



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

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau  
Abteilung Zwangsversteigerung  
Nussallee 17  
63450 Hanau



Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

42 K 26/24

Aschaffenburg, 03.09.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Kesselstadt, Blatt 4324, Gemarkung Kesselstadt, Flur 4  
Flurstück 41/7, Flurstück 41/11 sowie 1/4-Anteil an dem Grundstück Flur 4,  
Flurstück 41/13

Anmerkung: Auftragsgemäß werden die Verkehrswerte der jeweiligen Grundstücke  
(Flurstücke 41/7, 41/11 und 1/4-Anteil an 41/13) separat ausgewiesen.



Wertermittlungsstichtag: 16.09.2024  
Qualitätsstichtag: 16.09.2024

**Verkehrswert  
Flurstück 41/7** 410.000 €

**Verkehrswert  
Flurstück 41/11** 5.000 €

**Verkehrswert 1/4- Anteil  
an Flurstück 41/13** 3.500 €

Umfang 70 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 6 (5x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

<b>Wertermittlungsergebnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Grundbuchdaten</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	14
3.3 Erschließungszustand	14
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	15
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	15
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag</b> .....	<b>18</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>19</b>
5.1 Vorbemerkung	19
5.2 Baubeschreibung Reihenmittelhaus (Flurstück 41/7)	19
5.3 Baubeschreibung Garage (Flurstück 41/11)	23
<b>6. Flächenermittlung</b> .....	<b>24</b>
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	24
6.2 Wohn-/Nutzfläche	24
6.3 Maß der baulichen Nutzung	25
<b>7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage</b> .....	<b>26</b>
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	26
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	27
<b>8. Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>28</b>
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	28
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
<b>9. Bodenwertermittlung</b> .....	<b>29</b>
9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/7	30
9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/11	32
9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/13 (1/4-Anteil)	32
<b>10. Sachwertermittlung</b> .....	<b>33</b>
10.1 Modell des Gutachterausschusses	34
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter RMH, Flurstück 41/7	34
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale RMH, Flurstück 41/7	39
10.4 Sachwertberechnung RMH, Flurstück 41/7	41
10.5 Ansatz der Wertermittlungsparameter Garage, Flurstück 41/11	42
10.6 Sachwertberechnung Garage, Flurstück 41/11	43
<b>11. Vergleichswertverfahren</b> .....	<b>44</b>
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	45
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	45
11.3 Berechnung	49
<b>12. Würdigung</b> .....	<b>51</b>
<b>13. Verkehrswert</b> .....	<b>52</b>
<b>14. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>53</b>

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	54
Anlage 2:	Grundrisse und Ansichten	63
Anlage 3:	Flächenaufstellung des umbauten Raumes nach DIN 277	65
Anlage 4:	Wohnflächenberechnung nach DIN 283	66
Anlage 5:	Liegenschaftskarte	67
Anlage 6:	Hochwasser-/Starkregengefährdung	68
Anlage 7:	Nebenfragen	70

## Wertermittlungsergebnisse

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Hanau
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Liegenschaft:</b>	63452 Hanau, Gustav-Hoch-Straße 5b
<b>Objektart:</b>	Reihenmittelhaus (Flurstück 41/7); Garage (Flurstück 41/11); ¼-Anteil der Garagenzufahrt (Flurstück 41/13)
<b>Katasterangaben:</b>	Grundbuch von Kesselstadt, Gemarkung Kesselstadt Flur 4; Flurstück 41/7; Größe: 188 m <sup>2</sup> Flur 4, Flurstück 41/11, Größe 15 m <sup>2</sup> ¼-Anteil an dem Grundstück Flur 4, Flurstück 41/13, Größe 107 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	16.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Fiktives Baujahr RMH / RND:</b>	1977 / 23 Jahre
<b>Reales Baujahr Garage / RND:</b>	1976 / 12 Jahre
<b>RMH: Gebäude- und Modernisierungszustand:</b>	unterdurchschnittlich / Heizung 2009, Erneuerung der Badezimmer (augenscheinlich)
<b>Garage: Gebäude- und Modernisierungszustand:</b>	einfacher Zustand / nicht modernisiert
<b>Vermietungszustand:</b>	Eigennutzung
<b>RMH: Bruttogrundfläche:</b>	Wohnhaus: rd. 260 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	Wohnhaus: rd. 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche sowie rd. 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Hobbyraum im KG)
<b>Garage: Bruttogrundfläche:</b>	20 m <sup>2</sup>

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flurstück	Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebädefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl. €/m <sup>2</sup> Grstfl.
41/7	97.000 €	- 1.500 €	410.000 €	410.000 €	2.733 €/m <sup>2</sup> 2.181 €/m <sup>2</sup>
41/11	3.000 €	Keine	5.000 €	5.000 €	-
¼-Anteil an 41/13	3.500 €	Keine	-	3.500 €	-

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Reihenmittelhaus (Flurstück 41/7); Garage (Flurstück 41/11); ¼-Anteil an der Garagenzufahrt (Flurstück 41/13)
<b>Adresse:</b>	Gustav- Hoch-Straße 5b / Gustav-Hoch-Straße, 63452 Hanau
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Hanau Abteilung Zwangsversteigerung Nussallee 17 63450 Hanau
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen (intern):</b>	42 K 26/24
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Auftragsdatum:</b>	30.07.2024
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	16.09.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	16.09.2024
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 30.07.2024  Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau in der Zwangsversteigerungssache vom 24.05.2024 und 16.08.2024  Grundbuchauszug vom 16.08.2024 (zuletzt geändert am 28.06.2024)  Wohnflächenberechnung nach DIN 283 sowie Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 durch das Planungsbüro L. Hetterich (undatiert)  Energieausweis gültig bis zum 18.12.2032 vom 08.08.2020
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Liegenschaftskarte (1:1000) vom 13.08.2024  Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 21.08.2024  Erschließungsbeitragsauskunft des Hanau Infrastruktur Service vom 29.08.2024  Baulastenauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.05.2024  Bauakten diverser Daten, Einsicht am 03.09.2024  Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig- Kreises und des Wetteraukreises 2024  Altlastenauskunft des Magistrats der Stadt Hanau vom 03.09.2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Main-Kinzig-Kreis vom 25.10.2024

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 16.10.2024

#### **Rechtsgrundlagen:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Hinweis:**

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

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-  
Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–  
Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von  
der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur

Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

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

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

**Bewertungsgrundsätze:**

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:  
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

**Urheberrecht:**

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

**Datum der Ortsbesichtigung:**

16.09.2024 (09:50 Uhr – 11:00 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:**

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.

**Teilnehmer am Ortstermin:**

Anonym (Eigentümerseite)  
Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)

**Allgemeine Anmerkungen:**

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

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

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 16.08.2024 (zuletzt geändert am 28.06.2024)

**Amtsgericht:** Hanau

**Grundbuchbezirk:** Kesselstadt

**Band:** -

**Grundbuchblatt:** 4324

**Gemarkung:** Kesselstadt

### Bestandsverzeichnis:

¼ Anteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4	41/7	Hof- u. Gebäudefläche Gustav-Hoch-Straße 5b	188 m <sup>2</sup>
2	4	41/11	Hof- u. Gebäudefläche Gustav-Hoch-Straße	15 m <sup>2</sup>
3	4	41/13	Hof- u. Gebäudefläche Gustav-Hoch-Straße	107 m <sup>2</sup>

Anmerkung: Die Verkehrswerte der Grundstücke der laufenden Nummern 1, 2 und 3 werden auftragsgemäß separat ausgewiesen.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

### Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 1, 2 und 3 der Grundstücke:

Wohnungsbesetzungsrecht bis zum Erlöschen der durch Abt. III Nr. 5 gesicherten Schuld für die Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg; Rang vor Abt. III Nr. 5; gem. Bewilligung vom 28. Oktober 1982; eingetragen am 11. November 1982.

#### Erläuterung:

In Abteilung III lfd. Nr. 5 wurde am 28.10.1982 eine Hypothek ohne Brief über 38.100 DM zugunsten der Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg eingetragen.

Diese Eintragung steht aus Sicht des Sachverständigen im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung des Erwerbs von Wohnraum. Es handelt sich aus Sicht des Sachverständigen um eine klassische Förderhypothek, wie sie im Rahmen arbeitsmarktpolitischer Programme zur Wohnbauförderung in den 1980er-Jahren gewährt wurde.

#### Wertung:

Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Informationen zur Valutierung der Forderung vor. Auch auf mehrmalige Nachfrage bei der Bundesagentur für Arbeit wurde dahingehend keine Aussage getätigt. Im Regelfall – auch mit Blick auf das Datum der Bewilligung im Jahr 1982 – dürften derartige Förderdarlehen jedoch vollständig zurückgeführt sein. Sofern die Forderung nicht mehr valuiert, kann von einer rein formellen Belastung ohne wirtschaftliche Relevanz ausgegangen werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Forderung aus der Hypothek vollständig getilgt ist und sich die Eintragung dahingehend wertneutral darstellt.

Sollte sich die Annahme im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 6: Betreffend lfd. Nr. 1, 2 und 3 der Grundstücke:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 5.3: Testamentsvollstreckung ist angeordnet; eingetragen am 28.12.2023

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen

Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1, 2 und 3 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 26/24); eingetragen am 28.06.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

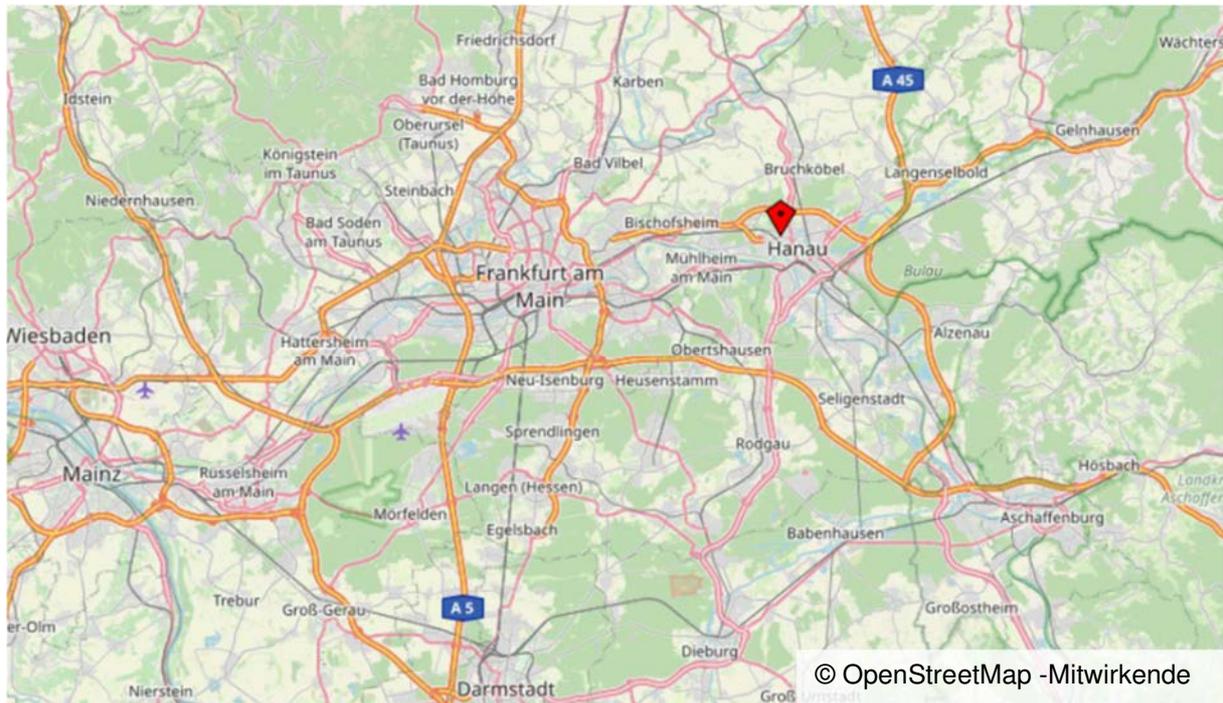
Die Identität der Bewertungsgegenstände wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben der Grundstücke wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Main-Kinzig-Kreis
<b>Ort / Stadt:</b>	Hanau
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	Hanau: rd. 106.980 Einwohner bzw. rd. 1.400 EW/km <sup>2</sup> (Stand: 30.06.2024) Einwohnerprognose Main-Kinzig-Kreis: leicht positiv, Zuwanderung +6,4 % zwischen 2021 und 2045 Zukunfts-Prognose: Landkreis Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografietyyp / Raumordnung:</b>	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Bruchköbel (Norden), Schöneck (Norden), Maintal (Nordwesten), Mühlheim am Main (Westen), Obertshausen (Südwesten), Hainburg (Süden), Großkrotzenburg (Südosten), Erlensee (Nordosten), Rodenbach (Nordosten)
<b>Kaufkraftindex:</b>	Hanau: 93,0 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,5 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 10/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2024)
<b>Infrastruktur:</b>	Erschließung durch die Autobahnen A66 und A45 sowie die Bundesstraßen B43 und B45. Anbindung an das Schienennetz durch den Hauptbahnhof Hanau. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	Prägung durch die Werkstofftechnologien der chemischen Industrie sowie die Medizintechnik und den Anlagenbau. Bei den größten Arbeitgebern handelt es sich z. B. um Evonik, Heraeus, Goodyear Dunlop Tires, Vacuumschmelze etc. Ferner sind zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen ansässig.



**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Kesselstadt. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung.

In den umliegenden Straßen stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,2

Grundschule in km: ca. 1,3

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 1

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,1 (Nahkauf) / ca. 1,5 (Forum Hanau) / 1,5 (Aldi und Tegut)

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 1,5 (Forum Hanau)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,1 (nächstgelegene Apotheke), ca. 0,3 (Allgemeinmediziner)

Klinikum in km: ca. 2 (Klinikum Hanau)

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,1 (Haltestelle Rosenau)

Stadtzentrum (Rathaus Hanau) in km: ca. 2

Autobahnanschluss in km: ca. 2,5 (A66)

ICE - Bahnhof in km: ca. 4 (Hanau Hbf)

Flughafen in km: ca. 32 (Frankfurt am Main)

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Hanau ist durch Naherholung geprägt. In rd. 2 km Entfernung vom Bewertungsobjekt befindet sich der Stadtpark Hanau Wilhelmsbad. Das Mainufer ist in ca. 1,5 km zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Schwimmbad und ein vielfältiges gastronomisches Angebot befinden sich in mittelbarer Nähe in Hanau.

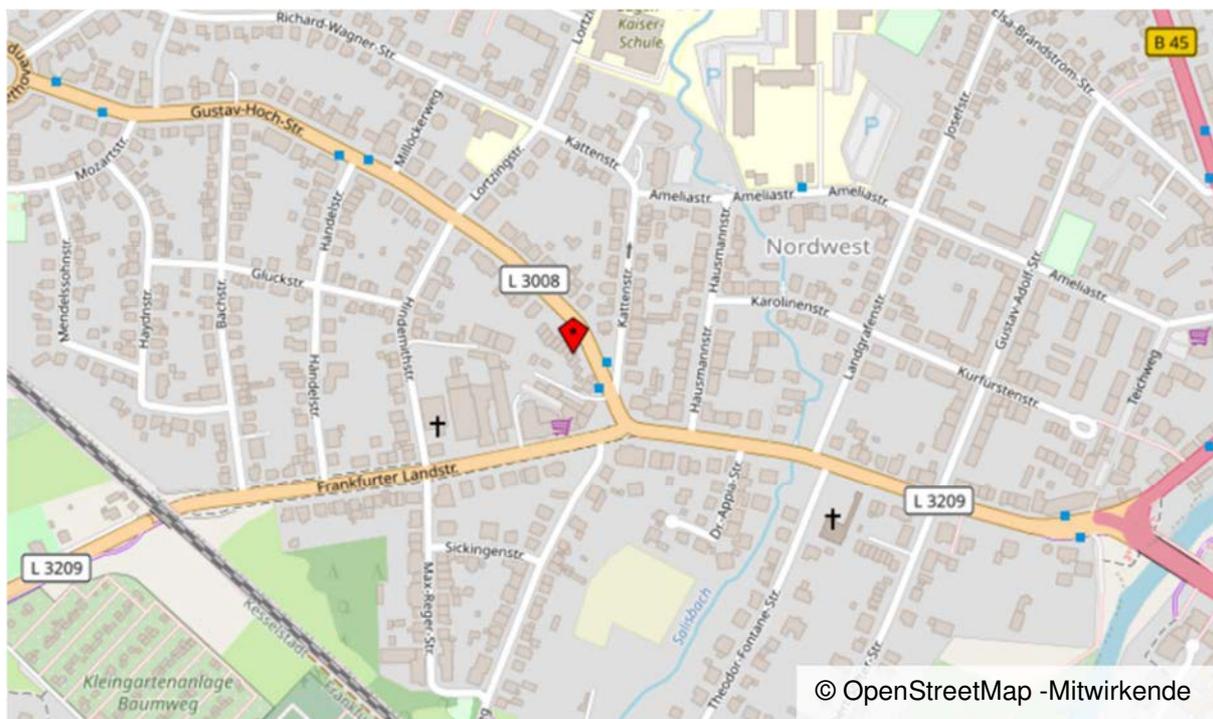
#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Landesstraße „Gustav-Hoch-Straße“, die mittelstark frequentiert ist.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr der Gustav-Hoch-Straße, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 08.10.2024) straßenseitig in einem Ausmaß zwischen 65-69 dB(A) bzw. im hinteren Bereich des Grundstückes mit 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission aufgrund des Verkehrsaufkommens in einem tendenziell leicht überdurchschnittlichen Bereich.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

<b>Verkehrsanbindung:</b>	Gut
<b>Infrastruktur:</b>	Gut
<b>Wohnlage:</b>	Gut (gem. Wohnlagenkarte)

#### Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 07.10.2024  
 Stadt Hanau, Einwohnermelderegister, Abruf am 08.10.2024  
 Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2023, Abruf am 16.10.2024  
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 07.10.2024  
 Prognos – Zukunftsatlas 2024, Abruf am 07.10.2024  
 Openstreetmap, Abruf am 07.10.2024  
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 07.10.2024  
 Wohnlagenkarte Homeday, Abruf am 16.10.2024  
 etc.

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße Flurstück 41/7:	188 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgröße Flurstück 41/11:	15 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgröße Flurstück 41/13:	107 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt der Flurstücke:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront Flurstück 41/7	ca. 30 m / 6 m
Grenzverhältnisse Flurstück 41/7:	Es besteht eine direkte Grenzbebauung aufgrund der Bauweise des Bewertungsobjektes als Reihenmittelhaus. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.
Eckgrundstücke:	Nein
Ausrichtung Flurstück 41/7:	Südwesten

## 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Grundstücke werden von der „Gustav-Hoch-Straße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Gustav-Hoch-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Landesstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser: Trinkwasseranschluss,  
Stromanschluss,  
Telekommunikation (Telefon/Internet),  
Erdgasanschluss,  
Anschluss an zentralen Abwassersammler.

Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

### **3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit**

#### **Altlasten**

Ein Auszug aus der Altflächendatei lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.09.2024 der Stadt Hanau ist eine belastbare Bestätigung über Altlastenfreiheit nicht möglich, da für das Stadtgebiet lediglich eine Kartierung der Altablagerungen und ein Verzeichnis der Altstandorte vorliegen. Bei der Erfassung und Validierung der Gewerbedaten wurde der Standort jedoch als „nicht altlastenrelevant“ hinterlegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

#### **Bodenverhältnisse**

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.  
Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.  
Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

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

#### **Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung**

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:  
GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
Sehr gering

### **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

#### **Bauplanungsrecht**

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Bauweise: offene Bauweise

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

### **Entwicklungszustand**

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

### **Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Hanau Infrastruktur Service (Eigenbetrieb der Stadt Hanau) vom 29.08.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

### **Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

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

### **Denkmalschutz**

Eine Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt vom 27.08.2024 ergab keine Eintragung für den Wertermittlungsgegenstand in der Denkmalliste des Landes Hessen.

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

**Baulasten**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 31.05.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

<b>Nutzung des Objektes Reihenmittelhaus (Flurstück 41/7):</b>	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
<b>Nutzung des Objektes Garage (Flurstück 41/11) sowie Garagenzufahrt (Flurstück 41/13):</b>	Das zu bewertende Objekt (Garage: Flurstück 41/11) ist eigengenutzt und dient ausschließlich als PKW-Abstellplatz. Bei dem Flurstück 41/13 handelt es sich um die Zufahrt zur vorgenannten Garage.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	Für das Wertermittlungsobjekt besteht gemäß vorliegenden Informationen bzw. auf Basis der seitens des Sachverständigen getroffenen Annahmen keine Wohnpreisbindung (mehr). Es wird darauf hingewiesen, dass Abt. III des Grundbuchs nicht eingesehen werden konnte.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuches stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

### 5.2 Baubeschreibung Reihenmittelhaus (Flurstück 41/7)

<b>Art des Gebäudes:</b>	Reihenmittelhaus
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten:</b>	1
<b>Baujahr / Historie:</b>	1976
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
<b>Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:</b>	<p>KG: Hobbyraum (keine Wohnfläche), Flur, Keller, Heizungsraum</p> <p>EG: Flur, Gäste-WC, Küche, offener Wohn- / Essbereich, Terrasse</p> <p>OG: Drei (Schlaf-) Zimmer, ein Badezimmer, Loggia</p> <p>DG: Zwei (Schlaf-) Zimmer</p> <p>Belichtung/Besonnung: eingeschränkt Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung zweckmäßig</p>
<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente (Annahme)
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich

<b>Dach:</b>	Form: Satteldach Konstruktion: Kehlbalkendach Dacheindeckung aus: Betondachpfannen Dämmung vorhanden Dampfsperre vorhanden
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Putz, Tapete, Fliesen (Bäder, Küche tlw.)
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen ca. 2,60 m (KG), 2,75 m (EG + 1. OG) bzw. 3,20 m (DG), Deckenbelag: Tlw. Putz, tlw. Holzverkleidung, tlw. Tapete
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Ursprungsbaujahr, unterdurchschnittlicher Zustand, manuelle Rollläden vorhanden
<b>Türen:</b>	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Isolierverglasung Innentüren: glatte Sperrholztüren
<b>Innentreppen:</b>	KG – EG: Treppe mit Natursteinbelag EG – OG: Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen OG – DG: Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen
<b>Fußböden:</b>	KG: tlw. Fliesen EG: Natursteinbelag, Teppich, Fliesen (Gäste-WC, Küche) OG: Teppich, Fliesen (Badezimmer) DG: Teppich
<b>Barrierefreiheit:</b>	Barrierefreiheit nicht gegeben
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache Ausstattung, FI-Schutzschalter vorhanden Anzahl an Steckdosen: leicht unterdurchschnittlich
<b>Sanitärinstallationen:</b>	standard- und zeitgemäße Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), Gäste-WC vorhanden
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Erdgasheizung gem. Energieausweis Bj. 2009 Warmwasserversorgung: zentral, Gliederheizkörper vorhanden
<b>Sonstige Anlagen:</b>	-
<b>Energetischer Zustand:</b>	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

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

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 18.12.2032. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 155 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Endenergiebedarf bei 138,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Durchschnitt des Wohngebäudebestandes.

**Besondere Bauteile/Anlagen:** Eingangsvordach, Terrasse tlw. überdacht (EG), Loggia (OG)

**Modernisierungen:** Innerhalb der letzten 20 Jahre wurden lediglich geringfügige Modernisierungen durchgeführt. U.a. die Erneuerung der Heizungsanlage (Baujahr 2009), Modernisierung von zwei Fenstern in Bad und WC (ca. 2022) sowie augenscheinlich Erneuerung der Bäder (ca. 2005) sowie der Hauseingangstüre (Modernisierungsjahr unbekannt).

**Außenanlagen** Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Pflastersteinen
- Terrasse befestigt mit Steinzeug
- Einfriedung straßenseitig: Metallzaun, Hoftor, angelegter Vorgarten

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- - Gartenanlage mit Rasenfläche,
- - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

**Baumängel/Bauschäden** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Risse an den innenliegenden Rollladenkästen
- Modernisierungsbedürftige Fenster (Großteil d. Fenster aus dem Ursprungsbaujahr)
- Loch in der Wand zwischen Zimmer und Bad (OG) – (siehe Fotoanlage)
- Partielle Risse und Wasserflecken an den Innenwänden
- Partielle Risse an der Außenfassade

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

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

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen Zustand sowie einen tendenziell mittleren Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang partiellen energetischen Sanierungen – als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

**Hinweis:**

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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

**Zubehör:**

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes erscheint mittleren Standards, macht einen gepflegten Eindruck und verfügt unter anderem über einen Herd mit Kochfeld (Bosch), einen Kühlschrank und eine Spülmaschine (Siemens). Wann genau die Küche eingebaut wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Augenscheinlich dürfte die Küche aber bereits älteren Baujahres sein.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt: 700 €

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als

grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

### 5.3 Baubeschreibung Garage (Flurstück 41/11)

<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Stahlbeton-Fertigteilbauweise
<b>Dach:</b>	Flachdach
<b>Tor / Tür / Fenster:</b>	Metallschwingtor, Tür und Fenster nicht vorhanden
<b>Boden:</b>	Beton
<b>Ausstattung:</b>	keine Besonderheiten
<b>Beurteilung des Zustands:</b>	einfacher Zustand

## 6. Flächenermittlung

### 6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

#### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Dem Sachverständigen lag eine entsprechende Wohnflächenberechnung nach DIN 283 sowie eine Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (Planungsbüro L. Hetterich, undatiert) vor. Nach überschlägiger Prüfung werden diese Flächenangaben der Wertermittlung auftragsgemäß zu Grunde gelegt. Zur Berechnung des Sachwertes wurde die BGF aus der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 abgegriffen.

Die BGF des Reihenmittelhauses (Flurstück 41/7) beläuft sich auf rd. 259 m<sup>2</sup>. Siehe auch Anlage 3.

#### Wohnhaus

KG:	rd. 69 m <sup>2</sup> BGF
EG:	rd. 75 m <sup>2</sup> BGF
OG:	rd. 75 m <sup>2</sup> BGF
DG:	<u>rd. 40 m<sup>2</sup> BGF</u>
	rd. 259 m <sup>2</sup> BGF

Die BGF der Garage (Flurstück 41/11) beläuft sich auf rd. 20 m<sup>2</sup>. Siehe auch Anlage 3.

### 6.2 Wohn-/Nutzfläche

Anhand der bereitgestellten Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 aus der die BGF abgegriffen wurde, wurden die bereitgestellten Wohn-/Nutzflächenangaben nach DIN 283 (siehe auch Anlage 4) mittels der sich ergebenden Miet-/Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

#### Wohnhaus

KG:	rd. 30 m <sup>2</sup> NF
EG:	rd. 57 m <sup>2</sup> WF
OG:	rd. 59 m <sup>2</sup> WF
DG:	<u>rd. 34 m<sup>2</sup> WF</u>
	rd. 150 m <sup>2</sup> WF
	rd. 30 m <sup>2</sup> NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 190 m<sup>2</sup> ergibt sich der Flächenfaktor zu rd. 0,79 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

#### Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)	Tats. Höhe: 2,60 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe: 3,20 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

\*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

#### Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	75 m <sup>2</sup>				
Grundstücksfläche	188 m <sup>2</sup>				
Grundflächenzahl (GRZ)	75 m <sup>2</sup>	/	188 m <sup>2</sup>	→	0,40

#### Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	150 m <sup>2</sup>				
Grundstücksfläche	188 m <sup>2</sup>				
Geschossflächenzahl (GRZ)	150 m <sup>2</sup>	/	188 m <sup>2</sup>	→	0,80

## 7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>1,2,3,4,5,6,7,8,9</sup>

### 7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Sommer 2024 zeigt eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, doch ein umfassendes Wirtschaftswunder bleibt aus. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzeichnet Deutschland zwar eine Verbesserung, allerdings bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Für das laufende Jahr 2024 wird nun ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,4 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2024 auf 5,6 % im Jahr 2025 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, während die Industrieproduktion nur geringfügig um 0,2 % zulegte. Im Mai 2024 jedoch verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um 2,5 % gegenüber dem Vormonat, was die anhaltende Volatilität der wirtschaftlichen Erholung widerspiegelt. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im ersten Quartal 2024 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,1 % gegenüber dem Vorquartal, angetrieben durch einen Anstieg der Warenexporte um 2,1 %. Gleichzeitig gingen die Dienstleistungsexporte um 2,9 % zurück. Die Importe nahmen insgesamt um 0,6 % zu. Im Mai 2024 erhielt die Erholung des Außenhandels jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um 2,0 % und die Importe um 5,5 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Mai 2024 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,1 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche nur um 0,6 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft stieg im ersten Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie moderat um 0,2 % zunahm.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführende Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand Juli 2024

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

<sup>5</sup> ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 20. Juni 2024

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

<sup>7</sup> Colliers, City Survey Q2 2024

<sup>8</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

<sup>9</sup> Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

## 7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungsstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Die fünfjährigen Swap-Rates und Umlaufrenditen für deutsche Staatsanleihen tendierten nach der Zinssenkung sogar leicht nach oben. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten einen starken Zuwachs von 63 % gegenüber dem Vorjahr, während das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien mit 3 Milliarden Euro stagnierte. Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen, während insolvente Entwicklerprojekte 21 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im zweiten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 80 % gegenüber dem ersten Quartal anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um 21,1 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (-30,9 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 8 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 6,7 %, während im Einzelhandel insbesondere Fachmärkte und Nahversorgungszentren mit einer Spitzenrendite von 5,40 % gefragt blieben.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

## 7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2023 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 rd. 7.160, was einen Rückgang von 19 % darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.500 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2023 lag bei ca. 40 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 30 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Im Jahr 2023 wurden in Hanau Immobilien mit einem Volumen von 129,5 Mio. € umgesetzt, hiervon entfallen knapp 8,94 Mio. € auf Reihenhäuser/Doppelhaushälften. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für bebaute Grundstücke betrug im Jahr 2023 rd. 693 Mio. € (- rd. 172 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 15.10.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

## 8. Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

### 8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

## 9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9330022) zum Stichtag 01.01.2024 bei 430 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	450 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	<b>430 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
Stichtag Wertermittlung:	16.09.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund abweichender Grundstücksparameter:	<b>0%</b>	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher verzichtet.

## 9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/7

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale:

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs- grundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	450 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	1,205
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>518</b>

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

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

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

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

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

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen GAA für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen.

Für das Wertermittlungsobjekt mit einer Grundstücksgröße von 188 m<sup>2</sup> wird zur Berechnung des Bodenwertes sachverständig ein Umrechnungskoeffizient von 1,30 aus der vom GAA veröffentlichten Tabelle mit den ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Der Umrechnungskoeffizient (1,08) für das Richtwertgrundstück (450 m<sup>2</sup>) wird aus der vorgenannten Tabelle übernommen.

Berechnung: Bodenwert (188 m<sup>2</sup>) = 1,30 / 1,08 \* 430 €/m<sup>2</sup> = rd. 518 €/m<sup>2</sup>.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,0.

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

#### Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert aufgrund abweichender Grundstücksparameter angepasst. Der in der Wertermittlung zu Grunde gelegte Bodenwert beläuft sich nach Anpassung auf 518 €/m<sup>2</sup>. Dies wird aus sachverständiger Sicht als plausibel und angemessen erachtet und der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### Berechnung Bodenwert:

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 41/7	Baureifes Land	188	Ja	518	97.309 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	97.309 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	97.309 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>97.000 €</b>

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 24 % und wird, unter Beachtung der Grundstücksgröße, des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

## 9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/11

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale:

Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um ein mit einer Stahlbetonfertigarage bebautes Grundstück. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht wird ein 50%iger Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

### Berechnung Bodenwert:

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
2	Flst. Nr. 41/11	Baureifes Land	15	Ja	215	3.225 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	3.225 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	3.225 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>3.000 €</b>

## 9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 41/13 (1/4-Anteil)

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale:

Bei dem Flurstück 41/13 handelt es sich um die Hof-/Zufahrtsfläche zur vorgenannten Garage. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht wird analog zur Bodenwertermittlung des Flurstück 41/11 ein 70%iger Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

### Berechnung Bodenwert:

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
3	Flst. Nr. 41/13	Baureifes Land	107	Ja	129	13.803 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	13.803 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	13.803 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>14.000 €</b>

1/4-Anteil 3.500 €

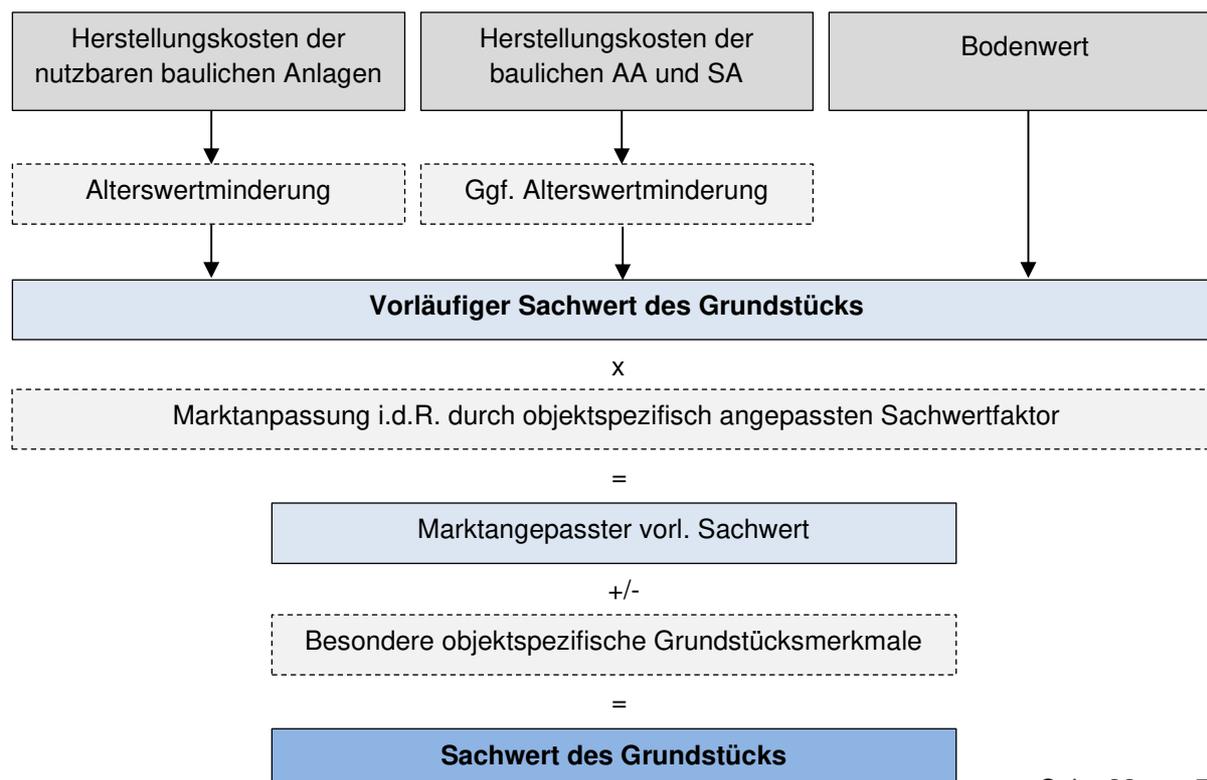
## 10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Stichtag:</b>	01.01.2024
<b>Untersuchungszeitraum:</b>	01.10.2022 bis 31.12.2023
<b>Kaufpreise:</b>	Bereinigter Kaufpreis
<b>Standardstufe:</b>	gem. Leitfaden I
<b>Normalherstellungskosten:</b>	NHK 2010
<b>Baunebenkosten:</b>	in NHK 2010 enthalten
<b>Baupreisindex:</b>	Baupreisindex (Basisjahr 2015) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
<b>Bezugsmaßstab:</b>	Bruttogrundfläche BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre (gem. Leitfaden I – abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	20 – 70 Jahre
<b>Alterswertminderung:</b>	linear
<b>Nebengebäude:</b>	Pauschaler Zeitwert
<b>Außenanlagen:</b>	Pauschaler Prozentsatz (1% - 10%)
<b>Bodenwert:</b>	BRW zum Stichtag 01.01.2022

## 10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter RMH, Flurstück 41/7

### 10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 260 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 6.1 sowie Anlage 3).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

### 10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

#### NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 690 €/m<sup>2</sup> (Reihenmittelhaus – Gebäudetyp 3.11). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des

Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	3.11 Reihenmittelhaus							
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m <sup>2</sup> BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m <sup>2</sup> )	575	640	735	885	1.105			
Außenwände:		1				23%	147	0,46
Dach:		0,5	0,5			15%	103	0,38
Fenster und Außentüren:		0,75	0,25			11%	73	0,25
Innenwände und -türen:		1				11%	70	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	70	0,22
Fußböden:		0,5	0,5			5%	34	0,13
Sanitäreinrichtungen:			1			9%	66	0,27
Heizung:			1			9%	66	0,27
Sonstige techn. Ausstattung:			1			6%	44	0,18
Standardstufengewichtet:							675	2,37
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
<b>Kostenkennwert angepasst:</b>						<b>rd.</b>	<b>675</b>	

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Überdachung Hauseingang	2.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.000 €</b>

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 3 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

### 10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

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

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 2 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	1
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: RND = GND – Alter

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% \rightarrow \frac{48}{70} \times 100 \% = 68,6 \%$$

Bei einer Anzahl von 2 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (1,0767), b (2,2757) und c (1,3878) gem. Tabelle 3, eines Alters von 48 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 23 Jahren.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen sowie einer GND von 70 Jahren, ergibt sich eine (modifizierte) RND von ca. 23 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 23 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,33 und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 67%.

#### 10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 300 – 499 €/m<sup>2</sup> und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 206.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei ca. 2,02.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 – 499 €/m<sup>2</sup> sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 286.250 €
- Grundstücksgröße: 320 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert: 404 €/m<sup>2</sup>
- Restnutzungsdauer: 37 Jahre
- Standardstufe: 2,8
- BGF: 251 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 133 m<sup>2</sup>
- Bodenwertanteil: 27 %
- Gebäudefaktor: 3.660 €/m<sup>2</sup>

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen

Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme boG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

### **Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor**

#### Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

#### Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

#### Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

#### Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

#### Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mindestens ca. neun Monate zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment (unter anderem durch den Zinsanstieg) weiter an Dynamik verloren und eine Abkühlung erfahren. Attraktive Wohnlagen sind jedoch stets im Fokus von Investoren und haben erfahrungsgemäß eine weitgehend stabile Preisentwicklung.

Im Vergleich zu den Merkmalen des Referenzgrundstücks weichen die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes teilweise ab. Das Wertermittlungsgrundstück weist im Vergleich zu den Merkmalen der Datengrundlagen der Sachwertfaktoren eine niedrigere Restnutzungsdauer und eine niedrigere Standardstufe auf.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt einen niedrigeren vorläufigen Sachwert und einen höheren Bodenrichtwert auf.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 206.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 2,0 in Ansatz gebracht.

### 10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale RMH, Flurstück 41/7

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

**Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden):** Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit  $\pm$  30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

#### Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf

dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i.H.v. rd. 1.500 € für Reparatur/Verschluss des großflächigen Loches in der Wand im OG als nicht disponible Kostenposition (siehe auch Kapitel 5.2 - Baumängel/Bauschäden sowie Anlage 1).

Da es sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt um ein älteres Gebäude mit einer vergleichsweise kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer handelt, kann ein weiterer gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden. Die in Kapitel 5.2 – Baumängel/Bauschäden aufgeführten Punkte werden bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung (67%) erfasst.

Im Rahmen der Wertermittlung wird explizit darauf hingewiesen, dass die angesetzten Werte nur auf Basis der Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung ohne jegliche differenzierten Bestandsaufnahmen, Prüfungen, Planungen oder detaillierten Kostenschätzungen angesetzt werden. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass Baukosten regional schwanken. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Ein darüberhinausgehender, gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da weitere Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

**10.4 Sachwertberechnung RMH, Flurstück 41/7**

Objektdaten			
Objektart:			Reihenmittelhaus
Bruttogrundfläche Wohnhaus			rd. 259 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):			3.11 Reihenmittelhaus
Standardstufe:			2,37
<b>Kostenkennwert</b>			
Kostenkennwert Reihenmittelhaus:			675 €/m <sup>2</sup> BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2024):			182,8
Kostenkennwert Reihenmittelhaus angepasst:			1.234 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
Wohnhaus:	259 m <sup>2</sup> BGF x	1.234 €/m <sup>2</sup> BGF =	319.606 €
Sonstige Bauteile:			2.000 €
<b>Gesamt</b>			<b>321.606 €</b>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
<b>Abzgl. Alterswertminderung</b>			
Reales Baujahr:		1976	
Fiktives Baujahr:		1977	
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		23 Jahre	
Fiktives Alter:		47 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,33; Alterswertminderung (linear):		67%	-215.935 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>			<b>105.671 €</b>
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		3%	<b>3.170 €</b>
Bodenwert, rd.:			97.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			105.671 €
Außenanlagen:			3.170 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		<b>rd.</b>	<b>206.000 €</b>
Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	2,00 x	206.000 € =	412.000 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>-1.500</b>
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-1.500
<b>Sachwert:</b>		<b>rd.</b>	<b>410.000 €</b>

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.733 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 150 m<sup>2</sup>), rd. 2.412 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (rd. 170 m<sup>2</sup>) bzw. rd. 2.181 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (188 m<sup>2</sup>). Der Bodenwertanteil beträgt rd. 24 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – kurzfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, einfache bis mittlere Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

## 10.5 Ansatz der Wertermittlungsparameter Garage, Flurstück 41/11

### 10.5.1 Bruttogrundfläche

Zur Berechnung des Sachwertes wurde die BGF aus der Flächenberechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 abgegriffen (siehe Anlage 3).

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 20 m<sup>2</sup>.

### 10.5.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m<sup>2</sup> BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 1-3 - Fertiggarage) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

### 10.5.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) der Garage, in Anlehnung an Anlage 1 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer), mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen wurde die Garage im Jahr 1976 errichtet. Modernisierungen sind nicht bekannt. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ergibt sich bei einer linearen Alterswertminderung eine Restnutzungsdauer von ca. 12 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von  $12/60 = 0,2$  und dahingehend eine Alterswertminderung von 80%.

**10.6 Sachwertberechnung Garage, Flurstück 41/11****Objektdaten**

Objektart:	Garage
Bruttogrundfläche Garage	rd. 20 m <sup>2</sup>

**Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen**

Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	3

**Kostenkennwert**

Kostenkennwert Reihenmittelhaus:	245 €/m <sup>2</sup> BGF
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2024):	182,8
Kostenkennwert Reihenmittelhaus angepasst:	448 €/m <sup>2</sup> BGF

**Herstellungskosten**

Garage	20 m <sup>2</sup> BGF x	448 €/m <sup>2</sup> BGF =	8.960 €
<b>Gesamt</b>			<b>8.960 €</b>

**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks****Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr:	1976	
Fiktives Baujahr:	-	
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	12 Jahre	
Tatsächliches und fiktives Alter	48 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,2; Alterswertminderung (linear):	80%	-7.168 €

**Sachwert der baulichen Anlagen** **1.792 €**

**Sachwert der baulichen Außenanlagen**

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 0% **0 €**

Anteiliger Bodenwert gem. Grundbuch, rd.:	3.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	1.792 €
Außenanlagen:	0 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	<b>rd. 5.000 €</b>

**Sachwert**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **0**

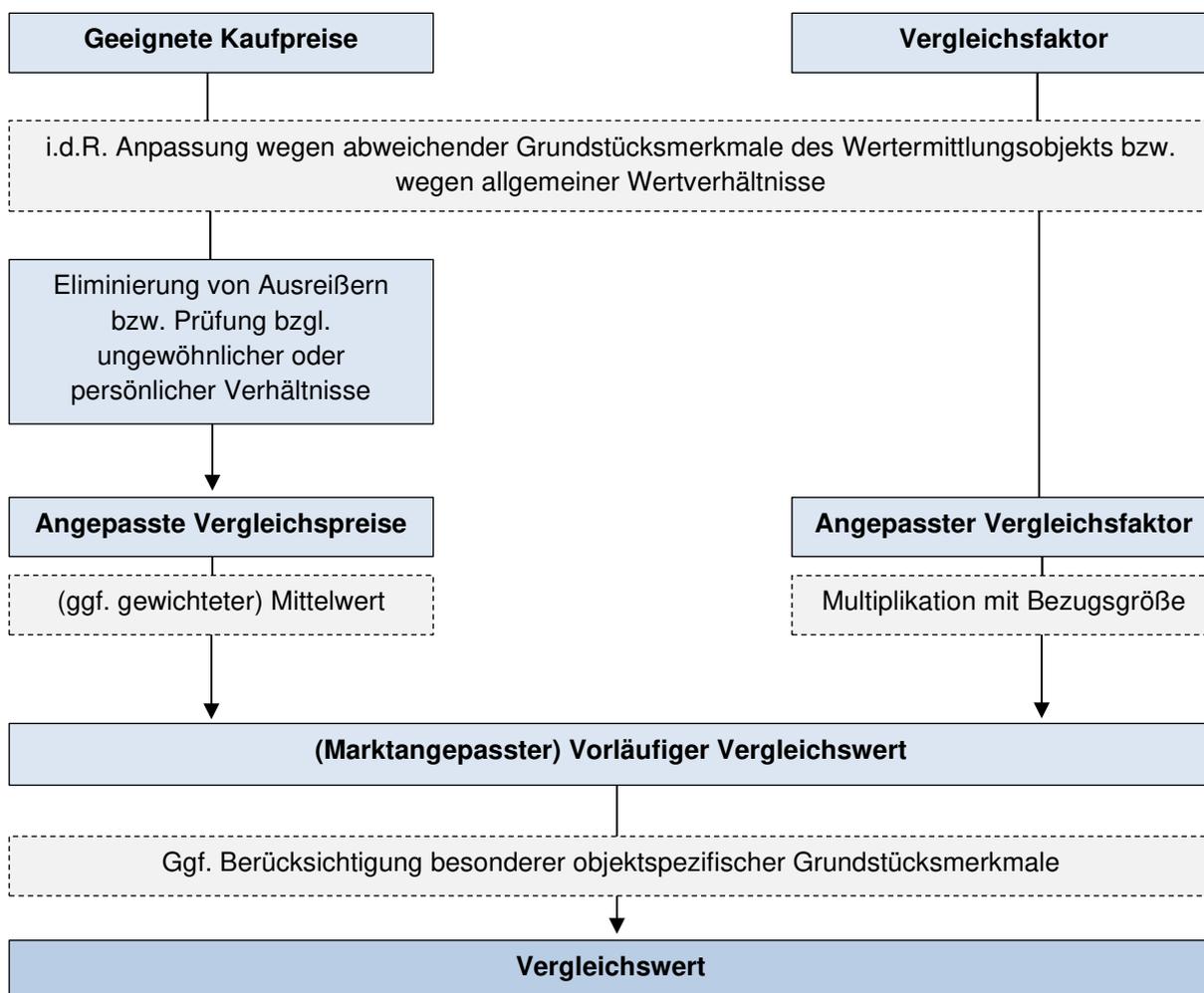
**Sachwert:** **rd. 5.000 €**

## 11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



## 11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für Reihenmittel- und Reihenendhäuser (auch mit Einliegerwohnung) mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup> - 170 m<sup>2</sup>  
Kaufzeitraum: 01.04.2022 – 16.09.2024  
Baujahr: 1970 – 1985

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 01.04.2022 und dem 16.09.2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	Anonym	2023	375 €/m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	1971	REH	130 m <sup>2</sup>	1,6	400.000 €	3.077 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	2023	440 €/m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	1974	RH	130 m <sup>2</sup>	2,7	470.000 €	3.615 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	2022	410 €/m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup>	1974	RH (ELW)	125 m <sup>2</sup>	2,4	415.000 €	3.320 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	2022	440 €/m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	1973	RH	150 m <sup>2</sup>	2,6	487.000 €	3.247 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	2023	460 €/m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	1979	REH	170 m <sup>2</sup>	3,0	640.000 €	3.765 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	2022	390 €/m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	1972	RH	105 m <sup>2</sup>	2,0	391.400 €	3.728 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	2023	390 €/m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	1970	RH	100 m <sup>2</sup>		200.000 €	2.000 €/m <sup>2</sup>
8	Anonym	2022	390 €/m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	1984	RH	150 m <sup>2</sup>	2,0	550.000 €	3.667 €/m <sup>2</sup>
9	Anonym	2023	390 €/m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	1980	RH	115 m <sup>2</sup>	3,0	419.000 €	3.643 €/m <sup>2</sup>
10	Anonym	2023	460 €/m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	1972	REH	118 m <sup>2</sup>	2,7	380.000 €	3.220 €/m <sup>2</sup>

## 11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen:

Allgemeine  
Wertverhältnisse:

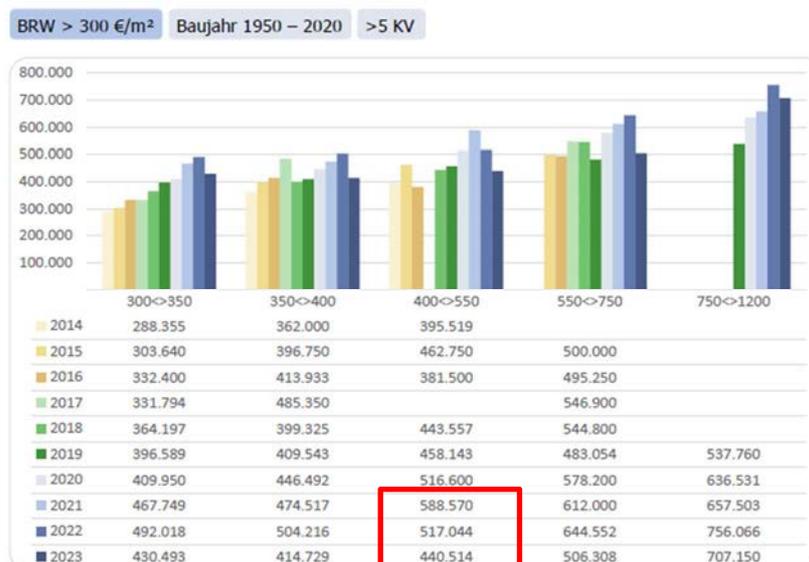
Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q2 2022 bis Q3 2023 und sind nicht mit den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Etwa seit Q2 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigeren Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde ein durchschnittlicher Preisabfall für weiterverkaufte Reihenhäuser/Doppelhaushälften in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 550 €/m<sup>2</sup> zwischen 2021 und 2022 i. H. v. rd. 12 % ausgewiesen. Von 2022 auf 2023 wurde ein durchschnittlicher Preisabfall von rd. 15 % festgestellt.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:



Quelle: Immobilienmarkt des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024

Auf Basis o.g. Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlüssen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise eine Anpassung wie folgt vorgenommen:

2023 auf 2024: Faktor 0,95  
2022 auf 2024 Faktor: 0,85

Grundstücksgröße Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 51 m<sup>2</sup> und 570 m<sup>2</sup> und sind somit nur teilweise mit dem Wertermittlungsobjekt (188 m<sup>2</sup>) vergleichbar.

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

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

- Delta i. H. v. 50 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> = Anpassung i. H. v. +/- 5,0 %
- Delta i. H. v. 100 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> = Anpassung i. H. v. +/- 7,5 %
- Delta i. H. v. 200 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup> = Anpassung i. H. v. +/- 10,0 %
- Delta i. H. v. > 300 m<sup>2</sup> = Anpassung i. H. v. +/- 15,0 %

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von 100 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup> und stellen sich damit als nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 150 m<sup>2</sup>) vergleichbar dar.

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

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Einfamilienhäuser, aus:

60,0 m <sup>2</sup>	= ca. 1,02
70,0 m <sup>2</sup>	= ca. 1,00
80,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,98
90,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,96
100,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,95
110,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,94
120,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,93
130,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,92
140,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,91
150,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,90
160,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,90
170,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,89
180,0 m <sup>2</sup>	= ca. 0,89

Reihenhäuser/Doppelhaushälften sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Reihenhäuser/Doppelhaushälften, die überdimensional angelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$100 \text{ m}^2 \leq x \leq 130 \text{ m}^2 = 0,94$

$130 \text{ m}^2 \leq x \leq 170 \text{ m}^2 = 1,00$

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

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,6 und 3 und stellen sich somit als schwer vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt (ca. 2,53) dar.

Die Anpassung erfolgt auf den in der Kaufpreissammlung getätigten Angaben. Für ein Delta in der Standardstufe i.H.v. 0,25 bis 0,5 wurde eine Anpassung der Kaufpreise i.H.v. +/- 5,0 % vorgenommen und bei einem Delta in der Standardstufe i.H.v. 0,5 bis 1 eine Anpassung i.H.v. +/- 7,5 %.

Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 7 wurde keine Angabe zur Standardstufe gemacht, weshalb auf eine Anpassung verzichtet wird.

**Balkon / Terrasse:** Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

## 11.3 Berechnung

### 11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Lageparameter

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

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

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

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

#### Streuungsparameter

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

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

#### Zentrales Schwankungsintervall

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

#### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.768 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 2.830 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 526 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,19. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

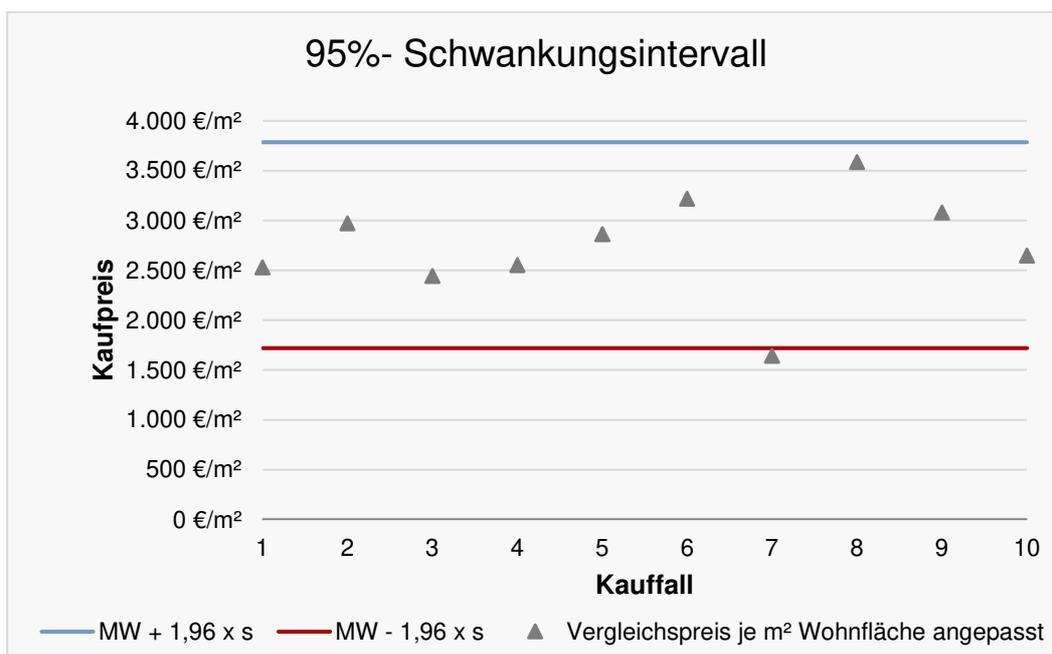
#### Variationskoeffizient

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

#### Datenqualität

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

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert  $\pm 1,96$  x Standardabweichung) ergab das Erfordernis, Kaufpreis Nr. 7 aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



### 11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis je m² Wohnfläche an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung Grundstücksgröße	Anpassung Wohnfläche	Anpassung Standardstufe	Vergleichspreis je m² Wohnfläche angepasst
1	Anonym	2023	375 €/m²	496 m²	1971	REH	130 m²	1,6	400.000 €	3.077 €/m²	-5%	2.923 €/m²	-15,0%	-6,0%	7,5%	2.528 €/m²
2	Anonym	2023	440 €/m²	352 m²	1974	RH	130 m²	2,7	470.000 €	3.615 €/m²	-5%	3.435 €/m²	-7,5%	-6,0%	0,0%	2.971 €/m²
3	Anonym	2022	410 €/m²	351 m²	1974	RH (ELW)	125 m²	2,4	415.000 €	3.320 €/m²	-15%	2.822 €/m²	-7,5%	-6,0%	0,0%	2.441 €/m²
4	Anonym	2022	440 €/m²	302 m²	1973	RH	150 m²	2,6	487.000 €	3.247 €/m²	-15%	2.760 €/m²	-7,5%	0,0%	0,0%	2.553 €/m²
5	Anonym	2023	460 €/m²	570 m²	1979	REH	170 m²	3,0	640.000 €	3.765 €/m²	-5%	3.576 €/m²	-15,0%	0,0%	-5,0%	2.861 €/m²
6	Anonym	2022	390 €/m²	216 m²	1972	RH	105 m²	2,0	391.400 €	3.728 €/m²	-15%	3.168 €/m²	0,0%	-6,0%	7,5%	3.216 €/m²
7	Anonym	2023	390 €/m²	363 m²	1970	RH	100 m²		200.000 €	2.000 €/m²	-5%	1.900 €/m²	-7,5%	-6,0%	0,0%	1.644 €/m²
8	Anonym	2022	390 €/m²	51 m²	1984	RH	150 m²	2,0	550.000 €	3.667 €/m²	-15%	3.117 €/m²	7,5%	0,0%	7,5%	3.584 €/m²
9	Anonym	2023	390 €/m²	225 m²	1980	RH	115 m²	3,0	419.000 €	3.643 €/m²	-5%	3.461 €/m²	0,0%	-6,0%	-5,0%	3.081 €/m²
10	Anonym	2023	460 €/m²	338 m²	1972	REH	118 m²	2,7	380.000 €	3.220 €/m²	-5%	3.059 €/m²	-7,5%	-6,0%	0,0%	2.646 €/m²
<b>Anpassungen</b> Schwankungsintervall 0,95											Anzahl: 10			1,644 €/m²		
											Minimum:			3.584 €/m²		
											Maximum:			2.752 €/m²		
											Mittelwert:			2.754 €/m²		
											Median:			527 €/m²		
											Standardabweichung:			0,19		
											Variationskoeffizient:					
											MW + 1,96 x s:			3.786 €/m²		
											MW - 1,96 x s:			1.719 €/m²		
											Schwankungsintervall:			95%		
											Anzahl:			9		
											Minimum:			2.441 €/m²		
											Maximum:			3.584 €/m²		
											Mittelwert:			2.876 €/m²		
											Median:			2.861 €/m²		
											Standardabweichung:			377 €/m²		
											Variationskoeffizient:			0,13		

Bereinigt um Kaufpreis Nr. 7 ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 2.876 €/m² und der Median 2.861 €/m². Die Spanne der adjustierten Kaufpreise bewegt sich dabei zwischen 2.441 €/m² und 3.584 €/m².

## 12. Würdigung

Die ausgewerteten Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung bewegen sich in einer Spanne von 2.441 – 3.584 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittelwert 2.768 €/m<sup>2</sup>) bzw. mehrheitlich von 663 – 1.575 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau der letzten drei Jahre für weiterverkaufte Reihenhäuser/Doppelhaushälften in Hanau mit rd. 470.000 € angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung), in einem Umkreis von max. 5,5 km von rd. 2.190 €/m<sup>2</sup> bis 3.420 €/m<sup>2</sup>.

Der Immobilien-Kompass des Wirtschaftsmagazins Capital weist für Einfamilienhäuser im Bestand (älter als zwei Jahre) in Hanau (Stand: Mai 2023) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2.000 – 5.000 €/m<sup>2</sup>) aus.

Der Homeday-Preisatlas weist für Häuser im Bestand in Hanau (Stichtag 31.10.2024) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Hanau-Kesselstadt von ca. 3.537 €/m<sup>2</sup> WF (Q3 – 2024) bis ca. 6.193 €/m<sup>2</sup> WF (Q3 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden Objekte (95 m<sup>2</sup> - 302 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr ca. 1970 bis 1980, Sanierungszustand unbekannt) durchschnittlich zu rd. 3.920 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.970 €/m<sup>2</sup> bis 4.480 €/m<sup>2</sup>. Hierbei gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 410.000 € (Bodenwertanteil rd. 24 %, Kapitalwert rd. 2.733 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter sowie durch das Vergleichswertverfahren gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert – insbesondere unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und des Gebäudezustandes – als markt- und sachgerecht erachtet.

### 13. Verkehrswert

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der sich aus dem Sachwert ableitende Verkehrswert des Grundstücks **Lfd. Nr. 1, Flur 4, Flurstück 41/7:**

**410.000 €**

(in Worten: Euro vierhundertzehntausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der sich aus dem Sachwert ableitende Verkehrswert des Grundstücks **Lfd. Nr. 2, Flur 4, Flurstück 41/11:**

**5.000 €**

(in Worten: Euro fünftausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der sich aus dem Bodenwert ableitende Verkehrswert des Grundstücks **¼-Anteil an Lfd. Nr. 3, Flur 4, Flurstück 41/13:**

**3.500 €**

(in Worten: Euro dreitausendfünfhundert)

*Anmerkung: Die ausgewiesenen Verkehrswerte beziehen sich auf rechtlich selbstständige Grundstücke, die jedoch in Bezug auf die tatsächlichen Marktgegebenheiten sowohl bewertungstechnisch als auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind. Insbesondere bei den Grundstücken Flurstück 41/11 und Flurstück 41/13 ist eine eigenständige wirtschaftliche Nutzbarkeit ohne Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht gegeben, sodass die erforderliche funktionale Selbstständigkeit nicht gewährleistet ist. Aus gutachterlicher Sicht wäre demnach die Zusammenfassung der Einzelverkehrswerte zu einem Gesamtverkehrswert sachgerecht.*



Aschaffenburg, den 03.09.2025

Maximilian Zoller MRICS

## 14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.  
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.  
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.  
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.  
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.  
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord-Ost



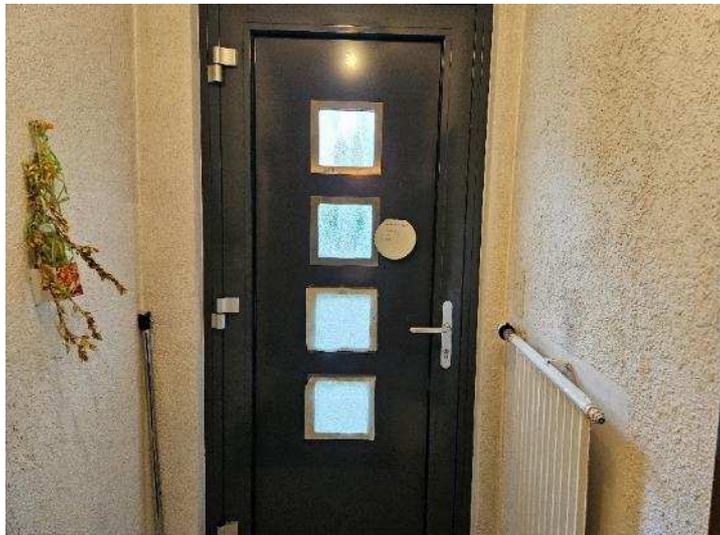
Ansicht Süd-West, Garten



Terrasse (Ausrichtung nach Süd-  
West)



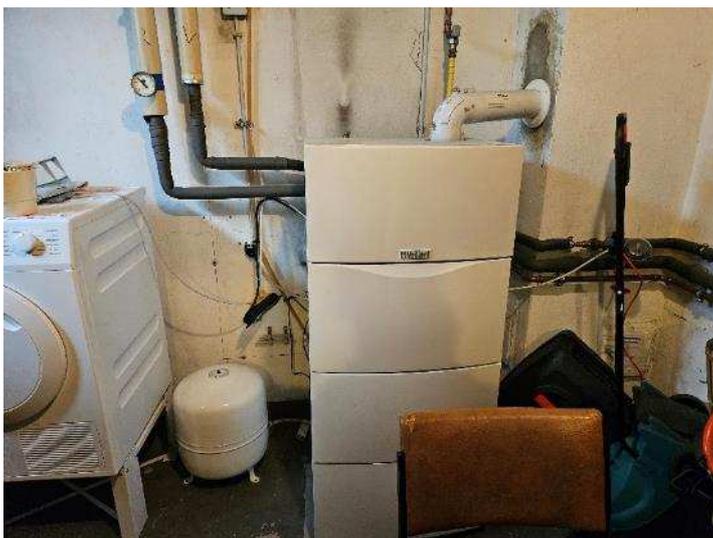
Ansicht Hauseingangstüre



Ansicht Hobbyraum KG  
(Nutzfläche)



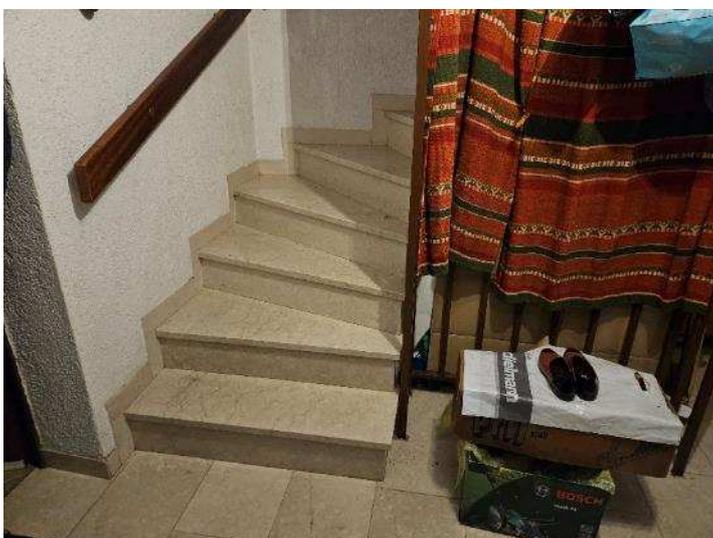
Heizungsanlage Brennwertkessel,  
Bj. 2009 (gem. Energieausweis)



Sicherungskasten Unterputz mit  
Kippschaltung



Treppenaufgang KG-OG,  
Natursteinfliesen



Küche, EG  
(Zubehör)



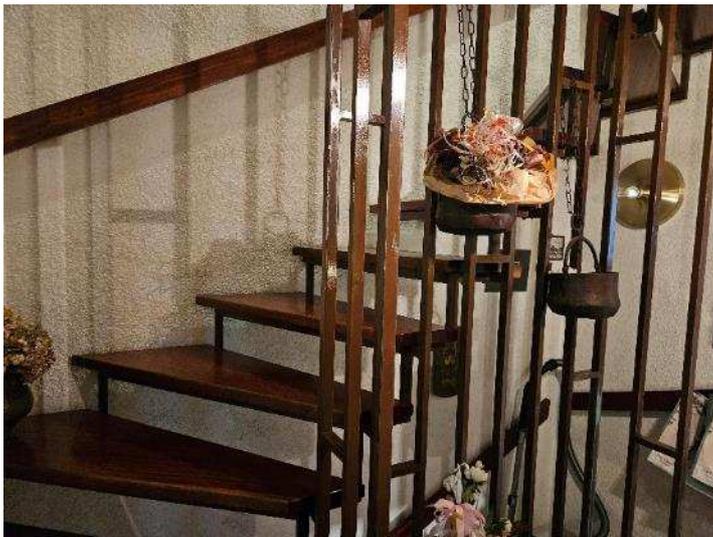
Küche, EG  
(Zubehör)



Wohn- und Esszimmer, Holzdecke,  
Tapete



Treppenaufgang EG-OG,  
Stahlkonstruktion mit Holzstufen



Risse an den Rolladenkästen -  
exemplarisch



Großflächiges Loch in der Wand  
OG – Berücksichtigung in den  
boG's



Rissbildungen an den  
Innenwänden - exemplarisch



Rissbildungen im Mauerwerk an  
den Außenwänden - exemplarisch



Beispiel: Zimmer OG



Loggia OG



Ausgebautes DG, Beispiel Zimmer,  
Teppichboden, Holzdecken



Ansicht Dach, vermooste  
Betondachpfannen



Dach - Dämmung mit Dampfsperre



Garage, Stahlbetonfertiggarage  
Flurstück 41/11 sowie Hof- und  
Zufahrtsfläche Flurstück 41/13



Innenansicht Garage  
Flurstück 41/11

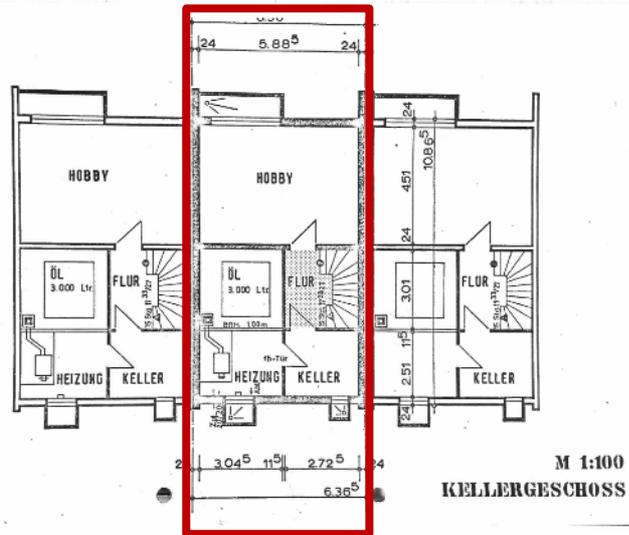


Hof-/Zufahrtsfläche zur Garage  
Flurstück 41/13

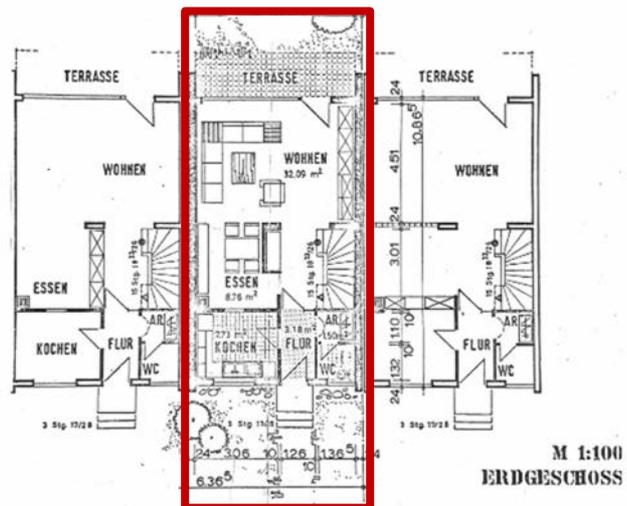


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

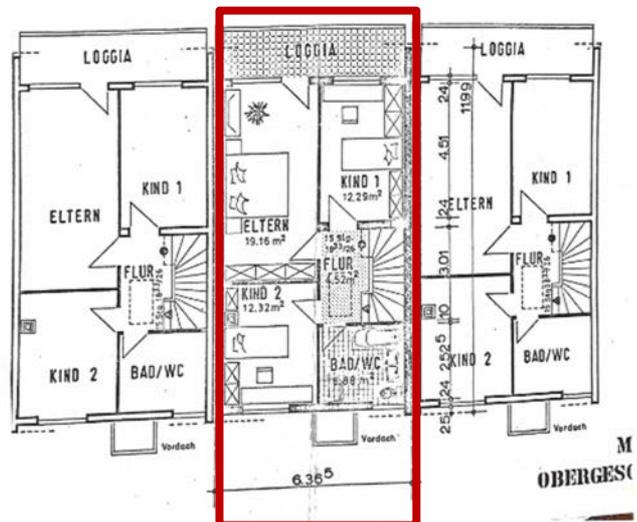
Kellergeschoss



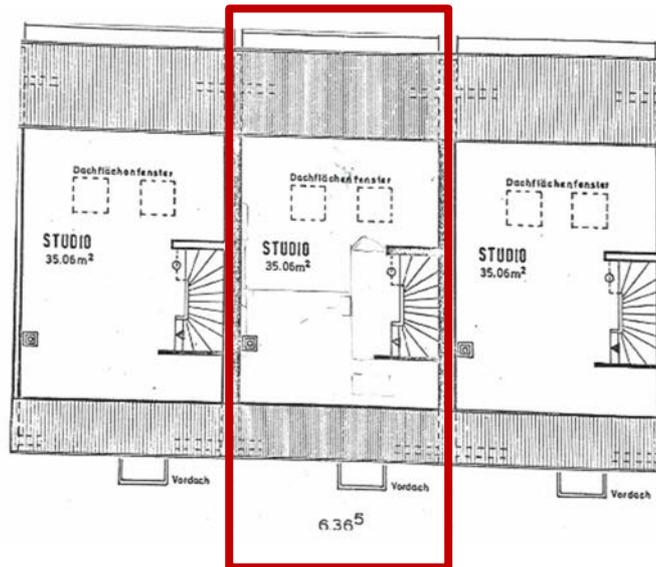
Erdgeschoss



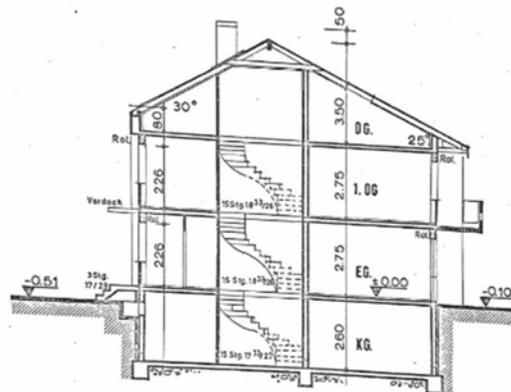
Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Wohnhaus



M 1:100  
 SCHNITT A-A

## Anlage 3: Flächenaufstellung des umbauten Raumes nach DIN 277

## 2. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Kellergeschoss		
$10,865 \times 6,365 = 69,16 \text{ m}^2$	$\times 2,60$	$= 179,83 \text{ m}^3$
Erd- und Obergeschoss		
$11,74 \times 6,365 = 74,72 \text{ m}^2$	$\times 5,50$	$= 410,96 \text{ m}^3$
Dachgeschoss		
$7,24 \times 3,50/2$	$12,67 \text{ m}^2$	
$3,50 \times 0,80 \times 4,75/2$	$10,21 \text{ m}^2$	
	$22,88 \text{ m}^2$	
	$\times 6,365$	$= 145,63 \text{ m}^3$
$\therefore 3,60 \times 1,0/2$	$1,80 \text{ m}^2$	
$\therefore 1,20 \times 2,3/2$	$1,38 \text{ m}^2$	
	$3,18 \text{ m}^2$	
	$\times 6,365$	$= 20,24 \text{ m}^3$
	$1/1$	$= 125,99 \text{ m}^3$
$20,24 \times 1/3$		$= 6,75 \text{ m}^3$
umbauter Raum insgesamt		<u><u>722,93 m<sup>3</sup></u></u>

PLANUNGSBÜRO L. HETTERICH

6450 Hanau / Main  
Corneliusstr. 8-10  
Tel.: 06181/1956

## 2. Garagen

$$\text{Haus 7 + 8} \quad 6,74 \times 6,00 \times 2,50 = 101,10 \text{ m}^3$$

$$\text{Haus 5 + 6} \quad 6,74 \times 6,00 \times 2,50 = 101,10 \text{ m}^3$$

$$\begin{aligned} \text{Gemeinschafts-} \\ \text{garagen} \quad 11,72 + 13,36 \times 6,00/2 \\ \times 2,50 = 188,10 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Garagen insgesamt} \quad 390,30 \text{ m}^3 \times 70,- = 27300,-$$

$$\underline{439.300,-}$$

Anlage 4: Wohnflächenberechnung nach DIN 283

EINFAMILIENREIHENHAUS TYP

Gustav-Hochstr. 5b

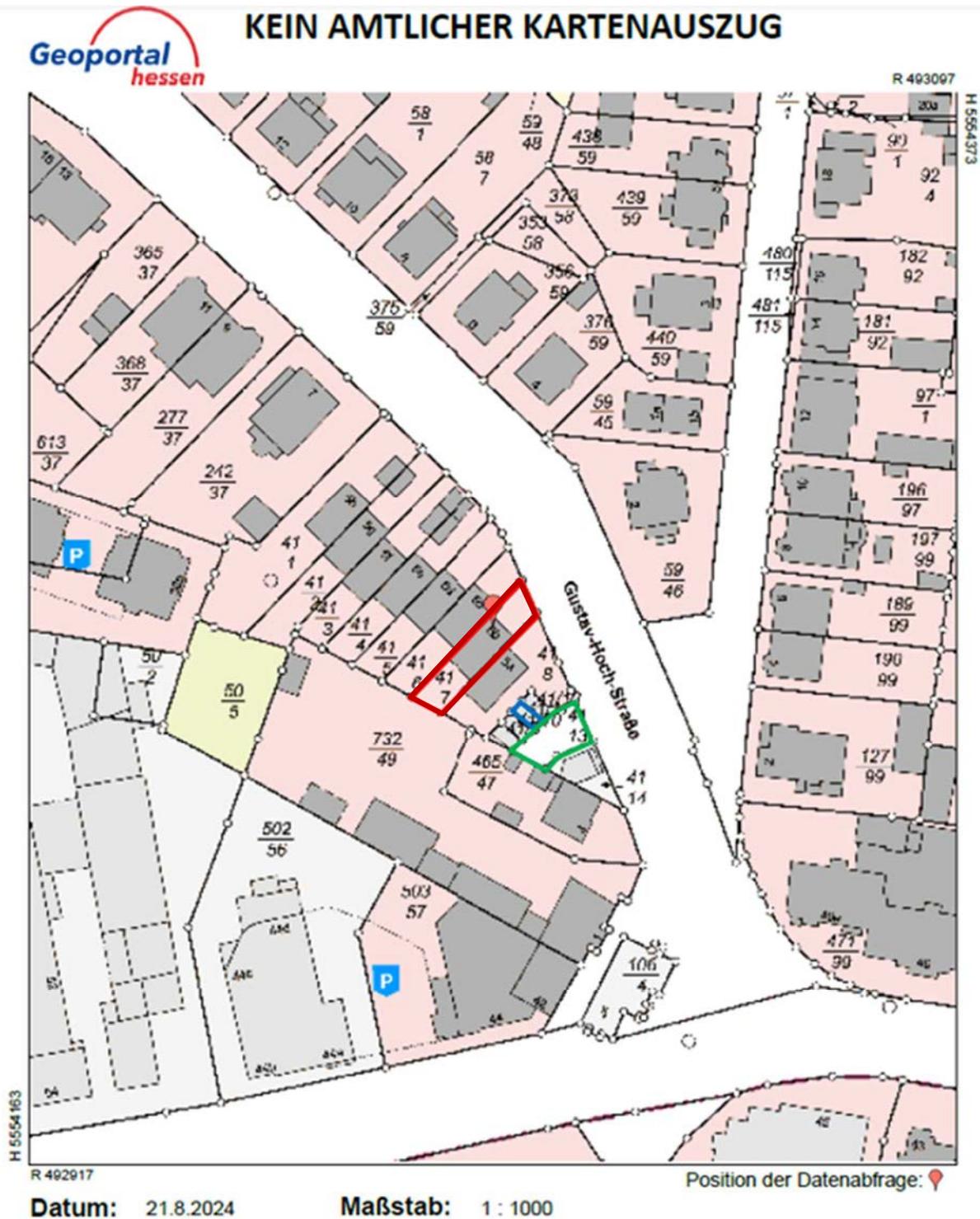
1. Wohnflächenberechnung nach DIN 283

<b>Erdgeschoss</b>			
Flur	3,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>		
WC	1,81 m <sup>2</sup>		
Kochen	7,73 m <sup>2</sup>		
Essen	8,76 m <sup>2</sup>		
Wohnen	32,09 m <sup>2</sup>		
Terrasse 1/2	2,57 m <sup>2</sup>		
Nischen	0,93 m <sup>2</sup>		
	58,57 m <sup>2</sup>		
<b>Obergeschoss</b>			
Flur	4,52 m <sup>2</sup>		
Kind 1	12,29 m <sup>2</sup>		
Eltern	19,16 m <sup>2</sup>		
Arbeits- xxxxxZimmer KIND 2	12,32 m <sup>2</sup>	= 8,25 m <sup>2</sup>	den Wohnfläche
Bad / WC	6,88 m <sup>2</sup>		
Loggia 1/2	4,41 m <sup>2</sup>		
Nischen	0,85 m <sup>2</sup>		
	60,43 m <sup>2</sup>		
<b>Dachgeschoss</b> xxxxxxxxxxx = Kinderzimmer 2 + 3			
	35,06 m <sup>2</sup>		
	154,06 m <sup>2</sup>		
./. 3 % für Putz	4,62 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche zusammen</b>	149,44 m <sup>2</sup>		

<b>Hobbyraumausbau im Kellergeschoss</b>	
Hobbyraum	26,54 m <sup>2</sup>
Flur	4,52 m <sup>2</sup>
	31,06 m <sup>2</sup>
./. 3 % für Putz	0,93 m <sup>2</sup>
	30,13 m <sup>2</sup>
<b>Hobbyraum zusammen</b>	30,13 m <sup>2</sup>

Anlage 5: Liegenschaftskarte



Flurstück 41/7 → rot

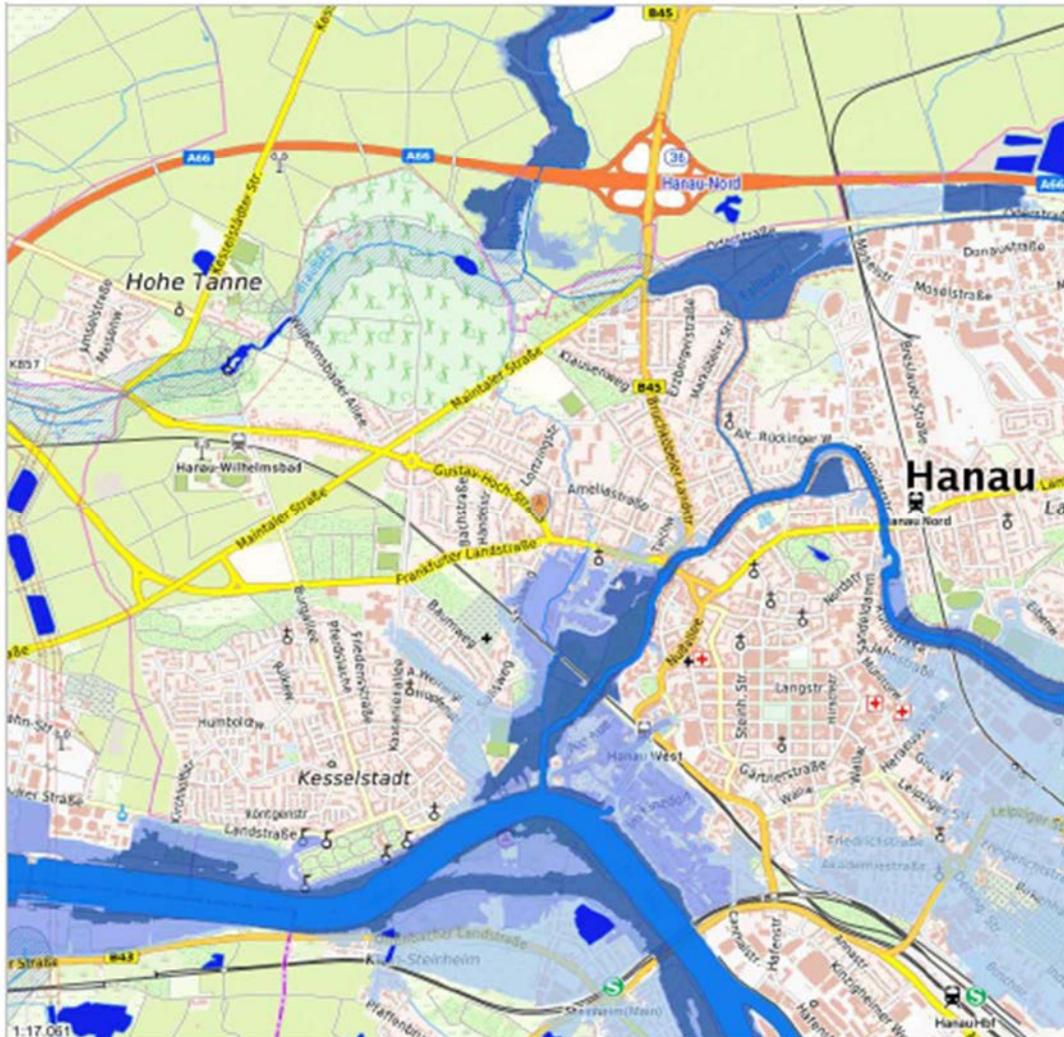
Flurstück 41/11 → blau

Flurstück 41/13 → grün

Anlage 6: Hochwasser-/Starkregengefährdung

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

63452 Hanau, Gustav-Hoch-Str. 5 b



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

<b>GK1</b>	<b>GK2</b>	<b>GK3</b>	<b>GK4</b>
------------	------------	------------	------------

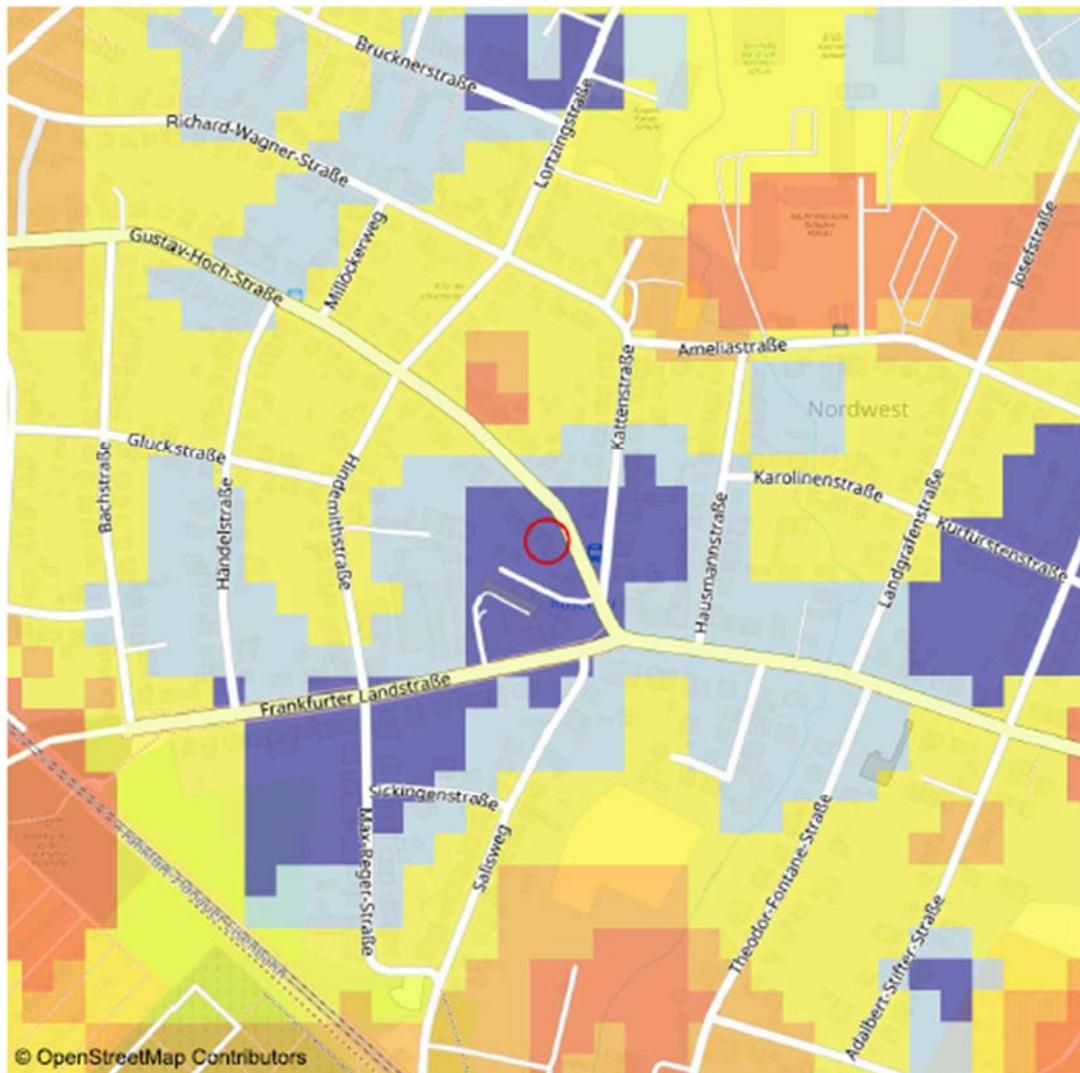
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista © V4S; Hintergrundkarte: TopFluxOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02873704 vom 27.08.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

## Starkregengefährdung

63452 Hanau, Gustav-Hoch-Str. 5 b



### Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

**Datenquelle**  
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02873704 vom 27.08.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 7: Nebenfragen

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Dem Gutachter sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Mieter bekannt. Es liegen keine entsprechenden Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Aufgrund der Objektart (Reihenmittelhaus) existiert keine WEG-Verwaltung.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

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

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

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Sowohl im Rahmen der Ortsbesichtigung als auch anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 18.12.2032 liegt vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Ein Auszug aus der Altflächendatei lag vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen nicht vor. Bei der Erfassung und Validierung der Gewerbedaten wurde der Standort als „nicht altlastenrelevant“ hinterlegt. Siehe Gutachten, Abschnitt 3.4.