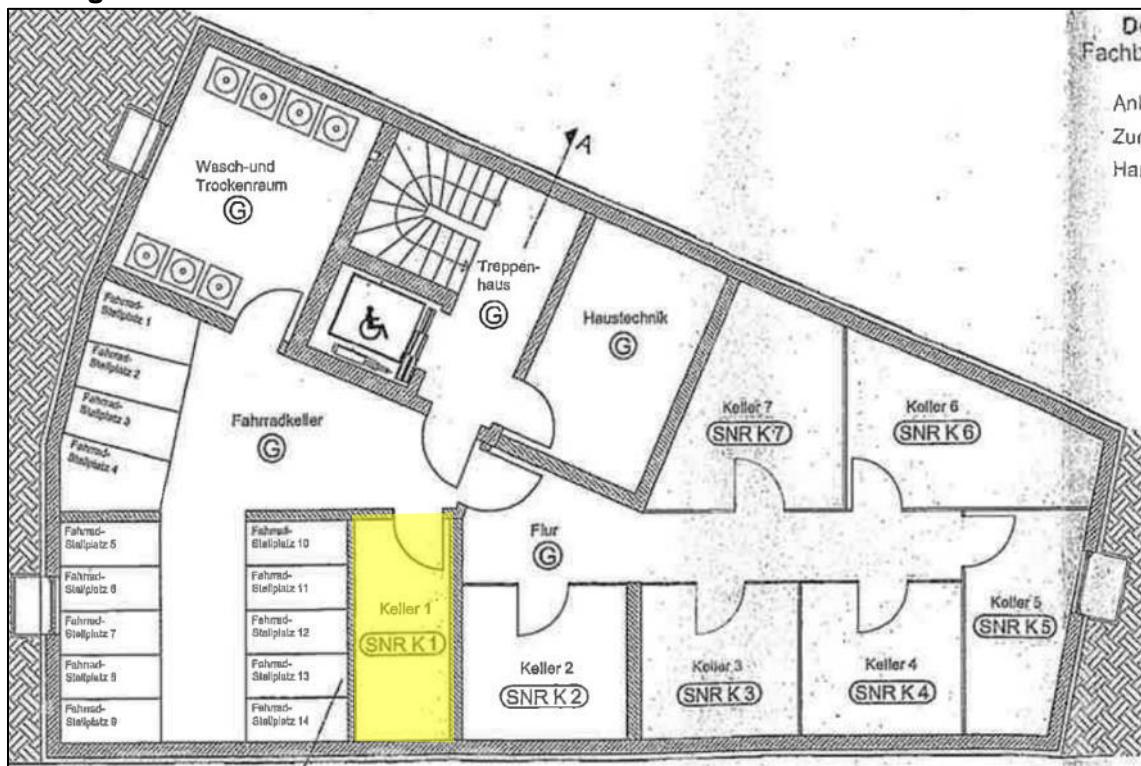
Antrag: 202112907-1



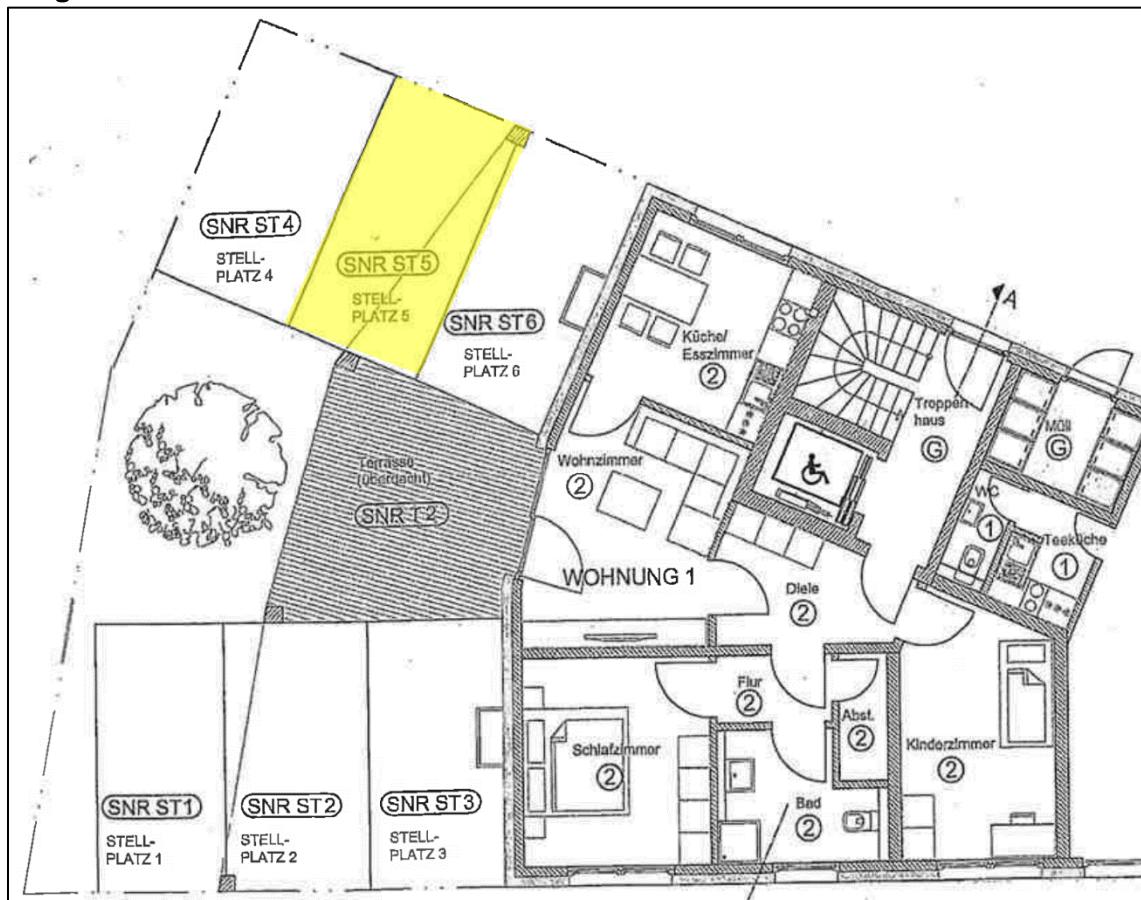


Anhang IV – Grundrisse (Aufteilungsplan)

Kellergeschoss

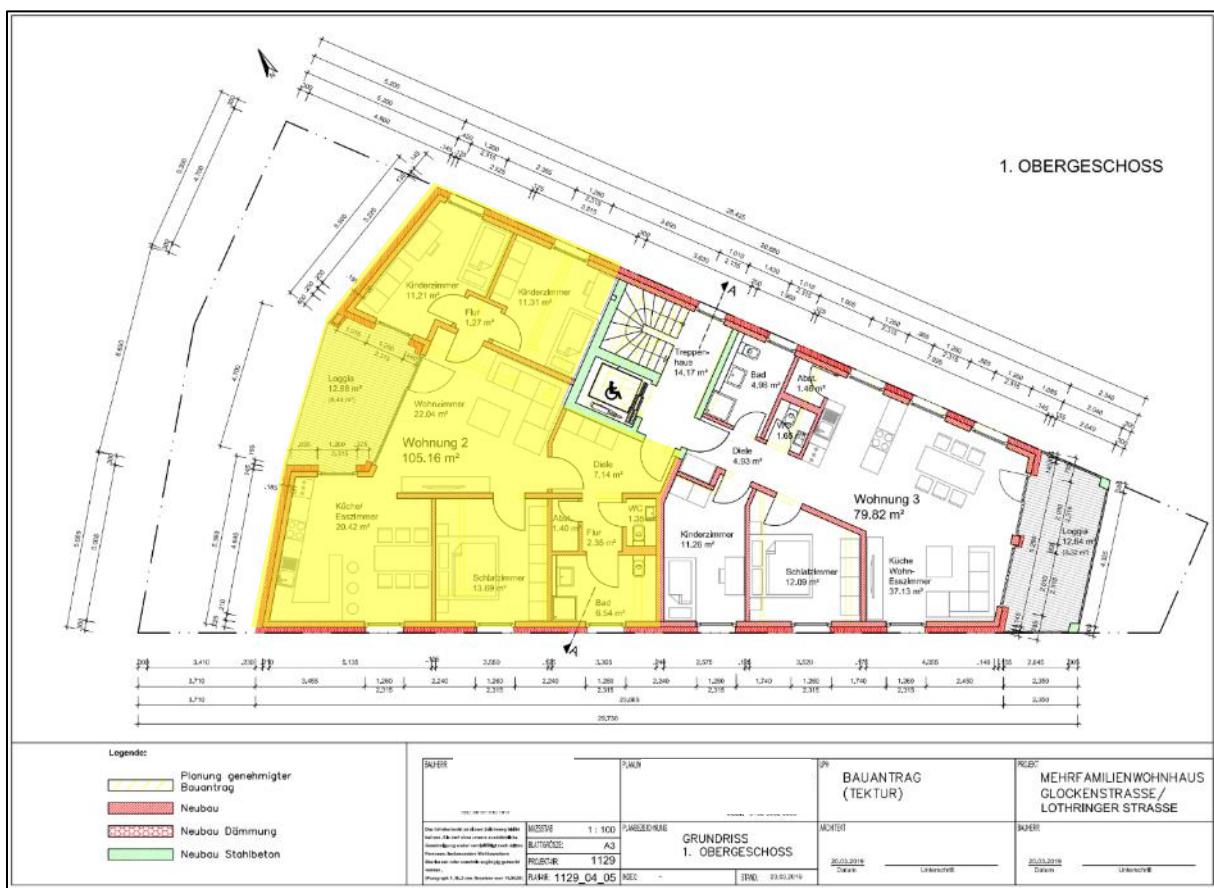
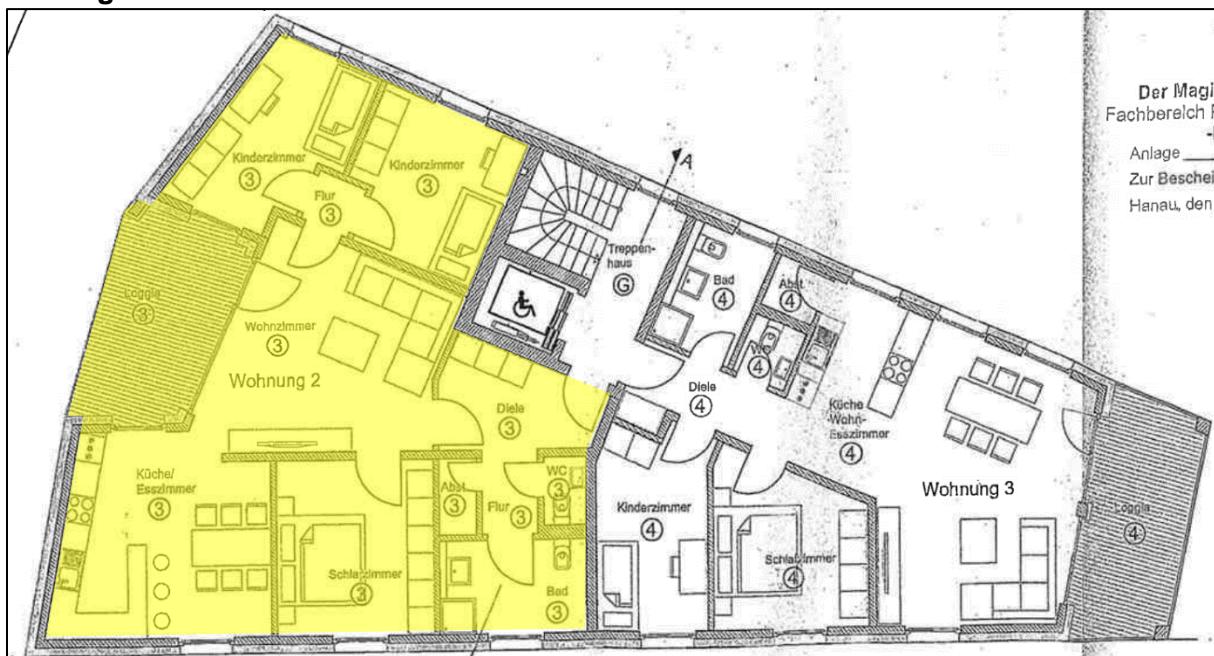


Erdgeschoss



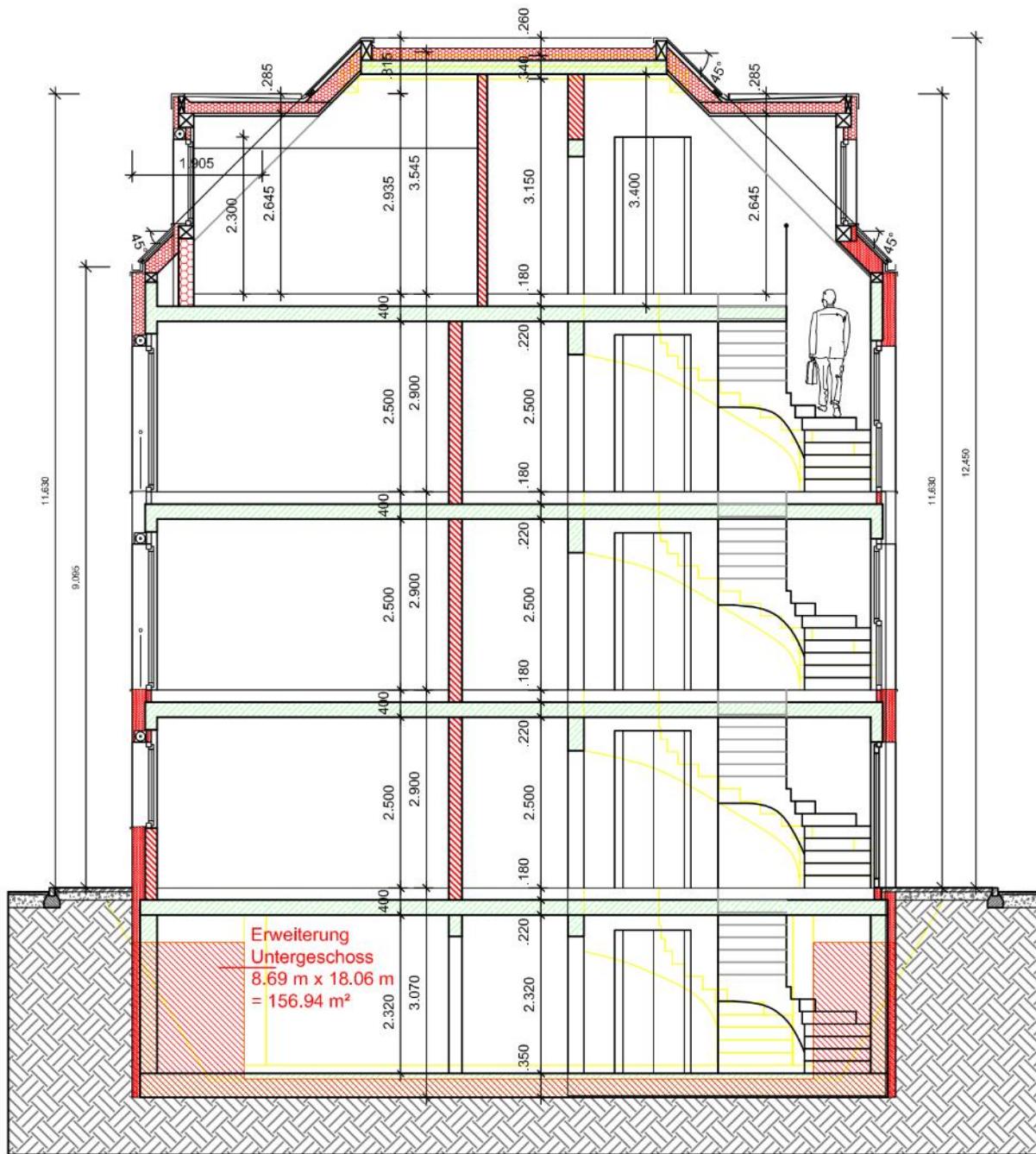


1. Obergeschoss



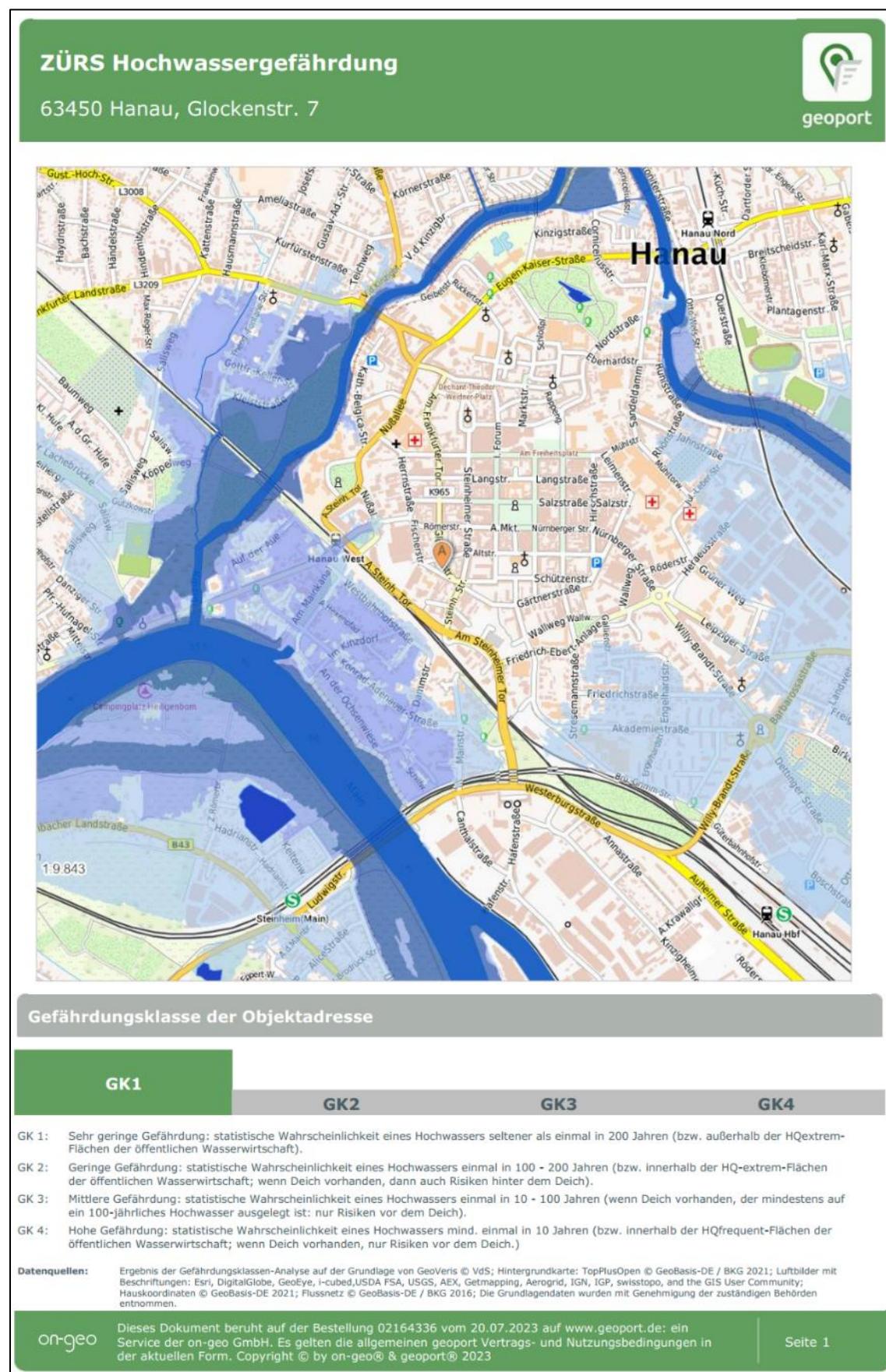


Schnitt





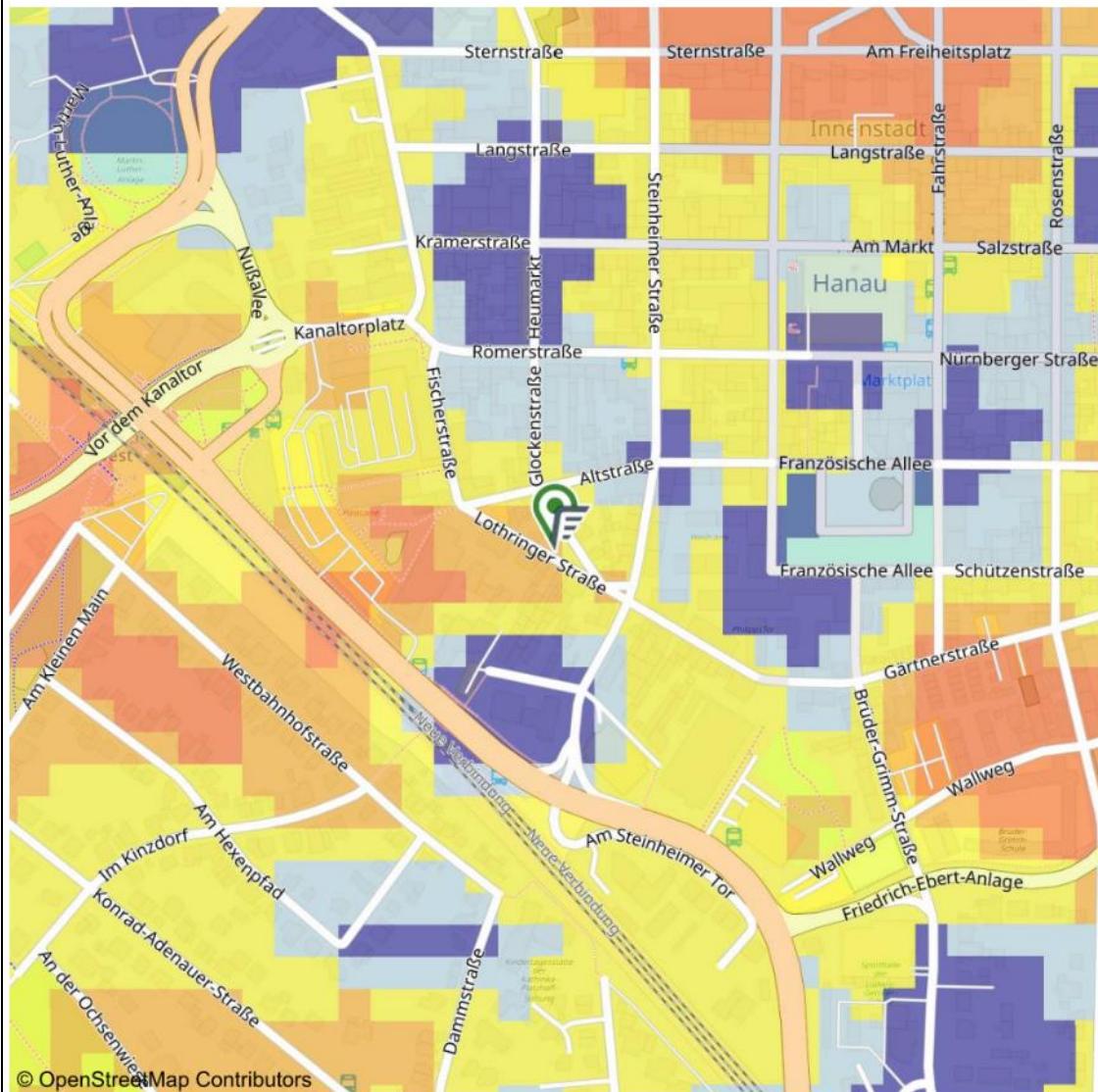
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung





Starkregengefährdung

63450 Hanau, Glockenstr. 7



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

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

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.).

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02164336 vom 20.07.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist vermietet. Siehe Punkt 6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte eine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor. Angaben zum Energieverbrauch sind nicht vorhanden.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft der Stadt Hanau, Abt. Umwelt- und Klimaschutz vom 31.05.2023 ist die Liegenschaft Glockenstraße 7 nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst. Es liegen keine Informationen zu Bodenbelastungen vor. Eine allgemeine Bestätigung, dass das Flurstück frei von Verunreinigungen ist, liegt jedoch nicht vor, da für das Stadtgebiet lediglich eine Kartierung der Altablagerungen und ein Verzeichnis der Altstandorte vorhanden sind.