**Aktenzeichen: 42 K 24/25**

# Ronny Kazyska

# Verkehrswertgutachten

für das

**Amtsgericht Hanau**

| | |
|---|---|
| Auftrag: | **Verkehrswertgutachten** |
| Objektart: | Eigentumswohnung<br>Sondereigentum Nr. 3<br>Maisonettewohnung<br>Dachgeschoss<br>mit Galerieebene<br>Kellerraum Nr. 3 |
| Anschrift: | Steingasse 16<br>D-63538 Großkrotzenburg |
| Qualitätsstichtag: | 24. Februar 2026 |
| Wertermittlungsstichtag: | 24. Februar 2026 |
| besichtigt durch: | Herr Ronny Kazyska am: 24.02.2026 |



**Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:**

| | Verkehrswertgutachten<br>Stichtag: 24.02.2026 |
|---|---|
| Vergleichswert | 336.000 € |
| Ertragswert | 333.000 € |
| **Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB** | **336.000 €** |

Frankfurt am Main, den 23.04.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.


Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de



b.v.s Sachverständige | Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

## Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

## Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftragsschreiben vom 19.01.2026
- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 24/25 vom 19.01.2026
- Grundbuchauszug Blatt 6727 vom 17.04.2025 des Grundbuchs von Großkrotzenburg / Amtsgericht Hanau (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 11.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.04.2025

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Wohnflächenberechnung vom 21.01.2002 (Architekt Mustafa Sözen)
- Grundriss über Dachgeschoss und Galerieebene vom 10.12.2001 (Architekt Mustafa Sözen)
- Baubeschreibung zum Stand 18.11.1997
- Baubeschreibung zum Stand 08.10.2001
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 11.037.98 über den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Garage (Gebäudeklasse F) von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 23.09.1998
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 05732-2001-37 über eine Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung vom 23.09.1998 von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 29.04.2002.
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 56/2000 verhandelt am 10.05.2000
- Nachtrag mit der Urkundenrolle Nr. 82/2000 verhandelt am 27.06.2000 zur Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 56/2000 verhandelt am 10.05.2000
- Nachtrag Kaufvertrag mit der Urkundenrolle Nr. 128/2005 verhandelt am 07.04.2005
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.04.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises vom 17.04.2026

# Übersicht

**Verkehrswertgutachten**

| **Eigentumswohnung** | **Stichtag: 24.02.2026** | |
|---|---|---|
| Baujahr ca. | 2000 | |
| Baujahr (wirtschaftlich) ca. | 2000 | |
| Gesamtnutzungsdauer | 70 | |
| Restnutzungsdauer | 44 | |
| Grundstücksgröße der WEG gesamt rd. | 722 | m² |
| 21 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | 152 | m² |
| Wohnfläche ca. | 141,36 | m² |
| **Vergleichswertermittlung** | | |
| angepasster Mittelwert | 395.000 | € |
| Sonderwerte | -59.300 | € |
| Marktanpassung | 0 | € |
| Vergleichswert des Grundstücks | 336.000 | € |
| Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) | 2.377 | €/m² |
| Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) | 2.794 | €/m² |
| **Ertragswert** | | |
| Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. | 16.963 | € |
| Verwaltungskosten p.a. | 429 € | 2,53 % |
| Instandhaltungskosten p.a. | 1.979 € | 11,67 % |
| Mietausfallwagnis p.a. | 339 € | 2,00 % |
| Betriebskosten p.a. | 0 € | 0,00 % |
| Bewirtschaftungskosten p.a. | 2.747 € | 16,19 % |
| Bewirtschaftungskosten / Mietfläche | 19,43 | €/m² |
| Reinertrag p.a. | 14.216 | € |
| Liegenschaftszinssatz | 2,50 | % |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 26,50 | |
| Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) | 392.000 | € |
| Sonderwert(e) inkl. Rundungen | -59.300 | € |
| Ertragswert rd. | 333.000 | € |
| Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) | 2.356 | €/m² |
| Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) | 2.773 | €/m² |
| **Verkehrswert** | **336.000** | **€** |
| **Kennzahlen** | | |
| Verkehrswert/Vergleichswert | 100% | |
| Verkehrswert/Ertragswert | 101% | |
| Verkehrswert/Wohnfläche | 2.377 | €/m² |
| Bodenwertanteil | 13,10 | % |

# 1. Allgemeines

## 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 14.10.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 24/25 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

## 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 24.02.2026 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 24.02.2026 statt. Es konnte ausschließlich der Bereich in der Galerieebene (DG-Galerie) gelegene, ausgebaute Bereich des Bewertungsobjekts besichtigt werden. Eine Besichtigung der darunterliegenden Räumlichkeiten im Dachgeschoss war nicht möglich. Die Beschreibung des Bewertungsobjekts basiert auf dem im Bereich der Galerieebene vorgefundenen Zustand sowie den vorliegenden Bewertungsunterlagen. Als Qualitätsstichtag wurde der 24.02.2026 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

## 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 24.02.2026 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird zugrunde gelegt, dass das Objekt entsprechend der erteilten Baugenehmigung als eine Wohneinheit errichtet worden ist. Die vorhandene Nutzung weicht tatsächlich davon ab. Die Dachgeschoss- und Galerieebene sind nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengeführt, sondern werden getrennt genutzt. Die baurechtliche Situation wurde bei der Wertermittlung gesondert gewürdigt.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

## 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 24.02.2026 statt. Zu dem Zeitpunkt wurde ausschließlich die Galerieebene (DG-Galerie) des Bewertungsobjekts begangen. Eine Besichtigung der darunterliegenden Wohnräume im Dachgeschoss war nicht möglich. Der zugehörige Kellerraum wurde begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

[redacted] Miteigentümer
- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

**Verfasser**
Ronny Kazyska M.Sc.
Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8
E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

# 2. Grundstück

## 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

**Bestandsangaben (Grundstück)**

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 17.04.2025 (letzte Änderung vom 17.04.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Hanau
**Grundbuch von:** Großkrotzenburg
**Blatt:** 6727
Wohnungsgrundbuch

21 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Bestandsverzeichnis**

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Großkrotzen-burg | 13 | 115/1 | Gebäude- und Freifläche, Steingasse 16 + 18 | 722 m² |
| Grundstücksgröße gesamt | | | | | 722 m² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses sowie dem Kellerraum Nr. 3;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6725 bis Blatt 6730);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums gemäß Bewilligung vom 10.5.2000 und 27.6.2000 übertragen aus Blatt 6594 und eingetragen am 07.09.2000.

**Abteilung I (Eigentümer)**
Laufende Nummer 3.3:

[redacted]

-zu 3/10-

Laufende Nummer 3.4:

[redacted]

-zu je 3/10-

Laufende Nummer 4.1:

[redacted]

-zu 2/10-

Laufende Nummer 4.2:

[redacted]

-zu 2/10-

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**
In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 07.04.2005 (UR-Nr. 128/2005 Notar Hans Andres, Hanau) im Gleichrang zu a) und b) eingetragen am 01.08.2005.

Laufende Nummer 4:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 -Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 24/25); eingetragen am 17.04.2025.

**Beurteilung**

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:
Im Grundbuch sind Regelungen zur Verwaltung und Benutzung sowie ein Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB eingetragen. Die Inhalte dieser Vereinbarungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die vorliegende notarielle Urkunde (UR-Nr. 128/2005, Notar Hans Andres, Hanau) betrifft eine Änderung des Kaufvertrags vom 30.12.2004 sowie Regelungen zur Finanzierung und Schuldübernahme. Regelungen zur Verwaltung und Benutzung oder zum Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB sind dieser Urkunde nicht zu entnehmen. Die Grundlage der entsprechenden Grundbucheintragung konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend nachvollzogen werden.

Die im Grundbuch eingetragenen Regelungen betreffen regelmäßig das Innenverhältnis der Miteigentümer. Die Inhalte der Vereinbarungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Eine Einschränkung der Nutzung oder Verwertbarkeit des Sondereigentums ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert wird deshalb nicht gesehen.

Beurteilung laufende Nummer 4:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 24/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

## 2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Landkreises Offenbach vom 11.04.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulasten eingetragen:

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Baulastenverzeichnis | Baulastnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Großkrotzen-burg | 13 | 115/1 | Großkrotzenburg | 98 |

Die in der beigefügten Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Großkrotzenburg, Flur 13, Flurstücke 115/1 + 115/2, die im Grundbuch der Gemeinde/Stadt eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 14.03.2002 am 14.03.2002.

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Baulastenverzeichnis | Baulastnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Großkrotzen-burg | 13 | 115/1 | Großkrotzenburg | 98 |

Die Galerie- und die Dachgeschosse (Az.: 5732/01-37) im Vorder- und im Hinterhaus dürfen sich jeweils nur als eine wirtschaftliche Einheit darstellen.

eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 24.04.2002 am 24.04.2002.

**Beurteilung**

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Bei der eingetragenen Baulast lfd. Nr. 1 handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, wonach die betroffenen Flurstücke bauordnungsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln sind. Die Baulast dient der Sicherstellung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und entspricht dem tatsächlich vorhandenen Zustand. Eine über den bestehenden Zustand hinausgehende Einschränkung der Nutzung oder Verwertbarkeit ergibt sich hieraus nicht. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Die eingetragene Baulast lfd. Nr. 2 bestimmt, dass die Galerie- und Dachgeschossbereiche der Wohneinheiten 3 bzw. 6 jeweils nur als eine wirtschaftliche Einheit genutzt werden dürfen. Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts weicht hiervon ab. Das Dachgeschoss und die Galerieebene sind nicht zu einer Einheit zusammengefasst, sondern werden getrennt genutzt. Der baurechtswidrige Zustand ist aus den vorliegenden Bewertungsunterlagen seit Errichtung des Mehrfamilienhauses bekannt. Eine Durchsetzung des genehmigungskonformen Zustands wird nach der vorliegenden behördlichen Stellungnahme der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 16.01.2013 nicht mehr verfolgt. Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 09.04.2026 entspricht dies weiterhin dem aktuellen Sachstand.

Die gegenwärtige Nutzung des Bewertungsobjekts entspricht nicht der genehmigten Ausführung. Das Risiko bauaufsichtlicher Maßnahmen ist aufgrund der schriftlichen Stellungnahme sowie der telefonischen Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises als gering einzustufen. Die Baulast wirkt sich wertmindernd aus. Die Auswirkung wird angesichts der langjährigen Duldung und der fehlenden Durchsetzung bauaufsichtlicher Maßnahmen als gering angesehen. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

## 2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft zum Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank der hessischen Denkmalpflege (https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/) ist das Bewertungsobjekt zum Stand 08.04.2026 nicht als Kulturdenkmal verzeichnet.

Aus der vorliegenden Baugenehmigung ergibt sich, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Dies ist auf die Lage des Objekts im Umfeld mehrerer Kulturdenkmäler zurückzuführen. Konkrete Einschränkungen der Nutzung oder Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert wird nicht gesehen.

## 2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 06.03.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

## 2.5 Bau- und Planungsrecht

**Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

**Bebauungsplan**

Der telefonischen Auskunft des Fachbereichs Bauverwaltung der Gemeinde Großkrotzenburg vom 15.04.2026 zufolge befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB.

**Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 11.037.98 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 23.09.1998 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung ist der Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Garage (Gebäudeklasse F).

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 05732-2001-37 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 29.04.2002 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Es handelt sich um eine Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung vom 23.09.1998. Gegenstand der Nachtragsgenehmigung sind der Rückbau von Gebäudeteilen sowie Änderungen der Ausführung im Kellergeschoss, Dachgeschoss und im Bereich der Dachgeschossgalerie sowie der PKW-Stellplätze (Gebäudeklasse F).

## 2.6 Entwicklungszustand

Das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## 2.7 Erschließungsbeiträge

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und die Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Bei der Gemeinde Großkrotzenburg wurde hierzu eine Anfrage gestellt. Eine verbindliche schriftliche Auskunft konnte nicht erteilt werden. Nach mündlicher Auskunft des Fachbereichs 2 Bauverwaltung wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine verbindliche schriftliche Bestätigung der Gemeinde liegt nicht vor.

## 2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## 2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 14.04.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Gemeinde Großkrotzenburg mit ca. 7.284 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 30 km östlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 50 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Großkrotzenburg grenzt im Norden an die Stadt Hanau, im Osten an die Gemeinde Kahl am Main (Landkreis Aschaffenburg), im Süden und Westen an die Gemeinde Hainburg (Landkreis Offenbach).

Die Gemeinde Großkrotzenburg weist keine Gliederung in mehrere Ortsteile auf. Sie besteht aus einem Ortsteil und einer Gemarkung.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,6 % im März 2026 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Der Wirtschaftsstandort Großkrotzenburg ist durch die Lage im östlichen Rhein-Main-Gebiet geprägt. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main bzw. Hanau sowie der Einbindung in die wirtschaftlich starke Metropolregion Rhein-Main.

Die Wirtschaftsstruktur im Main-Kinzig-Kreis ist breit diversifiziert. Sie umfasst neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Dienstleistungsunternehmen sowie kleinere und mittlere Unternehmen. Bedeutende Arbeitsplatzschwerpunkte befinden sich insbesondere in den benachbarten Städten Hanau und Frankfurt am Main.

Großkrotzenburg selbst weist überwiegend eine wohngeprägte Struktur mit lokalem Gewerbe auf. Ein wesentlicher wirtschaftlicher Einflussfaktor ist der Pendlerverkehr in die umliegenden Beschäftigungszentren.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das überregionale Straßennetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren gegeben.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die im Gemeindegebiet verlaufenden Landesstraßen L 3308 und L 3309. Ein direkter Anschluss an eine Bundesautobahn besteht nicht. Über die Landesstraße L 3308 ist die Bundesautobahn A 45 (Anschlussstelle 44 – Alzenau-Nord) in einer Entfernung von ca. 3 km erreichbar.

Die Gemeinde ist an das regionale Schienennetz angebunden. Der Bahnhof Großkrotzenburg befindet sich am nördlichen Ortsrand an der Bahnstrecke Frankfurt am Main – Aschaffenburg.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt ergänzend über Busverbindungen. Die Busverbindungen erschließen das Gemeindegebiet und stellen Verbindungen in die umliegenden Städte sowie Gemeinden her.

**Demografische Entwicklung**

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Großkrotzenburg im Zeitraum von 2024 bis 2040 -3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +2,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %. Das Durchschnittsalter steigt gemäß Prognose von 46,2 Jahren im Jahr 2024 auf 48,8 Jahre im Jahr 2040.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 976 Einwohner je km². Zum 31.12.2024 waren 3.600 Wohnungen vorhanden. Der Wohnungsbestand ist seit 2014 um +1,3 % gestiegen.

**Überregionale Anbindung**

| Ziel | Entfernung | Fahrzeit |
|---|---|---|
| Frankfurt am Main | 30 km | 0:30 h |
| Offenbach am Main | 20 km | 0:20 h |
| Darmstadt | 50 km | 0:40 h |
| Wiesbaden | 60 km | 0:40 h |
| Mainz | 65 km | 0:45 h |
| Mannheim | 110 km | 1:10 h |
| Würzburg | 105 km | 1:00 h |
| München | 380 km | 3:50 h |
| Berlin | 540 km | 5:40 h |

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Großkrotzenburg in der Steingasse. Das Areal liegt innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets in fußläufiger Nähe zum Main sowie zum Ortszentrum. Bei der Steingasse handelt es sich um eine Anliegerstraße, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Die Straße verläuft innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Die Bebauung entlang der Steingasse ist durch Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen und Zuschnitte auf.

Der Bahnhof Großkrotzenburg befindet sich nördlich des Bewertungsgrundstücks an der Bahnstrecke Frankfurt am Main – Aschaffenburg.

Die Stadt Hanau ist von Großkrotzenburg aus in nördlicher Richtung über die Landesstraßen L 3308 bzw. L 3309 sowie die weiterführenden innerörtlichen Straßenverbindungen erreichbar. In östlicher Richtung besteht über die Landesstraßen L 3308 bzw. L 3309 eine Verbindung zur Gemeinde Kahl am Main (Landkreis Aschaffenburg). Die Gemeinde Hainburg (Landkreis Offenbach) ist in südlicher und westlicher Richtung über die Kreisstraße K 859 sowie die innerörtlichen Straßenverbindungen angebunden.

Die Stadt Seligenstadt ist von Großkrotzenburg aus in südlicher Richtung über die Landesstraße L 3065 sowie die weiterführenden regionalen Straßenverbindungen erreichbar. Die Stadt Alzenau ist in östlicher Richtung über die Landesstraße L 3309 angebunden.

Die Gemeinde Rodenbach ist in nordöstlicher Richtung über die Landesstraße L 3483 sowie die weiterführenden Straßenverbindungen erreichbar. Die Stadt Offenbach am Main ist in nordwestlicher Richtung über die Bundesstraße B 43 sowie das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Stadt Frankfurt am Main ist über die Bundesautobahnen A 45 bzw. A 3 verkehrlich erschlossen.

Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Autobahn A 45 'Alzenau-Nord' ist nordöstlich über die Landesstraße L 3308 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus innerhalb eines Wohngebiets. Die Gemeindeverwaltung ist nordwestlich im unmittelbaren Umfeld in ca. 200 m Entfernung vorzufinden. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Gemeindegebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Rewe-Markt in der Schulstraße in etwa 1 km Entfernung. In Großkrotzenburg befindet sich eine Grundschule und ein Gymnasium. Ärzte und Apotheken sind in der Gemeinde vorhanden. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 45 'Alzenau-Nord' liegt vom Bewertungsobjekt ca. 4,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhaltepunkt 'Bahnhof-Großkrotzenburg' mit S-Bahn-Anschluss liegt nördlich in 1 km Entfernung. Die Bushaltestelle 'Großkrotzenburg-Mitte' befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

**Verkehrsanbindung**

| Ziel | Entfernung | Fahrzeit |
|---|---|---|
| Bushaltestelle | 0,5 km | 2 Min. |
| Gemeindeverwaltung | 0,2 km | 1 Min. |
| Bahnhof Großkrotzenburg | 1,0 km | 3 Min. |
| **Ziel** | **Entfernung** | **Fahrzeit** |
| Bundesstraße B 43 | 10,0 km | 15 Min. |
| Landesstraße L 3008 | 2,5 km | 5 Min. |
| Landesstraße L 3009 | 0,4 km | 2 Min. |
| Kreisstraße K 859 | 3,0 km | 5 Min. |
| Autobahn A 45 | 4,5 km | 6 Min. |
| Flughafen Frankfurt | 35,0 km | 30 Min. |

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Gemeinde Großkrotzenburg von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

**Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss mit Galerieebene. Das Bewertungsobjekt ist über die Steingasse erschlossen. Das Gebäude ist innerhalb eines Wohngebiets im westlichen Grundstücksbereich positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite und ist zum Grundstückszugang ausgerichtet. An der Nord-, Süd-, West- und Ostseite befinden sich jeweils angrenzende Wohngebäude. Im Westen liegt die Steingasse. Die Steingasse verläuft geradlinig in Nord-Süd-Richtung.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs mit dem zweiten Mehrfamilienhaus der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG Steingasse 16–18) erfolgt über eine seitliche Zufahrt. Die Hofflächen sind überwiegend befestigt und dienen der Erschließung sowie der Nutzung als Stellplatzflächen.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation sowie Telekommunikation) und die entsprechenden Hausanschlüsse sind vorhanden.

## 3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus zwei separaten Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie einem Untergeschoss und einem Dachgeschoss mit Galerieebene in offener Bauweise. Der Baukörper in dem sich das Bewertungsobjekt befindet liegt westlich auf dem Bewertungsgrundstück. Für die baulichen Anlagen liegt eine Baugenehmigung vom 23.09.1998 vor. Eine Nachtragsgenehmigung vom 29.04.2002 beinhaltet Änderungen der Ausführung. Der Zeitpunkt der Fertigstellung ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Baujahr wird unter Berücksichtigung der Genehmigungslage mit ca. 2000 angesetzt.

Für das Bewertungsobjekt liegt eine Baugenehmigung vom 23.09.1998 vor. Diese sieht im Dachgeschoss eine Nutzung als Maisonettewohnung über zwei Ebenen (Dachgeschoss mit Galerieebene) vor. Die beiden Ebenen sind gemäß Genehmigung als wirtschaftliche Einheit zu nutzen. Diese Verpflichtung wurde durch eine Baulast gesichert. Die tatsächliche Ausführung weicht hiervon ab. Nach den vorliegenden Unterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme sind Dachgeschoss und Galerieebene baulich voneinander getrennt. Die Nutzung erfolgt jeweils separat. Eine Verbindung der Ebenen besteht nicht.

Die vorliegenden behördlichen Unterlagen belegen, dass die Abweichung bereits im Zuge der Bauausführung festgestellt wurde. Die Rückbauverfügung vom 02.06.2003 ordnet die Wiederherstellung des genehmigten Zustands an. Aus einer schriftlichen Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 16.01.2013 an das Bauamt Großkrotzenburg geht hervor, dass von der Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen im Hinblick auf die Rückbauverfügung abgesehen wird. Der bauliche Zustand wird seither faktisch geduldet.

Eine nachträgliche Genehmigung der geänderten Nutzung liegt nach Aktenlage nicht vor. Der Antrag aus dem Jahr 2018 zu einer nachträglichen Legalisierung der abweichenden Nutzung wurde nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht weiterverfolgt. Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 09.04.2026 entspricht dies weiterhin dem aktuellen Sachstand. Die tatsächliche Nutzung weicht dadurch am Wertermittlungsstichtag weiterhin von der genehmigten Ausführung ab. Eine abschließende baurechtliche Beurteilung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Der Wertermittlung wird der genehmigte bauliche Zustand zugrunde gelegt.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung aus insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten (Wohnungseigentum), drei Kellerräumen (Sondereigentum), einer Waschküche (Gemeinschaftseigentum), einem Heiz- und Hobbyraum (Gemeinschaftseigentum) sowie neun PKW-Stellplätzen (teilweise Sondernutzungsrechte) zusammen.

Gemäß Teilungserklärung waren insgesamt sieben Stellplätze sowie zwei Garagen vorgesehen. Beim Ortstermin konnten keine Garagen festgestellt werden. Die tatsächliche Ausführung weicht insoweit von den Angaben der Teilungserklärung ab.

Das Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 3 befindet sich laut Teilungserklärung im Dachgeschoss und ist gemäß Baugenehmigung als eine zusammenhängende Wohneinheit mit darüberliegender Galerieebene konzipiert. Das Wohnhaus weist ein Satteldach auf und umfasst zwei Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss und Dachgeschoss mit Galerieebene. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils eine Wohneinheit angeordnet. Im Dachgeschoss und der darüberliegenden Galerieebene sollte sich laut Baugenehmigung eine zusammenhängende Maisonettewohnung befinden. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus beläuft sich auf drei. Der Zugang und die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgen von der Steingasse aus an der Nordwestseite des Bewertungsgrundstücks. Das Areal verfügt nach örtlicher Feststellung über neun PKW-Stellplätze im Freien.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 3) erstreckt sich über das Dachgeschoss und die darüberliegende Galerieebene. Der Zugang zur Einheit besteht über das innenliegende Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen gemäß Baugenehmigung über 5 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Bäder, Gäste-WC, Abstellraum und 2 Balkone. Der Erhaltungszustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 3 kann nicht vollständig beurteilt werden. Beim Ortstermin beschränkte sich die Einsicht auf die Wohnräumlichkeiten der Galerieebene. Es konnte dort kein wertrelevanter Modernisierungs- oder Instandsetzungsrückstand festgestellt werden. Abweichend von der Baugenehmigung wurde die Galerieebene als eigenständige Wohneinheit mit separatem Zugang genutzt.

Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses befinden sich in einem funktionalen Zustand mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren. Das Grundstück war zugänglich.

Die Wohnräume in der Galerieebene sind am Wertermittlungsstichtag bewohnt. Die Nutzung erfolgt durch Verwandte von Miteigentümern. Ein etwaiges Mietverhältnis ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Baugenehmigung insgesamt ca. 141,36 m².

**Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**
Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung konnten die gemeinschaftlichen Technikflächen teilweise eingesehen werden. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizungsanlage der Marke Buderus (Typ Logano G124). Nach telefonischer Auskunft des Herstellers datiert die Anlage auf das Baujahr 1999.

Die Anlage weist gemäß Heizungslabel eine Energieeffizienzklasse C auf. Die Heizungsanlage ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Im Vergleich zu modernen Heizungsanlagen ist ein erhöhter Energieverbrauch zu erwarten.

Aufgrund des Baujahrs der Heizungsanlage sowie des Gebäudes ist davon auszugehen, dass die energetischen Eigenschaften des Gebäudes nicht dem aktuellen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen.

**Baubeschreibung**

| | |
|---|---|
| **Gründung:** | Angaben zur Gründung sind der vorliegenden Bauakte nicht zu entnehmen |
| **Konstruktion:** | massive Bauweise aus Mauerwerk gemäß Bauakte |
| **Fassade:** | Putzfassade mit hellfarbigem Anstrich gemäß Bauakte;<br>Sockelbereich mit dunklerer Ausführung nach Bauakte und äußerem Erscheinungsbild |
| **Geschosse:** | zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss mit darüberliegende Galerieebene gemäß Bauakte |
| **Dach/-Eindeckung:** | Satteldach mit Holzkonstruktion gemäß Bauakte;<br>Eindeckung mit Betondachsteinen (Braas) gemäß Bauakte |
| **Treppen/Aufzüge:** | innenliegendes Treppenhaus mit massiven Stahlbetontreppen vorhanden gemäß Bauakte und Ortstermin;<br>Personenaufzug nicht vorhanden gemäß Bauakte und Ortstermin |
| **Böden:** | keine vollständige Einsichtnahme möglich; Bodenbeläge nicht abschließend feststellbar |
| **Wände:** | Außen- und Innenwände aus Mauerwerk gemäß Bauakte;<br>Treppenhausbereich teilweise mit verputzten Wandflächen nach Ortstermin |
| **Decken:** | massive Geschossdecken gemäß Bauakte |
| **Fenster:** | Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Bauakte und äußerem Erscheinungsbild |
| **Türen/Tore:** | Hauseingangstüranlage aus Kunststoff mit Verglasung nach äußerem Erscheinungsbild;<br>Innentüren nicht vollständig einsehbar; weitere Ausführungen nicht feststellbar |
| **Bäder/WC:** | gemäß Baugenehmigung vorgesehen; tatsächliche Ausführung konnte nicht vollständig überprüft werden |
| **Küche:** | gemäß Baugenehmigung vorgesehen; tatsächliche Ausführung nicht vollständig einsehbar |
| **Heizung/Lüftung:** | Gaszentralheizung gemäß Bauakte; Heizkessel (Fabrikat Buderus, Baujahr 1999) nach Auskunft des Herstellers;<br>natürliche Lüftung der Räumlichkeiten |
| **Warmwasser:** | zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage gemäß Bauakte und Ortstermin |
| **Abwasser:** | Ableitung in die öffentliche Kanalisation nach äußerem Erscheinungsbild |
| **Elektrik:** | Anschluss an die öffentliche Versorgung gemäß Bauakte und Ortstermin |
| **Außenanlagen:** | befestigte Hofflächen und Zufahrten; Stellplatzflächen; teilweise Einfriedung nach äußerem Erscheinungsbild |
| **bes. Bauteile:** | Hauseingangstreppe und Balkone nach äußerem Erscheinungsbild |
| **bes. Einrichtungen:** | keine besonderen technischen Einrichtungen festgestellt |

**Instandhaltungszustand**

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Sondereigentums nicht vollständig besichtigt werden. Die Wohnräume in der Galerieebene waren einsehbar. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem insgesamt instand gehaltenen Erhaltungszustand. Die Bodenbeläge bestehen aus keramischen Fliesen. Die Wand- und Deckenflächen sind hell gestrichen. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster sowie über ein Fenster-/Türelement zum Balkon. Die Küche ist offen in den Wohnbereich integriert und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die Wand- und Bodenflächen sind gefliest. Das Schlafzimmer wird über Dachflächenfenster belichtet.

Bei der Inaugenscheinnahme waren keine offensichtlichen Schäden wie Feuchtigkeitsspuren, Rissbildungen oder sonstige bauliche Auffälligkeiten erkennbar. Die Wohnräumlichkeiten im Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Die Beurteilung des Zustands in der Dachgeschossebene konnte dadurch nicht erfolgen.

Die gemeinschaftlichen Flächen umfassen das Treppenhaus sowie die Kellerräume. Das Treppenhaus ist mit Natursteinstufen ausgestattet. Die Treppenläufe verfügen über ein Metallgeländer mit Handlauf. Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gestrichen. Auffällige bauliche Schäden waren im Bereich des Treppenhauses nicht erkennbar. An den Wandflächen sind vereinzelt Rissbildungen im Putz erkennbar. Hinweise auf konstruktive Schäden ergaben sich auf Grundlage der visuellen Prüfung nicht.

Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem Technikräume, ein Waschraum sowie Lagerflächen. Die Bodenflächen sind überwiegend gefliest bzw. als Betonboden ausgeführt. Die Wandflächen sind verputzt und gestrichen. Im Untergeschoss sind an den Wänden stellenweise Verfärbungen und Putzablösungen erkennbar. Die Erscheinungen können auf Feuchtigkeitseinwirkungen hindeuten. Eine weitergehende Beurteilung war bei der Inaugenscheinnahme nicht möglich. Die haustechnischen Installationen sind überwiegend offen geführt. Eine zentrale Heizungsanlage (Buderus) ist vorhanden. Aussagen zur technischen Funktionsfähigkeit der Anlagen können nicht getroffen werden. Der zum Bewertungsobjekt zugehörige Kellerraum war mit Lagergegenständen belegt, sodass eine vollständige Einsicht in alle Wand- und Bodenbereiche nicht durchgängig möglich war.

Das Bewertungsobjekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser, bestehend aus einem straßenseitigen Vorderhaus sowie einem rückwärtig gelegenen Hinterhaus. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf das Vorderhaus, in dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet.

Das Vorderhaus präsentierte sich in einem dem Baualter entsprechenden Instandhaltungszustand. Die Fassadenflächen sind verputzt und gestrichen. Im Sockelbereich sind stellenweise Verfärbungen, Feuchteerscheinungen sowie lokale Putzschäden erkennbar. Diese Erscheinungen können auf Feuchtigkeitseinwirkungen hindeuten, ohne dass bei der visuellen Inaugenscheinnahme eine abschließende Ursachenfeststellung möglich war. Die festgestellten Auffälligkeiten weisen nach ihrem äußeren Erscheinungsbild keine ausgeprägte Schadensintensität auf. In der Bewertung werden sie als untergeordnet eingeschätzt.

Am Sockelbereich und an aufgehenden Bauteilen sind stellenweise kleinere mechanische Beschädigungen sowie Abplatzungen des Putzes vorhanden. Die Außenanlagen sind überwiegend mit Pflaster befestigt. Die Belagsflächen weisen altersübliche Gebrauchsspuren sowie partiellen Bewuchs in den Fugenbereichen auf. Der Hauseingangsbereich ist mit Naturstein belegt und befindet sich mit Ausnahme vereinzelter Gebrauchsspuren in einem weitgehend unauffälligen Zustand. Die Briefkastenanlage sowie die Eingangstüren entsprechen einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die rückwärtigen Fassadenflächen sowie die Balkonanlagen befinden sich ebenfalls in einem insgesamt instand gehaltenen Zustand. Hinweise auf gravierende bauliche Schäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Für das Hinterhaus ergibt sich auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme ein vergleichbarer, insgesamt dem Baualter entsprechender Instandhaltungszustand mit üblichen altersbedingten Gebrauchsspuren.

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

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

**WEG Steingasse 16 u. 18, Großkrotzenburg**

Zur Wohnungseigentümergemeinschaft liegen keine aktuellen Verwaltungsunterlagen vor. Es konnte kein Einblick in den Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Protokolle von Eigentümerversammlungen sowie in Angaben zur Instandhaltungsrücklage genommen werden.

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen zufolge ist derzeit kein WEG-Verwalter bestellt. In der Teilungserklärung aus dem Jahr 2000 ist geregelt, dass vorerst kein Verwalter bestellt werden soll. Zudem besteht gemäß Teilungserklärung keine Verpflichtung zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage.

Vor diesem Hintergrund können keine Aussagen zur wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere zu laufenden Kosten, Rücklagenbildung oder möglichen zukünftigen Maßnahmen, getroffen werden.

**Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen um das Jahr 2000 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt laut Baugenehmigung über eine Wohnfläche von ca. 141,36 m². Es ist Bestandteil einer WEG aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehört neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 3 im Dachgeschoss mit darüberliegende Galerieebene auch ein Kellerraum. Das Gemeinschaftseigentum weist einen dem Baujahr entsprechenden Zustand auf. Der Erhaltungszustand der zu bewertenden Wohneinheit kann nicht vollständig beurteilt werden. Beim Ortstermin konnten die Räumlichkeiten im Dachgeschoss nicht besichtigt werden. Die Galerieebene machte einen insgesamt instand gehaltenen Eindruck.

Die tatsächliche Bauausführung weicht von der erteilten Baugenehmigung ab. Die gemäß Baugenehmigung vorgesehene Nutzung als zusammenhängende Maisonettewohnung wurde baulich in zwei getrennte Einheiten aufgeteilt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird vorrangig von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb der Gemeinde Großkrotzenburg als unterdurchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Großkrotzenburg zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Gemeinde Großkrotzenburg auf ca. 314 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich in den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises im Mittel von ca. 59 bis 552 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 141,36 m² mit rd. 2.377 €/m² Wohnfläche im Vergleich zu den Marktverhältnissen in Großkrotzenburg als unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag nach den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen im Bestand in Großkrotzenburg einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.686 €/m² ermittelt. Für die Bondenrichtwertklasse von 250 bis 300 €/m² ergibt sich ein durchschnittlichen Kaufpreis von 2.753 €/m² Wohnfläche. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts grundsätzlich gegeben.

# 4. Vermietungs- und Marktsituation

## 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Für die Räumlichkeiten in der Galerieebene ist zum Wertermittlungsstichtag eine Nutzung durch Personen aus dem Kreis der Miteigentümer feststellbar. Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis liegen nicht vor. Für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss liegen aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Erkenntnisse zur Nutzungssituation vor. In der Wertermittlung wird wegen dem Fehlen anderweitiger Hinweise von einer Eigennutzung bzw. mietfreien Stellung des Bewertungsobjekts ausgegangen.

## 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

| D - Schlüsselindikatoren | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 P | 2027 P |
|---|---|---|---|---|---|
| **BIP-Veränderung** | -0,3 % | -0,2 % | 0,2 % | 0,9 % | 1,3 % |
| **Inflationsrate** | 5,9 % | 2,2 % | 2,1 % | 2,1 % | 2,2 % |
| **Arbeitslosenquote** | 5,7 % | 6,0 % | 6,3 % | 6,2 % | 5,8 % |
| **Staatsschuldenquote** | 64,8 % | 63,6 % | 62,7 % | 65,1 % | 67,0 % |

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockereren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wenngleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflationsrate sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2-%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäuser getragen.

### 4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Großkrotzenburg profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum im Rhein-Main-Gebiet sowie zur Stadt Hanau. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise in Frankfurt am Main veranlassen viele Haushalte, in das Umland auszuweichen. Großkrotzenburg gehört zum östlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und liegt zugleich im unmittelbaren Verflechtungsbereich der Stadt Hanau.

In den vergangenen Jahren war ein Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl zu verzeichnen. Aktuellen Prognosen zufolge ist für die kommenden Jahre von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Großkrotzenburg recherchiert werden:

| Quelle | Berichtsjahr | Mietspanne | Bemerkungen |
|---|---|---|---|
| **Immobilienscout** | | | |
| Großkrotzenburg | Q1 2026 | 10,74 - 14,47 €/m² | 10,82 €/m² Ø-Miete |
| Main-Kinzig-Kreis | Q1 2026 | 9,99 €/m² | Ø-Miete |
| Großkrotzenburg | Q1 2026 | 11,42 - 15,15 €/m² | 11,54 €/m² Ø-Miete EFH |
| Main-Kinzig-Kreis | Q1 2026 | 10,78 €/m² | Ø-Miete EFH |
| **Mietpreise Info** | | | |
| Großkrotzenburg | 2026 | 9,83 - 18,75 €/m² | Ø 13,40 €/m² |
| Großkrotzenburg | 2026 | 12,73 - 13,13 €/m² | Altbau |
| Großkrotzenburg | 2026 | 15,00 - 15,41 €/m² | Neubau |
| **Homeday** | | | |
| Großkrotzenburg | Q4 2024 | 9,30 €/m² | Ø-Miete |
| Großkrotzenburg | Q4 2024 | 9,70 €/m² | Ø-Miete EFH |
| **Immoportal** | | | |
| Großkrotzenburg | 2026 | 10,10 €/m² | Ø-Miete einfache Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 12,15 €/m² | Ø-Miete mittlere Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 14,06 €/m² | Ø-Miete gute Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 11,75 €/m² | bis Baujahr 1969 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 11,56 €/m² | Baujahre 1970 - 1999 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 13,11 €/m² | Baujahre 2000 - 2015 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 14,13 €/m² | Baujahre nach 2015 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 14,08 €/m² | bis 40 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 12,33 €/m² | 41 - 60 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 11,78 €/m² | 61 - 90 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 12,00 €/m² | über 90 m² Wohnfläche |
| **Capital Compass** | | | |
| Großkrotzenburg | 2016 | 7,18 €/m² | Ø-Miete Bestand |
| Großkrotzenburg | 2016 | 8,12 €/m² | Ø-Miete Neubau |
| Großkrotzenburg | 2016 | 7,35 €/m² | Ø-Miete Bestand EFH |
| Großkrotzenburg | 2016 | 8,37 €/m² | Ø-Miete Neubau EFH |

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

| Gemeindekennziffer: 06435<br>Objektart: Wohnungsmieten | | Lage | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | sehr gut | gut | mittel | einfach |
| Ausstattung | sehr gut | 17,50 € | 14,00 € | 12,20 € | 9,50 € |
| | gut | 15,80 € | 12,60 € | 11,00 € | 8,50 € |
| | mittel | 15,00 € | 11,90 € | 10,20 € | 8,10 € |
| | einfach | 14,20 € | 11,50 € | 9,60 € | 7,40 € |

Anmerkung:
Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Stand: 05/2025
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Gemeinde Großkrotzenburg verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 5,79 bis 11,06 €/m² auf. In der Altersklasse 1991 bis 2005 beläuft sich die Spanne von 7,93 bis 10,13 €/m².

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in Großkrotzenburg und Umgebung bei immobilienscout24.de aufführen:

| Objekt | Objektdaten | Bemerkung |
|---|---|---|
| Mietwohnung<br>Spessartstr. 53<br>Großkrotzenburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 5<br>Wohnfläche: 189,00 m²<br>Angebotspreis: 1.550,00 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 8,20 €/m² | Etage: 2 von 3<br>Balkon<br>Baujahr: 2004<br>Modernisierung: k.A. |
| Mietwohnung<br>Großkrotzenburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 3,5<br>Wohnfläche: 93,00 m²<br>Angebotspreis: 1.020,00 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 10,97 €/m² | Etage: 2 von 2<br>Balkon<br>Baujahr: 1990<br>Modernisierung: k.A. |
| Mietwohnung<br>Hainburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 4<br>Wohnfläche: 125,00 m²<br>Angebotspreis: 1.485,00 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 11,88 €/m² | Etage: 1 von 3<br>Balkon<br>Baujahr: k.A.<br>Modernisierung: k.A.<br>zzgl. Carport 50,00 € mtl. |

### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Gemeinde Großkrotzenburg von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 basierend auf 20 Kaufverträgen rd. 4,5 Mio. €. Davon entfielen 15 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 3,2 Mio. €.

| Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadt | Ø BRW €/m² | Baujahr ab | Ø Baujahr | Ø WF m² | Ø Kaufpreis | Anzahl KV |
| Großkrotzenburg | 265,00 | 1950 | 1980 | 76,00 | 2.686,00 | 24 |

| Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen, Kaufverträge der letzten 3 Jahre | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kreis | BRW €/m² | ø BRW €/m² | ø Baujahr | ø WF m² | ø Kaufpreis | Anzahl KV |
| MKK + WAK | 250,00 - 300,00 | 272,00 | 1992 | 78,00 | 2.753,00 | 81 |

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

| Gemeindekennziffer: 06435<br>Objektart: Eigentumswohnung | | Lage | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | sehr gut | gut | mittel | einfach |
| Ausstattung | sehr gut | 4.540,00 € | 3.675,00 € | 3.380,00 € | 2.440,00 € |
| | gut | 4.155,00 € | 3.370,00 € | 3.085,00 € | 2.245,00 € |
| | mittel | 4.100,00 € | 3.315,00 € | 3.050,00 € | 2.200,00 € |
| | einfach | 3.400,00 € | 2.760,00 € | 2.535,00 € | 1.835,00 € |

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Eigennutzungsfähigkeit: ja
Stand: 05/2025
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilienscout24.de führt am 18.04.2026 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gemeinde Großkrotzenburg auf:

| durchschnittliche Angebotspreise | Q1 2022 | Q1 2026 | +/- % |
|---|---|---|---|
| Großkrotzenburg | 3.279,00 € | 3.180,00 € | -3,02% |
| Main-Kinzig-Kreis | 2.908,00 € | 2.820,00 € | -3,03% |

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Großkrotzenburg recherchiert werden:

| **Quelle** | **Berichtsjahr** | **Preisspanne** | **Bemerkungen** |
|---|---|---|---|
| **Homeday** | | | |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.000 €/m² | Ø-Angebotspreis |
| **Immoportal** | | | |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.610 €/m² | Ø-Angebotspreis |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.706 €/m² | Ø 1-Zi.-Wohnungen |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.616 €/m² | Ø 2-Zi.-Wohnungen |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.712 €/m² | Ø 3-Zi.-Wohnungen |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.587 €/m² | Ø 4-Zi.-Wohnungen |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.660 €/m² | Ø 5+-Zi.-Wohnungen |
| Großkrotzenburg | 2026 | 2.767 €/m² | Ø einfache Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.577 €/m² | Ø mittlere Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 4.344 €/m² | Ø gute Lage |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.578 €/m² | bis Baujahr 1969 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.356 €/m² | Baujahre 1970 - 1999 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 4.234 €/m² | Baujahre 2000 - 2015 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 4.686 €/m² | Baujahre nach 2015 |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.792 €/m² | bis 40 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.670 €/m² | 41 - 60 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.537 €/m² | 61 - 90 m² Wohnfläche |
| Großkrotzenburg | 2026 | 3.688 €/m² | über 90 m² Wohnfläche |
| **Capital Compass** | | | |
| Großkrotzenburg | 2016 | 1.875 €/m² | Ø-Preis Bestand |
| Großkrotzenburg | 2016 | 2.468 €/m² | Ø-Preis Neubau |

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilienscout24.de aufführen:

| Objekt | Objektdaten | Bemerkung |
|---|---|---|
| Maisonettewohnung<br>Großkrotzenburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 5<br>Wohnfläche: 144,61 m²<br>Angebotspreis: 398.000 €<br>Wohnflächenpreis: 2.752 €/m² | Etage: 2 + 3 von 3<br>Balkon<br>Baujahr: 1962/1993<br>Modernisierung: 2025<br>inkl. 2 Carports |
| Etagenwohnung<br>Großkrotzenburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 4<br>Wohnfläche: 98,06 m²<br>Angebotspreis: 309.000 €<br>Wohnflächenpreis: 3.151 €/m² | Etage: 2 von 3<br>Balkon<br>Baujahr: 1974<br>Modernisierung: k.A.<br>inkl. 1 Garage |
| Etagenwohnung<br>Großkrotzenburg | Datum: 18.04.2026<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 88,00 m²<br>Angebotspreis: 249.000 €<br>Wohnflächenpreis: 2.830 €/m² | Etage: 2 von 3<br>2 Balkone<br>Baujahr: 1993<br>Modernisierung: k.A.<br>inkl. 1 Außenstellplatz |

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2026; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 18.04.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 18.04.2026; Homeday.de Datenabruf am 18.04.2026; Immoportal.de Datenabruf am 18.04.2026; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 18.04.2026; Mietpreise Info, mietpreise.info, Datenabruf am 18.04.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2025

# 5. Wertermittlung

## 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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."*

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

**Bodenrichtwert nach § 196 BauGB**

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2026 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises einen Bodenrichtwert in Höhe von 290 €/m² veröffentlicht.

| | |
|---|---|
| Quelle: | www.geoportal.hessen.de |
| Gemeinde: | Großkrotzenburg |
| Gemarkung: | Großkrotzenburg |
| Zone: | 9060006 |
| Stichtag Bodenrichtwert: | 01.01.2026 |
| Bodenrichtwert: | 290 €/m² |
| Nutzungsart: | Wohnbaufläche |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land<br>erschließungsbeitragsfrei |
| Fläche des Richtwertgrundstücks: | 200 m² |

**Bodenwertermittlung**

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 722 m² | x | 290 €/m² | = | 209.380 € |
| 21 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | = | 43.970 € |
| Rundungsbetrag | | | (0,07 %) | 30 € |
| **Bodenwert** | | | rund | **44.000 €** |

## 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

**Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung**

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

| Selektionskriterien | Vergleichsobjekte | Daten Bewertungsobjekt |
|---|---|---|
| Gemeinde: | Großkrotzenburg, Hanau, Rodenbach | Großkrotzenburg |
| Jahrgang: | 2024 bis 2026 | 24.02.2026 |
| Gebäudetypen: | Eigentumswohnung | Eigentumswohnung |
| Baujahr: | 1990 bis 2010 | ca. 2000 |
| Wohnfläche: | ab 90 m² | 141,36 m² |
| Grundstücksfläche: | keine Einschränkung | 722 m² |
| Vertragsart: | Kauf | Kauf |
| Sonstiges: | Wiederverkauf | Wiederverkauf |

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 11 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

| Nr. | Lage | bereinigter Kaufpreis | Baujahr | Verfügbarkeit | Wohnfläche | Kaufpreis €/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Albrecht-Dürer-Straße, Hanau | 371.500 € | 1991 | bezugsfrei | 114,00 m² | 3.259 €/m² |
| 2 | Odenwaldstraße, Hanau | 311.500 € | 1991 | bezugsfrei | 100,00 m² | 3.115 €/m² |
| 3 | Geleitstraße, Hanau | 240.000 € | 1992 | bezugsfrei | 94,00 m² | 2.553 €/m² |
| 4 | Danziger Straße, Großkrotzenburg | 398.000 € | 1992 | bezugsfrei | 146,00 m² | 2.726 €/m² |
| 5 | Kinzigstraße, Rodenbach | 271.500 € | 1992 | bezugsfrei | 91,00 m² | 2.984 €/m² |
| 6 | Rue d`Acheres, Großkrotzenburg | 311.500 € | 1993 | bezugsfrei | 110,00 m² | 2.832 €/m² |
| 7 | Friedrichstraße, Hanau | 371.500 € | 1994 | bezugsfrei | 110,00 m² | 3.377 €/m² |
| 8 | Südring, Rodenbach | 231.500 € | 1996 | bezugsfrei | 93,00 m² | 2.489 €/m² |
| 9 | Salisweg, Hanau | 385.000 € | 1999 | bezugsfrei | 145,00 m² | 2.655 €/m² |
| 10 | Im Venussee, Hanau | 316.500 € | 2000 | vermietet | 104,00 m² | 3.043 €/m² |
| 11 | Rühlstraße, Hanau | 335.000 € | 2009 | bezugsfrei | 118,00 m² | 2.839 €/m² |
| | Minimum | 231.500 € | 1991 | | 91,00 m² | 2.489 €/m² |
| | Maximum | 398.000 € | 2009 | | 146,00 m² | 3.377 €/m² |
| | Spannweite | 166.500 € | 18 | | 55,00 m² | 888 €/m² |
| | Durchschnitt | 322.136 € | 1995 | | 111,36 m² | 2.897 €/m² |
| | Median | 316.500 € | 1993 | | 110,00 m² | 2.839 €/m² |

Aufgrund der Preisentwicklung in der Vergangenheit ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis zum 4. Quartal 2025 wider.

| **Eigentumswohnungen** (Stand 02/2026 - Index 2010 = 100) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Quartal** | **Index** | **yoy in %** | **⌀ Index p.a.** | **yoy in %** |
| 2020 | 1 | 160,5 | 6,0 | 165,6 | 6,7 |
| 2020 | 2 | 162,9 | 5,6 | | |
| 2020 | 3 | 167,4 | 6,7 | | |
| 2020 | 4 | 171,6 | 8,4 | | |
| 2021 | 1 | 176,3 | 9,8 | 185,0 | 11,7 |
| 2021 | 2 | 183,3 | 12,5 | | |
| 2021 | 3 | 187,9 | 12,2 | | |
| 2021 | 4 | 192,4 | 12,1 | | |
| 2022 | 1 | 198,3 | 12,5 | 200,3 | 8,3 |
| 2022 | 2 | 201,2 | 9,8 | | |
| 2022 | 3 | 202,6 | 7,8 | | |
| 2022 | 4 | 199,0 | 3,5 | | |
| 2023 | 1 | 193,2 | -2,6 | 190,4 | -4,9 |
| 2023 | 2 | 193,0 | -4,1 | | |
| 2023 | 3 | 189,2 | -6,6 | | |
| 2023 | 4 | 186,1 | -6,5 | | |
| 2024 | 1 | 184,2 | -4,5 | 186,4 | -2,1 |
| 2024 | 2 | 185,5 | -3,9 | | |
| 2024 | 3 | 187,3 | -1,0 | | |
| 2024 | 4 | 188,4 | 1,3 | | |
| 2025 | 1 | 190,3 | 3,3 | 192,2 | 3,1 |
| 2025 | 2 | 191,7 | 3,4 | | |
| 2025 | 3 | 192,5 | 2,8 | | |
| 2025 | 4 | 194,2 | 3,1 | | |

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

| Nr. | Lage | Kaufpreis €/m² | Kaufdatum Anpassung | Lage / BRW Anpassung | Sonstige Anpassung | angepasster Kaufpreis €/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Albrecht-Dürer-Straße, Hanau | 3.259 €/m² | 28.03.24 1,05 | 310 €/m² 1,00 | ----- 1,00 | 3.422 €/m² |
| 2 | Odenwaldstraße, Hanau | 3.115 €/m² | 11.06.25 1,01 | 470 €/m² 0,90 | W 0,95 | 2.690 €/m² |
| 3 | Geleitstraße, Hanau | 2.553 €/m² | 06.05.24 1,05 | 350 €/m² 0,95 | W 0,95 | 2.419 €/m² |
| 4 | Danziger Straße, Großkrotzenburg | 2.726 €/m² | 31.01.25 1,02 | 320 €/m² 1,00 | ----- 1,00 | 2.781 €/m² |
| 5 | Kinzigstraße, Rodenbach | 2.984 €/m² | 26.03.25 1,02 | 260 €/m² 1,00 | W 0,95 | 2.891 €/m² |
| 6 | Rue d`Acheres, Großkrotzenburg | 2.832 €/m² | 15.07.24 1,04 | 320 €/m² 1,00 | ----- 1,00 | 2.945 €/m² |
| 7 | Friedrichstraße, Hanau | 3.377 €/m² | 08.04.25 1,01 | 460 €/m² 0,90 | ----- 1,00 | 3.070 €/m² |
| 8 | Südring, Rodenbach | 2.489 €/m² | 20.01.25 1,02 | 360 €/m² 0,95 | W 0,95 | 2.291 €/m² |
| 9 | Salisweg, Hanau | 2.655 €/m² | 09.01.24 1,05 | 450 €/m² 0,90 | ----- 1,00 | 2.509 €/m² |
| 10 | Im Venussee, Hanau | 3.043 €/m² | 08.04.24 1,05 | 470 €/m² 0,90 | V + W 1,05 | 3.019 €/m² |
| 11 | Rühlstraße, Hanau | 2.839 €/m² | 27.02.24 1,05 | 405 €/m² 0,90 | ----- 1,00 | 2.683 €/m² |
| | Minimum | 2.489 €/m² | | | | 2.291 €/m² |
| | Maximum | 3.377 €/m² | | | | 3.422 €/m² |
| | Spannweite | 888 € | | | | 1.131 €/m² |
| | Median | 2.839 €/m² | | | | 2.781 €/m² |
| | Standardabweichung | 286 € | | | | 324 €/m² |
| | Standardabweichung | 9,87% | | | | 11,61% |
| | Durchschnitt | 2.897 €/m² | | | | 2.793 €/m² |
| | unterer Wert | 2.611 € | | | | 2.469 €/m² |
| | oberer Wert | 3.183 € | | | | 3.117 €/m² |

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

**Vergleichswert des Grundstücks**

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.793 €/m² zwischen 2.291 €/m² bis 3.422 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

| | | | |
|---|---|---|---|
| angepasster Mittelwert | | | 2.793,00 €/m² |
| ca. 141,36 m² Wohnfläche | | | 394.818,48 € |
| | | rd. | 395.000,00 € |
| Marktanpassung | 0,0% | | 0,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | | | -59.300,00 € |
| Vergleichswert des Grundstücks | | | 335.700,00 € |
| Rundungsbetrag | | (0,09 %) | 300 € |
| **Vergleichswert des Grundstücks** | | **rd.** | **336.000,00 €** |

| | |
|---|---|
| Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) | 2.377 €/m² |
| Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) | 2.794 €/m² |

## 5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Für das Bewertungsobjekt liegen keine gesicherten Erkenntnisse zu bestehenden Mietverhältnissen vor. In der Wertermittlung wird deshalb von einer mietfreien Nutzung ausgegangen. Eine Vermietung ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Miete für die Eigentumswohnung 10,00 €/m² in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.413,60 €.

### 5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:
Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 429 €/WE gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:
Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

| | |
|---|---|
| WE Nr. 3 | 14,00 €/m² |

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.979,04 € bzw. 11,67 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:
Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 339,26 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:
Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Umlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.747,30 € bzw. 16,20 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 19,43 €/m² p.a. bzw. 1,62 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in unterdurchschnittlicher Wohnlage von der Gemeinde Großkrotzenburg, die bei einer negativen Bevölkerungsprognose in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet hat.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Für Eigentumswohnungen existiert in der Region kein spezifischer Liegenschaftszinssatz. Gemäß einer fernmündlichen Auskunft des Gutachterausschusses im Main-Kinzig-Kreis wäre der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser unter sachverständiger Würdigung auch für eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus anwendbar.

Dem Immobilienmarktbericht 2025 nach beträgt für Mehrfamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 200 bis 299 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 3,30 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,30 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 19,63 (rd. 2.356 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 19,8 (1.686 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 14,9 bis 25,7. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

### 5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr ca.: | 2000 | Modernisierung: | unbekannt |
| Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung: | 70 | Jahre | |
| Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV: | 44 | Jahre | |
| Aus den Ansätzen resultiert ein Gebäudealter von: | 26 | Jahre | |

### 5.4.5 Ertragswertberechnung

## Jahresrohertrag

| | |
|---|---|
| **Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **(siehe Aufstellung in Anlage 1)** | **16.963,00 €** |

## Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten | | | | | |
| Wohnen | 1 WE | x | 429 €/WE | = | 429,00 € |
| | | | | | 429,00 € |
| Instandhaltungskosten | | | | | |
| WE Nr. 3 | 14,00 €/m² | x | 141,36 m² | = | 1.979,04 € |
| | | | | | 1.979,04 € |
| Mietausfallwagnis | | | | | |
| Wohnen | | | 2,00 % v. Rohertrag | = | 339,26 € |
| | | | | | 339,26 € |
| Betriebskosten | | | | | |
| Umlage | | | | = | 0,00 € |
| | | | | | 0,00 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Bewirtschaftungskosten gesamt:** | (16,20 % v. JRoE) | **-2.747,30 €** |
| **Jahresreinertrag des Grundstücks** | | **14.215,70 €** |

## Bodenwertverzinsungsbetrag

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2,50 % | von | 44.000,00 € | = | -1.100,00 € |
| **Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** | | | | 13.115,70 € |

## Barwertfaktor zur Kapitalisierung

| | |
|---|---|
| Restnutzungsdauer: | 44 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz: | 2,50 % |
| Barwertfaktor: | 26,50 |

## Ertragswert der baulichen Anlagen

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 13.115,70 € | x | 26,50 | = | | 347.566,05 € |

## Ertragswert

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | 347.566,05 € |
| Bodenwertanteil des Sondereigentums | | 44.000,00 € |
| | | 391.566,05 € |
| Rundungsbetrag | (0,11 %) | 433,95 € |
| **Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** | | **392.000,00 €** |
| **Sonderwerte** | | **-59.300,00 €** |
| Rundungsbetrag | (0,09 %) | 300,00 € |
| **Ertragswert** | | **333.000,00 €** |

| | |
|---|---|
| Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) | 19,63 -fach |
| Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) | 2.356 €/m² |
| Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) | 23,11 -fach |
| Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) | 2.773 €/m² |

# 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

## - Sonderwert wegen abweichender Nutzung und fehlender Einsichtnahme

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts weicht von der genehmigten Ausführung ab. Die gemäß Baugenehmigung vorgesehene Nutzung als zusammenhängende Maisonettewohnung wurde baulich in zwei getrennte Einheiten aufgeteilt. Eine nachträgliche Genehmigung liegt nach Aktenlage nicht vor. Der bestehende Zustand wird trotz bestehender Rückbauverfügung gemäß der behördlichen Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde vom 16.01.2013 geduldet.

Bei der Ortsbesichtigung konnten für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss keine Feststellungen zum baulichen Zustand getroffen werden. Aussagen zum Ausbauzustand, zu möglichen Mängeln oder zum Instandhaltungszustand sind nicht möglich.

Die Nutzungssituation der Räumlichkeiten im Dachgeschoss ist unbekannt. Gesicherte Erkenntnisse zu einer Nutzung bzw. zu einem entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzungsverhältnis liegen nicht vor.

Die Gesamtsituation aus einer abweichenden baulichen Ausführung, der nicht gesicherten Nutzungssituation sowie der fehlenden Einsichtnahme ergibt eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich des baulichen Zustands, der rechtlichen Situation und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird die eingeschränkte Marktgängigkeit pauschal als wertmindernder Sonderwert berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| vorläufiger Vergleichswert ohne Sonderwert | 395.000,00 € |
| Sonderwert rd. 15 % vom vorläufigen Vergleichswert | -59.250,00 € |
| **Sonderwert rd. 15 % vom vorläufigen Vergleichswert rd.** | **-59.300,00 €** |

| | |
|---|---|
| **Sonderwert gesamt rd.** | **-59.300,00 €** |

# 7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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."

## Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

| | |
|---|---|
| Vergleichswert | 336.000,00 € |
| Ertragswert | 333.000,00 € |
| **Verkehrswert per 24. Februar 2026** | **336.000,00 €** |

**Verkehrswert in Worten:** **dreihundertsechsunddreißigtausend Euro**

# 8. Verhältniszahlen

## Verkehrswert inkl. Sonderwerte

| | | |
|---|---|---|
| Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages | 5,05 | % |
| Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag | 19,81 | -fach |
| Verkehrswert/Wohnfläche | 2.377 | €/m² |
| Vergleichswert/Verkehrswert | 100 : 100 | |
| Vergleichswert/Wohnfläche | 2.377 | €/m² |
| Ertragswert/Verkehrswert | 100 : 101 | |
| Ertragswert/Wohnfläche | 2.356 | €/m² |
| Bodenwertanteil | 13,10 | % |

## Verkehrswert ohne Sonderwerte

| | | |
|---|---|---|
| Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages | 4,29 | % |
| Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag | 23,29 | -fach |
| Verkehrswert/Wohnfläche | 2.794 | €/m² |
| Vergleichswert/Verkehrswert | 100 : 100 | |
| Vergleichswert/Wohnfläche | 2.794 | €/m² |
| Ertragswert/Verkehrswert | 100 : 99 | |
| Ertragswert/Wohnfläche | 2.773 | €/m² |
| Bodenwertanteil | 11,14 | % |

## 9. SWOT-Analyse

| Stärken (Strengths) | Schwächen (Weaknesses) |
|---|---|
| - genehmigtes Maisonettekonzept grundsätzlich attraktive Wohnform<br>- überdurchschnittliche Wohnfläche im Marktsegment<br>- zwei Balkone<br>- gute Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung in der Gemeinde Großkrotzenburg<br>- Lage im wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiet im Einzugsgebiet von Frankfurt am Main<br>- Nähe zu Hanau als regionalem Arbeits- und Versorgungsstandort<br>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Großkrotzenburg<br>- überdurchschnittliche Kaufkraft<br>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit | - Abweichung von der Baugenehmigung<br>- keine Genehmigung für getrennte Nutzung<br>- baurechtlich nicht genehmigter, lediglich geduldeter Zustand<br>- fehlende Innenbesichtigung Dachgeschoss<br>- unklare tatsächliche Nutzungssituation<br>- kein Energieausweis vorhanden<br>- überalterte Heizungsanlage (Baujahr 1999)<br>- keine Angaben zur WEG-Verwaltung<br>- keine Transparenz zu Hausgeld, Instandhaltungsmaßnahmen und wirtschaftlicher Lage der WEG<br>- Hinweise auf Feuchtigkeitseinwirkungen im Gebäude<br>- negative Bevölkerungsprognose<br>- mögliche Lärmbelastung durch Flugverkehr |
| **Chancen (Opportunities)** | **Risiken (Threats)** |
| - Wertsteigerungspotential bei Herstellung eines genehmigungskonformen Zustands<br>- hoher Wohnungsdruck in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität des Umlands)<br>- steigende Nachfrage nach Bestandswohnungen aufgrund hoher Baukosten | - baurechtliches Risiko durch mögliche Nutzungsuntersagung oder Rückbauverpflichtung<br>- eingeschränkte Marktgängigkeit<br>- reduzierter Käuferkreis<br>- Unsicherheit über tatsächlichen Zustand im Dachgeschoss<br>- keine gesicherten Informationen zur Rücklagenbildung der WEG<br>- Risiko künftiger Sonderumlagen aufgrund fehlender Rücklagen und möglichem Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum<br>- Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, konjunkturelle Entwicklung) |

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- **Mieter und/oder Pächter vorhanden?**
  Mieter oder Pächter sind nicht bekannt. In der Galerieebene war eine Nutzung durch Verwandte von Miteigentümern feststellbar. Hinweise auf ein Mietverhältnis liegen nicht vor.
- **Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen. Die Teilungserklärung aus dem Jahr 2000 sieht vorerst keine Bestellung eines Verwalters vor.
- **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.
- **Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?**
  Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
  Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.
- **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**
  Baubehördliche Beanstandungen bestehen hinsichtlich der von der Baugenehmigung abweichenden Nutzung. Für diesen Sachverhalt wurde in der Vergangenheit eine Rückbauverfügung erlassen. Der bestehende Zustand wird gemäß der behördlichen Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde vom 16.01.2013 geduldet.
- **Liegt ein Energieausweis vor?**
  Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.
- **Sind Altlasten bekannt?**
  Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 06.03.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor.

**Ertragskalkulation**

| | |
|---|---|
| **Zinssatz Overrent** | |
| **Zinssatz Underrent** | |
| **Tage pro Jahr** | |
| **Leerstandsdauer (Jahre)** | |

| lfd. Nr. | Nutzflächen | | | | Vermietungsstand | Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin | | | Gutachterliche Ansätze | | | Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€) | frühestes Sonder-kündigungs-recht | frühestes Miet-vertrags-ende | Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder-kündigungs recht* in Jahren | Barwert-faktor | Barwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mieter | Nutzung | Lage | Größe (m²) bzw. Stück | | €/m² bzw. €/Stück monatlich | €/m² bzw. €/Stück jährlich | Ist-Miete/Jahr (€) | €/m² bzw. €/Stück monatlich | €/m² bzw. €/Stück jährlich | Ansatzmiete/Jahr (€) | bereinigt um das Mietausfallwagnis von 0,0 % | | | | | Over-/Underrent (€) |
| 1 | mietfrei | WE Nr. 3 | DG | 141,36 | L | 0,00 | 0,00 | **0,00** | 10,00 | 120,00 | **16.963,20** | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamt** | vermietet | 0,00 | 0,0 % | vermietet p.a. | 0,00 | vermietet p.a. | 0,00 |
| | inklusive | 0,00 | 0,0 % | inklusive p.a. | 0,00 | inklusive p.a. | 0,00 |
| | Leerstand | 141,36 | 100,0 % | Leerstand p.a. | 0,00 | Leerstand p.a. | 16.963,20 |
| | **Gesamt** | **141,36** | | **Gesamtsollertrag p.a.** | **0,00** | **Gesamtrohertrag p.a.** | **16.963,20** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Gesamt** | **Gesamt** | **Gesamtsollertrag p.a.** | **0,00** | **Gesamtrohertrag p.a.** | **16.963,20** |

| | |
|---|---|
| **Barwert der Mehrmieteinnahmen:** | |
| **Barwert der Mindermieteinnahmen:** | |
| **Barwert aus Leerstand:** | |
| **Barwert der Sondererträge:** | |
| **Gesamtbarwert der Differenzerträge:** | |

## Wohnfläche

Die nachfolgende Darstellung der Wohnflächen basiert auf der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 21.01.2002. Die Gesamtwohnfläche bezieht sich auf die genehmigte Nutzung als eine über zwei Ebenen verlaufende Maisonettewohnung.

Die getrennte Ausweisung der Flächen nach Dachgeschoss und Dachgalerieebene dient ausschließlich der Abbildung der tatsächlichen Nutzungssituation am Wertermittlungsstichtag. Die Ebenen werden entgegen der Baugenehmigung nicht als eine Einheit genutzt. Eine baurechtliche Genehmigung der bestehenden Nutzung als zwei separate Einheiten liegt nach den vorliegenden Unterlagen nicht vor.

Der Wertermittlung wird die Wohnflächenberechnung vom 21.01.2002 zugrunde gelegt. Die Flächenermittlung ist zeitlich aktueller als die in der Teilungserklärung enthaltene Berechnung vom 22.09.1998 und erscheint auf Basis einer überschlägigen Plausibilitätsprüfung nachvollziehbar.

Die Flächenermittlung erfolgte nach DIN 283. Eine Berechnung nach der Wohnflächenverordnung liegt nicht vor.

Eine eigenständige Neuberechnung der Wohnfläche wurde nicht vorgenommen. Beim Ortstermin konnten die Wohnräumlichkeiten im Dachgeschoss nicht eingesehen werden. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen.

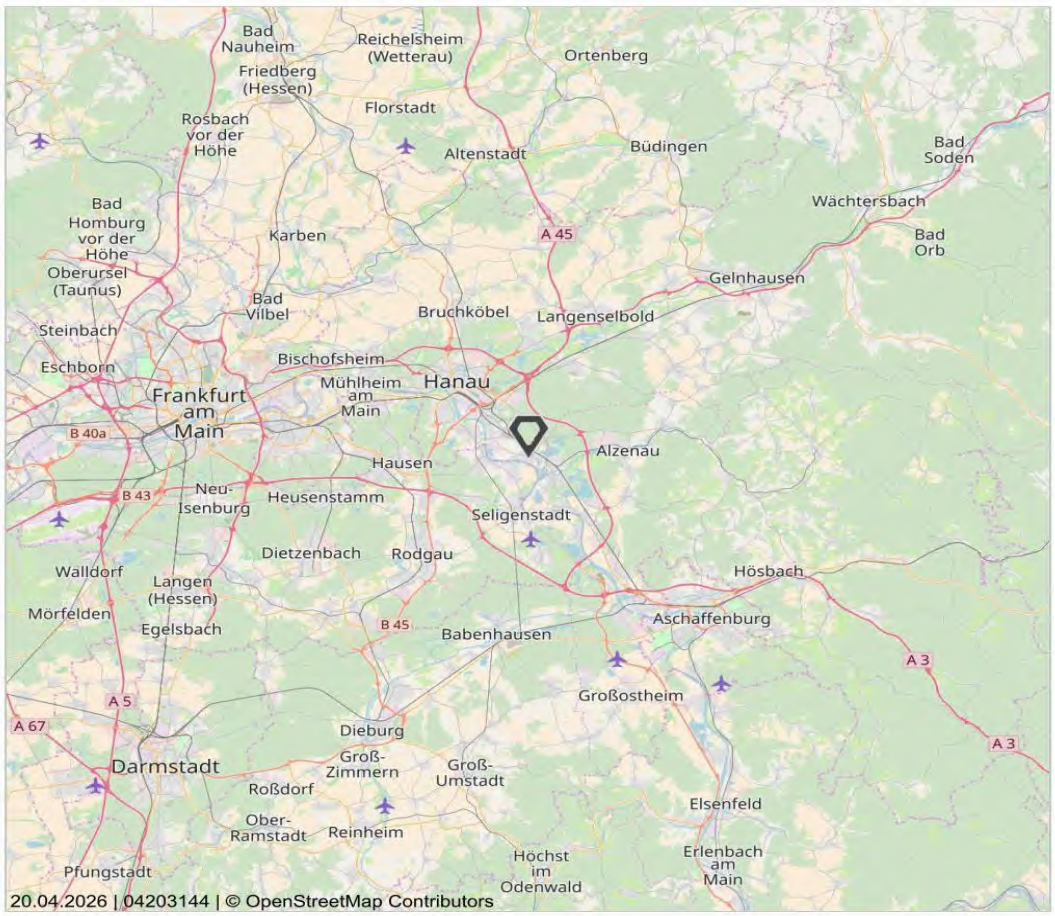
| Nutzungsart | Etage | Zimmer | Wohnfläche |
|---|---|---|---|
| Wohnung Nr. 3 | Dachgeschoss | Wohn-/Esszimmer | 28,89 m² |
| | | Schlafzimmer | 14,19 m² |
| | | Kinderzimmer | 11,68 m² |
| | | Küche | 8,42 m² |
| | | Diele | 9,63 m² |
| | | Bad | 6,86 m² |
| | | Gäste-WC | 2,10 m² |
| | | Abstellraum | 2,02 m² |
| | | Balkon (anteilig) | 1,38 m² |
| | | | **85,17 m²** |
| Wohnung Nr. 3 | Dachgalerieebene | Wohnzimmer mit offener Küche | 31,04 m² |
| | | Schlafzimmer | 11,90 m² |
| | | Diele | 7,64 m² |
| | | Bad | 4,33 m² |
| | | Balkon (anteilig) | 1,28 m² |
| | | | **56,19 m²** |
| | | Gesamtwohnfläche ca. | **141,36 m²** |

## Übersichtsplan

**Übersichtskarte on-geo**

63538 Großkrotzenburg, Steingasse 16

Geoport




Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m

0 40.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

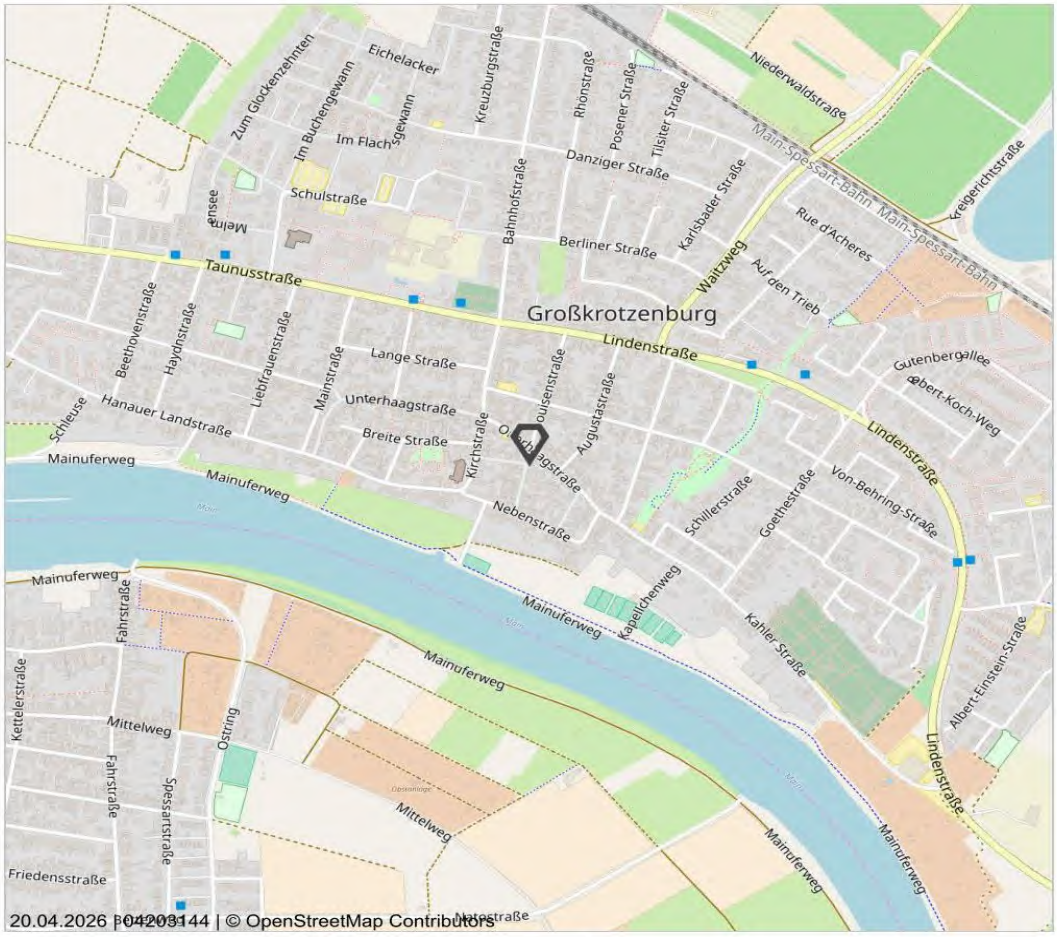
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04203144 vom 20.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

## Stadtplan

**Stadtplan on-geo**

63538 Großkrotzenburg, Steingasse 16

Geoport




Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04203144 vom 20.04.2026 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® 2026

## Luftbild

**Orthophoto/Luftbild Hessen**

63538 Großkrotzenburg, Steingasse 16

Geoport




Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04203144 vom 20.04.2026 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® 2026

## Flurkarte

**Liegenschaftskarte Hessen**

63538 Großkrotzenburg, Steingasse 16

Geoport




Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

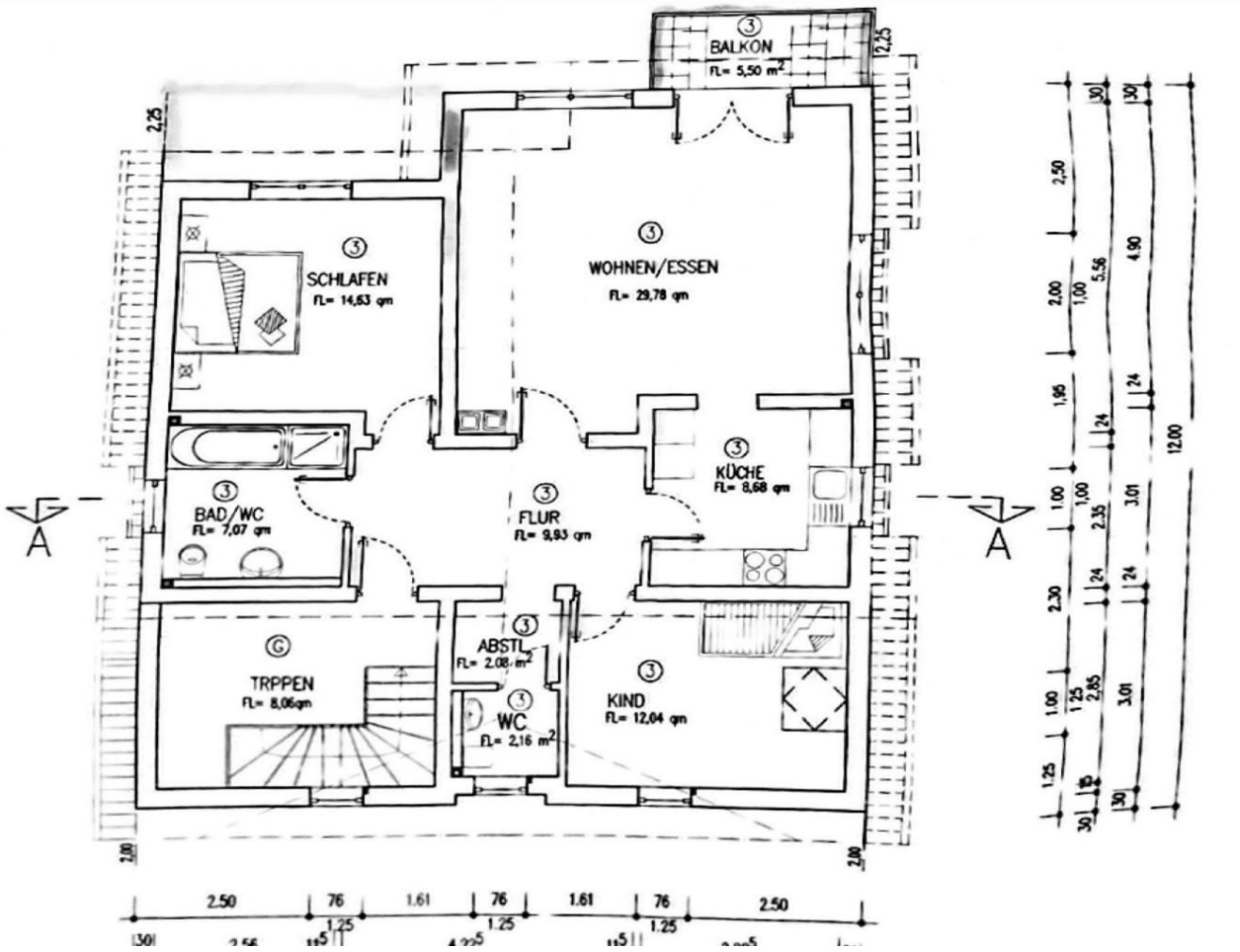
0 100 m

**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

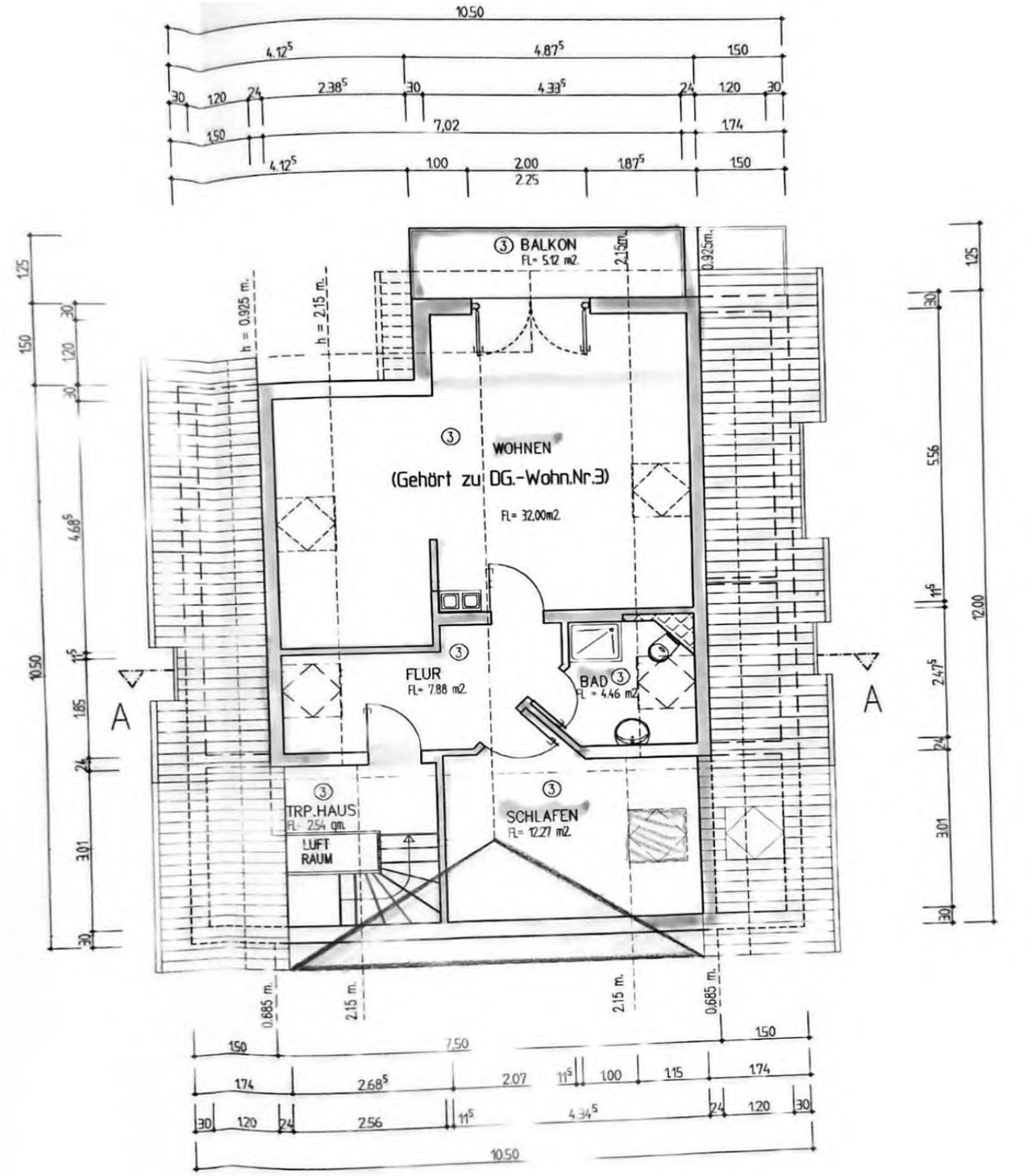
**Datenquelle**
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04203144 vom 20.04.2026 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® 2026

## Grundriss


BALKON
FL= 5,50 m²
SCHLAFEN
FL= 14,63 qm
WOHNEN/ESSEN
FL= 29,78 qm
KÜCHE
FL= 8,68 qm
BAD/WC
FL= 7,07 qm
FLUR
FL= 9,93 qm
TRPPEN
FL= 8,06qm
ABSTL
FL= 2,08 m²
WC
FL= 2,16 m²
KIND
FL= 12,04 qm
A
A

## Grundriss


③ BALKON
FL= 5.12 m2.
h = 0.925 m.
h = 2.15 m.
③ WOHNEN
(Gehört zu DG.-Wohn.Nr.3)
FL= 32.00m2.
③ FLUR
FL= 7.88 m2.
③ BAD
FL= 4.46 m2.
③ TRP.HAUS
FL= 2.54 qm.
LUFT RAUM
③ SCHLAFEN
FL= 12.27 m2.
A
A
10.50
7.50
2.15 m.
0.685 m.

## Fotos























## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.