



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

GUTACHTEN

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



Anschrift: Hanauer Landstraße 2a in
63457 Hanau

Objektart: Mehrfamilienhaus

Aktenzeichen: 42 K 28/23

Verkehrswert: Flurstück 589/1: **1.135.000 €**
Flurstück 589/2: **26.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungstichtag: 11.04.2024
Qualitätstichtag: 11.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2024

Adresse: An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 – 300 773 72
E-Mail: info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage: www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Es wird in 6-facher Ausfertigung erstellt (5x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers).



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag.....	4
1.8 Qualitätsstichtag.....	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB.....	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	4
1.12 Allgemeine Hinweise	7
2. ZUSAMMENFASSUNG	8
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	9
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch).....	9
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße.....	9
3.3 Bestandsverzeichnis	9
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch.....	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Mikrolage	12
4.3 Beurteilung der Wohnlage.....	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Zuwegung und Erschließungsanlagen.....	14
5.3 Altlasten	16
5.4 Immissionen.....	16
5.5 Hochwasserrisiko	16
5.6 Außenanlagen.....	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	18



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	19
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	19
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	21
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	27
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	29
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	31
12.	BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV).....	32
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert.....	33
12.2	Anpassungen.....	33
13.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)	34
13.1	Erläuterungen zum Ertragswert	35
13.2	Rohertrag.....	35
13.3	Bewirtschaftungskosten	37
13.4	Liegenschaftszinssatz.....	37
13.5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND).....	39
13.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	39
13.7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
14.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	40
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses.....	40
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit.....	41
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit.....	41
15.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	42
16.	LITERATURVERZEICHNIS	43
16.1	Literatur	43
16.2	Rechtsgrundlagen.....	43
16.3	Sonstiges.....	43
17.	ANLAGEN	44
	Anhang I – Fotodokumentation.....	45
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	47
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	48
	Anhang IV – Grundrisse, Schnitt	49
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	55
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	57



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Mehrfamilienhaus
Hanauer Landstraße 2a in
63457 Hanau

Interne Gutachtennummer - AGH-013-2024-63457

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

08.02.2024 mit Beschluss vom 08.02.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 28/23) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2024

Anwesende: Gläubigerpartei
Vertreter der Schuldnerpartei
Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Der Bewertungsgegenstand wurde von außen und innen besichtigt. Die Wohneinheit im Obergeschoss links wurde besichtigt. Des Weiteren waren der Hausflur und teilweise das Kellergeschoss zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Fotos wurde nicht zugestimmt. Die Gläubigerpartei hat die Besichtigung nicht begleitet und blieb auf Wunsch vor dem Objekt. Die Schuldnerpartei war nicht anwesend und hat sich vertreten lassen.



1.7 Wertermittlungsstichtag

11.04.2024

1.8 Qualitätsstichtag

11.04.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküche im 1.OG links) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **5.000 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	08.02.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	16.06.2023
Auskunft Denkmalschutz - Fachbereich Planen, Bauen um Umwelt, Stadt Hanau	14.06.2023
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 28/23	08.02.2024
Grundbuchauszug	k.A.
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Fachbereich Planen, Bauen um Umwelt, Stadt Hanau	15.03.2024
Auskunft aus der Bauakte vom 21.03.2024 <ul style="list-style-type: none"> • Aktendeckblatt • Bauantrag • Liegenschaftskarte • Auszug Eigentümerverzeichnis • Plan Abstandsflächen • Plan Freiflächen • Plan Grundrisse KG und EG • Plan Grundrisse OG und DG • Plan Grundrisse Schnitt AA und Systemschnitt BB • Plan Ansichten Nord-Osten und Süd-Osten • Plan Ansichten Süd-Osten und Süd-Westen • Baubeschreibung allg • Ausnutzungsnachweis • Berechnung Maß der baulichen Nutzung • Berechnung der Rauminhalte • Nachweis der Stellplätze und Garagen • Bauvorlagenberechtigung 	-



<ul style="list-style-type: none"> • Vorprüfung und Eingangsbestätigung • Baulasterklärungen mit Karten • Baulasterklärungen mit Karten_ocred • Bestätigung der Vollständigkeit • Antrag auf Abweichungen • Aufforderung zu Stellungnahmen • Einleitererlaubnis Abwasser • Stellungnahmen Umweltschutz • Erklärung der Nachbarschaft • Antrag auf Abweichungen • Prüfbericht zum Einleiteantrag • Baubeschreibung zur Entwässerungsanlage • Lageplan Entwässerung • Plan Lage Kanal • Pläne zur Entwässerung KG und EG • Berechnung Wassermengen • Baugenehmigung • Abweichungsbescheid • Liegenschaftskarte • Eigentümerangaben und Baulasten • Pläne Abstandsflächen und Freiflächen mit Genehmigungseintragungen • Plan Grundrisse KG EG • Plan Grundrisse OG DG • Plan Schnitte • Plan Ansichten Südwest und Südost • Plan Ansichten Nordost und Nordwest • Baubeschreibung und Berechnungen • Bilder, Bauverbot • Statische Berechnung Seite 1-100 • Statische Berechnung Seite 101-213 • Schallschutznachweis • Wärmeschutznachweis • Baubeginnanzeige • Bauvorlagenberechtigung • Fertigstellungsanzeige • Schriftverkehr (Sv) an Bauaufsicht • Schrägbilder, Luftbilder • Besichtigung Kontrolle Baumängel • Brandschutznachweis • Sv und Zwangsgeldangelegenheiten • Bescheinigungen 	
<p>Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamt Hanau</p>	<p>21.03.2024</p>
<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen</p>	<p>25.04.2024</p>



Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG / Auskunft zum besonderen Städtebaurecht, HS Hanau Infrastruktur Service	26.03.2024
Auskunft zum Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde Hanau	07.03.2024
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Demografiebericht Hanau	10.03.2023
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023	Juli 2023
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2023	April 2023
Kaufkraft 2023 - Michael Bauer Research GmbH	2023
Mehrfamilienhäuser in Hanau, Engel & Völkers Commercial	Q1 2024
Mietspiegel für Hanau	31.12.2023
Paket Unwetterrisiko, geoport	03.05.2024
Residential Investment Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick, Hanau 2023/2024, Colliers	2023
RIWIS Report Hanau, bulwiengesa	06.05.2024
vdp Research GmbH, PLZ 63457	04.05.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	11.04.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	11.04.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein 2009 in Massivbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, mit der Adresse „Hanauer Landstraße 2a in 63457 Hanau“. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Es ist ein ausgebauter Spitzboden vorhanden. Die besichtigten Bereiche des Gebäudes befanden sich insgesamt in einem für das Baujahr teilweise unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde offensichtlicher Instandhaltungsrückstau festgestellt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 504 m² auf der Basis der beschafften Unterlagen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Großauheim von Hanau, nördlich des Main in einem Wohngebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand, durchschnittlichem Image und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt ist als „Hinterliegergrundstück“ ohne Anschluss an die öffentliche Straße ausgebildet. Die Erschließung der öffentlichen Straße erfolgt über das südlich gelegene Flurstück 589/3. Gemäß Auskunft des Auftraggebers vom 06.05.2024 besteht keine dingliche Sicherung der Zuwegung, es besteht jedoch eine Erschließungsbaulast. Diese dient nur im Verhältnis von Behörde zu Eigentümer. Sofern der Baulastübernehmer und der begünstigte Nachbar (Bewertungsobjekt) keine Vereinbarung o.ä. getroffen haben, steht dem Begünstigten allein aufgrund der Baulast nicht ohne Weiteres ein Besitz- bzw. Nutzungsrecht bezüglich des belasteten Grundstücks zu. Selbst eine schuldrechtliche Vereinbarung hätte im Rahmen einer Veräußerung keine sichernde Wirkung der Erschließung. Es wird unterstellt, dass im Rahmen eines Erwerbs der Liegenschaft mit dem Eigentümer des Flurstück 589/3 eine dingliche Sicherung mittels Wegerechts vereinbart bzw. zumindest ein Notwegerecht erwirkt wird.

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

Hinweis

Der Bodenwert der beiden Flurstücke 589/1 und 589/2 ist auftragsgemäß separat zu ermitteln. Es wird vorausgesetzt, dass im Falle einer separaten Veräußerung der Flurstücke gegenseitige Dienstbarkeiten hinsichtlich der Erschließung eingeräumt werden.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: k.A.
Letzte Änderung vom: k.A.
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Großauheim
Band: -
Blatt: 9140

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Großauheim	82	589/1	Gebäude- und Freifläche Hanauer Landstraße 2a	657
2	Großauheim	82	589/2	Gebäude- und Freifläche Hanauer Landstraße 2a	77
				Summe	734

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

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

3.3 Bestandsverzeichnis

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

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 10 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1.2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 28/23); eingetragen am 13.06.2023.“



Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

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

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

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



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Hanau
Ortsteil	Innenstadt
Einwohnerzahl	ca. 101.364 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	27.410 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	102,0 – Main-Kinzig-Kreis 103,4 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,6 % - Main-Kinzig-Kreis 5,6 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht März 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für den Main-Kinzig-Kreis +3 %.

Lagebeschreibung

Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets an der Mündung der Kinzig in den Main. Die Stadt gehört zum Ballungsraum Frankfurt und ist eines der zehn Oberzentren des Landes Hessen, die sechstgrößte Stadt Hessen sowie größte kreisangehörige Stadt Hessens. Hanau besitzt den Status als „Sonderstatusstadt“. In Hessen gibt es sieben kreisangehörige Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die inoffiziell als Sonderstatusstädte bezeichnet werden. Die Städte können Aufgaben übernehmen, die sonst vom Kreis wahrgenommen werden müssten und müssen daher im Gegenzug nur 50 Prozent der normalen Kreisumlage zahlen. Hanau weist seit 2000 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 8 % auf und verfügt über eine positive Bevölkerungsprognose bis 2040. Hanau wächst stetig und ist mit rd. 101.000 Einwohnern Hessens kleinste Großstadt.

Der Flughafen Frankfurt ist über das Straßennetz und mittels Bahnanbindung schnell zu erreichen, direkte Autobahnanschlüsse bestehen zur A3, A66 und A45 (Hanauer Kreuz) und mehrere ICE-Linien bedienen den Hanauer Hauptbahnhof. Aktuelle Infrastrukturvorhaben der Region sind z.B. die Nordmainische S-Bahn. Die Nordmainische S-Bahn ist eine zwischen Frankfurt am Main und Hanau geplante Bahnstrecke, die im Netz der S-Bahn



Rhein-Main betrieben werden soll und die östlichen Stadtteile Frankfurts, die Stadt Maintal und die westlichen Stadtteile von Hanau direkt an den Frankfurter Citytunnel und damit an die Frankfurter Innenstadt anbindet.

Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird vor allem im Hinblick auf die Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main als **gut** beurteilt.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus mehrgeschossiger Wohnbebauung. Im direkten Wohnumfeld befindet sich ein Geschäft für Bürobedarf und ein Seniorenheim.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Hanau ca. 4 km (Marktplatz) entfernt Zentrum von Frankfurt ca. 30 km (Hauptwache) entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Hanau Großauheim) befindet sich in ca. 150 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Großauheim beträgt ca. 0,3 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn Richtung Hanau und Aschaffenburg. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand wird über einen Privatweg erschlossen.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 und BAB 45 ist ca. 7 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zu den Bundestraßen B 43a ist ca. 1,3 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 32 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

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



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1,6 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und noch fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Forum Hanau mit rd. 22.500 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 4 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,1 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 34 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Hanau ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet von Hanau befinden sich z.B. Wildpark, Kino, Parkanlagen und Sportangeboten. Hanau verfügt über ein umfangreiches gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	Hanau verfügt über umfangreiches Kulturangebot mit Theatern und Museen. Ein erweitertes Angebot (z.B. Oper) befindet sich in Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Großauheim von Hanau, nördlich des Main in einem Wohngebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand, durchschnittlichem Image und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

734 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude der Liegenschaft Hanauer Landstraße 4a. Ein historisch vorhandener Überbau war im Ortstermin nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

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

5.2 Zuwegung und Erschließungsanlagen

Das Bewertungsobjekt ist als „Hinterliegergrundstück“ ohne Anschluss an die öffentliche Straße ausgebildet. Die Erschließung der öffentlichen Straße erfolgt über das südlich gelegene Flurstück 589/3. Gemäß Auskunft des Auftraggebers vom 06.05.2024 besteht keine dingliche Sicherung der Zuwegung im Grundbuch des Flurstück 589/3, es besteht jedoch eine Erschließungsbaulast. Diese dient nur im Verhältnis von Behörde zu Eigentümer. Sofern der Baulastübernehmer und der begünstigte Nachbar (Bewertungsobjekt) keine Vereinbarung o.ä. getroffen haben, steht dem Begünstigten allein aufgrund der Baulast nicht ohne Weiteres ein Besitz- bzw. Nutzungsrecht bezüglich des belasteten Grundstücks zu. Selbst eine schuldrechtliche Vereinbarung hätte im Rahmen einer Veräußerung keine sichernde Wirkung der Erschließung.

Aus dem Bestehen einer Baulast kann kein Anspruch auf Bestellung einer inhaltlich entsprechenden Grunddienstbarkeit hergeleitet werden. Wenn sich jedoch jemand wie im vorliegenden Fall gegenüber der Baubehörde verpflichtet, seinem Nachbarn ein Nutzungsrecht zu gewähren, liege es nahe, dass er zivilrechtlich keine Handlungen vornehmen darf, die den Nachbarn an der Ausübung dieses Rechts hindern. Nutzt der Baulastberechtigte das Grundstück, so kommt ein finanzieller Ausgleich in Betracht. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen eines Erwerbs der Liegenschaft mit dem Eigentümer des Flurstück 589/3 eine dingliche Sicherung mittels Wegerechts vereinbart bzw. zumindest



ein Notwegerecht erwirkt wird. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die üblichen Erschließungsmedien (Gas, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über den Bereich des Wegerechts verlaufen.

Für die Einräumung eines Wegerechts wird entweder eine in der Regel wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts. Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich je nachdem an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren. Es wird im vorliegenden Fall unterstellt, dass eine jährlich zu zahlende Wegerechtsrente vereinbart wird. Der Barwert der Wegerechtsrente wird als Wertminderung berücksichtigt.

Die vom potenziellen Wegerecht belastete Fläche beträgt 84 m². Da die belastete Wegerechtsfläche dem belasteten Grundstück für die eigene Nutzung vollständig entzogen ist, erfolgt ein 100%iger Satz des Bodenrichtwertes der belasteten Fläche.

Es wird davon ausgegangen, dass der Dienstbarkeitsberechtigte für die Instandhaltung der Wegerechtsfläche zu sorgen hat. Hierfür wird ein Ansatz von 2,00 €/m² p.a. angesetzt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (BRW 300 – 700 €/m²) in einer Höhe von 0,7 – 2,7 %, i.M. 1,7 % veröffentlicht. Für die Liegenschaft erfolgt analog der Wahl im Ertragswertverfahren ein Ansatz von 4,2 %.

Wertermittlung Wegerechtsrente

Wegerechtsfläche		84 m ²
Bodenwert der Wegerechtsfläche	84 m ² x 340 €/m ² =	28.560 €
Wegerechtsrente bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %	28.560 € x 4,2 % =	1.200 €
Zuzüglich jährlicher Instandhaltungskosten für den Weg	2,00 €/m ² x 84 m ² =	168,00 €
Gesamtbelastung aus dem Wegerecht p.a.	1.200 € + 168 € =	1.368 €
Barwert aus der Wegerechtsrente bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,2 % (Restnutzungsdauer 100 Jahre)	1.368 € x 24,4 (Barwertfaktor 100 Jahre / 4,2 %) =	33.379 €
Barwert Wegerechtsrente gerundet		33.000 €

Der Wert des Wegerechts wird als Wertminderung berücksichtigt. Ohne die dingliche Sicherung mittels Wegerechts steht die Beleihungsfähigkeit der Immobilie in Frage. Es wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Bestellung des Wegerechts als aufschiebende Bedingung im Rahmen eines Erwerbs im Kaufvertrag aufgenommen wird. Andernfalls steht die allgemeine Finanzierbarkeit der Liegenschaft durch ein Bankinstitut in Frage und der Verkehrswert wäre ggf. anzupassen.



5.3 Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt vom 15.03.2024 sind die zu bewertenden Flurstücke nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst. Der Behörde liegen keine Informationen zu Bodenbelastungen vor.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Durch die zuständige Behörde wurden bisher keine weiterführenden Untersuchungen veranlasst und/oder Nutzungsbeschränkungen angeordnet, so dass im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt wird, dass die ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen keinen Einfluss auf die aktuelle Nutzung haben.

5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm festgestellt.

5.5 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 03.05.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK2“. Dies entspricht einer geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 100 bis 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geopot als „gering“ eingeschätzt.

5.6 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist im südlichen Bereich teilweise durch eine Mauer eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist teilweise durch einen Zaun teilweise durch eine Mauer eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Gebäude und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die westliche und östliche Zuwegung zum Garten ist mit Waschbetonplatten befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen wirken durchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über mehrere Außenstellplätze. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als wenig angespannt eingeschätzt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Gemäß digitaler Auskunft des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main vom 03.05.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

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

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Hanau vom 21.03.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes von Hanau.

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

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 2 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau vom 16.07.2023 sind für die Flurstücke Baulasten eingetragen.

Vereinigungsbaulast

Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Die beiden Flurstücke 589/1 und 589/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie ein Baugrundstück wären.“*

Beurteilung

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 privat-rechtlichen Ansprüche.

Aus der Baulast ergibt sich kein Werteeinfluss.

Begünstigende Baulast - Erschließungsbaulast

Es liegt eine begünstigende Baulast vor. Die Baulast hat folgenden Inhalt: *„Das o.a. Flurstück 589/3 wird dem Grundstück Hanauer Landstr. 2 a, Gemarkung Großbauheim, Flur 82,*



Flurstücke 589/1 und 589/2 jederzeit und ungehindert als Zugang und Zufahrt zur Verfügung gestellt. Die ständig freizuhaltende und zu unterhaltende Fläche dient auch dem Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen. Weiterhin wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb dieser Fläche gestattet. Notwendige Reparatur- und Wartungsarbeiten werden geduldet.“

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag teilweise zu wohnwirtschaftlichen Zwecken eigengenutzt und teilweise vermutlich vermietet.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es kann davon ausgegangen werden, dass drei der vier Wohneinheiten zum Stichtag vermietet sind. Es konnten keine Mietverträge recherchiert werden. Die Mietverträge wurden offensichtlich zwischen Angehörigen geschlossen. Es ist nicht bekannt, ob Mieterträge fließen.

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

Von der Stadt Hanau wurde am 26.03.2024 bescheinigt, dass für das Grundstück ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen ist, da es sich um bereits vorhandene Straßen handelt und dass ein Straßenbeitrag nach § 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben nicht zu zahlen ist. Die Straßenbeitragssatzung der Stadt Hanau wurde zum 01.01.2019 aufgehoben.

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

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hanau vom 26.03.2024 ist das Grundstück in kein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau vom 07.03.2024 ist das Bewertungsobjekt Hanauer Landstraße 2a in Hanau-Großauheim, Flur 82, Flurstück 589/1 und 589/2 nicht im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen, Stadt Hanau aufgeführt. Umgebungsschutz zu einem Kulturdenkmal nach § 18 (2) (HDSchG) besteht ebenso nicht.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein 2009 in Massivbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Es ist ein ausgebauter Spitzboden vorhanden. Die besichtigten Bereiche des Gebäudes befanden sich teilweise in einem für das Baujahr unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde offensichtlicher Instandhaltungsrückstau festgestellt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 504 m² auf der Basis der beschafften Unterlagen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten
Baujahr	ca. 2009 (Quelle: Fertigstellungsanzeige)
Grundrissgestaltung	Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über einen zentralen Flur. Die Erschließung der vier Wohneinheiten erfolgt im Erd- und im Obergeschoss als Zweispänner. Das Dachgeschoss und der Spitzboden werden über Treppen innerhalb der Wohneinheiten erschlossen. Die Wohneinheiten links und rechts sind jeweils gleichartig geschnitten.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über innenliegende Treppen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutlich Betonplatte
Keller	vermutlich Mauerwerk d = 30 cm
Außenwände	Obergeschosse – vermutlich Mauerwerk d = 30 cm
Fassade	Lochfassade
Innenwände	Trennwände – vermutlich Mauerwerk d = 24 cm



Decken	Stahlbeton
Höhen	KG – 2,79 m (Lichte Höhe – 2,46 m) EG bis DG – 2,74 m (Lichte Höhe – 2,43 m)
Treppen	Stahlbeton mit Metallgeländer und Fliesenbelag
Dachkonstruktion	Satteldachdach in Holzkonstruktion mit zwei Schleppgauben
Dacheindeckung	Keramik-Dachziegel

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Fliesen
Oberfläche Decke	Raufaser gestrichen
Oberfläche Innenwände	Raufaser gestrichen
Türen	Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenteil mit Briefkasten- und Klingelanlage Wohnungseingangstür – Holztüren mit Spion Innentüren – Holztüren glatt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	zeitgemäße Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	2.OG: Gäste-WC mit Hänge-WC, Waschbecken, zeitgemäße Gestaltung der Badelemente und Fliesen DG: Badezimmer mit Hänge-WC, Waschbecken, bodentiefer Dusche, Eckbadewanne
Ausstattung Küchen	Küchenzeile mit üblichen Haushaltsgeräten und Fliesenspiegel
Heizungsinstallation	vermutlich Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Lüftung, Klimatisierung	Keine vorhanden
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich keine Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	-



Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

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

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

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

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die besichtigten Bereiche des Gebäudes befanden sich insgesamt in einem für das Baujahr unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde offensichtlicher Instandhaltungsrückstau festgestellt. Folgender Instandhaltungsrückstau wurde festgestellt:

- teilweise fehlende Dachziegel am Ortgang
- Glaseinsatz der Hauseingangstür beschädigt
- fehlende Außenbeleuchtung
- teilweise offene Stränge im 1.OG links
- teilweise Rissbildung (Innenwände) im 1.OG links
- Restarbeiten im Badezimmer DG links (fehlende Deckenverkleidung, offener Rollladenkasten im Fenster)
- Feuchtigkeitsschäden im DG links (Diele zum Badezimmer)
- Fugen im Badezimmer mit Schimmelbefall

Es wird davon ausgegangen, dass in den anderen Wohneinheiten ebenfalls Kleinstreparaturen im Rahmen von Neuvermietungen anfallen. Für die Beseitigung der Schäden und die fehlenden Restarbeiten wird pauschal ein Abschlag von 50.000 € als Wertminderung vorgenommen.



Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard der Wohneinheiten wird als gut eingeschätzt.

Nutzbarkeit Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist trocken und aufgrund der lichten Höhe gut nutzbar.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde nach den im Baujahr vorherrschenden energetischen Vorschriften errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

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

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der oberirdischen Geschosse ist gegeben. Der Zustand der Belichtung und Belüftung der Wohnräume im Kellergeschoss ist nicht bekannt.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Grundlage der nachfolgenden Angaben

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

Die BGF und die Wohnfläche wurde der Baubeschreibung zum Bauantrag „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“ entnommen. Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt.

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

*Bereich C: nicht überdeckt

Im Erdgeschoss wurden den Wohnungen 1 und 2 jeweils anteilig 4,70 m² Wfl. für die Terrassen hinzugerechnet. Im Obergeschoss wurden den Wohnungen 3 und 4 jeweils anteilig 2,82 m² Wfl. für die Balkone hinzugerechnet. Im Dachgeschoss wurden den Wohnungen 3 und 4 jeweils anteilig 1,93 m² Wfl. für die Balkone hinzugerechnet.

Die Wohnfläche wurde anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Die Wohnflächen der Wohneinheiten 1 und 2 sowie 3 und 4 sind jeweils identisch.



Geschoss	Zuordnung Wohneinheit	Nutzung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	BGF in m ²	NFF
Kellergeschoss	WE 1	Keller 1		6,28		
Kellergeschoss	WE 2	Keller 2		6,23		
Kellergeschoss	WE 3	Keller 3		6,19		
Kellergeschoss	WE 4	Keller 4		6,55		
Kellergeschoss	Allgemein	Flur		1,92		
Kellergeschoss	Allgemein	TR KG		5,39		
Kellergeschoss	Allgemein	Abstellraum		10,17		
Kellergeschoss	Allgemein	Heizung		4,2		
Kellergeschoss	Allgemein	TR EG		5,39		
Kellergeschoss	Allgemein	TR OG		5,39		
Kellergeschoss	WE1	Zimmer 1	16,48			
Kellergeschoss	WE1	Zimmer 2	14,95			
Kellergeschoss	WE1	Bad	6,24			
Kellergeschoss	WE1	Flur	5,18			
Summe WE 1			42,85	42,85		
Summe WE 2			42,85	42,85		
Gesamtsumme KG				100,56	170,61	0,59
Erdgeschoss	WE1	Wohnzimmer	28,59			
Erdgeschoss	WE1	Esszimmer	12,06			
Erdgeschoss	WE1	Küche	14,84			
Erdgeschoss	WE1	WC	2,53			
Erdgeschoss	WE1	Flur	8,24			
Erdgeschoss	WE1	Terrasse	4,7			
Summe WE 1			70,96			
Summe WE 2			70,96			
Gesamtsumme EG				141,92	175,12	0,81
Obergeschoss	WE3	Wohnzimmer	28,59			
Obergeschoss	WE3	Esszimmer	12,06			
Obergeschoss	WE3	Küche	14,84			
Obergeschoss	WE3	WC	2,53			
Obergeschoss	WE3	Flur	8,24			
Obergeschoss	WE3	Balkon	2,82			
Summe WE 3			69,08			
Summe WE 4			69,08			
Gesamtsumme OG				138,16	175,12	0,79
Dachgeschoss	WE3	Zimmer 1	22,62			
Dachgeschoss	WE3	Zimmer 2	15,22			
Dachgeschoss	WE3	Zimmer 3	12,3			
Dachgeschoss	WE3	Bad	7,62			
Dachgeschoss	WE3	Flur	6,48			
Dachgeschoss	WE3	Balkon	2,82			
Dachgeschoss	WE3	Balkon	1,93			
Summe WE 3			68,99			
Summe WE 4			68,99			
Gesamtsumme DG				137,98	168,74	0,82
Spitzboden	WE3	Zimmer	95,00		119,00	0,80



*Die Flächen im Spitzboden wurden überschlägig geschätzt. Der Spitzboden wird durch eine Ortsfeste Treppe aus dem Dachgeschoss erschlossen und hat eine lichte Höhe von ca. 2,20 m. Zum Zwecke der Plausibilisierung werden die Gesamtsummen ohne Spitzboden ausgewiesen.

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die tatsächlichen Grundrisse entsprechen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Es ergeben sich hinsichtlich des Baujahres übliche Nutzflächenfaktoren.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 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.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss	ca. 2,79 m	≥ 2,30 m	0
Erdgeschoss	ca. 2,74 m	≥ 2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 2,74 m	≥ 2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,74 m	≥ 2,30 m	1
<i>(über ¾ der darunter liegenden Geschossfläche)</i>			
Summe der Vollgeschosse			Z = 3

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße	734 m ²		
Grundfläche KG	rd. 171 m ²		
GRZ	171 m ²	:	734 m ² 0,23
Grundflächenzahl	GRZ = 0,23		



Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße			734 m ²
Geschossfläche			rd. 495 m ²
GFZ	495 m ²	:	734 m ² 0,67
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,67

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die Erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden.

Der vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen Q2 2022 und Q3 2023 ein Preiserückgang von 9 % registriert. Dies entspricht einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 1. Quartals 2021. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) ist weiterhin ein positiver Preisanstieg, um ca. 10 % zu beobachten (Quelle: vdp Research Stand Q3 2023).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Einfamilienhäuser in Deutschland weist zum Stand Q4 2023 einen Preiserückgang von rd. 11,3% gegenüber dem Stand Q4 2022 aus. Damit liegt der Preisindex auf dem Niveau von ca. 2019. Die Entwicklung des vdp Preisindex für Wohnimmobilien zwischen Q4 2022 und Q4 2023 liegt bei rd. -6,1 %.



Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -19,9 % auf nunmehr 57.007 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -20,1 % auf rd. 22,21 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Hanau

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2022 in Summe 4.787 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,418 Mrd. € registriert.

Gemäß Engel & Völkers wurden 2021 in Hanau 54 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von 77,6 Mio. € veräußert. Gebäudefaktoren und Kaufpreise je m² Wohnfläche wurden dabei in folgender Höhe angegeben:

Lage		Minimum	Maximum
Sehr gut	◆	2.100 €	2.300 €
Gut	◆	2.000 €	2.200 €
Mittel	◆	1.800 €	2.100 €
Einfach	◆	1.600 €	1.900 €

Lage		Minimum	Maximum
Sehr gut	◆	20	22
Gut	◆	19	21
Mittel	◆	18	20
Einfach	◆	17	19



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Hinweis

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

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



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine renditeorientierte Kapitalanlage. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht bei dieser Objektart für den Investor im Vordergrund. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertwertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert basiert auf dem Ergebnis der Ertragswertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV erfolgt durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

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

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



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 589/1		657,00 m ²
Flurstück Nr. 589/2		77,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		734,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
	Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		01.01.2024
Bodenrichtwert		340 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Grundstücksfläche		450 m ²
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		11.04.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Grundstücksfläche		734 m ²
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		340 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		340 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		340 €/m ²
Angesetzter Bodenrichtwert		340 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert Flurstück Nr. 589/1		223.380 €
Bodenwert Flurstück Nr. 589/2		26.180 €
Rundung		440 €
Bodenwert gerundet		250.000 €



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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

12.2 Anpassungen

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist damit ausreichend aktuell. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Das Bewertungsobjekte verfügt über eine abweichende Grundstücksgröße zum Bodenrichtwertgrundstück. Nach Untersuchungen durch den zuständigen Gutachterausschuss konnten für renditeorientierte Grundstücke jedoch keine Wertrelevanz bezüglich der Grundstücksgröße festgestellt werden. Eine Anpassung aufgrund der Flächengröße ist somit nicht sachgerecht. Es wird daher auf eine Anpassung verzichtet.

Der Bodenrichtwert von **340 €/m²** wird für die Wertermittlung übernommen. Es ergibt sich ein plausibler Bodenwertanteil von 18 %.

Der Bodenwert der beiden Flurstücke ist auftragsgemäß separat zu ermitteln. Es wird auftragsgemäß vorausgesetzt, dass im Falle einer separaten Veräußerung der Flurstücke jeweilige Dienstbarkeiten hinsichtlich der Erschließung eingeräumt werden.

Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Flurstück Nr. 589/1: $657 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 = 223.380 \text{ €}$ bzw. **rd. 224.000 €**

Flurstück Nr. 589/2: $77 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 = 26.180 \text{ €}$ bzw. **rd. 26.000 €**



13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Restnutzungsdauer	55	Jahre

I. Erträge							
Gebäude	Nutzungsart	Fläche in m ²	Anzahl in Stk.	Vertragsmiete in €	Vertragsmiete in €/m ²	Marktmiete in €/m ² €/Stk.	Marktmiete in €
1	Wohnung 1	113,81	1	0,00	0,00	10,50	14.340
1	Wohnung 2	113,81	1	0,00	0,00	10,50	14.340
1	Wohnung 3	138,07	1	0,00	0,00	11,50	19.054
1	Wohnung 4	138,07	1	0,00	0,00	11,50	19.054
1	Außenstellplätze	-	3	0,00	0,00	30,00	1.080
Summe Wohnen		503,76	4	0,00	0,00	11,05	66.787
Summe Parken		-	3	0,00	0,00	30,00	1.080

Jahresrohertrag	67.867 €
-----------------	-----------------

II. Bewirtschaftungskosten p. a.

Verwaltungskosten	€/WE/ Stk.	Anzahl	% RoE	Rohertrag		Summe in €
Wohnen	350,00	4	-	-	=	1.400
Parken	45,00	3	-	-	=	135
Summe						1.535

Mietausfallwagnis	% RoE		Rohertrag		Summe in €
Wohnen	4,0%		67.867	=	2.715
Summe					2.715

Betriebskosten/Sonstiges	% RoE		Rohertrag	=	Summe in €
Gesamt	0,5%		67.867	=	339
Summe					339

Instandhaltungskosten	€/m ² /Stk.	Fläche in m ² / Anzahl			Summe in €
Wohnen	14,00	503,76		=	7.053
Parken	50,00	3		=	150
Summe					7.203

Bewirtschaftungskosten p. a.	17,37%	11.792 €
------------------------------	--------	----------

Jahresreinertrag	56.076 €
------------------	----------



III. Bodenwertverzinsung		
Bodenwert		224.000 €
Liegenschaftszinssatz		4,20%
Bodenwertverzinsungsbetrag		9.408 €
IV. Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertrag der baulichen Anlagen		46.668 €
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	21,33	
Ertragswert der baulichen Anlagen		995.423 €
V. Bodenwert		
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung		224.000 €
VI. Vorläufiger Ertragswert		1.219.423 €
VII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Barwert Wegerechtsrente		-33.000 €
Instandhaltungsstau		-50.000 €
VIII. Ertragswert		
Ertragswert des bebauten Grundstücks		1.136.423 €
Rundung		-1.423 €
Ertragswert (gerundet)		1.135.000 €
Rohertragsfaktor		16,7-fache
Ertragswert je FE		2.253 €/m ²
Rohertragsrendite		5,98%
Nettorendite (Reineintrag / Ertragswert zzgl. Ankaufnebenkosten 10%)		4,49%

13.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV dargestellt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag (RE) ausgegangen. Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (RoE) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Der Bodenwertanteil, welcher flächenmäßig üblicherweise der Bebauung zuzuordnen ist, wird verzinst. Um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodens zu mindern. Mittels Barwertfaktor wird der Gebäudereinertrag kapitalisiert. Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird hinzuaddiert. Daraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert, von welchem ggf. noch Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale vorzunehmen sind. Eine Marktanpassung erfolgt i.d.R. mit dem Ansatz einer marktüblichen Miete und dem Liegenschaftszinssatz.

13.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markt- und ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Im Rohertrag sind i.d.R. die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und



sonstigen Anlagen erfasst. Marktüblich erzielbare Erträge sind auch für die am Wertermittlungsstichtag eigengenutzten Flächen und bei vorübergehendem Leerstand anzusetzen. Die tatsächlich erzielten Erträge als auch die marktüblich und ortsüblich erzielbaren Erträge werden dargestellt, wobei bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten wiedergegeben und sachverständig gewürdigt werden.

Mietrecherche für üblichen Mieten für das Bewertungsobjekt

Die Mietrecherche ergab zusammenfassend folgende Spannen für übliche Wohnungsmieten:

Collies Residential Investment City Report Hanau 2023/2024 Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,50 – 13,00 €/m ²
vdpResearch, Stand 08/2023, PLZ-Bereich 63457, Wohnungsmieten einfache bis gute Lagen, einfache bis sehr gute Ausstattung	6,70 – 12,50 €/m ²
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023 Mietwerte für Wohnraum Hanau	9,25 – 14,05 €/m ²
Homeday Preisatlas Mieten für Wohnungen Q2 2023	8,00 – 17,80 €/m ² , i.M. 12,70 €/m ²
Mietspiegel der Stadt Hanau bis zum 31.12.2023 Baualter 2006 bis 2015 Wohnungsgröße über 105 m ²	7,37 €/m ²
Immoscout24.de Angebotsmieten, Abrufdatum 03.05.2024 7 Angebotsmieten, 1 km Umkreis	8,07 – 14,29 €/m ² , i.M. 10,36 €/m ² (54 – 223 m ² , i.M. 102 m ²)

Hinweis Mietspiegel

Haus & Grund Hanau sowie der Mieterbund Hanau haben den Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach, Nidderau und den Mietspiegel der Stadt Maintal mit einer Geltungsdauer bis zum 31.12.2023 beschlossen. Es ist zum Stichtag kein gültiger Mietspiegel vorhanden. Die Miete wird rein nachrichtlich erwähnt.

Durchschnittliche Mietpreise sind darüber hinaus über einen Vergleich der Angebote auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten.

Mietansatz für die Wertermittlung

Unter Berücksichtigung der Flächenqualität und -konzeption sowie dem Gebäudealter und dem vorgefundenen Ausstattungsstandard wird eine Miete von **10,50 €/m²** für die Wohneinheiten im Erd- und Kellergeschoss und **11,50 €/m²** für die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss als marktüblich erzielbar eingeschätzt und für die Wertermittlung in Ansatz gebracht.



Für die Außenstellplätze wird hinsichtlich der wenig angespannten Stellplatzsituation eine Miete **30,00 €/Stk.** als marktüblich erzielbar betrachtet.

13.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor berücksichtigt.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschuss. Die Kostenansätze werden kaufmännisch gerundet.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten werden mit 350 €/Wohneinheit bzw. 45 €/Stellplatz in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten entstehen durch die laufende Unterhaltung und Erneuerung einzelner Bauteile und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Durch sie soll die Ertrags- und Renditefähigkeit eines Objekts über die gesamte Restnutzungsdauer gewährleistet werden.

Die Ansätze für die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale mit 14,00 €/m² Wohn- und Nutzflächen p.a. und 50 €/Stück für die Außenstellplätze in Ansatz gebracht. Die Allgemeinflächen, Keller bzw. Lagerflächen sind im Ansatz der Instandhaltungskosten ausreichend abgedeckt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Form einer Risikorücklage für etwaige Ertragsminderungen aufgrund von Mietminderungen, uneinbringlichen Zahlungsrückständen, vorübergehenden Leerstand, uneinbringlichen Kosten für die Rechtsverfolgung etc. Ertrag mindernd berücksichtigt.

Der prozentuale Ansatz für Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart in Höhe von 2,00 % des Jahresrohertrages für die Wohneinheiten und die Stellplätze in Ansatz gebracht.

Nicht umlegbare Betriebskosten

Für ggf. nicht umlegbare Betriebskosten erfolgt ein Pauschalansatz von 0,5 % des Rohertrages. Darin enthalten sind u.a. auch nicht umlegbare Kosten aufgrund des Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO2KostAufG).

13.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet.



Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Sofern vorhanden, sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze modellkonform zur Anwendung zu bringen.

Wird vom Gutachterausschuss kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Zinssätze aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht Berücksichtigung finden können.

Stehen keine geeigneten Daten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei dürfen auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden. Sie sind aber hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität des für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarktes zutreffend abzubilden. Ihre Ableitung muss ausreichend, über die allgemeine Begründung hinaus, nachvollziehbar dargelegt sein.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Liegenschaft überwiegend regional fokussierte Privatinvestoren für die Immobilie interessieren. Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund des geänderten Zinsumfeldes und den damit einhergehenden Unsicherheiten der Interessentenkreis eingeschränkt ist.

Nachfolgendes Bewertungsmodell hat der Gutachterausschuss für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze genutzt. Die Auswahl der wertrelevanten Parameter erfolgt modellkonform.

Rohertrag	Wohngrundstücke / gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhäuser 70 Jahre
Restnutzungsdauer	GND minus Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der GND
Grundstücksfläche	Entsprechend § 17 ImmoWertV

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze liegen in einer Spanne von 0,7 bis 2,7 % und im Mittel bei 1,7 % (Bodenrichtwertbereich 300 – 700 €/m²).

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der mittleren Lage, der diffusen Vermietungssituation, der Drittverwendungsfähigkeit, der vorliegenden Nutzungsart und des zum Bewertungsstichtag schwierigen Marktumfeldes ein Vielfaches des Rohertrags vom rd.



18,0-fachen des Jahresrohertrages bezogen auf den unbelasteten Ertragswert als marktgerecht erachtet.

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für zu keinem plausiblen Bewertungsergebnis. Auf Grundlage der recherchierten Ertragsfaktoren, dem Verkehrswert je m² sowie unter Berücksichtigung der hier gegebenen Restnutzungsdauer und marktgerechter Bewirtschaftungskosten wird ein **Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,20 %** als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt.

Dieser Ansatz führt bezogen auf den vorläufigen Ertragswert, zum rd. **18-fachen** des Jahresrohertrages bzw. einem Verkehrswert je m² Wfl. von rd. **2.421 €/m²**, was unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts plausibel ist.

13.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der obenstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird mit 55 Jahren angenommen.

13.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Gemäß § 35 ImmoWertV bestimmen Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer den Barwertfaktor, mit dem der Reinertrag der baulichen Anlagen multipliziert wird. Finanzmathematisch stellt der Kapitalisierungsfaktor den Barwert einer durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes zeitlich begrenzten nachschüssigen Rente dar. Er ist ein Zeitrentenbarwertfaktor.

Barwertfaktoren (Vervielfältiger) sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln.

13.7 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurde im Rahmen des Ortstermin Instandhaltungstau festgestellt. Für ausstehende Restarbeiten und die Behebung der vorgefundenen Schäden wird ein Abschlag von 50.000 € als Wertminderung vorgenommen.

Für die potenziell zu zahlende Wegerechtsrente erfolgt ein Abschlag von 33.000 € im Rahmen der Wertermittlung.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **1.220.000 €** bzw. rd. **2.421 €/m²** Wohn- Nutzfläche bzw. **18,0-fache** des Jahresrohertrages ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
RIWIS Report Hanau 2023	Vielfaches Mehrfamilienhäuser Hanau	18,0 – 25,0-fache	20,0-fache
Engel & Völkers Mehrfamilienhäuser in Hanau	Hanau Mittlere Lage	18,0 – 20,0-fache	-
IVD-Wohn-Preisspiegel 2023	Hanau Renditeobjekte	-	20,5-fache
Colliers Residential Investment City Report Hanau 2023/2024	Groß-Auheim Mittlere Lage Faktoren Wohn- & Geschäftshäuser	15,0 – 18,0-fache	-
Angebotspreise Immobilienscout24.de Abrufdatum 06.05.2024	Mehrfamilienhäuser Hanauer Landstraße 2a Umkreis 1 km 4 Angebotspreise Wohnfläche von 320 – 1.561 m ²	1.531 bis 2.781 €/m ² WF	2.208 €/m ² WF

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



14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

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



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung – Flurstück 589/2

Bodenwert	26.000	EUR
-----------	--------	-----

Ergebnisse der Wertermittlung – Flurstück 589/1

Bodenwert	224.000	EUR
Ertragswert	1.135.000	EUR

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

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

Flurstück 589/2

EUR 26.000,00

In Worten: Euro sechszwanzigtausend

Flurstück 589/1

EUR 1.135.000,00

In Worten: Euro eine Million einhundertfünfunddreißigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 24.04.2024



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

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

16.2 Rechtsgrundlagen

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

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

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



Anhang I – Fotodokumentation



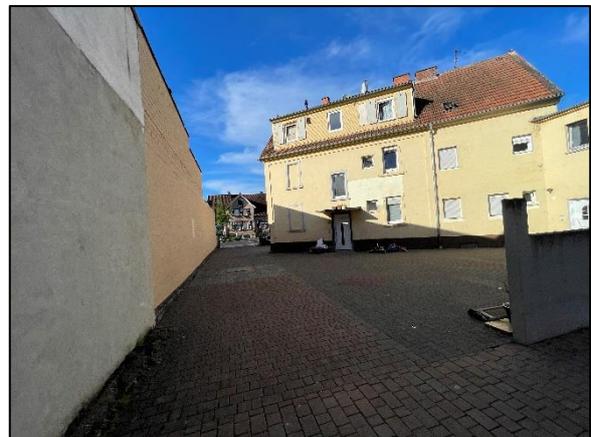
Straßenansicht



Flurstück 589/2



Zugang zum Garten



Erschließungsweg Flurstück 589/3



Treppenhaus



KG – Heizungsanlage



Belichtung Aufenthaltsräume im KG



Schaden am Dach



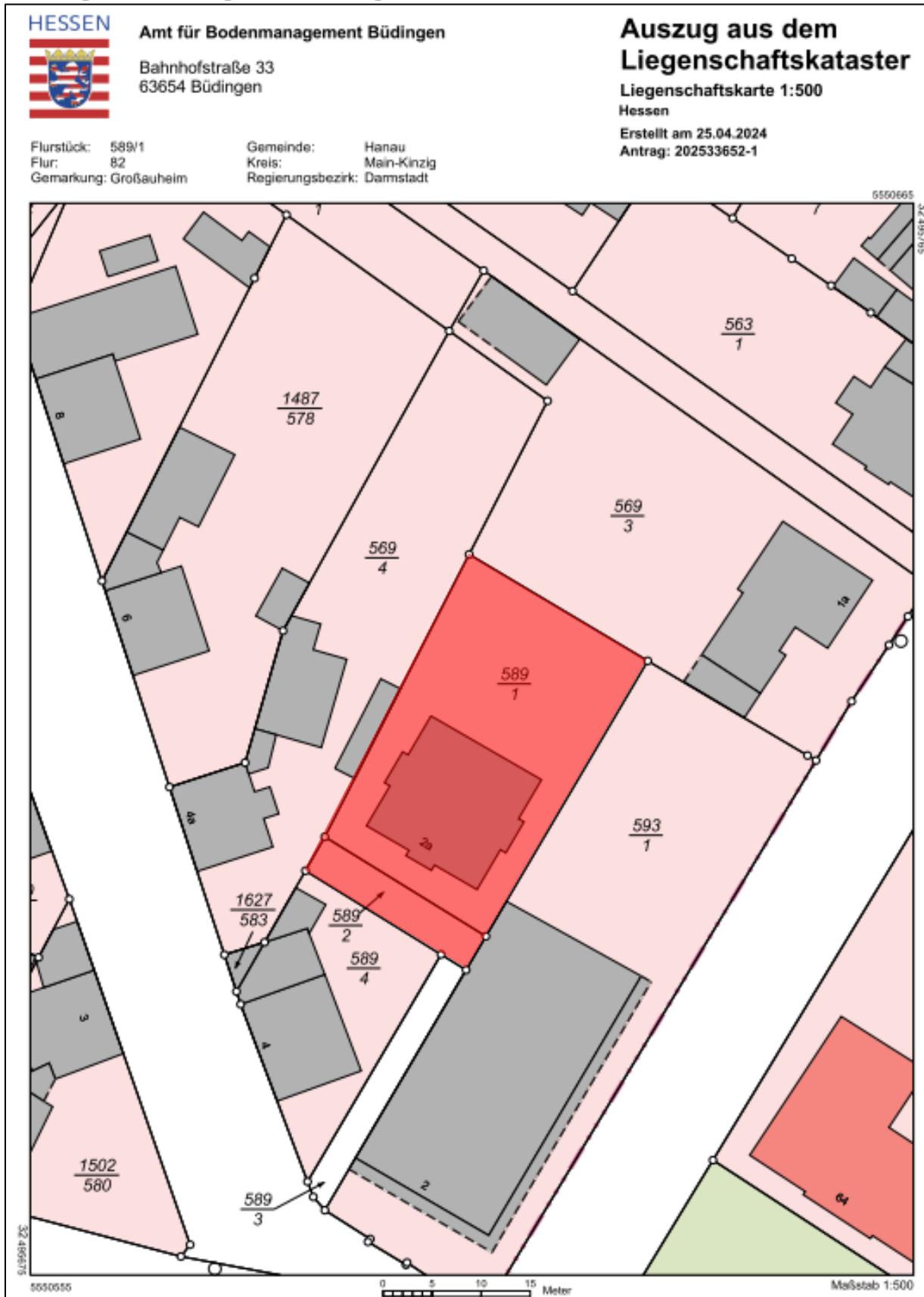
Schaden an Hauseingangstür



Hauseingangstür mit Briefkastenanlage



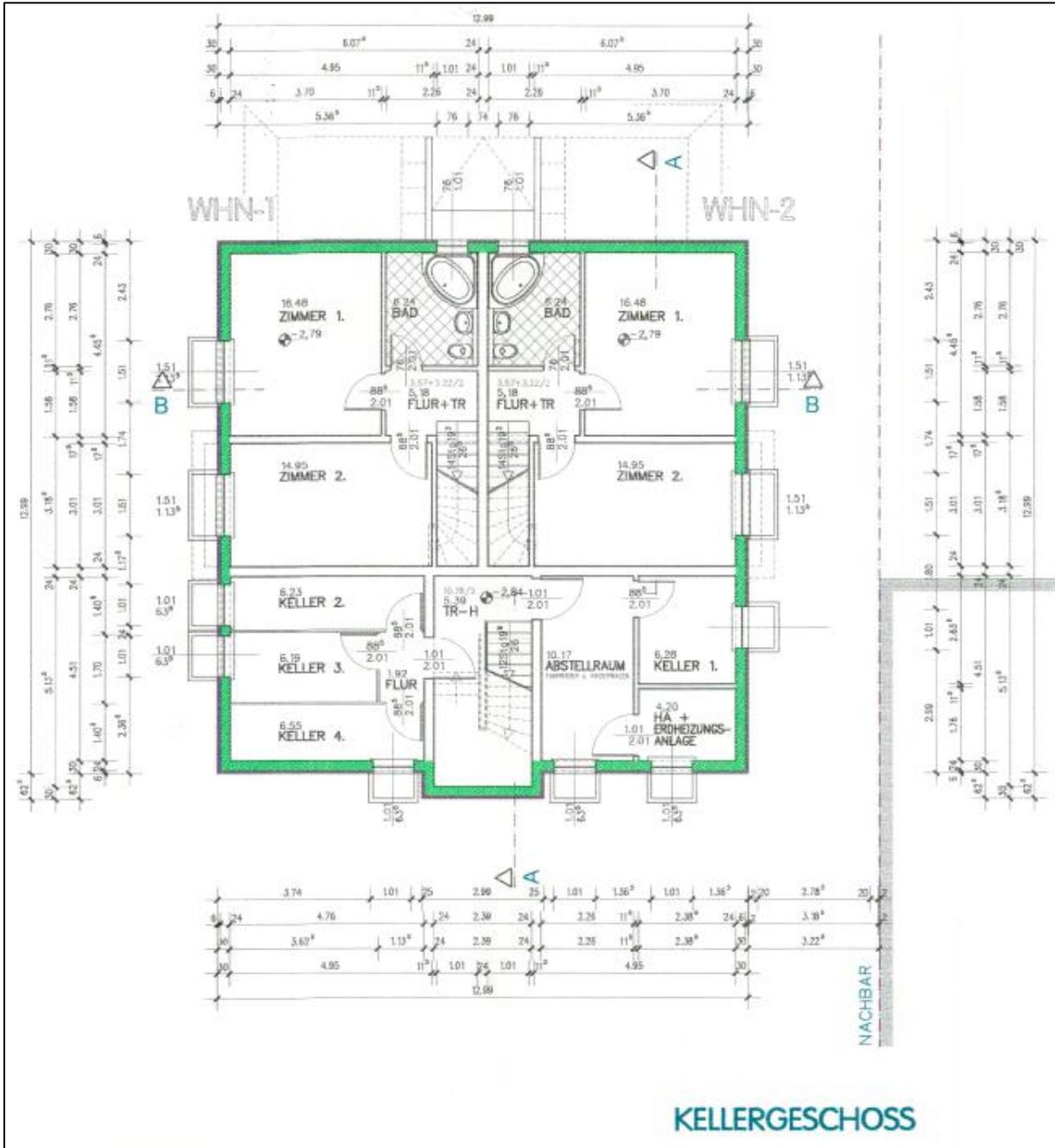
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





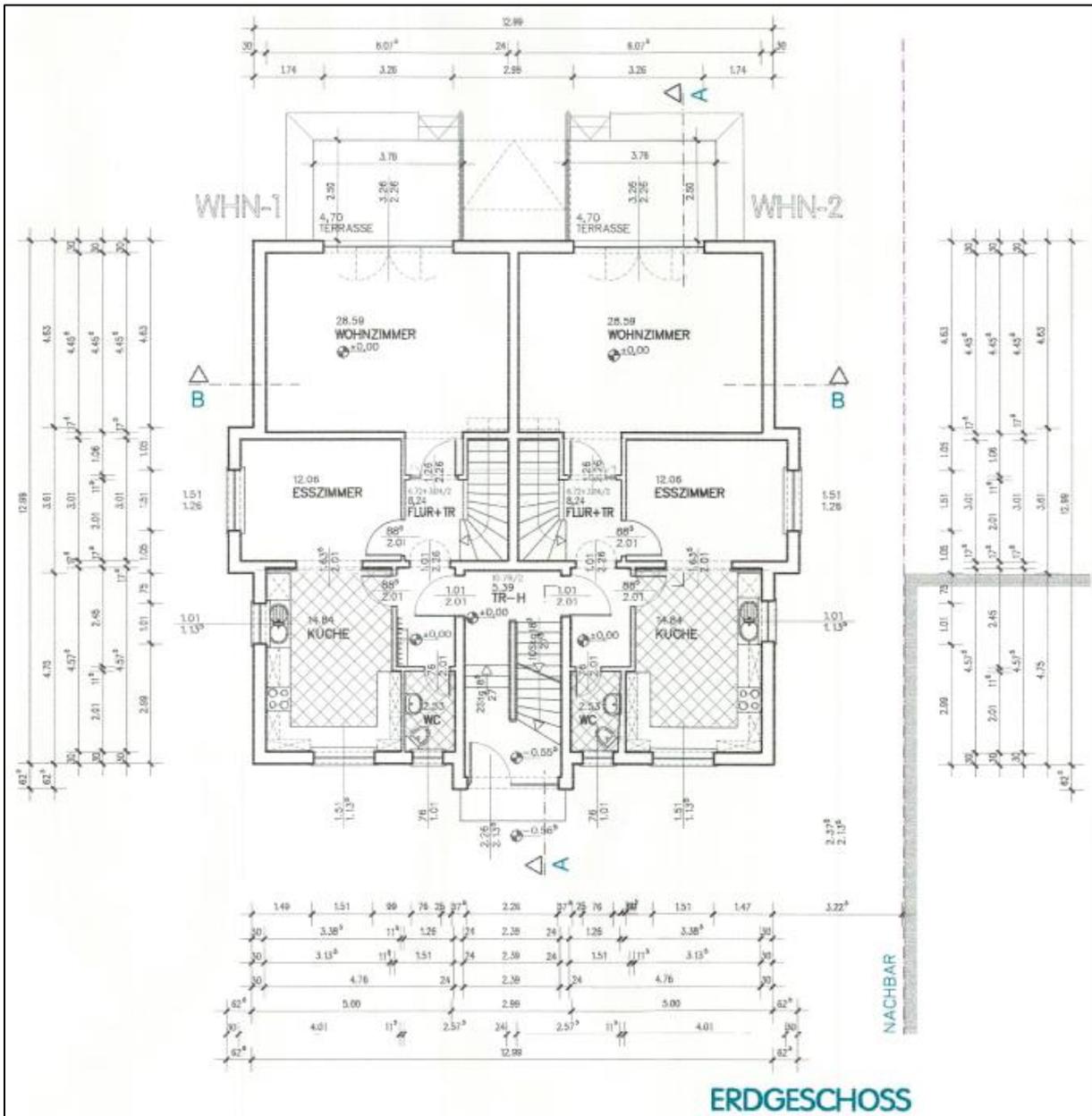
Anhang IV – Grundrisse, Schnitt

Kellergeschoss



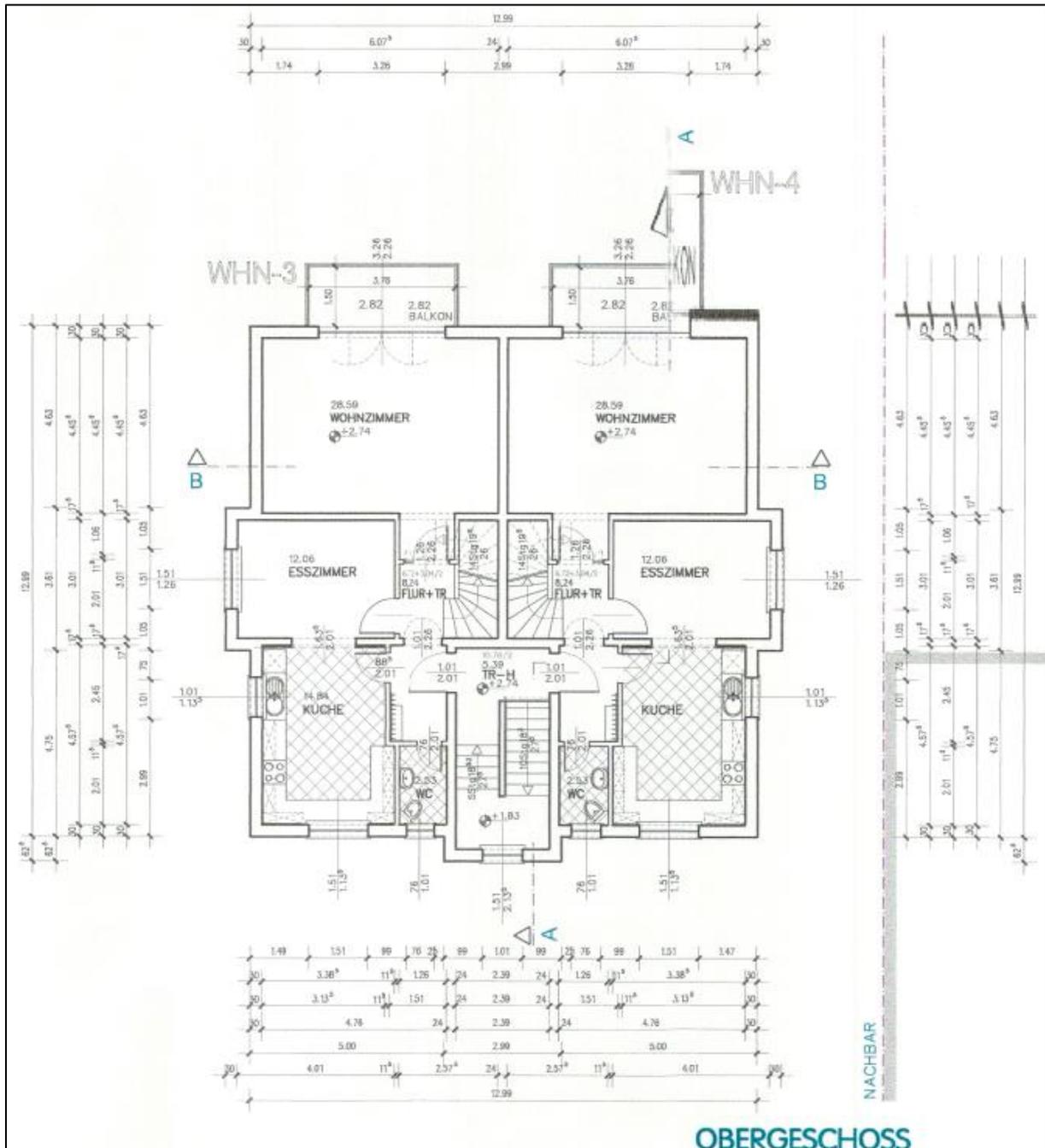


Erdgeschoss



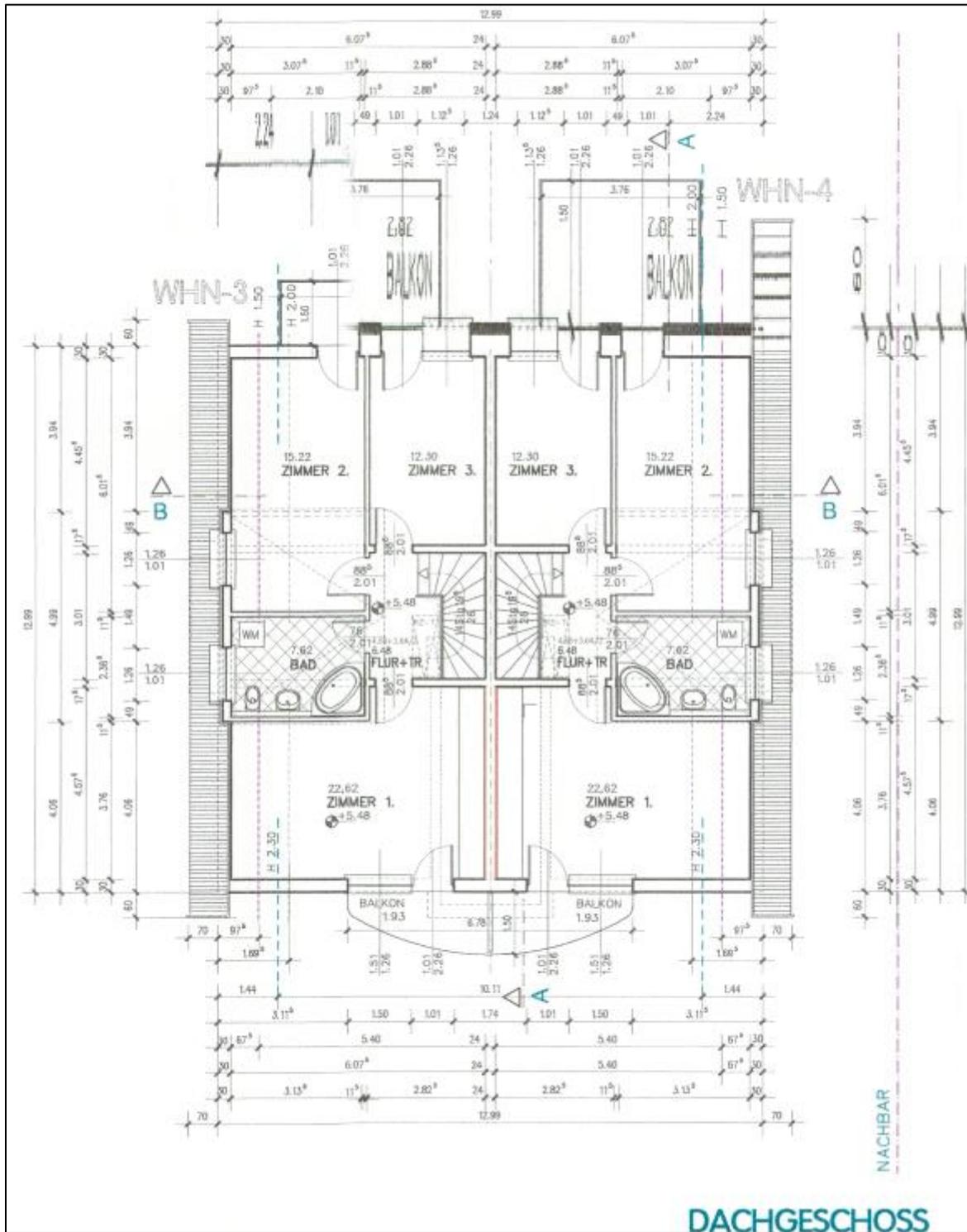


1.Obergeschoss



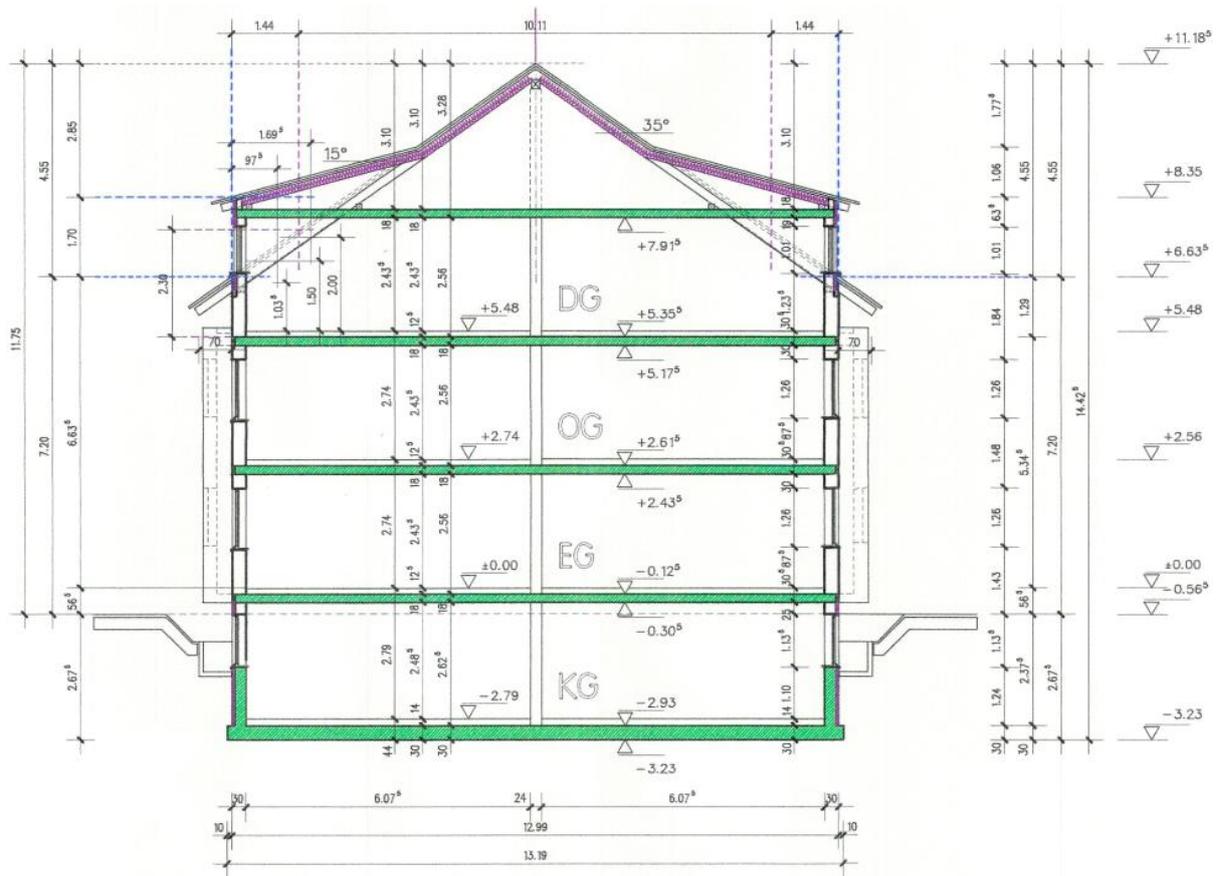


Dachgeschoss

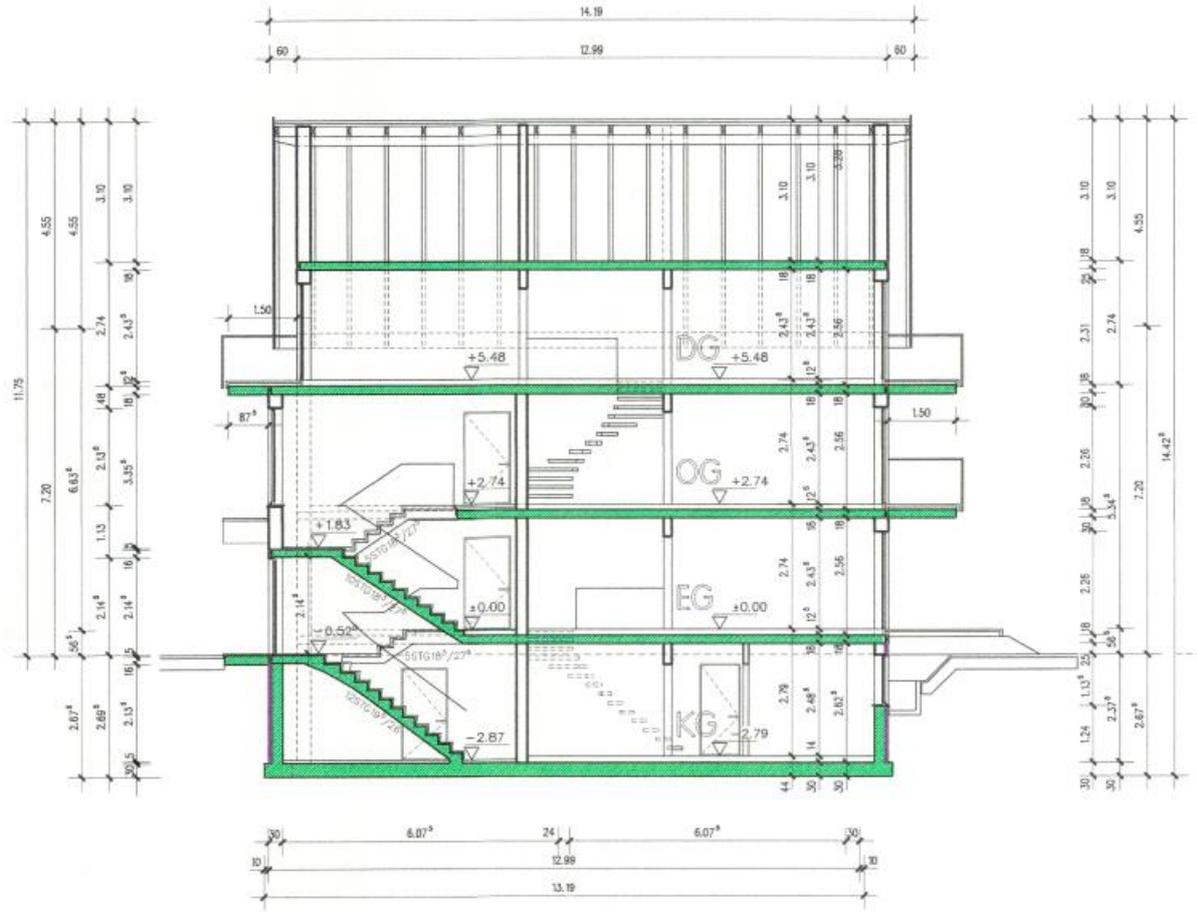




Schnitt



SYSTEMSCHNITT "B-B"



SCHNITT "A-A"

Ansicht

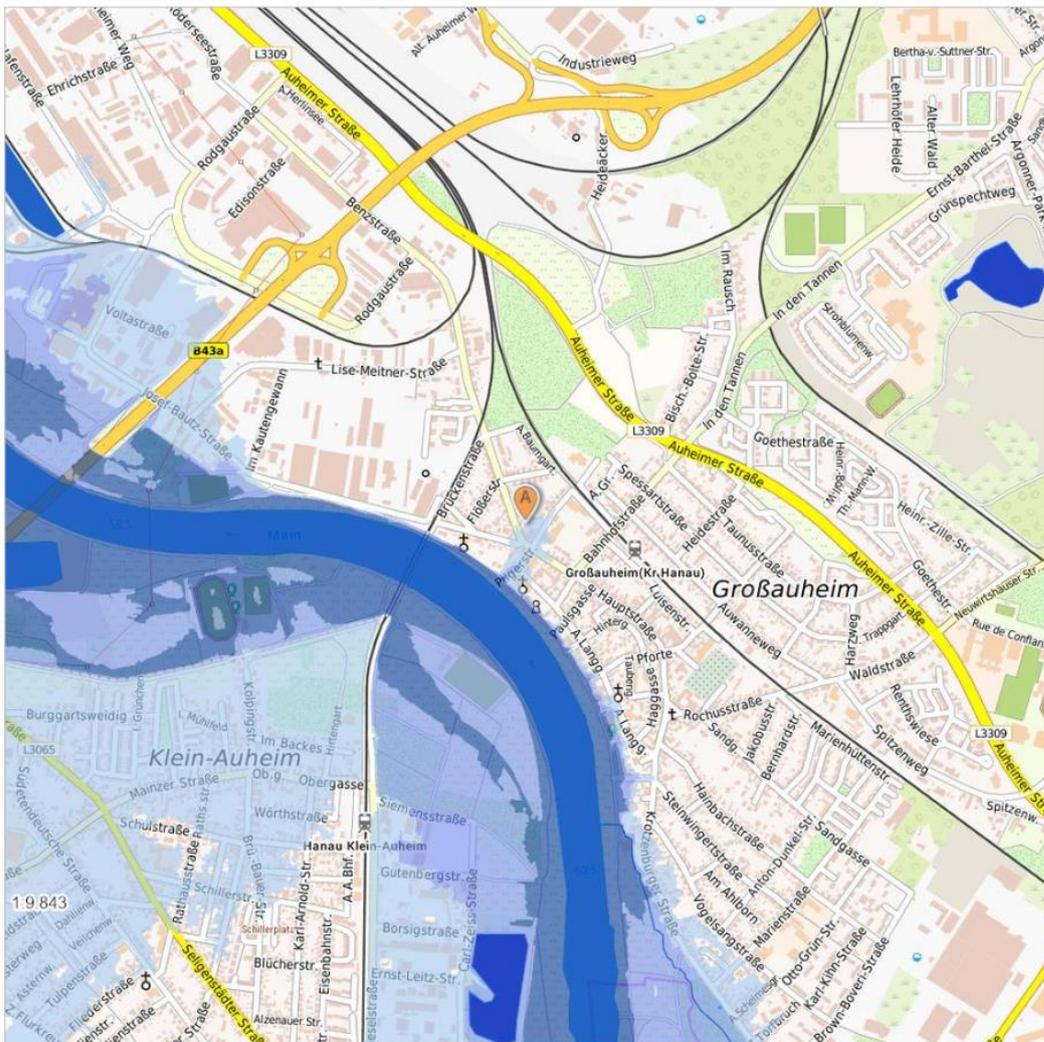


SÜD-WESTEN



Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung
 63457 Hanau, Hanauer Landstr. 2 A

Gefährdungsklasse der Objektadresse



- 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 GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © 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; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02664485 vom 03.05.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist teilweise eigengenutzt und vermutlich vermietet.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

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

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt.

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

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

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft der Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt vom 15.03.2024 sind die zu bewertenden Flurstücke nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst. Der Behörde liegen keine Informationen zu Bodenbelastungen vor.