



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

23.09.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 25/23

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hanau, **Blatt 9591** eingetragenen **540/10.000** Miteigen-
tumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
63457 Hanau, Harzweg 2 (Waldweg 4), verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 8**, dem Sondereigentum an dem **Kellerraum** ,
im Aufteilungsplan **Nr. 8**, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem **Stellplatz** mit der
Nr. 8 bezeichnet



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4

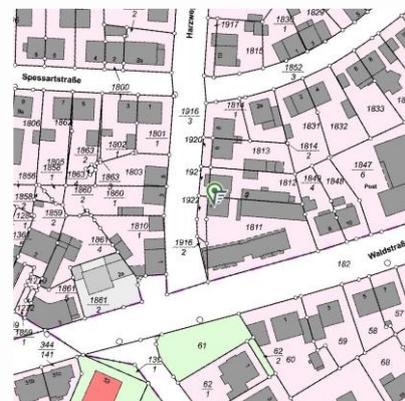
E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 04207



Baujahr: ca. 1995
Wohnfläche: ca. 57 m² (gemäß Teilungserklärung)
Wohnfläche: ca. 49 m² (gemäß Aufmaß)

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums (gemäß Teilungserklärung)** wurde zum
Stichtag 23.09.2024 ermittelt mit rd. **164.000 €**.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums (gemäß Aufmaß)** wurde zum Stichtag
23.09.2024 ermittelt mit rd.

142.000 €

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Hierin sind Anlagen enthalten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung.....	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche,.....	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.4.2.1	Wohnung.....	11
3.4.2.2	Keller.....	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13



4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche gemäß Teilungserklärung.....	18
4.4.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	20
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)	20
4.4.5	Vergleichswert.....	21
4.4.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	22
4.4.7	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche auf Basis des Aufmaßes	23
4.4.8	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	25
4.4.9	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)	25
4.4.10	Vergleichswert.....	26
4.4.11	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	27
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2	Ertragswertberechnung (auf Basis der Teilungserklärung)	29
4.5.3	Ertragswertberechnung (auf Basis des Aufmaßes).....	30
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen auf Basis der Teilungserklärung	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen auf Basis des Aufmaßes	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse auf Basis der Teilungserklärung	36
4.7.5	Verkehrswert gemäß Teilungserklärung	37
4.7.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse auf Basis des Aufmaßes	38
4.7.7	Verkehrswert auf Basis des Aufmaßes	39
5	Rechtsgrundlagen	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Harzweg 2 (Waldstraße 4) 63457 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 9591 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Großauheim, Flur 95, Flurstück 1811, zu bewertende Fläche 1.258 m ² ; Gemarkung Großauheim, Flur 95, Flurstück 1916/2, zu bewertende Fläche 34 m ² ; Gemarkung Großauheim, Flur 95, Flurstück 1922, zu bewertende Fläche 74 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 14.11.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2024



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Hinweis 1: Im Grundbuch wird die Lage des zu bewertenden Wohnungseigentums mit Harzweg 2 beschrieben. Die postalische Adresse lautet Waldstraße 4.

Hinweis 2: Die Teilungserklärung wurde 2014 geändert. Zwei Sondereigentume wurden neu gebildet. Die Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1997 nach der DIN 282 wurde nicht geändert oder ergänzt. Da es sich hier um eine rechtliche Frage handelt, die der Sachverständige nicht klären kann, wird vor einer finanziellen Disposition empfohlen dies über einen Sonderfachmann prüfen zu lassen.

Hinweis 3: In der Praxis wird zur Bewertung von Immobilien und der Vermietung in der Regel auf die Berechnungsvorschriften des sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus zurückgegriffen. Sie werden auch für den freien Wohnungsbau als „Verkehrssitte“ angesehen. Die derzeit gültige Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche nennt sich kurz „WoFIV“. Sie ist seit 01. Januar 2004 in Kraft.

Der Sachverständige hat für dieses Wohneigentum ein Aufmaßes gemäß WoFIV am 31.08.2024 durchgeführt.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung). Der Keller wurde nicht gesehen.

Die Flächen und Massen wurden auf Grundlage vorliegender Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.



Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 102.000 Einwohner); Stadtteil Großauheim (ca. 13.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 7

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 48 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1366,00 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt **9591** keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1995 gemäß Bauakte
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt, Edelputz



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv- und Holzbau
Keller:	Mauerwerk
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Tonnendach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen



3.4 Sondereigentum an der Wohnung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche,

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß rd. **49,51 m²**;
gemäß Teilungserklärung **57,96 m²¹**

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Keller

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen;
nicht gesehen

Wandbekleidungen: mit einfachen Tapeten;

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich;

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff

Türen: Eingangstür:
Kunststoff

3.4.2.2 Keller

Bodenbeläge: nicht gesehen

Wandbekleidungen: nicht gesehen

Deckenbekleidungen: nicht gesehen

¹ Seite 5, Hinweise 2 und 3



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz **Nr. 8**

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **540/10.000** Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63457 Hanau, Harzweg 2** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8**, dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 8**, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit **Nr. 8** bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	9591	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Großauheim	95	1811	1.258 m ²
Großauheim	95	1916/2	34 m ²
Großauheim	95	1922	74 m ²

Fläche insgesamt:

1.366 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.366 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.09.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 343,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	1.366	× 0,78	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 267,85 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 267,85 €/m ²	
Fläche	× 1.366 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 365.883,10 € rd. 366.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 insgesamt **366.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca.2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca.2% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.09.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,73	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2	%/Jahr
insgesamt		1,46	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.



4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 540/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	366.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	366.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 540/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.764,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.764,00 € rd. 19.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 **19.800,00 €**.



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche *gemäß Teilungserklärung*

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	150.000,00	170.000,00	153.000,00	150.000,00
Wohnfläche [m ²]	57,96	52,00	57,00	58,00	48,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.884,62	2.982,46	2.637,93	3.125,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-307,69	-263,16	-137,93	-104,17
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.576,92	2.719,30	2.500,00	3.020,83
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 23.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.09.2024	25.05.2023	05.12.2022	27.07.2023	15.11.2023
zeitliche Anpassung		× 1,11	× 1,16	× 1,10	× 1,07
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.860,38	3.154,39	2.750,00	3.232,29
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	57,96	52,00	57,00	58,00	48,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,01
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	40 / 70	50/70	50/70	50/70	50/70
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.288,30	2.523,51	2.200,00	2.611,69



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	150.000,00	185.000,00	210.000,00
Wohnfläche [m ²]	57,96	59,00	49,00	54,00	51,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.881,36	3.061,22	3.425,93	4.117,65
Stellplatzanteil [€/m ²]		-135,59	-119,40	-296,30	-313,73
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.745,76	2.941,82	3.129,63	3.803,92
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.09.2024	10.03.2023	20.10.2022	17.07.2023	19.12.2023
zeitliche Anpassung		× 1,13	× 1,17	× 1,10	× 1,06
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.102,71	3.441,93	3.442,59	4.032,16
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	57,96	59,00	49,00	54,00	51,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	40 / 70	50/70	50/70	50/70	50/70
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.482,17	2.753,54	2.754,07	3.225,72



4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E259

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E359

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E459

Lage: 63457 Hanau, Engelhardstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 63457 Hanau, Engelhardstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E259

Lage: 63457 Hanau, Engelhardstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E359

Lage: 63452 Hanau, Am Flachsacker

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E459

Lage: 63452 Hanau, Zum Weiher

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024



Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.823,41 \text{ €/m}^2 - 3.386,34 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		20.839,01 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.604,88 €/m ² rd. 2.605,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert gemäß Teilungserklärung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.605,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.605,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 57,96 m ²	
Zwischenwert	= 150.985,80 €	
Zu-/Abschläge absolut (Stellplatz)	+ 8.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 158.985,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 158.985,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 43,20 €	
Vergleichswert	= 158.942,60 € rd. 159.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 mit rd. **159.000,00 €** ermittelt.



4.4.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Stellplatz

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 150.985,80	Wert
Stellplatz	5,299%	8.000,00 €
Summe		8.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-43,20 €
<ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung der Klingelanlage pauschal geschätzt 	-800,00 €	
Summe		-43,20 €



4.4.7 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche auf Basis des Aufmaßes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	150.000,00	170.000,00	153.000,00	150.000,00
Wohnfläche [m ²]	49,51	52,00	57,00	58,00	48,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.884,62	2.982,46	2.637,93	3.125,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-307,69	-263,16	-137,93	-104,17
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.576,92	2.719,30	2.500,00	3.020,83
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 23.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.09.2024	25.05.2023	05.12.2022	27.07.2023	15.11.2023
zeitliche Anpassung		× 1,11	× 1,16	× 1,10	× 1,07
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.860,38	3.154,39	2.750,00	3.232,29
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,51	52,00	57,00	58,00	48,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,01
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	40 / 70	50/70	50/70	50/70	50/70
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.288,30	2.523,51	2.200,00	2.611,69



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	150.000,00	185.000,00	210.000,00
Wohnfläche [m ²]	49,51	59,00	49,00	54,00	51,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.881,36	3.061,22	3.425,93	4.117,65
Stellplatzanteil [€/m ²]		-135,59	-119,40	-296,30	-313,73
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.745,76	2.941,82	3.129,63	3.803,92
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.09.2024	10.03.2023	20.10.2022	17.07.2023	19.12.2023
zeitliche Anpassung		× 1,13	× 1,17	× 1,10	× 1,06
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.102,71	3.441,93	3.442,59	4.032,16
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,51	59,00	49,00	54,00	51,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	40 / 70	50/70	50/70	50/70	50/70
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.482,17	2.753,54	2.754,07	3.225,72



4.4.8 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E259

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E359

Lage: 63457 Hanau, Am Ballplatz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E459

Lage: 63457 Hanau, Engelhardtstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

4.4.9 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 63457 Hanau, Engelhardtstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E259

Lage: 63457 Hanau, Engelhardtstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E359

Lage: 63452 Hanau, Am Flachsacker

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024

E459

Lage: 63452 Hanau, Zum Weiher

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.10.2024



Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.823,41 \text{ €/m}^2$ - $3.386,34 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		20.839,01 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.604,88 €/m ² rd. 2.605,00 €/m²

4.4.10 Vergleichswert gemäß Aufmaßes

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.605,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.605,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 49,51 m ²	
Zwischenwert	= 128.973,55 €	
Zu-/Abschläge absolut (Stellplatz)	+ 8.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 136.973,55 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 136.973,55 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 43,20 €	
Vergleichswert	= 136.930,35 € rd. 137.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.



4.4.11 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Zuschlag vom vorl. Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
Stellplatz	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung der Klingelanlage pauschal geschätzt 	-43,20 €
Summe	-43,20 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.5.2 Ertragswertberechnung *(auf Basis der Teilungserklärung)*

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung	57,96	1,00	12,00	695,52	8.346,24
	2	Stellplatz			70,00	70,00	840,00
Summe			57,96	1,00		765,52	9.186,24

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.186,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.993,23 €
jährlicher Reinertrag	=	7.193,01 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,10 % von 19.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	613,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.579,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,746
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	149.650,71 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	169.450,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	169.450,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	43,20 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	169.407,51 €
	rd.	169.000,00 €



4.5.3 Ertragswertberechnung *(auf Basis des Aufmaßes)*

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung	49,51	1,00	12,00	594,12	7.129,44
	2	Stellplatz			70,00	70,00	840,00
Summe			49,51	1,00		664,12	7.969,44

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.969,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.774,21 €
jährlicher Reinertrag	=	6.195,23 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,10 % von 19.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	613,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.581,43 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,746
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	126.955,21 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	146.755,21 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	146.755,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	43,20 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	146.712,01 €
	rd.	147.000,00 €



4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 gibt eine Miete zwischen 9,60 €/m² und 11,50 €/m² an.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlgebiet zwischen 8,04 €/m² – 15,12 €/m² an.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt eine durchschnittliche Wohnraummiete zwischen 9,25 €/m² und 14,05 €/m² an.

Die Miete wurden gewürdigt. Die Miete wurde mit 12,00 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.279,76
Mietausfallwagnis	2,00	----	159,97
Summe			1.796,73

- für die Mieteinheit Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	----	78,11
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			133,91



Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2024 hat einen Liegenschaftszinssatz von 2,8% (Standardabweichung +/- 0,9) für Mehrfamilienwohnhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 3,1% bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. **1995** errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahren =) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-43,20 €
<ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung der Klingelanlage pauschal geschätzt 	-800,00 €	
Summe		-43,20 €



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen auf Basis der Teilungserklärung

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **159.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **169.000,00 €**

ermittelt.



4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen auf Basis des Aufmaßes

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **137.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **147.000,00 €**

ermittelt.



4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse auf Basis der Teilungserklärung

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[169.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 159.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 164.000,00 \text{ €}$.



4.7.5 Verkehrswert gemäß Teilungserklärung

Der **Verkehrswert** für den 540/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63457 Hanau, Harzweg 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum , im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 8 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 8

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	9591	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großauheim	95	1811, 1916/2, 1922

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 mit rd.

164.000 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 23. September 2024


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





4.7.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse auf Basis des Aufmaßes

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[147.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 137.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 142.000,00 \text{ €}$.



4.7.7 Verkehrswert auf Basis des Aufmaßes

Der **Verkehrswert** für den 540/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63457 Hanau, Harzweg 2** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **EG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet und dem Sondereigentum an dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem **Stellplatz Nr. 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	9591	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großauheim	95	1811, 1916/2, 1922

wird zum Wertermittlungstichtag 23.09.2024 mit rd.

142.000 €

(in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 23. September 2024


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

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



Wertermittlungsergebnisse (gemäß Teilungserklärung)

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Hanau, Harzweg 2**Flur **95**Flurstücksnummer **1922 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **23.09.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	267,94	1.366,00	19.800,00
Summe:			267,94	1.366,00	19.800,00

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			57,96	1995	70	40	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	9.186,24	1.993,23 € (21,70 %)	3,10	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	340,99 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-0,75 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.829,54 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,85

Ergebnisse	
Ertragswert:	169.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	159.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	164.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	23.09.2024

Wohnungseigentume werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. $164.000 \text{ €} / 9.186 \text{ €} = 17,85$ Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von $15,50 \pm 3,80$ abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer guten Lage.

**Wertermittlungsergebnisse (gemäß Aufmaß)**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Hanau, Harzweg 2**Flur **95**Flurstücksnummer **1922 u.a.**Wertermittlungstichtag: **23.09.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	267,94	1.366,00	19.800,00
Summe:			267,94	1.366,00	19.800,00

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			49,51	1995	70	40	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	7.969,44	1.774,21 € (22,26 %)	3,10	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	399,19 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-0,87 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.868,11 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,82

Wohnungseigentume werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. $142.000 \text{ €} / 7.969 \text{ €} = 17,82$ Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von $15,50 \pm 3,80$ abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer guten Lage.



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 7: Wohnlage kompakt
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnung (gemäß Aufmaß)
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung (gemäß Teilungserklärung)



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo

63457 Hanau, Harzweg 2

09.12.2023 | 02399553 | © OpenStreetMap Contributor

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 Maßstabbereich 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: 2023

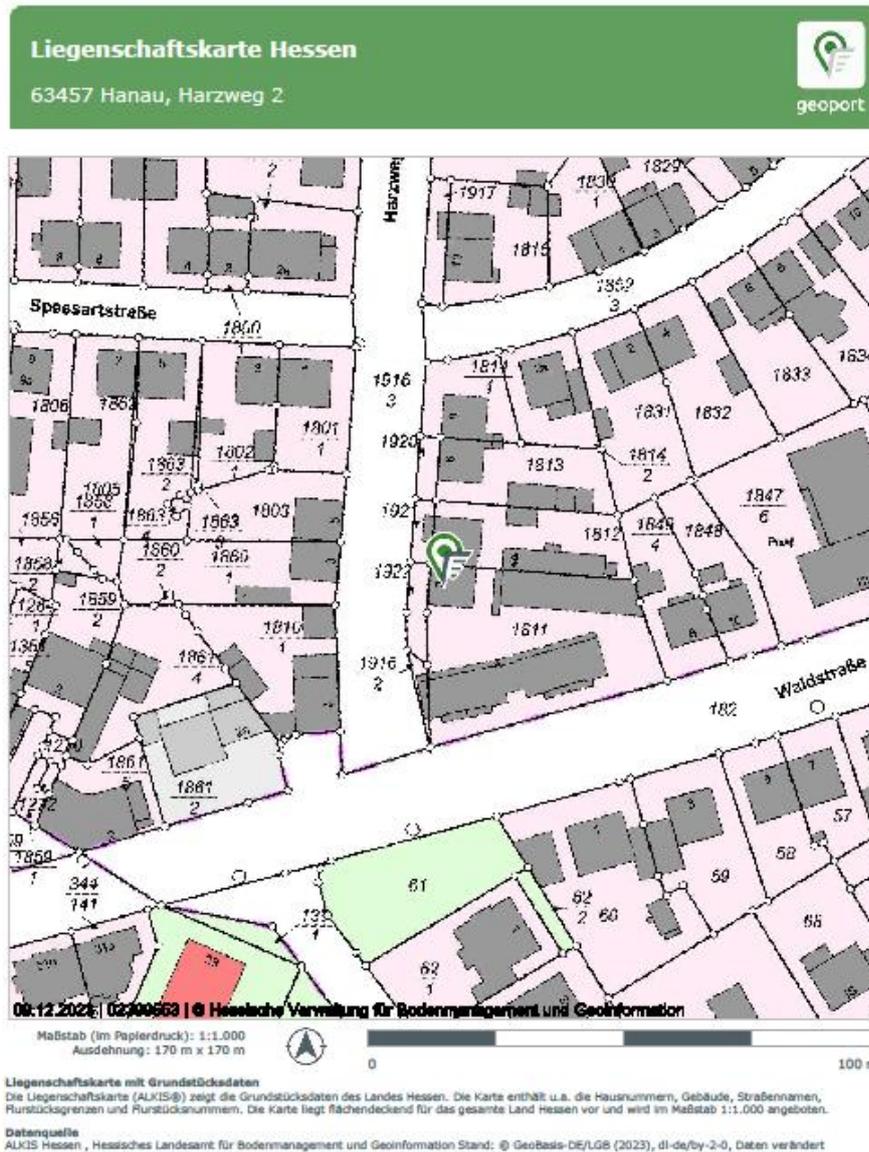
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02399553 vom 09.12.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



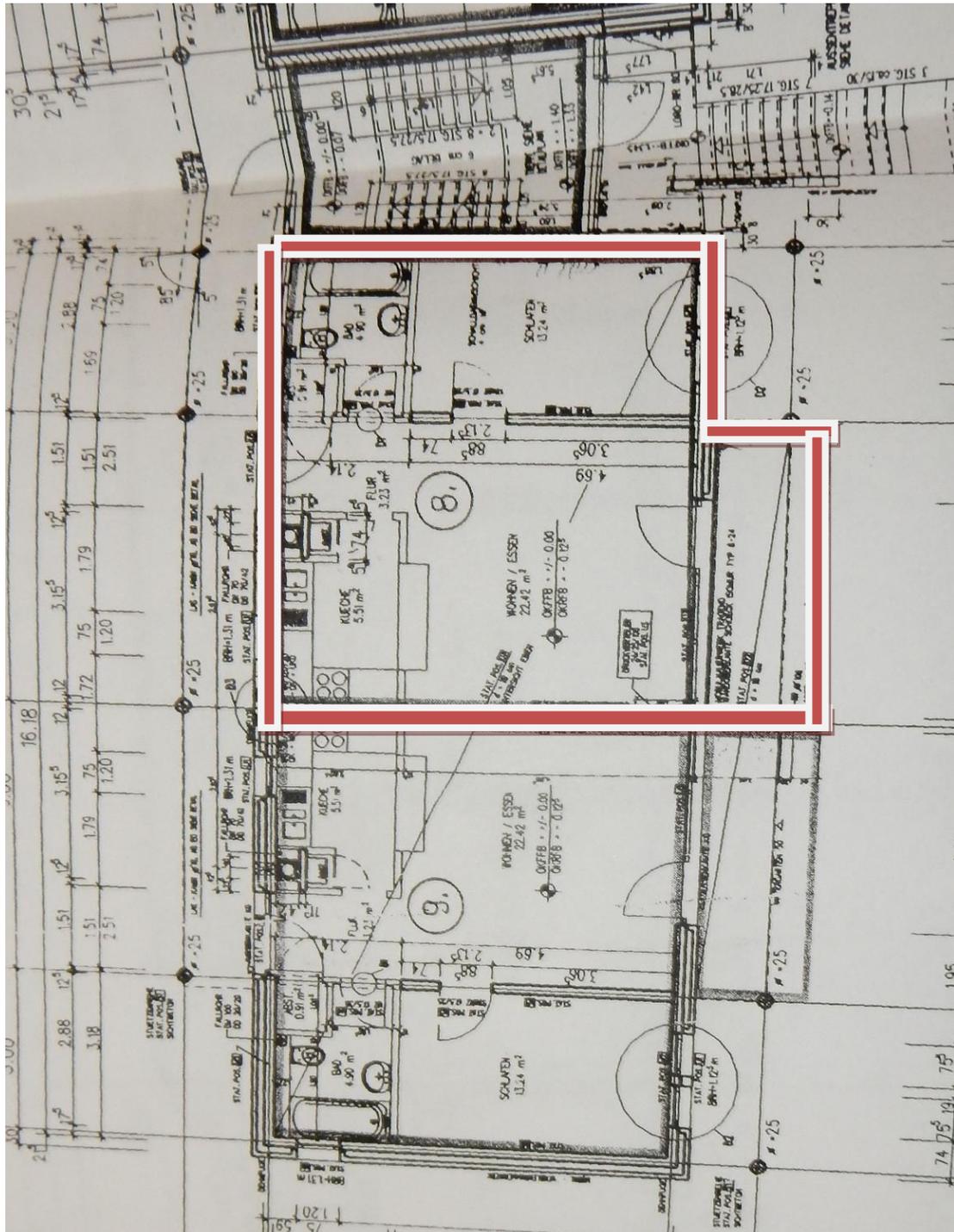
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse

Seite 1 von 3

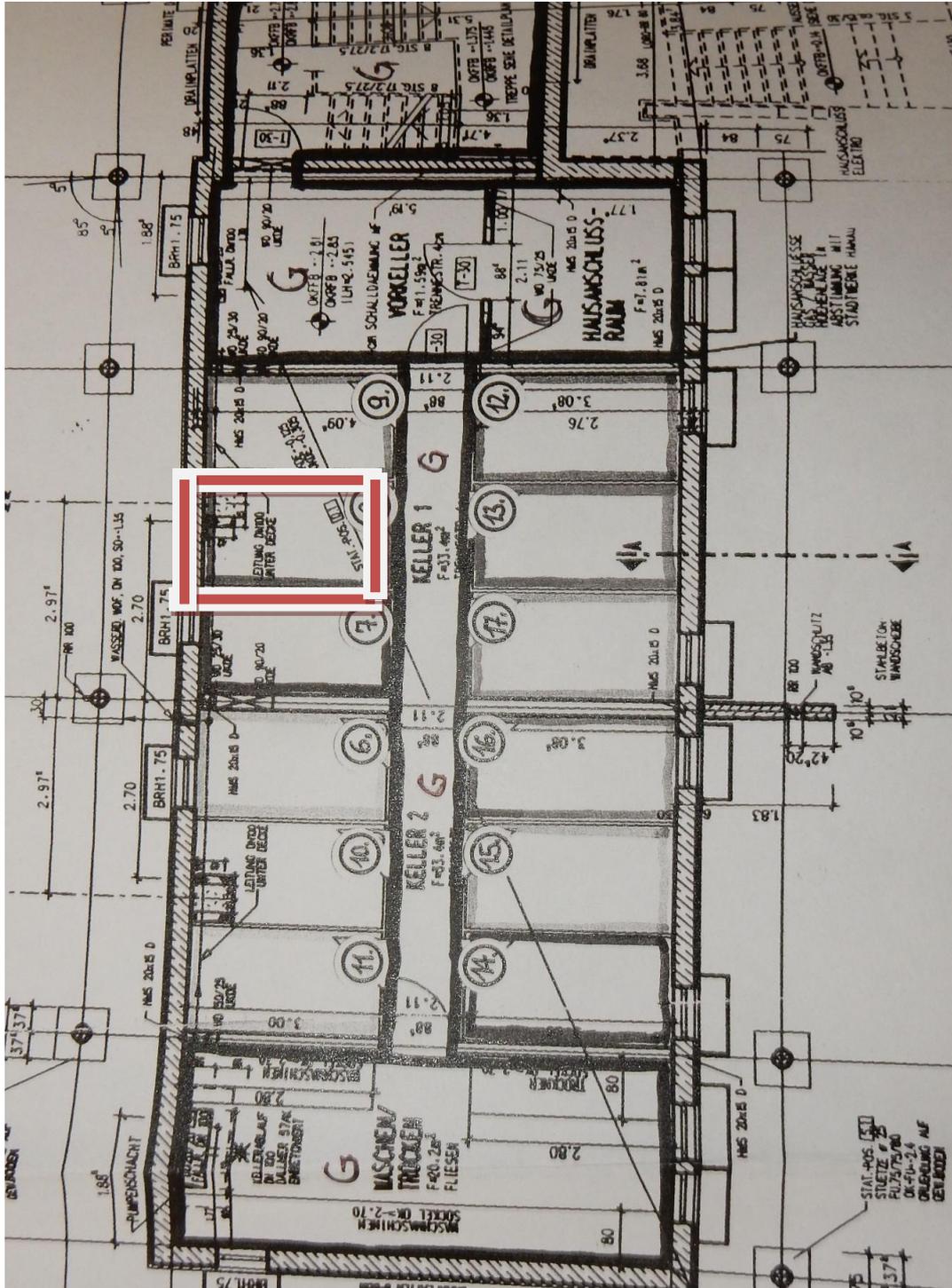


Lage des Sondereigentums



Anlage 4: Grundrisse

Seite 2 von 3



Lage des Sondereigentums



Anlage 4: Grundrisse

Seite 3 von 3



Lage des Sondernutzungsrechts



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Strassenansicht



Rückfront



Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63457 Hanau, Harzweg 2



Auswertungszeitraum: April 2023 bis September 2023

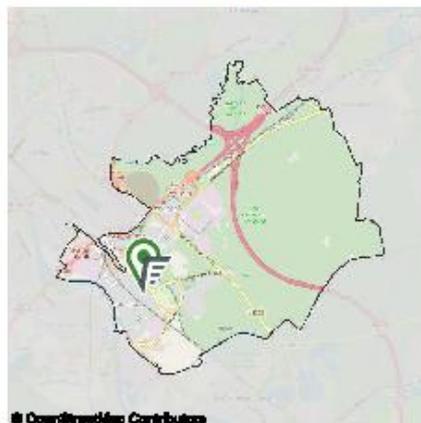
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 63457 / Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 63457	Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	200	1.077
Anzahl vollständige Angebote*	200	1.077
Anzahl Gesuche**	59.741	59.785
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	21	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	100	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	173.262	864.571
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	866	803
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	41	42
Nachfrageindex (Bund= 100)	131	129
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	140	144

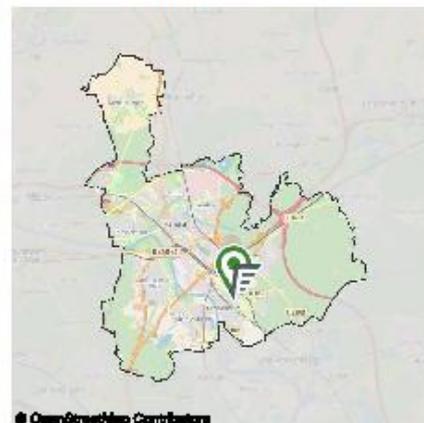
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 63457 / Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 63457



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02399553 vom 09.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

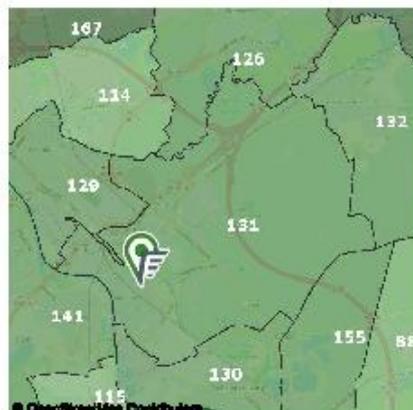
63457 Hanau, Harzweg 2



Mietpreise: PLZ-Bezirk 63457

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	200	11,61 €	7,99 € - 15,08 €	59.741
<=30 m ²	4 (2%)	11,66 €	10,15 € - 13,16 €	38.087 (63,8%)
>30 - 60 m ²	39 (19,5%)	10,97 €	8,04 € - 15,12 €	44.544 (74,6%)
>60 - 90 m ²	98 (49%)	11,83 €	8,25 € - 15,08 €	46.341 (77,6%)
>90 - 120 m ²	33 (16,5%)	11,30 €	7,19 € - 15,00 €	41.241 (69%)
>120 m ²	26 (13%)	12,14 €	5,83 € - 15,54 €	38.720 (64,8%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 63457



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 131

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.54

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



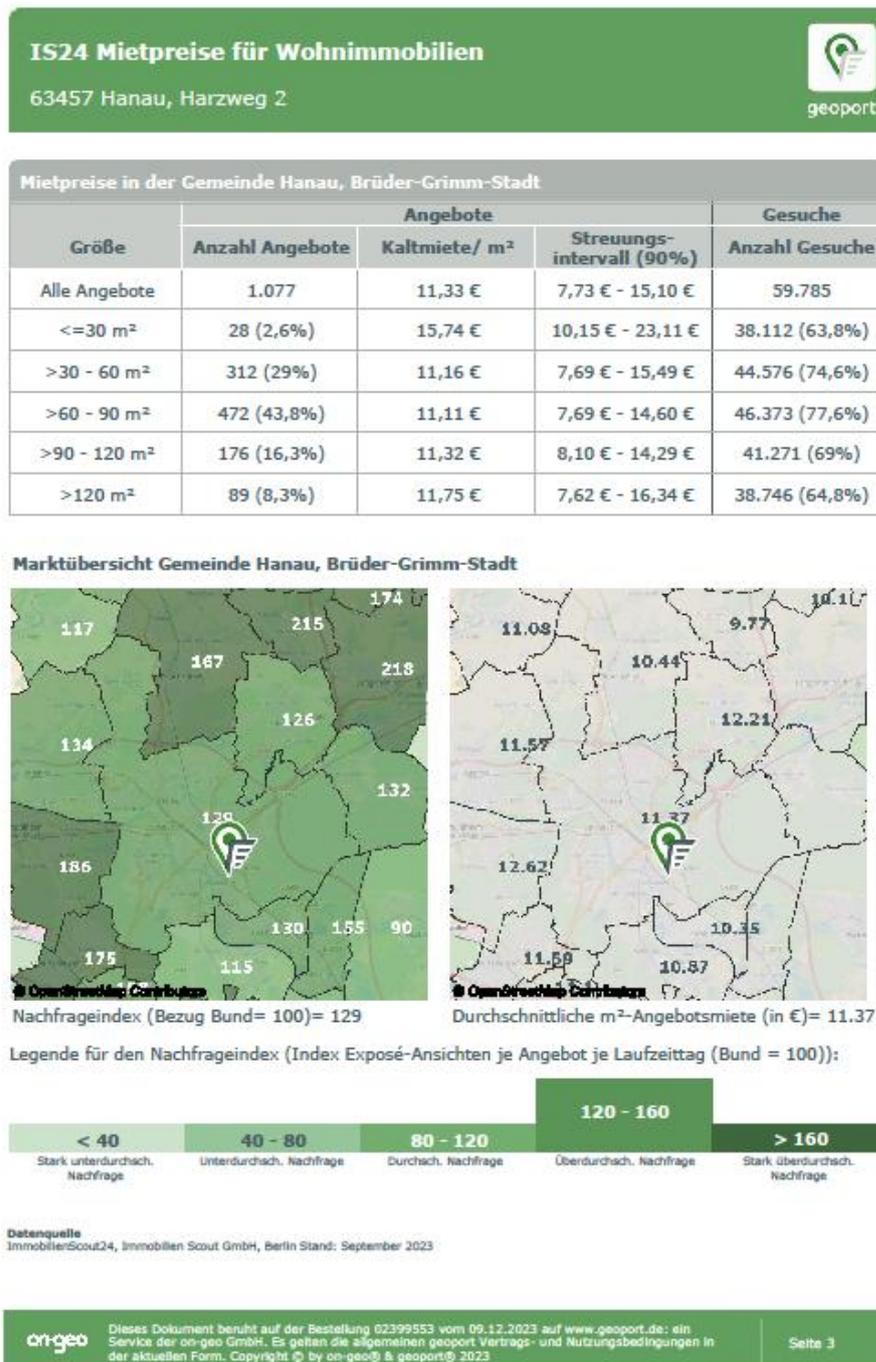
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02399553 vom 09.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 2



Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3





Anlage 7: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Nutzungs- und Datenschutzbedingungen in der aktuellen Fassung.



WOHNLAGE KOMPAKT

Harzweg 2
63457 Hanau

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung
02399553 vom 09.12.2023



Anlage 7: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

63457 Hanau, Harzweg 2

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Ältere Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hanau-Bahnhof (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HANAU-GROSSAUHEIM (0,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HANAU (2,5 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Egelsbach (27,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Harzweg (0 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(3,8 km)
Apotheke	(0,5 km)
EHZ	(4,1 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(0,9 km)
Hauptschule	(7,1 km)
Gesamtschule	(7,7 km)
Gymnasium	(0,9 km)
Hochschule	(3,4 km)
DB_Bahnhof	(0,7 km)
Flughafen	(27,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(2,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02399853 vom 09.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anlage 7: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage
63457 Hanau, Harzweg 2

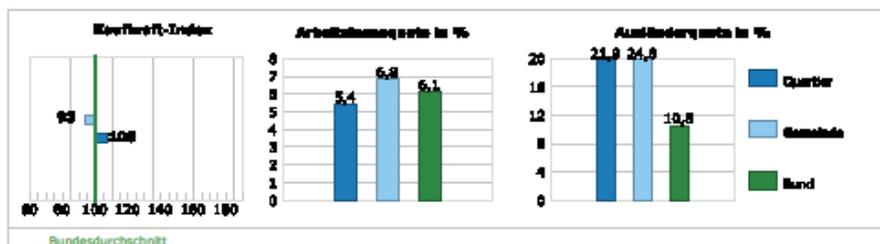
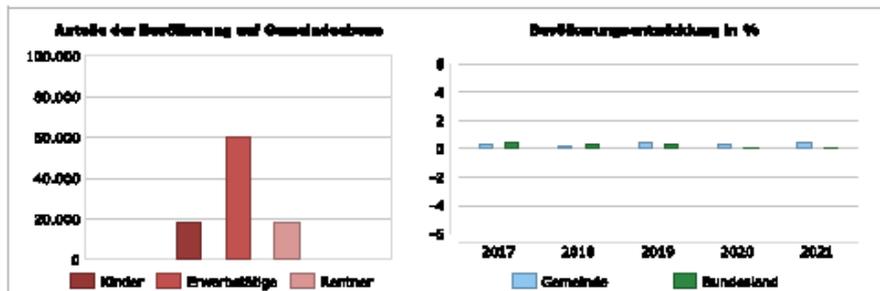


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (49,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hanau, Brüder-Grimm-Stadt (3,5 km)

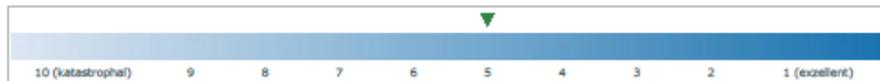
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	97.137	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.168
Haushalte (Gemeinde)	44.512	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.721



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023



Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (gemäß Aufmaß)

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Harzweg 2, 63457 Hanau
Mieteinheit: Wohnung Nr. 8

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (31.08.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

In Anlehnung an:
 wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

Id. Nr.	offizieller Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit (n/v)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Einkaufspreislage
1	Flur	1	+	1,00	2,280	0,000	1,470	0,000	3,350	1,00	3,35	3,35	
2	Küche	2	+	1,00	2,410	0,000	2,070	0,000	4,854	1,00	4,84	4,84	
3	Nische	3	+	1,00	0,940	0,000	0,000	0,000	0,32	1,00	0,32	0,32	
4	Abstellraum	4	+	1,00	0,900	0,000	0,000	0,000	0,81	1,00	0,81	0,81	
5	Bad	5	+	1,00	1,010	0,000	0,970	0,000	0,94	1,00	0,94	4,33	
6	Bad	6	+	1,00	1,960	0,000	1,800	0,000	3,95	1,00	3,95	4,33	
7	Wohnzimmer	7	+	1,00	4,670	0,000	4,470	0,000	20,87	1,00	20,87	20,87	
8	Schlafzimmer	8	+	1,00	4,670	0,000	2,400	0,000	13,08	1,00	13,08	13,08	
9	Fenster	9	+	1,00	3,660	0,000	2,090	0,000	7,63	0,25	1,91	1,91	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	49,51	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	49,51	m²

Seite 1


Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (gemäß Teilungserklärung)

Seite 1 von 1

Liste der Miteigentumsanteile

Lage	Wohnungs-Nr.	Fläche in qm	Miteigentumsanteil x/10.000
Harzweg 2, ganzes Haus	1, 2 oder 3	139,29	1.418
Ganzes Rückgebäude ohne Garagen	4 oder 5	162,14	1.650
Waldstraße 4, EG	6	51,14	521
Waldstraße 4, EG	7	51,14	521
Waldstraße 4, EG	8	57,96	589
Waldstraße 4, EG	9	57,96	589
Waldstraße 4, OG	10	57,96	589
Waldstraße 4, OG	11	57,96	589
Waldstraße 4, OG	12	57,96	589
Waldstraße 4, OG	13	57,96	589
Waldstraße 4, DG	14	57,96	589
Waldstraße 4, DG	15	57,96	589
Waldstraße 4, DG	16	57,96	589
Waldstraße 4, DG	17	57,96	589

Zur Einheit Nr. 1, 2, 3 gehören diverse Nebenräume im Objekt Harzweg 2 (Vorderhaus), zur Einheit Nr. 4, 5 ein Abstellraum im Erdgeschoß (hinter dem Treppenhaus) und zu jeder anderen Wohnung der Einheiten Nr. 6 bis 17 jeweils ein Kellerraum. Die Räume sind mit der gleichen Nummer bezeichnet wie die Wohnungen.

Bei den Einheiten handelt es sich um Wohnungseigentum.