

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 31/24

08.04.2025



GUTACHTEN

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

1. des 233/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem **Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück** eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2916, Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, 3.232 m² **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss**

sowie

2. des 3/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem **Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück** eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2948, Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, 3.232 m² **verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ST 48 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz**

Maria-Merian-Bogen 39 in 63457 Hanau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 31/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
13.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (233/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. 16 im Untergeschoss
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend.
Adresse:	Maria-Merian-Bogen 39 in 63457 Hanau
Lage:	Hanau-Wolfgang, Stadtquartier Pioneer Park; gute Lagequalität
Detailangaben:	Baujahr der Wohnanlage: 2022 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 68,90 m ² Wohnfläche, gehobene Ausstattung, Abstellraum im UG (3,85 m ² Nutzfläche)
Vermietungssituation:	Vermietet (Netto-Kalt-Miete zum WSt: 850,00 €/Monat)
Hausverwaltung:	STRENGER Gebäudemanagement GmbH; Ludwigsburg
Hausgeld für Wohnung Nr. 16:	251,05 EUR/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (Stand 10.07.2024)
Vergleichswert rd.:	335.000,00 EUR
Verkehrswert:	335.000,00 EUR
Wohnflächenpreis rd.:	4.855,00 €/m ²

2

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 31/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
13.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Tiefgaragenstellplatz (3/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Tiefgaragenstellplatz Nr. ST 48
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend.
Adresse:	Maria-Merian-Bogen 39 in 63457 Hanau
Lage:	Hanau-Wolfgang, Stadtquartier Pioneer Park; gute Lagequalität
Detailangaben:	Baujahr des Wohngebäudes mit Tiefgarage: 2022 Stellplatz in der Tiefgarage mit Markierung und Nummerierung
Vermietungssituation:	Vermietet (Miete zum WSt: 85,00 €/Monat)
Hausverwaltung:	STRENGER Gebäudemanagement GmbH; Ludwigsburg
Hausgeld (ST 48):	12,05 EUR/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (Stand 10.07.2024)
Vergleichswert rd.:	21.000,000 EUR
Verkehrswert:	21.000,00 EUR

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	6
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
3	BESCHREIBUNGEN	12
3.1	Lage	12
3.2	Grund und Boden	14
3.3	Bauliche Anlagen	16
3.4	Hausverwaltung	20
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	20
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Vergleichswert-Verfahren	24
4.4	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums	25
4.5	Vergleichswertermittlung des Teileigentums	32
4.6	Verfahrensergebnisse	33
4.7	Verkehrswerte	34
5	ANHANG.....	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Liegenschaftskarte	37
5.3	Grundrisse	38
5.4	Gebäudeschnitte	41
5.5	Wohnflächenberechnung	42
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	43
5.7	Energieausweis	45
5.8	Baulasten	47
5.9	Bebauungsplan	49
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	50
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	51
5.12	Rechtsgrundlagen	52
6	FOTOS	53

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau
 Aktenzeichen: 42 K 25/24
 Auftrag: Vom 15.11.2024
 Beschluss: Vom 15.11.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2916, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 233/10000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	Wolfgang	1	1090/1	Gebäude- u. Freifläche, Maria-Merian-Boden 39	3232

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss mit gleicher Bezeichnung

sowie

den im Teileigentumsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2948, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 3/10000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	Wolfgang	1	1090/1	Gebäude- u. Freifläche, Maria-Merian-Boden 39	3232

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ST 48 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

1. XXXX XXXX
2. XXXX XXXX

- Antragsteller/Antragsgegner -

Verfahrensbevollmächtigte:
Zu 2. Rechtsanwälte XXXXX

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen (Beschlüsse vom 11.06.2024, 22.07.2024 und 15.11.2024) [2] Grundbuchblattabschriften [3] Baulastenauskunft (Kopie) [4] Auszug aus dem Liegenschaftstaster
Unterlagen des Antragstellers/Antragsgegners:	[5] Teilungserklärung vom 10.02.2021 (UR 303/2021) inkl. Plänen, Schnitte, Baubeschreibung etc. [6] Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15.03.2021 (UR 669/2021 B) [7] Nachtrag zur Teilungserklärung vom 26.01.2022 (UVZ 215/2022 B) [8] Baugenehmigung vom 17.08.2021 [9] Gutachten zur Bauabnahmereife vom 01.08.2023 [10] Hausgeldabrechnung für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 48 vom 04.06.2024 [11] Hausgeldabrechnung für die Wohnung Nr. 16 vom 04.06.2024 [12] Energieausweis MFH A,B (Ausstellungsdatum 06.12.2022) [13] Grundrisse von Keller, Stellplatz und Wohnung [14] Interaktives Exposé [15] Mietvertrag vom 01.02.2023 [16] Einzelwirtschaftsplan TG 48 vom 01.07.2024 [17] Einzelwirtschaftsplan Whg. 16 vom 01.07.2024 [18] Einzelwirtschaftsplan TG 48 vom 10.07.2024 [19] Einzelwirtschaftsplan Whg. 16 vom 10.07.2024 [20] Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2911 vom 25.03.2022
Unterlagen der Antragstellerin/Antragsgegnerin:	Nichtzutreffend
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[21] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de [22] Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises [23] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt [24] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage [25] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2025
Anwesende:	Frau XXXX Herr XXXX Herr XXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Zugunsten des Grundstücks -Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstücke 1090/1- ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau eine Baulast eingetragen. Diese betrifft und belastet das benachbarte Grundstück Flst. 1090/2 (Alfred-Nobel-Bogen, Hanau-Wolfgang)

Baulastenblatt Nr. 1354/20600
Seite 1 :

„Die in dem beigefügten Plan (Anlage 2) vermaßt dargestellte Fläche von 0,95 m Tiefe und 1,65 m Breite wird dem Grundstück Maria-Merian-Bogen 39, Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1 bei der Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände einzuhalten...“

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“.¹

Planungsrechtliche Festsetzungen
u.a.:

Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet MU
Zulässige Nutzungen sind Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe etc. (gem. §6a Abs. 2 i.V.m §1 Abs. 5 und Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
Offene Bauweise
GRZ: 0,4; GFZ: 1,2

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Ab-

¹ <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/b-plaene/index.html>

gaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG: Gemäß Internetrecherche besteht für das betreffende Grundstück kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen.

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Wohnungsgrundbuch

Grundbuch von Wolfgang
Blatt 2916

Geändert am 18.06.2024. Abdruck vom 15.11.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

233/10000 Anteil Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, Maria-Merian-Bogen 39, Größe 3232 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss mit gleicher Bezeichnung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 2901 bis 2984).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 10.02.2021 (UNr. 303/2021/B Notar XXX) vom 15.03.2021 (UNr. 669/2021 B Notar XXX) und vom 26.01.2022 (UNr. 215/2022 T Notar XXX) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1674; eingetragen am 04.03.2022. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXX
geb. am XX.XX.XXXX ...

- zu 1 / 2 -

2.2 XXXX
geb. am XX.XX.XXXX ...

- zu 1 / 2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungsrecht) für Stadtwerke Hanau GmbH, Hanau (Amtsgericht Hanau, HRB 1385); gemäß Bewilligung vom 12.12.20219 (UR-Nr. 452/2019 Notar XXX) eingetragen a 29.01.2020 in Blatt 1674 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 2901 bis 2984 übertragen am 04.03.2022. ...
- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Unterhaltung und Betreiben einer Wärmerzeugungsanlage – Heizstation mit Blockheizkraftwerk (BHKW) – in dem dafür vorgesehenen Technikraum (Haustechnikraum im Untergeschoss) unter Nutzung der vorhandenen Primäranschlüsse zur Versorgung des Grundstücks) für PionierWerk Hanau GmbH, Hanau (Amtsgericht Hanau, HRB 96578); gemäß Bewilligung vom 10.02.2021 (UNr. 303/2021/B Notar XXX) eingetragen a 04.03.2022.
- 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 31/24) ; eingetragen am 18.06.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 TeileigentumsgrundbuchGrundbuch von Wolfgang
Blatt 2948

Geändert am 18.06.2024. Abdruck vom 15.11.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

3/10000 Anteil Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, Maria-Merian-Bogen 39, Größe 3232 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ST 48 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt

(Blätter 2901 bis 2984).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 10.02.2021 (UNr. 303/2021/B Notar XXX) vom 15.03.2021 (UNr. 669/2021 B Notar XXX) und vom 26.01.2022 (UNr. 215/2022 T Notar XXX) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1674; eingetragen am 04.03.2022. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXX

geb. am XX.XX.XXXX ...

- zu 1 / 2 -

2.2 XXXX

geb. am XX.XX.XXXX ...

- zu 1 / 2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungsrecht) für Stadtwerke Hanau GmbH, Hanau (Amtsgericht Hanau, HRB 1385); gemäß Bewilligung vom 12.12.20219 (UR-Nr. 452/2019 Notar XXX) eingetragen a 29.01.2020 in Blatt 1674 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 2901 bis 2984 übertragen am 04.03.2022. ...
- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Unterhaltung und Betreiben einer Wärmerzeugungsanlage – Heizstation mit Blockheizkraftwerk (BHKW) – in dem dafür vorgesehenen Technikraum (Haustechnikraum im Untergeschoss) unter Nutzung der vorhandenen Primäranschlüsse zur Versorgung des Grundstücks) für PionierWerk Hanau GmbH, Hanau (Amtsgericht Hanau, HRB 96578); gemäß Bewilligung vom 10.02.2021 (UNr. 303/2021/B Notar XXX) eingetragen a 04.03.2022.
- 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 31/24) ; eingetragen am 18.06.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Die Wohnung Nr. 16 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 48 sind vermietet.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag werden zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 für die Wohnung Nr. 16 Mieteinnahmen von 850,00 €/Monat (Netto-Kalt-Miete) und für den Stellplatz Nr. 48 in der Tiefgarage 85,00 €/Monat generiert.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Vermietungssituation:

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der zu bewertenden Sondereigentume ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Hanau
Einwohner*innen:	106.612 (Stand 31.03.2024 ²)
Fläche rd.:	76,50 km ²

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main und gehört zum Ballungsraum Frankfurt. Sie ist die größte kreisangehörige Stadt Hessens und seit September 2021 Großstadt. Frankfurt a. Main im Westen ist ca. 25 km entfernt. Offenbach a. Main befindet sich in ca. 15 km Entfernung. Hanau besteht aus den Stadtteilen Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen und Kesselstadt. Hanau wird dem Demografietyt 6 -Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen- zugeordnet, der sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.³

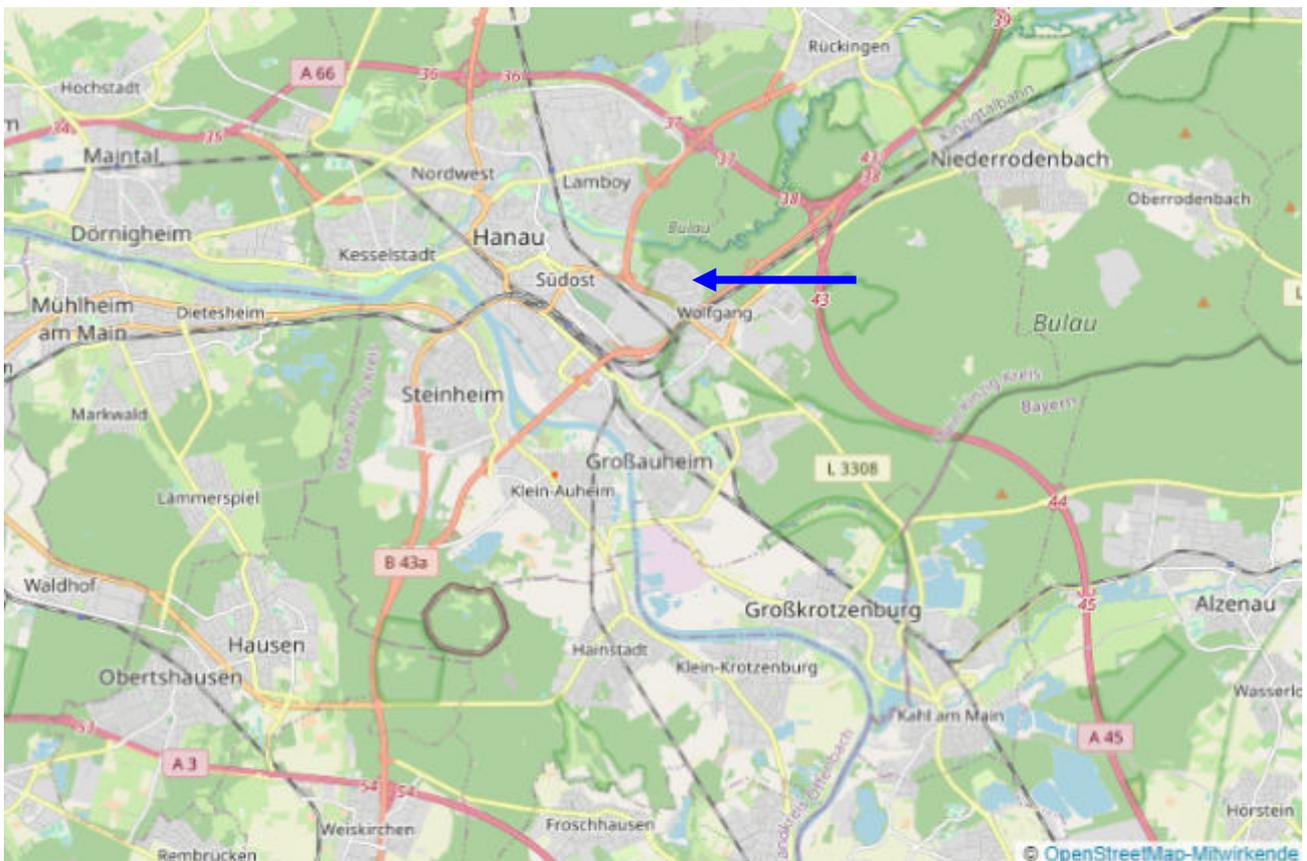


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung d.d. SV (blau)

² https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren_2024-03-31.pdf

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/>

Hanau bietet günstige Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen 3, 45 und 66. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 8, 43a, 43 und 45 sowie Landes- und Kreisstraßen. Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen. Überregional ist Hanau zentraler Knotenpunkt mit Anbindung mehrerer ICE-Linien. Die Region wird über Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien erschlossen. Der innerstädtische Nahverkehr wird überwiegend von der Hanauer S-Bahn geleistet.

Hanau ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Außerdem ist sie Standort für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Geschäfte und Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sorgen für ein breites Freizeitangebot.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Wolfgang im sog. "Pioneer Park". Auf der rd. 50 ha großen Fläche der ehemaligen Pioneer-Kaserne mit der charakteristischen Fächerform des Heeresbauamts Frankfurt für das Eisenbahn-Pionier-Regiment Nr. 68 entsteht seit 2018 ein Wohngebiet mit ca. 1600 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen, Kettenbungalows sowie generationenübergreifenden Wohneinheiten. Das Projekt beinhaltet ein innovatives E-Mobilitäts- und Versorgungskonzept. Der Pioneer Park zeichnet sich durch eine besonders vielfältige Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, eine 8-gruppige Kita, eine Grundschule, ärztliche Versorgung sowie Grün- und Freizeitflächen sind in unmittelbarer Umgebung. Die Hanauer Innenstadt liegt ca. 3 km entfernt. Mit dem Bahnhof Hanau-Wolfgang, der Buslinie 6 und den Anbindungen an die Autobahnen (45, 3, 66) bestehen innerhalb weniger Minuten schnell erreichbare und zuverlässige Individualverkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Immissionen als gute Wohnlage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Die Oberfläche ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	Das Grundstück weist eine unregelmäßige Form auf.
Lagebesonderheit:	Das Grundstück befindet sich zwischen den Straßen Maria-Merian-Bogen (Westen) und Alfred-Nobel-Bogen (Osten).
Fläche gesamt:	3.232 m ² gem. Grundbuch
Bebauung:	Auf dem Grundstück wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage (Wohnanlage) errichtet.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Zugang zu den Wohnhäusern besteht von den Straßen Maria-Merian-Bogen und Alfred-Nobel-Bogen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Straße Maria-Merian-Bogen erfolgt.
Straßenart:	Die Straßen Maria-Merian-Bogen und Alfred-Nobel-Bogen sind voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraßen mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gepflasterte Bürgersteige sind vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist „nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für betreffende Grundstück eine Eintrag mit der Nummer 435.014.070-001.22 und dem Gesamtstatus „Altlast-in der Sanierung (Dekontamination)“ für die</p>
--	--

Gesamtfläche der ehemaligen Pioneer-Kaserne ergibt. Der Status des Grundstücks Flst. 1090/1 lautet „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Informationen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. der entsprechenden Kommune vorliegen.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.3.1 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Grundstück Flst. 1090/1 liegt unterhalb der Kinzig. Gemäß HWRM-Viewer befindet sich das betreffende Grundstück nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes. Bei Extrem-Hochwasser (HG-Extrem) besteht in einem Teilbereich am westlichen Grundstücksrand Überflutungsgefahr von 1-50 cm.

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm-PLUS:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen geringe Lärmbelastungen durch Straßenverkehr im westlichen Grundstücksbereich von 55-59 dB(A) und im östlichen Grundstücksbereich von 60-64 dB(A).

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,8 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; [https:// bodenbewegungsdienst.bgr.de/](https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/)

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück Flst. 1090/1 wurden zwei baugleiche zweispännige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten (Haus A/B und C/D bzw. Maria-Merian-Bogen 39, 41 und 43, 45) sowie eine Tiefgarage und Pkw-Stellplätze errichtet. Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden. Besichtigt wurden insbesondere in Teilbereichen das Gebäude Haus A/B (Hausnummer 39, 41) sowie die Wohnung Nr. 16 und die Tiefgarage. Für die nicht besichtigten Gebäudeteile und Räumlichkeiten wird ein schadensfreier Zustand wertermittlungstheoretisch unterstellt.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 13.01.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss (als Staffelgeschoss) mit Dachterrassen.
Baujahr:	2022
Nutzung:	Wohnnutzung; 22 Wohneinheiten im Haus A/B (Maria-Merian-Bogen 39, 41)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkone, Flachdach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Energieeffiziente Bauweise in Kfw-55
Fundamente:	Einzel-, Streifenfundamente oder Bodenplatte aus WU-Ortbeton
Umfassungswände:	UG und Tiefgarage: Stahlbeton EG -DG: Stahlbetonfertigteile mit Wärmedämmung
Tragende Innenwände:	UG: Mauerwerk (KS) oder Stahlbeton EG-DG: Stahlbeton
Nichttragende Innenwände:	Gipskartonständerwände mit Mineralfaser-Dämmschicht
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken Im UG gedämmte Bodenplatte In der Tiefgarage

Dach:	Flachdach (Beton) mit Abdichtung und extensive Dachbegrünung mit Kiesrandstreifen
Geschosstreppen:	Betonfertigteile-Treppen mit Natursteinbelag, Stahlgeländer mit Edelstahl-Handlauf
Hauseingangsbereich:	Überdachter Hauseingang (massives Vordach), befestigter Zugang
Balkone:	Stahlbetonkragplatten Z.T. zwischen den Wohnungen Sichtschutzelemente aus Stahl- oder Aluminiumprofilrahmen mit Aluminiumtafeln oder Schichtstoffplatten. Z.T. Schiebeläden (Aluminium oder Stahl) vor den Balkonen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster bzw. Tür-Fenster-Kombinationen aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung (mind. Schallschutzklasse II), im UG Überwiegend Kunststoffrollläden und/oder Aluminiumlamellen, Kurbelbedienung
Hauseingangstür:	Holz-Glaselement mit feststehende Seitenteilen Briefkastenanlage, Klingeltaster und Gegensprechanlage, integrierte Kamera
Wohnungseingangstüren:	Schallhemmende lackierte Wohnungsabschlusstüren mit Edelstahlbeschlag
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren mit Edelstahlbeschlägen, Holzumfassungszargen mit Hohlprofilabdichtung
Sonstige Türen:	Z.T. feuerhemmende Stahltüren im UG
Tiefgaragenzufahrt/-Zugang:	Elektrisches Tor mit Schlüsselschalter (außen) und Zugschalter (innen).

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Zeitgemäße Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Nahwärme (Beilage 1 zur Urkunde vom 26.01.2022 (UVZ 2015/2022) beinhaltet den entsprechenden Wärmelieferungsvertrag) Die einzelnen Häuser werden mit Heizwärme und Warmwasser mittels Verteilernetzes im UG versorgt.
Heizkörper:	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung/Raumthermostate (Wärmemengenzähler in der Wohnung)
Hinweis:	Der Raum für die öffentlichen Hausanschlüsse mit Zähler und Verteiler befindet sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss des Hauses C.

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁵ vom 08.08.2020, ausgestellt am 06.12.2022 liegt vor (siehe Anhang). Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt 28,8 kWh/(m²-a).

3.3.2.6 Besondere Bauteile und technische Einrichtungen

Besondere Bauteile: Personenaufzug von UG bis DG; Fa. *KONE*; Tragkraft 630 kg

Besondere (techn.) Einrichtungen: (Dezentrale) Lüftungsanlage

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Fahrradabstellräume

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Nichtzutreffend (Neubauzustand)

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzflächen (Betonpflaster) sowie Müll- und Fahrrad-Einhausung (als Stahlkonstruktion und mit Holzlatung, Trapezblechdach), z.T. Einfriedungen (Mauern, Zaun) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Hausgärten, Aufwuchs

⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.4 Wohnung Nr. 16

3.3.4.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 2. Obergeschoss rechts gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnen/Essen/Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, Flur, Balkon Dem Sondereigentum ist ein Kellerraum (Nr. 16) im UG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechender Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

3.3.5 Raumbeschreibungen

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte:	Waschtisch, Dusche, WC mit Einbauspülkasten Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Handtuchheizkörper
Balkon:	Aufgelegte Holzelemente, Brüstung aus verzinkten Stahlprofilen
Abstellraum/Keller:	Boden Estrich

3.3.5.1 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß vorliegender Teilungserklärung (nach § 8 WEG vom 26.01.2022) beträgt die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoss 68,90 m² und die Nutzfläche des Abstellraums Nr. 16 im UG 3,85 m² (s. Anhang)

3.3.5.2 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß Teilungserklärung nicht begründet.

3.3.6 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	STRENGER Gebäudemanagement GmbH Myliusstraße 15, 71638 Ludwigsburg
Hausgeld für Wohnung Nr. 16:	251,05 €/Monat inkl. Rücklage (Stand 10.07.2024)
Hausgeld für TG-Stellplatz Nr. 48:	10,01 €/Monat inkl. Rücklage (Stand 10.07.2024)
Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen etc.:	Nicht bekannt.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)⁶ eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

⁶ Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Nicht erkennbar.

3.5.2.2 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. des Sondereigentum Nr. 20

Nicht erkennbar.

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Nicht erkennbar.

3.5.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.5.5.1 Baulast

Im Baulastenverzeichnis ist in Baulastenblatt Nr. 1354/20600 eine *Abstandsflächen*baulast zugunsten des Grundstücks Flst. 1090/1 eingetragen. Die Baulast belastet das Grundstück Flst. 1090/2 im mittleren, westlichen Grundstücksrandbereich auf einer Fläche von 1,56 m².

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulasten werden in einem Baulastenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulasten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.⁷

⁷ <https://www.juraforum.de/lexikon/baulast>

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass diese begünstigende Baulast eine geringfügige Wertbeeinflussung (Werterhöhung) darstellt. Die Höhe der Wertbeeinflussung wird aufgrund der äußerst geringen betroffenen Fläche in vorliegender Wertermittlung als unrelevanter Einfluss bewertet.

3.5.5.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Wärmeversorgungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Hanau GmbH sowie (Errichtung, Unterhaltung und Betreiben einer Wärmeerzeugungsanlage – Heizstation mit Blockheizkraftwerk (BHKW) – in dem dafür vorgesehenen Technikraum (Haustechnikraum im Untergeschoss) unter Nutzung der vorhandenen Primäranschlüsse zur Versorgung des Grundstücks) zugunsten des PionierWerks Hanau GmbH, Hanau eingetragen.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Eintragungen gleichsam die Wärmeversorgung der auf dem Grundstück Flst. 1090/1 errichteten Wohnanlage (Mehrfamilienhäuser) gewährleisten und somit keine Wertbeeinflussung darstellen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Vergleichswert-Verfahren

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

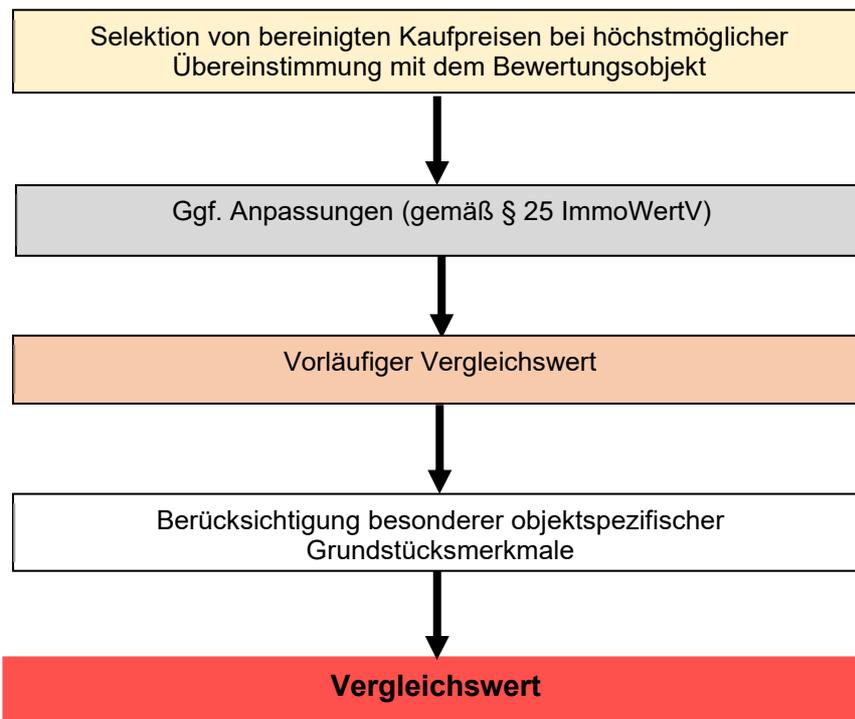


Abb. 8: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.4 Vergleichswert- ermittlung des Woh- nungseigentums

4.4.1 Vergleichs-Kaufpreise

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wert-ermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte (Amt für Bodenmanagement Büdingen) beantragt und 10 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (vergleichbare Parameter) erhalten.

Von den vorliegenden Vergleichspreisen sind acht Kauffälle von Wohnungseigentum mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar. Sie befinden sich in Mehrfamilienhäusern im Stadtquartier Pioneer Park in Hanau-Wolfgang und wurden in einem Dreijahreszeitraum (2022, 2023) vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichswertverfahren)

4.4.2 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet / nicht vermietet

4.4.3 Stellplätze, Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.4.4 Sondernutzungsrechte

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil sind keine Sondernutzungsrechte bestellt. Wertbeeinflussende Sondernutzungsrechte der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt.

4.4.5 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen Juli 2022 und Januar 2025 verkauft. Die ggf. zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2025 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den veröffentlichten bundesweiten Konjunkturindikatoren (Preisindizes für neu erstellte Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes).⁸

4.4.6 Ausstattung

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine zeitgemäße gehobene Ausstattung. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.4.7 Lage

In der Regel werden Unterschiede in der Lagequalität ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge gewürdigt, die sich u.a. am Bodenrichtwertniveau, der Verkehrsanbindung, den Versorgungsmöglichkeiten und den Immissionen orientieren.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Wolfgang im Neubaugebiet Pioneer Park. Auch alle Vergleichswohnungen befinden sich in diesem Neubaugebiet.

4.4.8 Gebäudealter/Baujahr

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Mehrfamilienhäusern, die im Jahr 2022 errichtet bzw. bezugsfertig wurden. Eine Anpassung wegen Unterschieden durch abweichende Baujahresklassen und der ggf. damit verbundenen baulichen Beschaffenheit sind vorliegend nicht erforderlich.

4.4.9 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 69 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 54 m² bis 88 m² auf. Bei der Auswertung der Daten haben sich keine signifikanten Preisunterschiede ergeben, die auf eine Abhängigkeit zwischen der Wohnungsgröße und dem Kaufpreis hindeuten, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

⁸ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 26.03.2025; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten>

4.4.10 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	Wohnfläche rd.	Vergleichspreis
1	Maria-Merian-Bogen XX	Jan 22	2022	87	4.810,00
2	Maria-Merian-Bogen XX	Feb 22	2022	54	5.314,00
3	Maria-Merian-Bogen XX	Mrz 22	2022	61	5.811,00
4	Gebrüder-Wright-Straße XX	Jul 22	2022	88	4.526,00
5	Maria-Merian-Bogen XX	Mrz 23	2022	84	4.761,00
6	Maria-Merian-Bogen XX	Mai 23	2022	82	4.439,00
7	Maria-Merian-Bogen XX	Okt 23	2022	54	4.612,00
8	Gebrüder-Wright-Straße XX	Nov 23	2022	61	4.639,00

4.4.11 Anpassungen der Vergleichspreise**4.4.11.1 Ausgangsdaten Bewertungsobjekt**

Wertermittlungsstichtag:	01/2025 (13.01.2025)
Gebäude-Baujahr:	2022
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben
Wohnungsgröße rd.:	69 m ²
Anzahl Zimmer:	3
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen 39, Wolfgang
Mikrolage/Etage:	2. OG
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend.

4.4.11.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt:	01/2022 (1. Quartal 2022)	Abschlag von rd. 0,1 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	87 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	4	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1.OG	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 0,1

4.4.11.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt:	02/2022 (1. Quartal 2022)	Abschlag von rd. 0,1 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	54 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1.OG	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 0,1

4.4.11.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	03/2022 (1. Quartal 2022)	Abschlag von rd. 0,1 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	61 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:		Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 0,1

4.4.11.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	07/2022 (3. Quartal 2022)	Abschlag von rd. 3,4 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	88 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Gebrüder-Wright-Straße XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	2. OG	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 3,4

4.4.11.6 Vergleichsobjekt 5

Kaufzeitpunkt:	03/2023 (1. Quartal 2023)	Abschlag von rd. 0,5 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gut	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	84 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	3	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:		Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 0,5

4.4.11.7 Vergleichsobjekt 6

Kaufzeitpunkt:	05/2023 (2. Quartal 2023)	Zuschlag von rd. 1,0 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	82 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	3	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:		Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 1,0

4.4.11.8 Vergleichsobjekt 7

Kaufzeitpunkt:	10/2023 (4. Quartal 2023)	Zuschlag von rd. 1,4 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	54 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Maria-Merian-Bogen XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	2.OG	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 1,4

4.4.11.9 Vergleichsobjekt 8

Kaufzeitpunkt:	11/2023 (4. Quartal 2023)	Zuschlag von rd. 1,4 %
Gebäude-Baujahr:	2022	Keine Anpassung
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	61 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	3	Keine Anpassung
Makrolage:	Gebrüder-Wright-Straße XX, Wolfgang	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:		Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 1,4

4.4.12 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Wohnfl. m ²	Vergleichspreis €/m ²	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Maria-Merian-Bogen XX	87	4.810,00	- 0,10	4.805,19	-1
2	Maria-Merian-Bogen XX	54	5.314,00	- 0,10	5.308,69	9
3	Maria-Merian-Bogen XX	61	5.811,00	- 0,10	5.805,19	19
4	Gebrüder-Wright-Straße XX	88	4.526,00	- 3,40	4.372,12	-10
5	Maria-Merian-Bogen XX	84	4.761,00	- 0,50	4.737,20	-3
6	Maria-Merian-Bogen XX	82	4.439,00	1,00	4.483,39	-8
7	Maria-Merian-Bogen XX	54	4.612,00	1,40	4.676,57	-4
8	Gebrüder-Wright-Straße XX	61	4.639,00	1,40	4.703,95	-3
				Summe	38.892,28	

4.4.13 Prüfung

Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuschließen ist. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Preis vom Durchschnitt aller Vergleichspreise um mehr als ca. 33 % abweicht. Da keiner der Vergleichspreise außerhalb des 33 %-Bereiches liegt, werden diese Vergleichspreise für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.4.14 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
38.892,28	:	8	=	4.861,54

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Wohnung Nr. 16 einen vorläufigen Vergleichswert von 4.861,54 €/m².

4.4.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nicht erkennbar.

4.4.16 Vergleichswertbe- rechnung
--

1. Vergleichspreis	=	4.861,54	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	69,00	m ²
3. Zwischensumme 1	=	335.446,26	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	335.446,26	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden etc. am Sondereigentum	-	-	
Rechte und Belastungen	+/-	-	
9. Sonstiges 3	+/-	-	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	335.446,26	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd	=	335.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht	+/-	-	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	335.000,00	€
14. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	335.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum / die Wohnung Nr. 16 einen Vergleichswert von rd. 335.000,00 € (rein nachrichtlich: dies entspricht bei rd. 69 m² einem Wohnflächenpreis von rd. 4.855,00 €).

4.5 Vergleichswert- ermittlung des Teilei- gentums

4.5.1 Vergleichskaufpreise

Dem Unterzeichner liegen Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises sowie Vergleichskaufpreise aus der eigenen Datenbank vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der Lage, Art und Beschaffenheit hinreichend vergleichbar sind. Der Durchschnittskaufpreis für diese im Zeitraum 01/2022 bis 02/2025 veräußerten Einstellplätze (Teileigentum) in Tiefgaragen beträgt rd. 21.000,00 €.

Rein nachrichtlich: Vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden zum Jahresbeginn die Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht) in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt neu festgelegt. Sie können (ggf.) als Pauschalsätze herangezogen werden. Für Tiefgareinstellplätze wurde der Pauschalansatz bei Erstverkauf mit 22.000 € und bei Wiederverkauf mit 15.500 € festgelegt.⁹

Dieser Durchschnittwert von 21.000,00 € wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nicht erkennbar.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes		
Vorläufiger Vergleichswert	=	21.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert des Sondereigentums / Tiefgaragenstellplatz Nr. 48	=	21.000,00 €

⁹ Vgl. S. 101; Immobilienmarktbericht 2024, hrsg. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Büdingen

4.6 Verfahrensergebnisse

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Ergebnisse des Wertermittlungs-Verfahrens

1. Der Vergleichswert des 233/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück, Maria-Merian-Bogen 39 in 63457 Hanau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum im UG Nr. 16 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd. 335.000,00 € ermittelt
2. Der Verfahrenswert / Vergleichswert des 3/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück, Maria-Merian-Bogen 39 in 63457 Hanau, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 48 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd. 21.000,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswerte

1.

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 233/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2916,
Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, 3.232 m²

Maria-Merian-Bogen 39, 63457 Hanau

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Wohnung
mit Balkon im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss mit gleicher Bezeichnung**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2025 mit

335.000,00 €

in Worten: **dreihundertfünfunddreißigtausend Euro** geschätzt.

2.

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 3/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Wolfgang Blatt 2948,
Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstück 1090/1, Gebäude- und Freifläche, 3.232 m²

Maria-Merian-Bogen 39, 63457 Hanau

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ST 48 gekennzeichneten
Tiefgaragenstellplatz**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2025 mit

21.000,00 €

in Worten: **einundzwanzigtausend Euro** geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

08.04.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitte
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.7 Energieausweis
- 5.8 Baulasten
- 5.9 Bebauungsplan
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11. Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.12 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

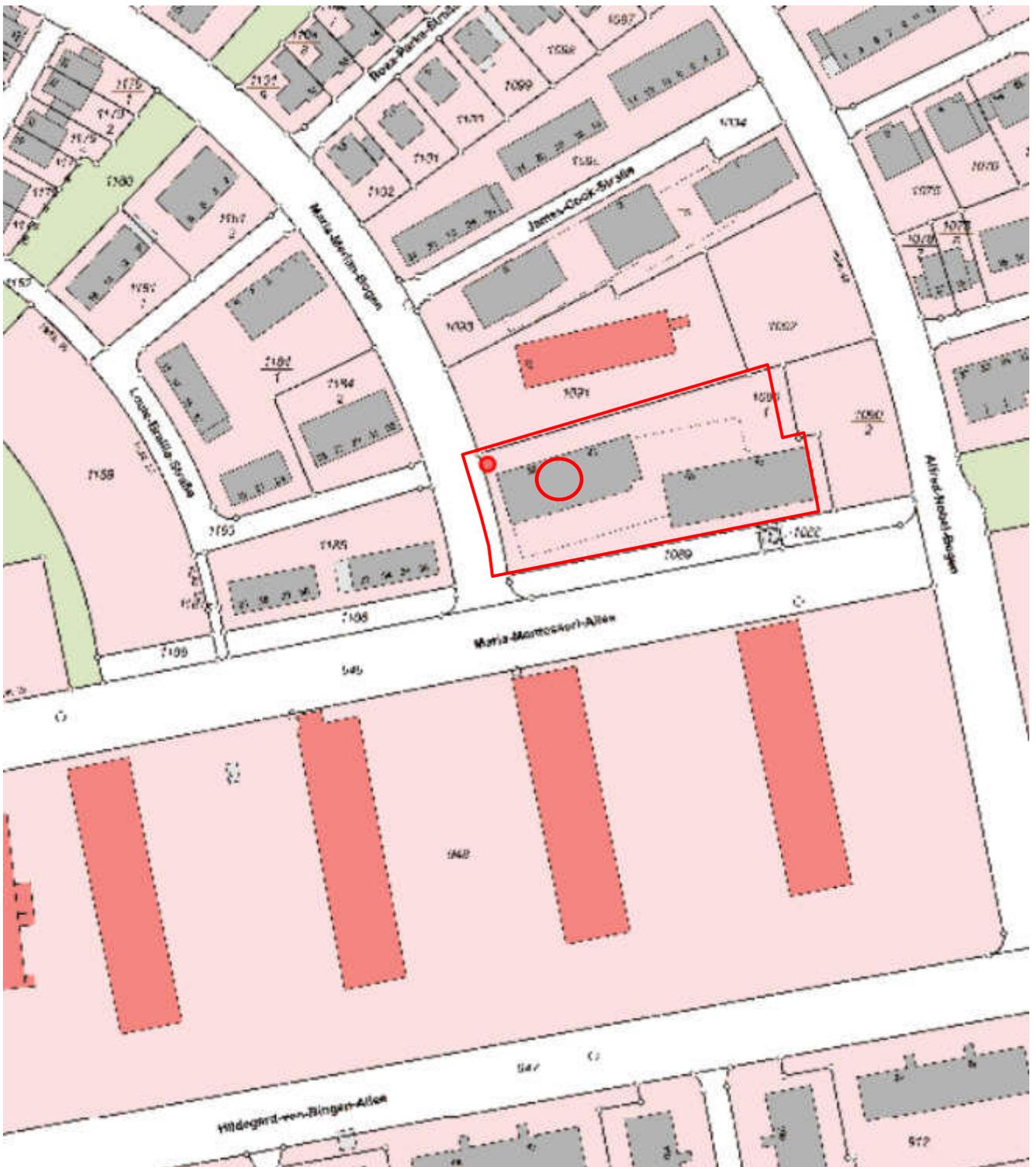


Abb. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragungen durch den SV

5.3 Grundrisse

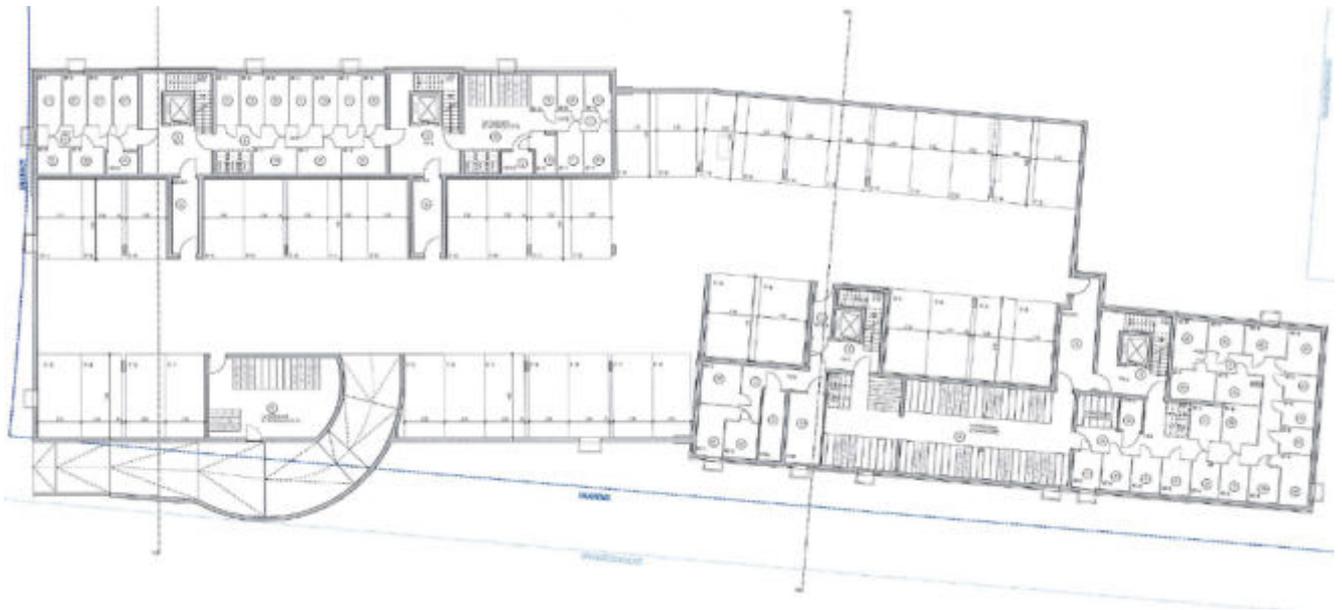


Abb. 5: Grundriss UG/Tiefgarage (ohne Maßstab); Quelle: Anlage 1 zur Urkunde 303/2021/ Teilungserklärung vom 10.02.2021, Roteintragung - Lage von Kellerraum Nr. 16 - durch den SV

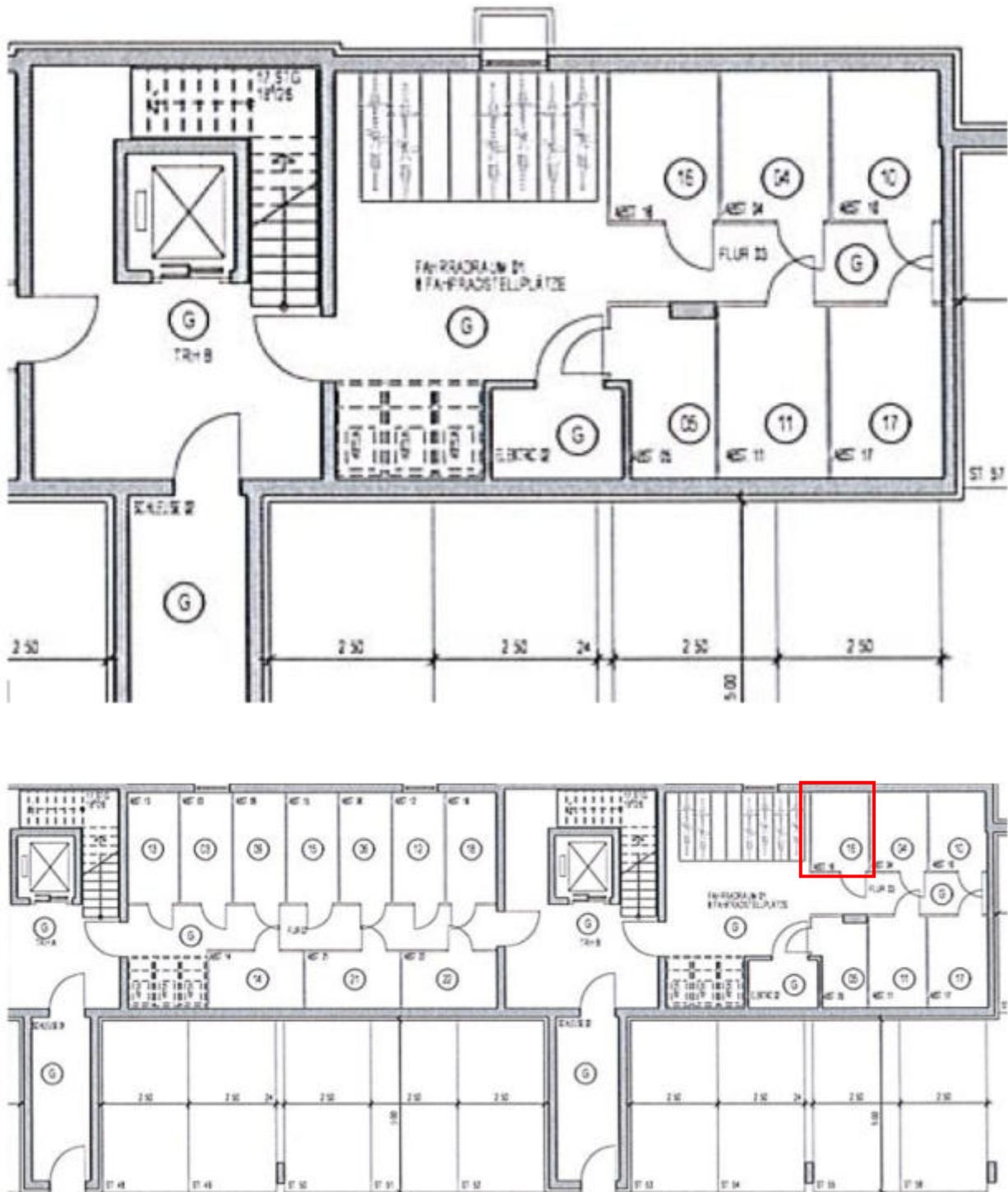


Abb. 6: Grundriss UG/Abstellräume (Ausschnitte ohne Maßstab); Quelle: Anlage 1 zur Urkunde 303/2021/ Teilungserklärung vom 10.02.2021, Roteintragung - Lage von Abstellraum Nr. 16 - durch den SV

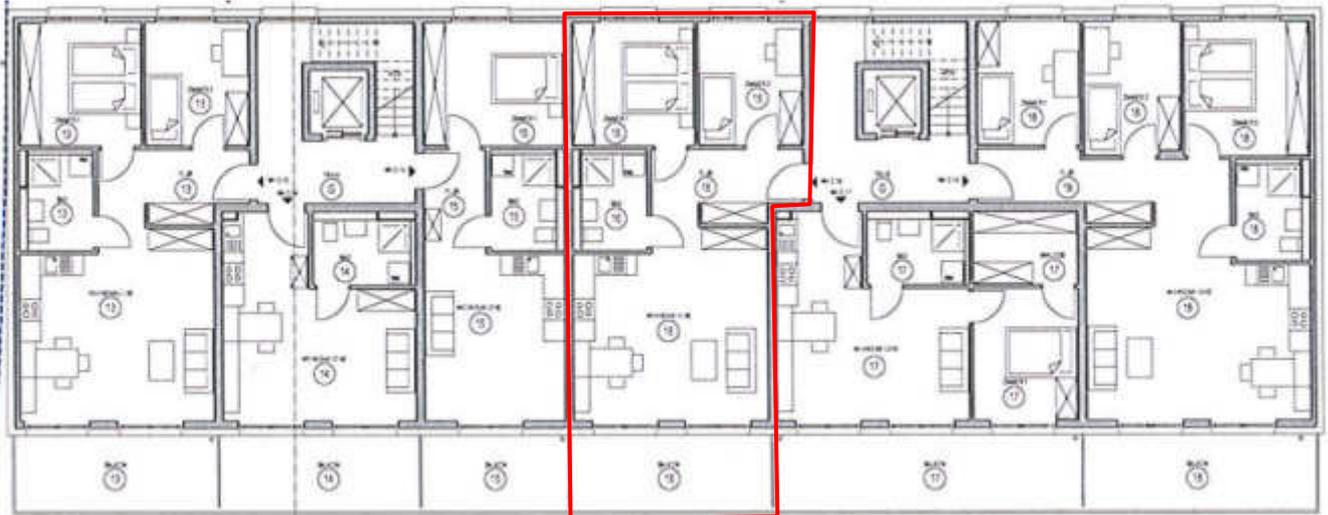


Abb. 7: Grundriss Haus A-B, 2. OG (Ausschnitt ohne Maßstab); Quelle: Anlage 1 zur Urkunde 303/2021/ Teilungserklärung vom 10.02.2021, Roteintragung - Lage Wohnung Nr. 16 - durch den SV

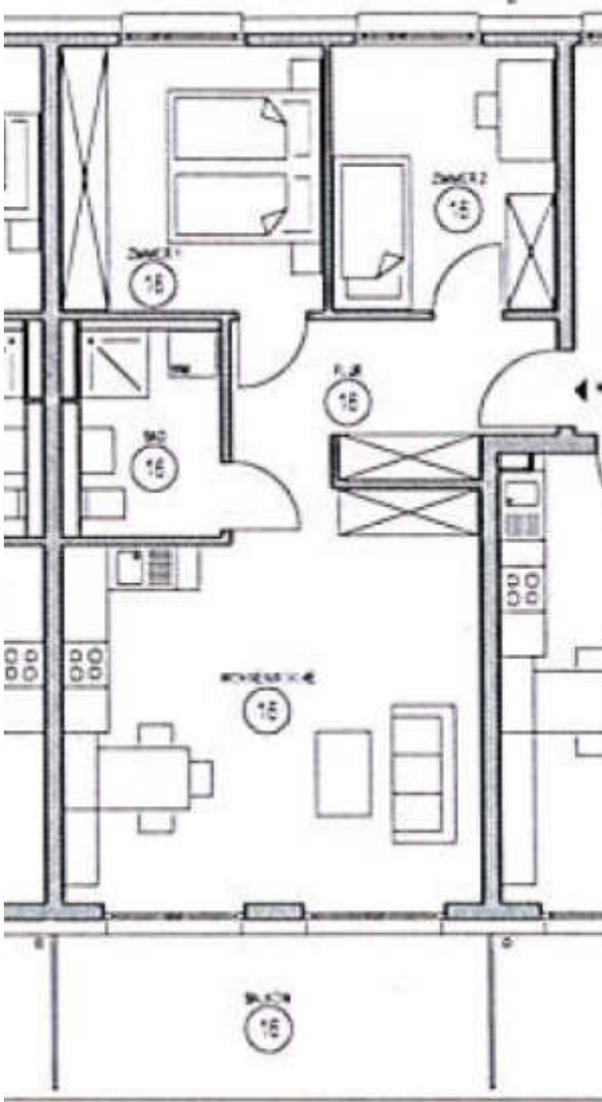


Abb. 8: Grundriss Wohnung Nr. 16 (Ausschnitt ohne Maßstab); Quelle: Anlage 1 zur Urkunde 303/2021/ Teilungserklärung vom 10.02.2021

5.4 Gebäudeschnitte

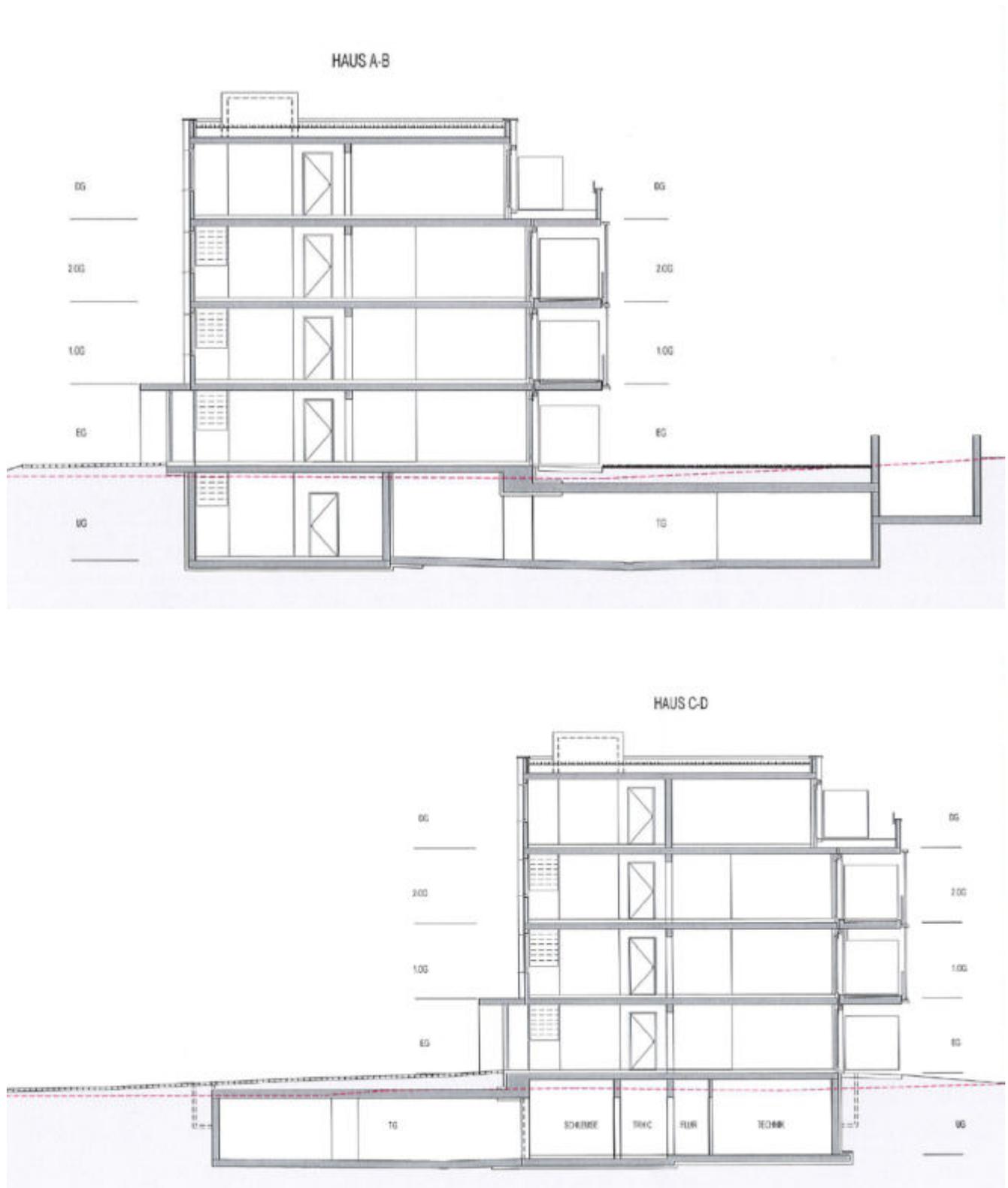


Abb. 9: Gebäudeschnitte Haus A-B (oben) und Haus C-D (unten); Quelle: Anlage 1 zur Urkunde 303/2021/ Teilungserklärung vom 10.02.2021,

5.5 Wohnflächenberechnung

Anlage 3 zur Urkunde vom 26.01.2022 UVZ 215/2022 T

Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
Pioneer Park, Flurstück 1090, Hanau (Wolfgang)

Wohnflächenberechnung
zu den Deckblättern vom 04.03.2021 zum Baugesuch

Wohnfläche Häuser A/B

Erdgeschoss:	WHG 01	Bad	5,39 m ²
		Flur	7,47 m ²
		Wohnen/Essen/Küche	28,85 m ²
		Zimmer 1	12,04 m ²
		Zimmer 2	10,15 m ²
		Terrasse psch	5,00 m ²
		<u>Wohnfläche WHG 01 gesamt</u>	<u>68,90 m²</u>
2.Obergeschoss	WHG 13	wie WHG 01	
		<u>Wohnfläche WHG 13 gesamt</u>	<u>68,90 m²</u>
	WHG 14	wie WHG 02	
		<u>Wohnfläche WHG 14 gesamt</u>	<u>35,63 m²</u>
	WHG 15	wie WHG 03	
		<u>Wohnfläche WHG 15 gesamt</u>	<u>47,37 m²</u>
	WHG 16	wie WHG 01	
		<u>Wohnfläche WHG 16 gesamt</u>	<u>68,90 m²</u>

Abb. 10: Wohnfläche und Aufteilung; Quelle: Anlage 3 zur Urkunde vom 26.01.2022 (Nachtrag zur Teilungserklärung); Roteintragung durch den SV

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

§ 1 Gegenstand des Sondereigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die vorstehend in Abschnitt II § 2 dieser Urkunde bestimmten Räume und die zu diesen Räumen i.S. von § 5 Abs. 1 und 2 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere
 - a) die nicht tragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- oder gemeinschaftlichem Eigentum,
 - b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
 - c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
 - d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) die innerhalb des Sondereigentum befindlichen Leitungen für Heizung, Wasser, Strom, Gemeinschaftsantenne bzw. Kabelanschluss, Telefon, soweit nicht Eigentum des Betreibers, Klingelanlagen u.Ä. ab der ersten für die Handhabung durch den Wohnungseigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit, sowie die Leitungen für Kanalisation von den Hauptsträngen an (sofern die Leitung / das Rohr nur der Entsorgung einer Einheit dient), ausgenommen die Leitungen, die als gemeinschaftliche Leitungen die Sondereigentumseinheit nur durchlaufen oder die auch anderen Sondereigentumseinheiten dienen;
 - f) die Wasch- und Spülbecken, Abwasservorrichtungen, Ausgüsse, Bade-/Duschwannen, WC-Becken,
 - g) Heizkörper, Rohre der Zentralheizung sowie Installationen der Fußbodenheizung von den Hauptleitungen an,
 - h) bei Balkonen der durch die Balkonumfassungen gebildete Raum, der Bodenbelag (Anstrich, Platten, Fugendichtungen), jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Dämmung und Feuchtigkeitsisolierung gehören,
 - i) Jalousien, Markisen oder sonstige Sonnenschutzvorrichtungen,
 - j) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 2 gemeinschaftliches Eigentum sind.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Sondereigentums zu dulden, wenn dies zur Wartung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zur Ablesung von Messvorrichtungen erforderlich ist.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat die Durchführung von dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienenden Einrichtungen für Ver- und Entsorgung, wie sie bauseits eingebracht werden, durch sein Sondereigentum hindurch dauernd und unentgeltlich zu dulden. Dies gilt insbesondere für Leitungen und Rohre, die im Untergeschoss (insbesondere auch durch Abstellräume) unter der Decke bzw. entlang der Wände geführt werden.

4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, zwischen mehreren ihm gehörenden, unmittelbar nebeneinander oder unmittelbar übereinander liegenden Räumen auf seine Kosten Verbindungen herzustellen, auch wenn dadurch Gemeinschaftseigentum berührt wird, z.B. durch Zugänge, Treppen, Leitungen, die Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen behördlichen Bestimmungen und Auflagen vorausgesetzt.
5. Die Unterteilung eines Sondereigentums oder die Abtrennung einzelner Räume mit oder ohne Miteigentumsanteil und die Übertragung an einen anderen Wohnungseigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder des Verwalters möglich.
6. Eine Veräußerungsbeschränkung i.S. von § 12 WEG wird nicht vereinbart. Jeder Eigentumswechsel ist jedoch vom Veräußerer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

§ 2 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Wohnungseigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
2. Alle Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen dieser Urkunde in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.
3. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Verwaltungsvermögen. Die Aufhebung der Gemeinschaft am Verwaltungsvermögen wird für immer ausgeschlossen.
4. Der Zugang zu den gemeinschaftlichen Haustechnikräumen wird wie folgt geregelt:

Der Zugang zu den gemeinschaftlichen Haustechnikräumen ist dem Verwalter vorbehalten.

Nur die Personen mit Zugangsrecht erhalten von der BAUSTOLZ bis zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums einen Schlüssel zu den Haustechnikräumen. Nach Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums verwahrt der Verwalter die Schlüssel und gibt sie entsprechend den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft weiter.

5.7 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 05.12.2032

Registriernummer: HE-2022-004338739

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Maria-Merian-Bogen 39, 41 63457 Hanau	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2022 Fertigstellung	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022 Fertigstellung	
Anzahl der Wohnungen	22	
Gebäudenutzfläche (A _W)	1.652,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Fernwärme der Stadtwerke Hanau GmbH	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Fernwärme der Stadtwerke Hanau GmbH	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: Heizung + Warmwasser
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

egen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.12.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2022-004338739 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
50,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
28,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	28,8 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	39,6 kWh/(m ² ·a)
----------	------------------------------	------------------	------------------------------

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert	0,32 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,47 W/(m ² ·K)
----------	----------------------------	------------------	----------------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 50,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	200,0 %	%
Überschülung GEG	32,1 %	213,9 %	%
Summe:	132,1 %	413,9 %	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

EFH Neubau 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschneit
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalensind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Abb. 12: Energieausweis gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020, Seite 1- 2, ausgestellt am 06.12.2022

5.8 Baulasten

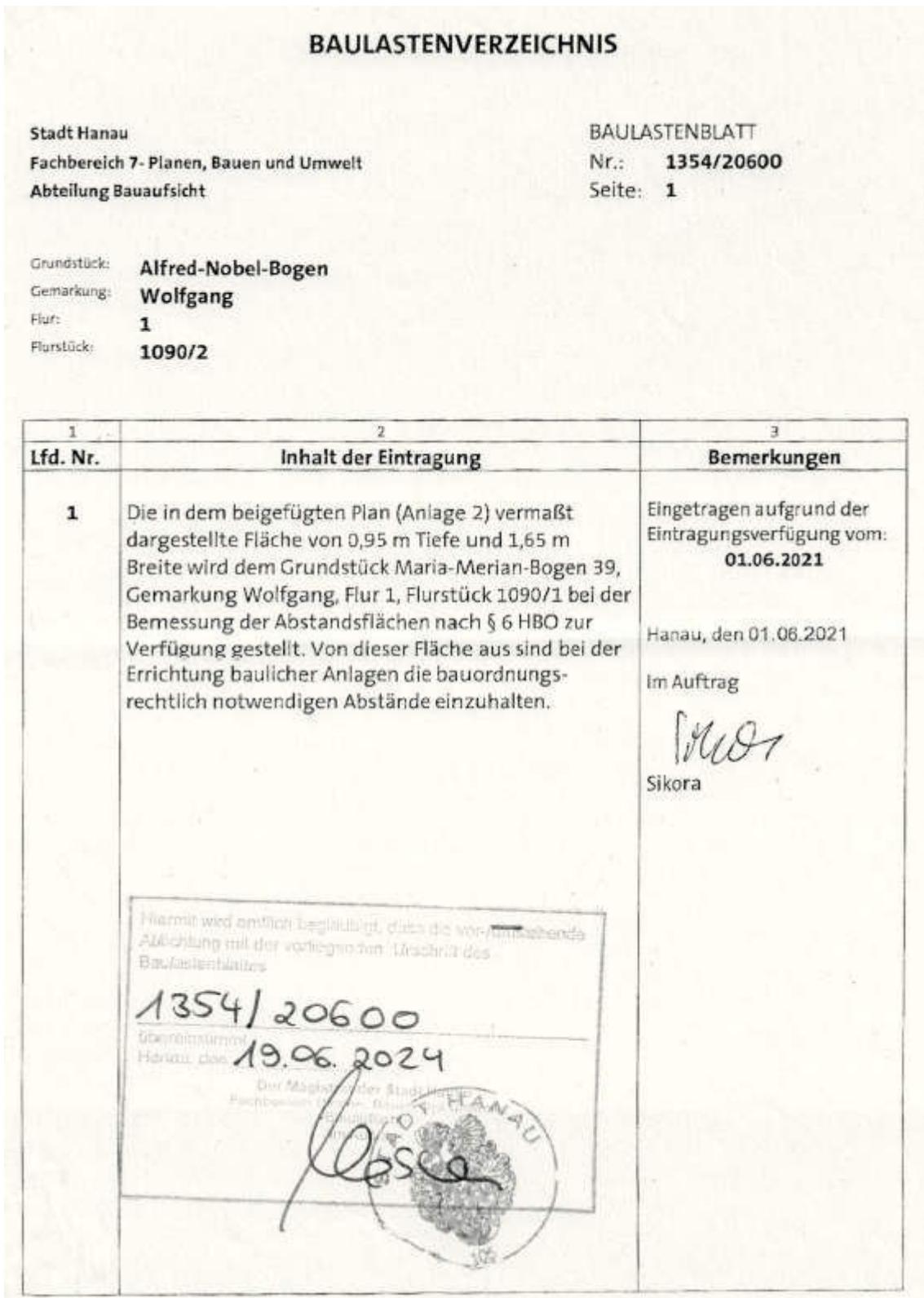


Abb. 13: Baulastenblatt Nr. 1354/20600, Seite 1

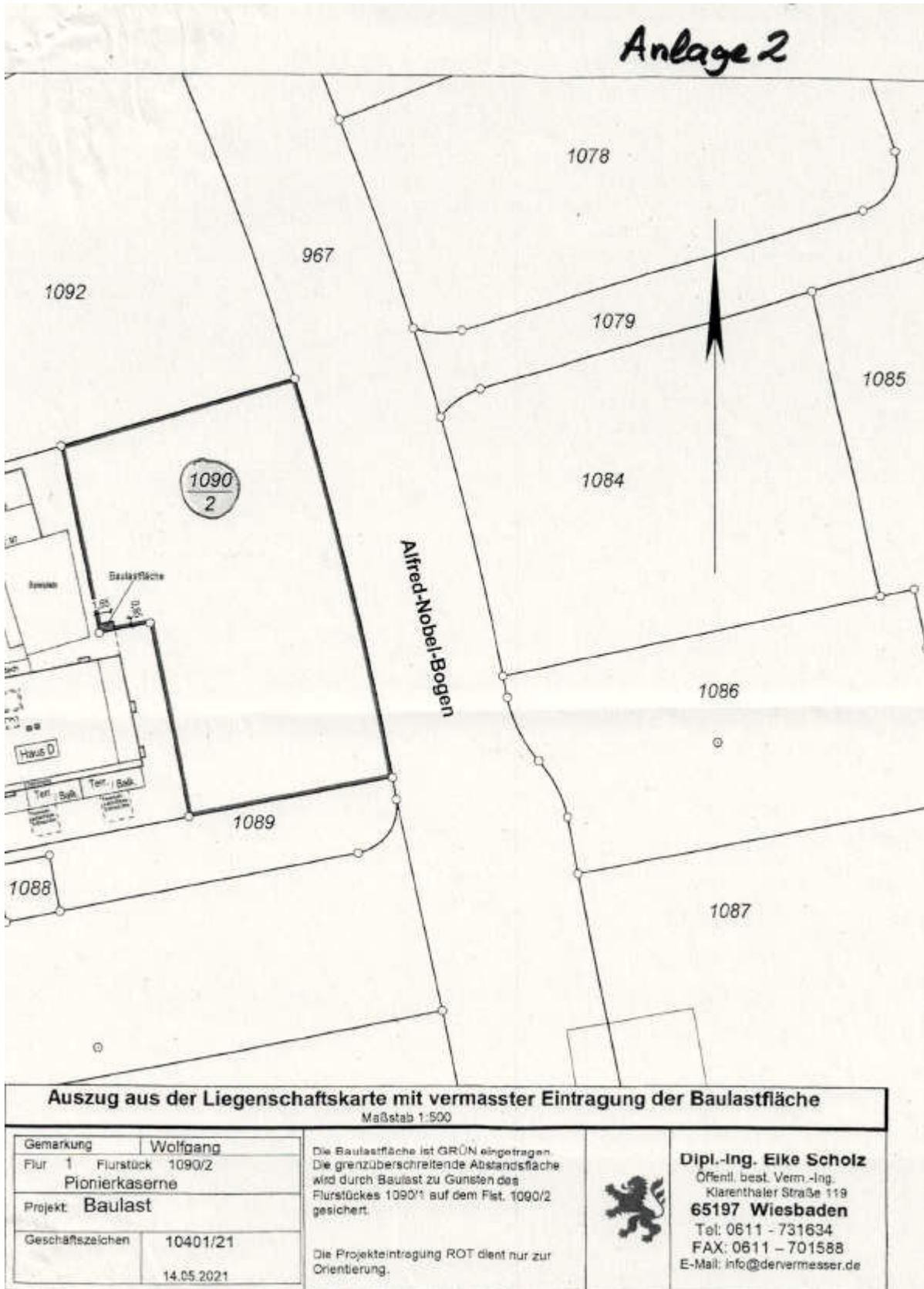


Abb. 14: Anlage 2 zu Baulastenblatt Nr. 1354/20600 Seite 1

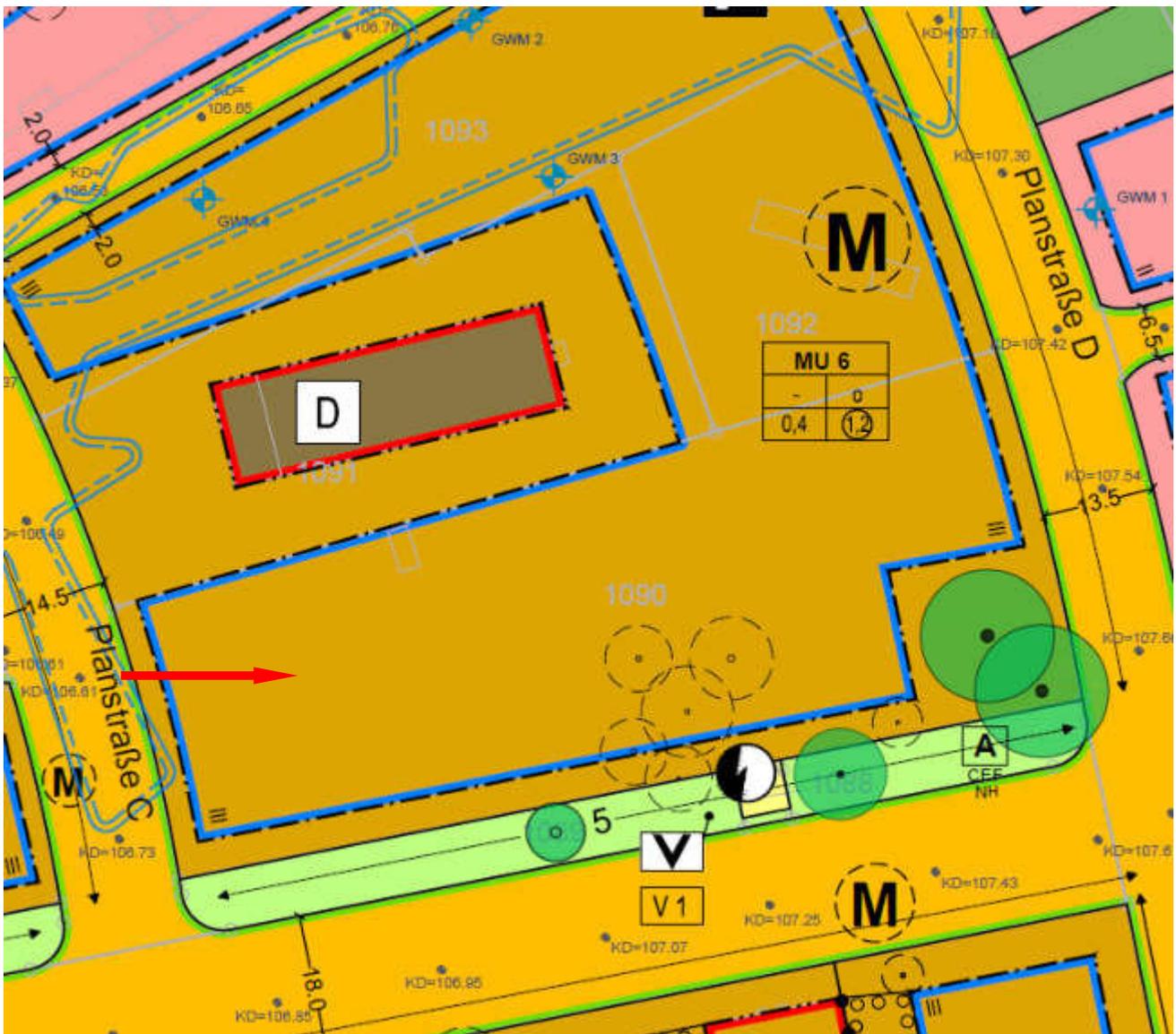
5.9 Bebauungsplan

Abb. 15: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan; Quelle: Stadt Hanau; <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/b-plaene/index.html>; Eintragung (Pfeil) durch den SV

5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz- oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:	Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
Wohnungseigentum:	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum:	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
Gemeinschaftliches Eigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
Sondereigentum:	Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
Sondernutzungsrecht:	Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.12 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Maria-Merian-Bogen 39 - 45; Eingangsseite, Ansicht von Osten



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten; Maria-Merian-Bogen 39, 41 (Haus A/B); Gebäuderückseite; Detail Lage Wohnung Nr. 16



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen und Tiefgaragenzufahrt



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten; Gebäudeeingang Haus Nr. 41



Foto 5 des SV: Wohnung Nr. 16; Wohnungseingangsbereich



Foto 6 des SV: Wohnung Nr. 16; Wohnen/Essen/Kochen



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 16; Zimmer



Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 16; Zimmer



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 16; Bad



Foto 10 des SV: Wohnung Nr. 16; Balkon



Foto 11 des SV: Untergeschoss, Abstellräume



Foto 12 des SV: Tiefgarage
