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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsgericht
Nussallee 17
63450 Hanau

25-G-11113

Aschaffenburg, 25.02.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:	Grundbuch von Hanau, Blatt 12254 Gemarkung Hanau, Flur 25, Flurstück 330, Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Bott-Str. 11 Freistehende Gründerzeitvilla (Dreifamilienhaus)



Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026
Qualitätsstichtag:	12.01.2026
Verkehrswert:	**874.000 €** (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)
Umfang:	66 Seiten inkl. Anlagen
Ausfertigungen:	3
Hinweis:	Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine vollumfängliche Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse ... **3**
1. Allgemeine Angaben ... **4**
2. Grundbuchdaten ... **8**
3. Grundstücksbeschreibung ... **9**
3.1 Lage 9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt 11
3.3 Erschließungszustand 11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit 12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten 12
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag ... **15**
5. Beschreibung der baulichen Anlagen ... **16**
5.1 Vorbemerkung 16
5.2 Baubeschreibung 16
6. Flächenermittlung ... **21**
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF) 21
6.2 Wohn-/Nutzfläche 21
6.3 Maß der baulichen Nutzung 22
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage ... **24**
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland 24
7.2 Immobilienmarkt Deutschland 26
7.3 Regionaler Immobilienmarkt 27
8. Wertermittlungsverfahren ... **28**
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 28
8.2 Objektbeurteilung / Wahl des Wertermittlungsverfahrens 28
9. Bodenwertermittlung ... **30**
10. Ertragswertermittlung ... **33**
10.1 Modell des Gutachterausschusses 34
10.2 Mietvertragliche Situation 34
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter 34
10.4 Ertragswertberechnung 40
11. Vergleichswertverfahren ... **41**
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise 42
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen 43
11.3 Vergleichswertberechnung 44
12. Würdigung ... **47**
13. Verkehrswert ... **48**
14. Literaturverzeichnis ... **49**

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes 50
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten 58
Anlage 3: Wohnflächenaufstellung - Erdgeschoss 61
Anlage 4: Liegenschaftskarte 62
Anlage 5: Unwetterkarten 63
Anlage 6: Nebenfragen 65

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsgericht
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	Heinrich-Bott-Straße 11, 63450 Hanau
Objektart:	Grundstück bebaut mit einer Gründerzeitvilla (Dreifamilienhaus)
Katasterangaben:	Grundbuch von Hanau Gemarkung Hanau Flur 25; Flurstück 330; Größe: 779 m²
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Ja
Baujahr / RND:	1897 / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Mäßig / Modernisierungsbedürftig
Vermietungszustand:	Teilweise Vermietung, teilweise Eigennutzung/Leerstand
Bruttogrundfläche:	ca. 900 m² (Wohnhaus) / ca. 19 m² (Doppelgarage)
Wohnfläche:	ca. 422 m² WoFl (Wohnhaus)

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	**Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale**	**Ertragswert**	**Gebäudefaktor €/m² WoFl. €/m² Grstfl.**	**Verkehrswert** (inkl. 5% Sicher-heitsabschlag)
296.000 €	- 20.000 €	920.000 €	Rd. 2.180 €/m² Rd. 1.180 €/m²	874.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück bebaut mit einer Gründerzeitvilla (Dreifamilienhaus)
Adresse:	Heinrich-Bott-Straße 11, 63450 Hanau
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	**25-G-11113**
Aktenzeichen extern:	**42 K 39/25**
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	26.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026
Qualitätsstichtag:	12.01.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 26.11.2025 Beschlüsse des Amtsgerichtes Hanau vom 11.06.2025 und 25.11.2025 Liegenschaftskarte Grundbuchauszug vom 12.06.2025 (zuletzt geändert am 12.06.2025) Baulastenauskunft vom 17.06.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Bodenrichtwertabfrage über BORIS Hessen vom 11.12.2025 Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 19.02.2026 Erschließungsbeitragsauskunft, ohne Datum Denkmalauskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.01.2026 Altlastenauskunft vom 18.12.2025

Bauakte inkl.:
- Bauantrag/Baugenehmigung - Balkonanbau a.d.J. 1954
- Bauantrag/Baugenehmigung - Errichtung Doppelgarage a.d.J. 1968
- Bauantrag/Baugenehmigung - Instandsetzung des Gebäudes a.d.J. 1946

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

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

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

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

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

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

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

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

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

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

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

Datum der Ortsbesichtigung:

12.01.2026 (13:00 Uhr – 14:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins konnte eine Innenbesichtigung nur für die Allgemeinbereiche (Keller, Treppenhaus, Spitzboden/ Dach) sowie die Wohnung im Dachgeschoss (teilweise) erfolgen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss waren nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Maximilian Zöller (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

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

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 12.06.2025

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Hanau

Band: -

Grundbuchblatt: 12254

Gemarkung: Hanau

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	25	330	Gebäude- u. Freifläche Heinrich-Bott-Str. 11	779 m²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 5 der Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Hinweis zu Abteilung II: -

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Hanau
Einwohnerzahl und Prognose:	Ca. 106.474 Einwohner, 1.392 EW/km² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 10,2 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 146 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyp / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bruchköbel (Norden), Alzenau (Südosten), Seligenstadt (Süden), Offenbach am Main (Westen), Frankfurt am Main (Westen)
Kaufkraftindex:	93,0 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,5 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 66 und A 45 sowie die Bundesstraßen B 43, B 43a und B 45. Anbindung an das Schienennetz durch den Hauptbahnhof Hanau. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Edelmetall- und Technologie-Industrie (z. B. Fa. Heraeus Holding GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum Hanaus.
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis viergeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,8,
Grundschule in km: 0,5,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 0,3,
weiterführenden Schule (Real-/Hauptschule) in km: 2,0,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,5,
größeren Einkaufszentrum in km: 0,5,
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,3,
Klinikum in km: 0,8,
ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,1,
Stadtzentrum in km: 0,8,
Autobahnanschluss in km: 5,3,
ICE - Bahnhof in km: 3,0,
Flughafen in km: 33,4.

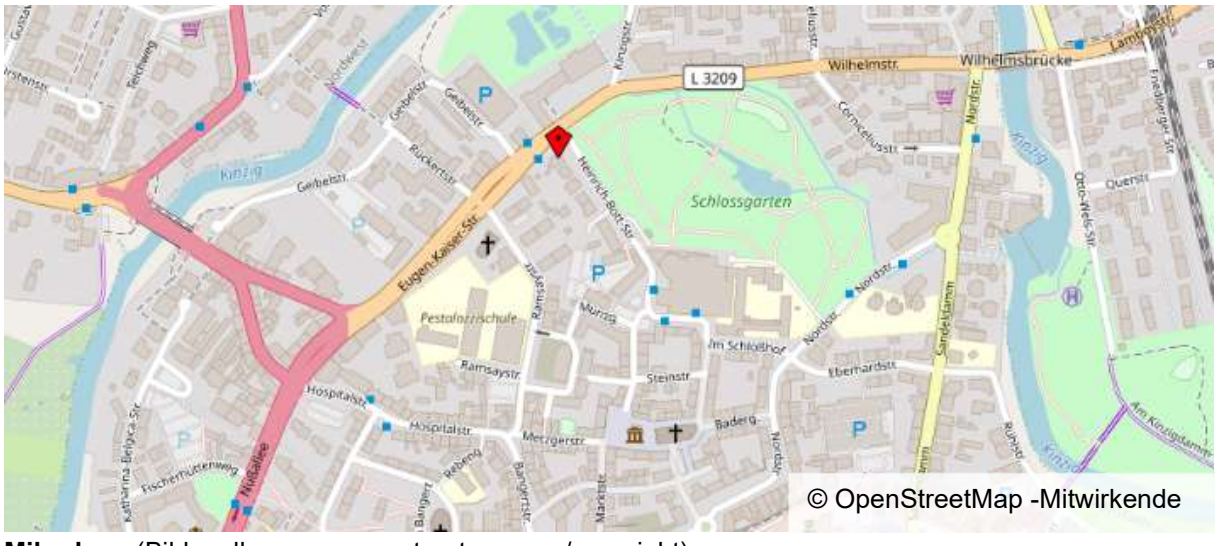
Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Hanau ist sehr ausgeprägt. In direkter Umgebung bzw. fußläufig befinden sich der Schlossgarten, ein Hallen- und Freibad, die Kinzig und mehrere Sportplätze.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomien und Kino befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Innenstadt.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Ecke „Heinrich-Bott Straße“ und „Eugen-Kaiser-Straße“. Die Eugen-Kaiser-Straße wird stark befahren. Der Straßenverkehrslärm befindet sich mit 65-69 dB(A) bzw. mit 70-74 dB(A) in einem überdurchschnittlichen Bereich.
Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.
Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem überdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Sehr gut
Wohnlage:	Gut (Makro) bzw. Mittel (Mikro)

Quellen:
Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 08.01.2026
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 08.01.2026
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 08.01.2026
Openstreetmap, Abruf am 08.01.2026
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 08.01.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	779 m² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe	ca. 44 m / ca. 17 m
Straßenfront:	ca. 19 m (Heinrich-Bott-Str.), ca. 44 m (Eugen-Kaiser-Str.)
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung (Nebengebäude) an das südöstlich angrenzende Grundstück (Flst. 331). Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Südwesten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der „Heinrich-Bott-Straße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Heinrich-Bott-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Erdgasanschluss (Annahme) Anschluss an zentralen Abwassersammler

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.12.2025 der Stadt Hanau bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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

Bodenverhältnisse

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

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

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 06.01.2026 ergab für den Wertermittlungsgegenstand eine Eintragung in der Denkmalliste.

Das Grundstück wird als Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG geführt. Gesamtanlagen sind Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.

Es handelt sich bei dem aufstehenden Gebäude um ein Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 HDSchG. Kulturdenkmäler im Sinne dieses Gesetzes sind bewegliche und unbewegliche Sachen, Sachgesamtheiten und Sachteile einschließlich Grünanlagen, an deren Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Dahingehend handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Baudenkmal (Einzeldenkmal) auf Basis der Rechtsgrundlage § 2 Absatz 1 HDSchG mit folgender Beschreibung aus dem Denkmalverzeichnis:

Herrschaftliche Villa (Architekt: Friedrich Keunecke) im Stil der Neorenaissance, ausgeführt in schweren Formen wie beispielsweise stilisiert-bossierten und diamantierten Quadern oder Fugenschnitt im Erdgeschoss. Weite Teile der aufwendig gestalteten Villa wie Dach, Außenwände, Treppenhaus, Innenwände, Fenster und Türen wurden 1945 teilzerstört beziehungsweise in Mitleidenschaft gezogen, jedoch schon 1946/47 wieder aufgebaut. Als eindeutige Anleihe aus dem Formenspektrum der Renaissance gibt sich das Übereinander von Rundbogenfenstern im Erdgeschoss und optisch leichter wirkenden Rechteckfenstern im Obergeschoss zu erkennen. Aufwertung des zweigeschossigen Massivbaus zur Heinrich-Bott-Straße durch die Übereinanderschaltung eines Altans, Balkons und Zwerchgiebels und durch einen Eckerker zur Eugen-Kaiser-Straße, der ursprünglich eine polygonale Haube besaß, wie sie für späthistoristische Bauten typisch ist.

Unter Bezug auf die o.g. Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Fassade des Gebäudes, jedoch auch teilweise innenliegende Bauelemente/Bereiche (z.B. Treppenhaus) dem Denkmalschutz unterliegen.

Die Aufnahme von baulichen Anlagen in eine Denkmalliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Daher gehört der Denkmalstatus zu den tatsächlichen Eigenschaften und weiteren Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen können und gemäß § 2 bzw. § 5 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind.

Jedoch führt die Unterschutzstellung der baulichen Anlagen nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstückes. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der bestehenden Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz daher auch wertneutral auswirken.

Vorteile, die sich aus dem Status eines Denkmals ergeben können, sind insbesondere Steuereinsparungen, Fördermöglichkeiten und eine möglicherweise höhere Miete aufgrund eines repräsentativen Gebäudestandards. Nachteilig können sich hingegen beispielsweise Rückbau- und Abrissverbote, Wiederherstellungsgebote, Abstimmungs-/Genehmigungspflichten und höhere Bewirtschaftungskosten auswirken.

Im vorliegenden Fall wird von Wertneutralität ausgegangen.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 17.06.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.
Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:

Gemäß bewohnerseitiger mündlicher Auskunft im Rahmen des Ortstermins erfolgt im Dachgeschoss die (pauschale) Vermietung von Einzelzimmern[1] zu Wohnzwecken, während Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eigengenutzt/leerstehend sind. Da dahingehend eigentümerseitig keine Informationen vorliegen und die Flächen in Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zugänglich waren, kann dies nicht verifiziert werden.

Von einer Vermietung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung aufgrund der im Rahmen des Ortstermins vorgefundenen Situation ausgegangen.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Einer eventuell vorhandenen Vermietung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Historische Nutzung:

Gemäß vorliegenden Unterlagen (Bauakte) wurde das Erdgeschoss vor dem zweiten Weltkrieg als Goldschmiedewerkstelle und nach dem Krieg als Arztwohnung mit Behandlungs- und Warteräumen genutzt.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) handelt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

[1] Inwiefern es sich um eine Kurzzeitvermietung (vorübergehende Gebrauchsüberlassung) oder ein dauerhaftes Mietverhältnis (echte Wohnraummiete) handelt ist nicht bekannt.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nur teilweise durchgeführt werden konnte und dahingehend signifikante Teile des Gebäues nicht eingesehen werden konnten. Die Baubeschreibung erhebt dahingehend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert teilweise auf Annahmen.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Gründerzeitvilla
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
(Wohn-)Einheiten:	3
Baujahr / Historie:	- Errichtung 1897 - Wiederaufbau nach Teilzerstörung im zweiten Weltkrieg 1946/47 (insb. Dach, Außenwand, Treppenhaus, tlw. innere Wände sowie Türen, Fenster, Decken) - Balkonanbau ca. 1954 - Errichtung Doppelgarage ca. 1968
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar Erdgeschoss in der Höhe zur Geländeoberfläche abgesetzt
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Belichtung/Besonnung gut Anzahl und Größe der Fenster überdurchschnittlich Grundrissgestaltung baujahresbedingt zweckmäßig (Annahme)
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert (Gewölbe) Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Repräsentative Sandstein- bzw. Putzfassade mit Fassadenschmuck, Gesimsen, Lisenen und Bossen Straßenseitig großzügiger Erkeranbau
Dach:	Form: Mansarddach mit repräsentativer Ziergaube und kleineren Schleppgauben

	Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Schiefer Dämmung nicht vorhanden Dampfsperre nicht vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung Wandbelag – weitgehend Tapete (DG) bzw. unbekannt (EG, OG)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken in den Obergeschossen, Lichte Raumhöhen ca.: 3,8 m (EG), 3,6 m (OG) bzw. 3,06 m (DG), Deckenbelag: gespachtelt/gestrichen oder Deckenverkleidung (DG) bzw. unbekannt (EG, OG)
Fenster:	Hochformatige Fenster, tlw. segmentbogige Fenster, tlw. mit Kämpfern, tlw. Holzfenster älteren Baujahres mit Zweifachverglasung, tlw. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung manuelle Rollläden vorhanden (tlw. Holz, tlw. Kunststoff)
Türen:	Hauseingangstüre aus Vollholz mit Ornamentglaseinsatz und Schmiedeeisengitter, Wohnungseingangstüren aus Holz (einfach) und (Ornament-)Glaseinsatz DG: Innentüren aus Holz tlw. mit Glasausschnitt in Holzzargen EG/OG: Unbekannt
Innentreppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer
Fußböden:	KG: Beton EG: Unbekannt OG: Unbekannt DG: weitgehend Teppich, tlw. Laminat, tlw. Fliesen
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	Weitgehend einfache Ausstattung (Annahme), tlw. zweiadrige Leitungen, tlw. dreiadrige Leitungen (Annahme) Anzahl an Steckdosen: unterdurchschnittlich (Annahme)
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme), EG: Unbekannt OG: Unbekannt DG: Tageslichtbad mit WC, Waschtisch und Badewanne
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung, Warmwasserversorgung: dezentral über Boiler (Bad DG), Alte Rippen-/Gliederheizkörper zur Beheizung der Räume
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei

über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

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

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Besondere Bauteile/Anlagen:

- Außentreppe (Seiteneingang EG) an der nordöstlichen Fassade
- Balkon an der nordöstlichen Fassade
- massiver Balkon-/Terrassenanbau an südwestlicher Fassade
- massiver Garagenanbau (unterhalb des Terrassenanbaus)

Modernisierungen:

Auf Basis der augenscheinlichen Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins (nur teilweise Innenbesichtigung) wurden innerhalb der vergangenen ca. 20 Jahre keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Gemäß bewohnerseitiger mündlicher Aussage laufen zum Zeitpunkt der Wertermittlung Aus-/Umbaumaßnahmen zumindest im Erdgeschoss. Da EG und OG nicht zugänglich waren, kann dies nicht verifiziert werden. Inwiefern dahingehend Modernisierungen gegebenenfalls durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von einem niedrigen Modernisierungsgrad ausgegangen.

Außenanlagen:

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

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrten sind befestigt mit Betonsteinpflaster/Betonplatten
- partiell mit Beton befestigter (hinterer) Grundstücksteil
- Einfriedung straßenseitig: Schmiedeeisenzaun (mit Zier- und Ornamentfeldern) auf Natursteinsockel, zwei zweiflüglige Schmiedeeisentore
- Einfriedung rückseitig: Mauer, Drahtzaun

Wesentliche sonstige Anlagen sind:
- Gartenanlage mit Rasenfläche,
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins augenscheinlich ersichtlich, wobei eine abschließende Bewertung aufgrund der nur partiellen Innenbesichtigung nicht möglich ist:

- Fassade tlw. mit starken Verwitterungserscheinungen (Putz-/Stuckabplatzungen, Algenbildung)
- Tlw. stark verwitterte Fenster
- Balkon (nordöstliche Fassade) mit unterseitigen Putzschäden
- Vereinzelte Fehlstellen in der Dacheindeckung
- Tlw. Beschädigungen der Glaseinsätze an Türen/Fenstern
- Beschädigtes Garagentor (Anbau)
- Beschädigte Garagenzufahrt (Betonplatten)

- Feuchte-/Schimmelschäden in Innenwandbereichen (Treppenhaus)
- Tlw. Feuchteschäden in Innen-/Außenwandbereichen (DG)
- Tlw. nicht fertiggestellter Innenausbau (DG) – betreffend abgehängte Decken, Einbautüren
- Großflächige Farb-/Putzabplatzungen sowie Feuchteschäden in Innen-/Außenwandbereichen im Keller (baujahrestypisch)
- Augenscheinlich technisch überalterte Zentralheizung
- Heizungs-/Warmwasserleitungen mit nicht intakter Isolierung/ Ummantelung (möglicherweise asbesthaltig)

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

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

Beurteilung des baulichen Zustands und der Ausstattung:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mäßigen bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand auf.

Während Konzeption/Baustil (Dach, Fassade, Geschosse) als großzügig/wertig zu bewerten sind, ist der Ausstattungsstandard als einfach (DG) einzustufen.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Aufgrund des Status als Baudenkmal gelten erleichterte Vorgaben hinsichtlich der zu erreichenden Energieeffizienz im Falle einer Sanierung.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.
Dem Sachverständigen liegen folgende Bauanträge/-genehmigungen vor:
- Balkonanbau a.d.J. 1954
- Errichtung Doppelgarage a.d.J. 1968
- Instandsetzung des Gebäudes a.d.J. 1946

Die/der ursprüngliche Bauantrag/Baugenehmigung des Gebäudeneubaus wurde dem Sachverständigen in der digitalisierten Bauakte nicht vorgelegt.

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

Im Zusammenhang mit der (Wohn-)Einheit im Erdgeschoss – welche in der weiteren Vergangenheit gemäß vorliegenden Informationen als Wohnung mit Behandlungszimmer genutzt wurde – wird davon ausgegangen, dass die Nutzung dieser zu alleinigen Wohnzwecken genehmigt ist bzw. sich ohne Weiteres als genehmigungsfähig darstellt. Dahingehend wird von einer vollumfänglichen Nutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken ausgegangen.

Doppelgarage:

Baujahr:	1968
Konstruktionsart / Bauweise:	Stahlbetonsystembauweise
Dach:	Flachdach
Tor:	Stahlschwingtore, Tür und Fenster nicht vorhanden
Boden:	Betonplatte
Ausstattung:	keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands:	unterdurchschnittlicher Zustand

Zubehör:

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

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

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine vollumfängliche Innenbesichtigung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass kein wertrelevantes Zubehör existiert.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:
Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Wohnhaus	
Kellergeschoss:	ca. 230 m² BGF
Erdgeschoss:	ca. 190 m² BGF
Obergeschoss:	ca. 190 m² BGF
Dachgeschoss:	ca. 190 m² BGF
Spitzboden:	ca. 100 m² BGF[2]
	ca. 900 m² BGF
Doppelgarage	19,31 m² BGF (gem. vorliegender Berechnung)

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Eine Wohnflächenberechnung lag im Zuge der Wertermittlung nicht vor. Bemaßte, die zum Qualitätsstichtag gegebenen Grundrisssituation widerspiegelnde Grundrisspläne lagen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der nur partiell erfolgten Innenbesichtigung ist die tatsächliche Grundrisssituation des Wertermittlungsobjektes nicht mit Sicherheit bestimmbar.

Die zur Verfügung gestellte Bauakte enthält Grundrisse des Erdgeschosses (mutmaßlich abweichend zur Ist-Situation) und des Dachgeschosses, welche Flächenangaben zu den einzelnen Räumen enthalten. Diese Flächenangaben wurden anhand der (teilweise) zur Verfügung stehenden Maßketten plausibilisiert und werden im Rahmen der Wertermittlung als gegeben angenommen. Die Grundfläche des 1. Obergeschosses ist auf Basis der vorliegenden Informationen mit dem Erdgeschoss vergleichbar, sodass die Wohnflächenangabe des Erdgeschosses auch für das 1. Obergeschoss als gegeben angenommen wird.

[2] Pauschale Annahme, da kein Grundriss vorliegend.

UG:	rd. 140 m² NF
EG:	rd. 145 m² WF[3]
OG:	rd. 145 m² WF[4]
DG:	rd. 131 m² WF
	rd. 422 m² WF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 670 m² ergibt sich ein Wohn-/Nutzflächenfaktor zu rd. 0,63, welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:
Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 3,8 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 3,6 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 3,1 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Spitzboden				→	Kein Vollgeschoss
				∑:	3 Vollgeschosse

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	230 m²				
Grundstücksfläche	779 m²				
Grundflächenzahl (GRZ)	230 m²	/	779 m²	→	rd. 0,3

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	570 m²				
Grundstücksfläche	779 m²				
Geschossflächenzahl (GFZ)	570 m²	/	779 m²	→	rd. 0,73

[3] Inkl. 5,3 m² anteiliger Terrasse
[4] Inkl. 5,3 m² anteiliger Balkon

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wertrelevante Geschossfläche	570 m²				
Grundstücksfläche	779 m²				
WGFZ	570 m²	/	779 m²	→	Rd. 0,73

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage[5,6,7,8,9,10,11,12,13,1415,16]

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:
Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:
In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.
Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird

[5] Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025
[6] Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025
[7] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025
[8] Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025
[9] Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025
[10] Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025
[11] Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025
[12] JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025
[13] CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025
[14] BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025
[15] Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025
[16] Immobilienmarktbericht Bayern 2024 / Immobilienmarktberichte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025

hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:
Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:
Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:
Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgesparneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt
Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.
In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

Zins- und Renditeentwicklung
Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 11. Juni 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,0 %. Dies stellt die achte Zinssenkung seit dem 20. September 2024 dar und reflektiert die fortschreitende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum.
Die Lockerung der Geldpolitik erfolgte unter anderem vor dem Hintergrund anhaltender externer Unsicherheiten, wie beispielsweise die im Frühjahr 2025 eingeführten reziproken US-Zölle. Nach Ablauf der zeitlich begrenzten 90-Tage-Aussetzung gelten für Waren aus der Europäischen Union seit August 2025 pauschale Zusatzzölle in Höhe von 15 %, was die Exportbedingungen weiterhin mit Unsicherheit für außenhandelsorientierte Branchen behaftet.

Für die Immobilienmärkte bleibt jedoch die geldpolitische Ausrichtung der EZB trotz geopolitischer Spannungen die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen verbessern grundsätzlich die Finanzierungsbedingungen und erhöhen damit die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Vor diesem Hintergrund ist eine moderate Belebung der Transaktionstätigkeit zu erwarten. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in etablierten, stabilen Lagen investieren. Gleichwohl bleibt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung angesichts globaler Handelsrisiken und der schwachen konjunkturellen Dynamik ein wichtiger Beobachtungspunkt für die kommenden Quartale.

Aussicht 2026:
Die führenden Marktanalysten wie CBRE, JLL und BNP erwarten für das Jahr 2026 eine Fortsetzung der selektiven Markterholung. Die Investitionsbereitschaft wird durch die Stabilisierung des Marktes unterstützt, während die Renditen durch zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Objekte moderat beeinflusst werden.
Die Finanzierung bleibt ein zentraler Faktor: Während die gestiegene Stabilität der Renditen die Kreditvergabe erleichtert, besteht nach Einschätzung des Interhyp-Bankenpanels für 2026 ein mögliches Risiko steigender Bauzinsen aufgrund der Kopplung an Staatsanleihen, was die Planungsunsicherheit erhöht.

Ein Großteil der institutionellen Investoren konzentrieren sich zunehmend auf ESG-konforme Core-Immobilien. In den führenden Assetklassen Wohnen und Logistik wird eine moderate Renditekompression erwartet. Beide Segmente profitieren von stabilen Vermietungsmärkten: Im Wohnbereich sorgt die weiterhin hohe Nachfrage bei begrenztem Neubau für steigende Mieten, während Logistikimmobilien von anhaltend hoher Nachfrage und steigenden Spitzenmieten profitieren. Im Bürosegment bleiben Polarisierung und Leerstandsrisiken bestehen, was zu unterschiedlichen Renditeentwicklungen innerhalb der Assetklasse führt.

Insgesamt bietet das aktuelle Marktumfeld, trotz geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, günstige Rahmenbedingungen für Investitionen in gut positionierte, ESG-konforme Immobilien. Besonders Wohn- und Logistikobjekte gelten als resilient und könnten sowohl kurzfristig attraktive Renditen als auch mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial bieten. Für das Wohnsegment prognostiziert der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken einen leichten Preisanstieg von etwa 3 %.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Wohnimmobilienmarkt zeigte im Jahr 2024 eine rückläufige Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2024 rd. 5.750 was einen Rückgang von rd. 20 % gegenüber 2023 darstellt. Hiervon entfallen rd. 3.195 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für bebaute Grundstücke betrug im Jahr 2024 rd. 779 Mio. €, was einer Steigerung von rd. 2 % gegenüber 2023 entspricht.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Objektbeurteilung / Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Vor dem Hintergrund der Innenstadtlage, der repräsentativen äußeren Erscheinung des Gebäudes, der Modernisierungsbedürftigkeit und des (angenommenen) einfachen Ausstattungsstandards wird der Markt den Wertermittlungsgegenstand aus Sicht des Sachverständigen als zukünftiges Generalsanierungsobjekt bewerten. Dahingehend dürfte aus Sicht des Marktes die langfristige Weiterführung der gegenwärtigen Vermietungssituation nicht im Fokus der Überlegungen stehen. Vielmehr dürfte eine mittelfristige vollumfängliche Revitalisierung des Objektes im Vordergrund stehen. Grundsätzlich dürfte eine Nachfrage dahingehend sowohl von zukünftigen Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern existieren.

Vor dem Hintergrund der Konzeption mit drei separaten (Wohn-)Einheiten steht jedoch die Mietertragsorientierung im Vordergrund. Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist, die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer jedoch im Vordergrund steht. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Boris Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9120024) zum Stichtag 01.01.2024 bei 400 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	450 m²

Redaktionelle Anmerkung: Direkt angrenzend beginnt die Bodenrichtwertzone 9120026, welche den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 - baureifes Land, ebf, Wohnbaufläche, 400 m² Grundstücksgröße - mit 425 €/m² ausweist.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	**400 €/m² Bodenrichtwert**
Stichtag Wertermittlung:	12.01.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung rd. zwei Jahre zurück. Aktuellere Bodenrichtwerte wurden bislang nicht veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksmarkt in der Zwischenzeit eine weitgehende Seitwärtsbewegung erfahren hat. Auf eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	450 m²	779 m²	0,95
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche	Wohnen/Gewerbe	1,00
Gesamt			**0,95**
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			**380**

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

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

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

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

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

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

Über den Einfluss von unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Jahr 2011 eine landesweite Auswertung durchgeführt. Anderweitige Umrechnungskoeffizienten (z.B. für Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser) werden seitens des zuständigen Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Dahingehend wird sich an den Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau orientiert. Diese betragen 1,08 (450 m²) bzw. 0,96 (800 m²) und ergeben dahingehend einen Anpassungsfaktor von 0,96/1,08 = 0,89. Im Rahmen der Wertermittlung wird aufgrund der Typisierung des Wertermittlungsobjektes als „Drei-/Mehrfamilienhaus“ von einer Adjustierung um -5% ausgegangen.

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

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK),

Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

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

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 380 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 330	Baureifes Land	779	Ja	380,00	296.020 €

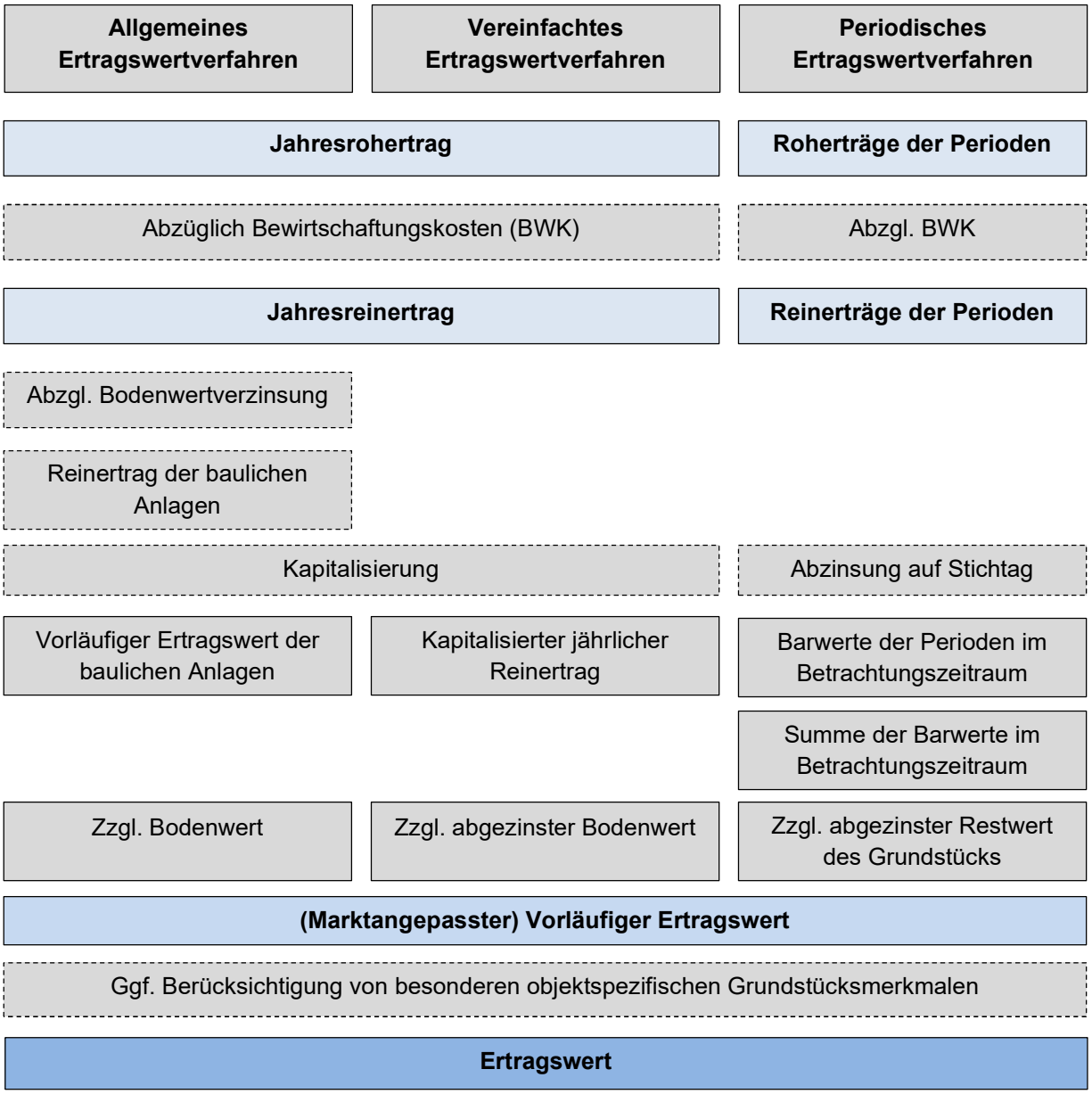
Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	296.020 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	296.020 €
Bodenwert	**(gesamt, gerundet):**	296.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am (vorläufigen Ertragswert) gelegt. Dieser beträgt rd. 32 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

10. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2025
Untersuchungszeitraum:	2022 bis 2024
Anwendungsbereich:	Mehrfamilienhäuser: • Baujahr nach 1950 • Wohnfläche < 950 m²
Jahresrohertrag:	Auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag (Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete um max. +/-20 %). Die ortsübliche Miete wurde mit dem zum Zeitpunkt des Kaufes gültigen Mietwertkalkulator 2021 oder 2023 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten:	ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung)
Gesamtnutzungsdauer:	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 25 % der Gesamtnutzungsdauer.
Außenanlagen, Nebengebäude:	Kein gesonderter Ansatz: Außenanlagen und Nebengebäude sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert:	Zum Kaufdatum jeweils gültiger Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024
Grundstücksfläche:	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt

10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand teilweise vermietet. Siehe Kapitel 4.

10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Für Hanau existiert ein qualifizierter Mietspiegel mit Gültigkeit bis zum 30.04.2026. Für die Baualtersklasse bis 1948 und Wohnungsgrößen > 105 m² liegt die ortsübliche Vergleichsmiete (Basismiete) dahingehend bei 5,79 €/m².

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2025 weist für die Stadt Hanau eine Nettokaltmietspanne für Wohnungen von 9,35 €/m² bis 14,35 €/m² Wohnfläche.

Im Zuge der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen von Mehrfamilienhäusern werden durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises im Immobilienmarktbericht 2025 Nettokaltmietspannen ausgewiesen. Im Bodenrichtwertbereich 300 €/m² - 600 €/m² liegt die Mietspanne zwischen 5,94 €/m² und 8,11 €/m² (im Mittel: 7,32 €/m²).

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung) konnten teilweise auch durchschnittliche Miethöhen der Vergleichsobjekte ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 6,66 €/m² - 14,29 €/m². Informationen zu den Zeitpunkten der jeweiligen Vertragsabschlüsse wurden nicht dargestellt.

Im Marktbericht „Residential Investment – Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick – Hanau 2024/25“ von Colliers wird für Bestandswohnungen in mittleren Lagen (Innenstadt zugehörig) eine Mietenspanne zwischen 10,00 €/m² und 13,50 €/m² ausgewiesen.

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) für (Stil-)Altbauwohnungen liegen zum Wertermittlungsstichtag – für Wohnungen > 85 m² in teilweise deutlichen besserem bzw. kernsaniertem Zustand – in Hanau zwischen ca. 9,50 €/m² und ca. 16,00 €/m². Für Garagenstellplätze liegen die Angebotsmieten zwischen ca. 65 € und 85 € pro Monat.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,40 €/m² für Mietwohnungen aus. Das Online-Portal Immo Scout24 weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt eine Miete von 11,15 €/m² aus.

Gemäß Veröffentlichung von Engel & Völkers liegt der durchschnittliche Angebotsmietpreis für Wohnungen in Hanau bei 13,64 €/m².

Mit Blick auf Lage und Größe sowie (unterstellten) Zustand und (unterstellte) Ausstattung der Wohneinheiten sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, werden im Rahmen der Ertragswertermittlung folgende Miethöhen als marktüblich erachtet:

EG:	9,75 €/m² (Wohnen)
OG:	9,75 €/m² (Wohnen)
DG:	9,25 €/m² (Wohnen)
Garagen:	70 €/Stp.

10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 367 € pro Jahr pro Wohnung bzw. von 48 € pro Jahr pro Stellplatz angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 14,40 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht. Für die Garagenstellplätze wird 108 € je Stellplatz berücksichtigt.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf

Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 17 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

10.3.3 Restnutzungsdauer

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

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

Auf Basis der augenscheinlichen Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins (nur teilweise Innenbesichtigung) wurden innerhalb der vergangenen ca. 20 Jahre keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Gemäß bewohnerseitiger mündlicher Aussage laufen zum Zeitpunkt der Wertermittlung Aus-/Umbaumaßnahmen zumindest im Erdgeschoss. Da EG und OG nicht zugänglich waren, kann dies nicht verifiziert werden. Inwiefern dahingehend Modernisierungen gegebenenfalls durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von einem niedrigen Modernisierungsgrad (pauschale Annahme: 4 Modernisierungspunkte) ausgegangen.

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

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

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

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

$$\frac{Alter}{GND} x\ 100\ \% \rightarrow \frac{129}{70} x\ 100\ \% = 184\ \%$$

Bei einer Anzahl von 4 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 40 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (0,7300), b (1,5770) und c (1,1133) gem. Tabelle 3, eines Alters von 70 Jahren (Maximalansatz) und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 19 Jahren.

Der Gutachterausschuss rechnet in seinem Ableitungsmodell mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer i. H. v. mindestens 25 % der Gesamtnutzungsdauer. Diese beträgt in vorliegendem Fall 70 Jahre x 0,25 = 17,5 Jahre.

Im Zuge dieser Wertermittlung wird eine wirtschaftliche RND von pauschal 20 Jahren in Ansatz gebracht.

10.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich von 300 - 600 €/m² (Ø 396 €/m²) wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % (± 1,1 %) angegeben. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 20,3 (± 4,9). Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 13 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 27 Jahre, die Wohnfläche im Mittel 491 m², die mittlere Anzahl der Wohneinheiten 6. Der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt bei 1.686 €/m² (1.347 €/m² - 2.080 €/m²). Das mittlere Kaufdatum liegt bei 10.10.2023.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine freistehende Gründerzeitvilla mit drei Wohnungen in zentraler Innenstadtlage von Hanau mit guter Infrastruktur. Der bauliche Zustand ist als modernisierungs-/renovierungsbedürftig, der energetische Zustand als unterdurchschnittlich zu bewerten. Grundsätzlich stellt sich die Fungibilität des Objektes aus Sicht des Sachverständigen aufgrund des repräsentativen Charakters dennoch als gegeben dar. Eine dauerhafte Nachfrage aus dem Mietmarkt wird – gegebenenfalls nach vorheriger (partieller) Renovierung – als gegeben angesehen.

Aus den recherchierten Marktinformationen (siehe auch Kapitel 12) wird zum Wertermittlungsstichtag ein Rohertragsvervielfältiger von ca. 18-fach bis 19-fach für das Wertermittlungsobjekt als marktgerecht angesehen. Im Rahmen der Wertermittlung führt eine aus dem Marktgeschehen abgeleitete Bruttorendite i. H. v. rd. 5,4 % zu einem Rohertragsvervielfältiger i. H. v. rd. 18,6-fach bzw. zu einem Capital-Value i. H. v. rd. 2.220 €/m², jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert. Der Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Ertragswert beträgt rd. 32 %. Die Nettoanfangsrendite, unter Bereinigung des Jahresreinertrages um das nicht ertragswirksame Mietausfallwagnis sowie bezogen auf den vorläufigen Ertragswert zzgl. Erwerbsnebenkosten i. H. v. 12 %, ergibt sich zu rd. 4,2 %. Diese Kennzahlen können als marktgerecht erachtet werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,50 % in Ansatz gebracht.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Over/Underrent: Ein Over-/Underrent bezeichnet einen temporären Mehr- bzw. Minderertrag. Liegt etwa die im Bewertungsobjekt vereinbarte Vertragsmiete erheblich unter der marktüblichen Miete, handelt es sich um einen Underrent. Da exakte Miethöhen im Objekt nicht bekannt sind, wird auf den Ansatz eines Over-/Underrents verzichtet.

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

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

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

Wertung:
Instandhaltungsstau sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i. H. v. rd. 20.000 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

	Maßnahme	Anrechnung	Werteinfluss
Nicht disponible Instandsetzungskosten			
Partielle Renovierung Treppenhaus	3.000 €	100%	3.000 €
Partielle Renovierung DG-Wohnung (130 €/m²)	17.030 €	100%	17.030 €
Disponible Instandsetzungskosten (alterswertgemindert)			
			20.030 €
Gesamt rd.:			**20.000 €**

O.g. Instandhaltungsstau berücksichtigt ausdrücklich nicht die gesamtheitlichen Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten des Wertermittlungsobjektes, welche sich als deutlich umfangreicher darstellen. Dieser dient primär der Berücksichtigung eines fiktiven Kostenansatzes für die (Wieder-)Herstellung der Vermietbarkeit des Objektes, insbesondere die Wohnung im Dachgeschoss betreffend.

Ein zusätzlicher, gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits in der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfasst sind. Darüber hinaus kann eine detaillierte Erfassung möglicherweise existenter Bauschäden nicht stattfinden, da nur eine teilweise Innenbesichtigung stattfinden konnte. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit möglicherweise existierenden (wertrelevanten) Bauschäden wird ausgeschlossen.

10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	**Fläche (m²) / Einheit**	**Miet-einheiten**	**Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)**	**Marktmiete p.A.**
Wohnen	422 m²	3	9,59 €	48.541 €
Einzelgarage	2 St.	1	70,00 €	1.680 €
Jahresrohertrag (JRoE)				**50.221 €**
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		367 €	1.101 €
Verwaltungskosten Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		48 €	96 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		14,40 €	6.071 €
Instandhaltung Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		108 €	216 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	971 €
Mietausfallwagnis Einzelgarage	als Anteil vom JRoE:		2,00%	34 €
Gesamt			**(rd. 17%)**	**8.488 €**
Jahresreinertrag				**41.733 €**
Bodenwertverzinsung		LSZ:	1,50%	4.440 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				**37.293 €**
Baujahr Real:	1897	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1976	RND:	20	
Gebäudealter Real:	129	LSZ:	1,50%	
Gebäudealter Fiktiv:	50	RBF:	17,17	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	37.293 €	x	17,17	640.270 €
Zuzüglich Bodenwert:				296.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				**936.270 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				**-20.000 €**
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen				-20.000 €
Ertragswert			**rd.**	**920.000 €**

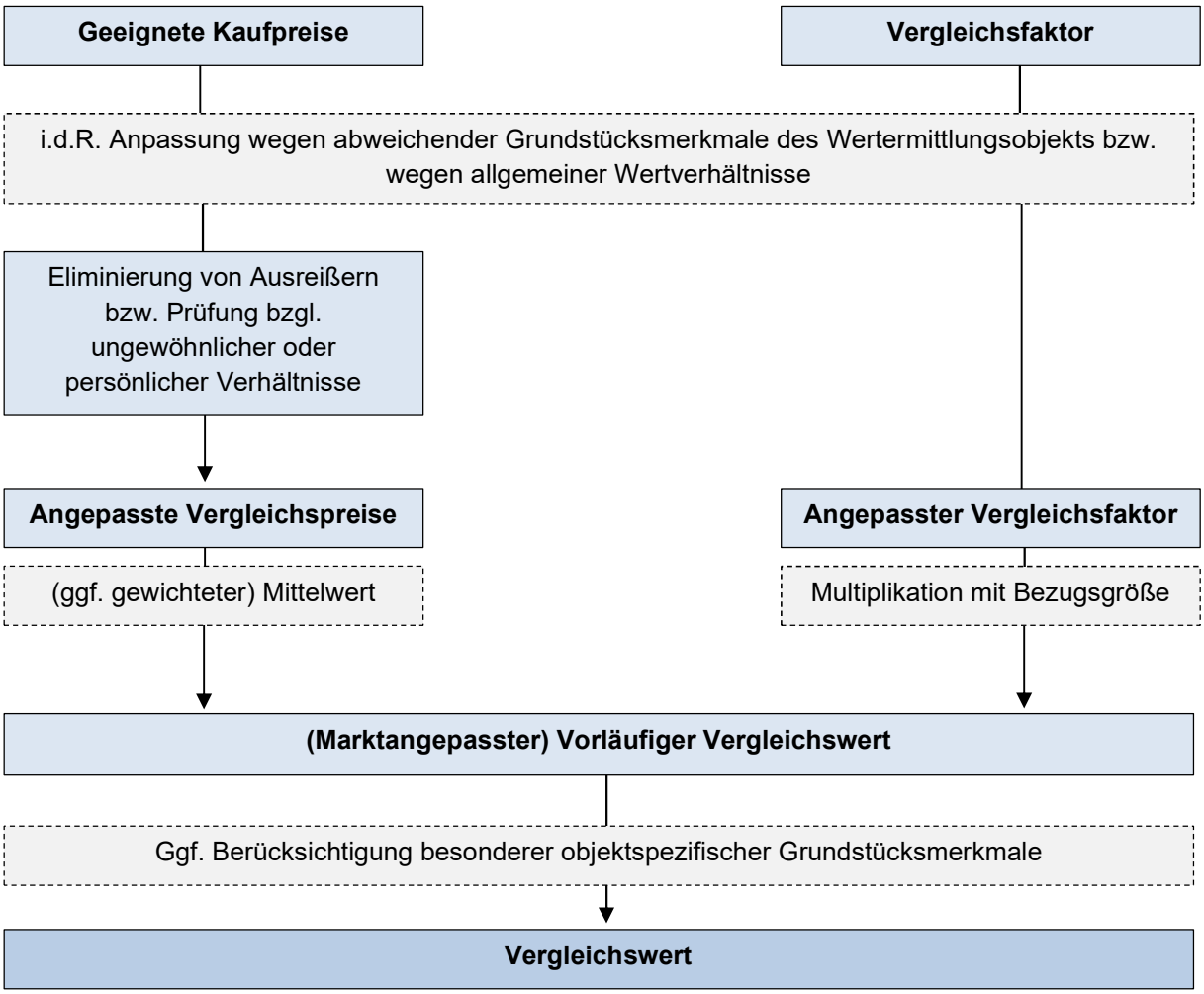
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	2.221 €	k.A.
Ertragswert/m²:	2.182 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	5,36%	18,64
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,46%	22,43
Rohertrag/Ertragswert:	5,46%	18,32
Reinertrag/Ertragswert:	4,54%	22,04
Net Initial Yield:	4,15%	24,11

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten in Hanau mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Verkaufsdatum:	01.07.2022 – 19.02.2026
Kommune:	Hanau
Gebäudetyp:	ZFH und MFH bis 4 Wohneinheiten
Baujahr:	bis 1915

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 10.08.2022 und dem 26.03.2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche
1	Anonym	2024	274 m²	1870	MFH	3	188 m²	508.700 €	2.706 €/m²	1.857 €/m²
2	Anonym	2024	364 m²	1898	MFH	4	295 m²	490.000 €	1.661 €/m²	1.346 €/m²
3	Anonym	2024	376 m²	1900	MFH	4	587 m²	740.000 €	1.261 €/m²	1.968 €/m²
4	Anonym	2024	313 m²	1900	MFH	4	315 m²	500.000 €	1.587 €/m²	1.597 €/m²
5	Anonym	2025	434 m²	1896	MFH	3	300 m²	770.000 €	2.567 €/m²	1.774 €/m²
6	Anonym	2025	352 m²	1905	MFH	3	200 m²	475.000 €	2.375 €/m²	1.349 €/m²
7	Anonym	2025	748 m²	1909	MFH	3	280 m²	670.000 €	2.393 €/m²	896 €/m²
8	Anonym	2022	312 m²	1903	ZFH	2	143 m²	470.000 €	3.287 €/m²	1.506 €/m²
9	Anonym	2022	291 m²	1910	ZFH	2	200 m²	445.000 €	2.225 €/m²	1.529 €/m²
10	Anonym	2023	505 m²	1905	MFH	4	230 m²	350.000 €	1.522 €/m²	693 €/m²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:

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

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q3 2022 bis Q1 2025 und sind nicht mit den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Preisindizes für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.

Gemäß vdp Immobilienpreisindex hat sich das Preisniveau für Mehrfamilienhäuser in Deutschland zwischen Q3 2022 und Q4 2025 wie folgt verändert:

		Kapitalwert	
		Capital Value	*Änderung*
Jahr	Q	Indizes / *Indices* (2010=100)	
2022	3	212,8	-0,6%
2022	4	208,3	1,6%
2023	1	204,7	3,4%
2023	2	201,9	4,8%
2023	3	198,4	6,7%
2023	4	195,2	8,4%
2024	1	195,1	8,5%
2024	2	196,1	7,9%
2024	3	198,8	6,4%
2024	4	200,9	5,3%
2025	1	204,3	3,5%
2025	2	207,1	2,2%
2025	3	209,0	1,2%
2025	4	211,6	0,0%

Auf Basis o.g. Veröffentlichung wird für die herangezogenen Vergleichspreise aus dem Jahr 2022 ein Zuschlag i. H. v. rd. 1 % (Mittel H2 2022), für Vergleichspreise aus dem Jahr 2023 ein Zuschlag i. H. v. rd. 6 % (Mittel 2023), für Vergleichspreise aus dem Jahr 2024 ein Zuschlag i. H. v. rd. 7 % (Mittel 2024) und aus dem Jahr 2025 ein Zuschlag i. H. v. rd. 2 % vorgenommen.

Baujahr:

Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage:

Die Lageunterschiede zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt werden über Zuschläge zwischen 0 % und 3 % berücksichtigt.

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor. Vollumfängliche Informationen zum Ausstattungsstandard des Wertermit-

	tlungsgegenstandes konnten aufgrund der nur partiellen Innenbesichtigung ebenfalls nicht in Erfahrung gebracht werden. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Zustand:	Lückenlose Informationen zum jeweiligen Zustand eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Vollumfängliche Informationen zum Zustand des Wertermittlungsgegenstandes konnten aufgrund der nur partiellen Innenbesichtigung ebenfalls nicht sicher in Erfahrung gebracht werden. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass der Zustand der Vergleichsobjekte im Vergleich mit dem Wertermittlungsgegenstand im Durchschnitt leicht besser sein dürfte. Es wird pauschal eine Adjustierung i.H.v. -3 % in Ansatz gebracht.
Sonstiges:	Im Vergleich mit dem Großteil der Vergleichsobjekte, weist der Wertermittlungsgegenstand eine aufwändigere Architektur sowie ein (deutlich) repräsentativeres Erscheinungsbild auf. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag i.H.v. 5 % gewürdigt.

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

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

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

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

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

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

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

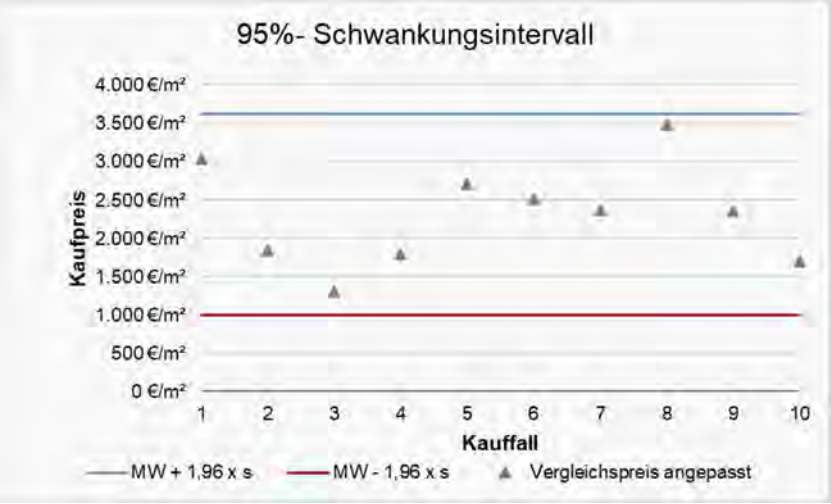
Zentrales Schwankungsintervall
Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen

99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3-fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 1,96-fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität
Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.309 €/m² und einen Median von 2.364 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 667 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,29. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „bedenklich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient	**Datenqualität**
0,00 < V ≤ 0,05	„hervorragend“ bis „sehr gut“
0,05 < V ≤ 0,10	„sehr gut“ bis „gut“
0,10 < V ≤ 0,15	„gut“ bis „noch ordentlich“
0,15 < V ≤ 0,20	„noch ordentlich“ bis „problematisch“
0,20 < V ≤ 0,30	„problematisch“ bis „bedenklich“
0,30 < V	„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert ± 1,96 x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Lage	Anpassung - Zustand	Anpassung - Sonstiges	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2024	274 m²	1870	MFH	3	188 m²	508.700 €	2.706 €/m²	1.857 €/m²	*7%*	2.895 €/m²	*3,0%*	*-3%*	*5%*	3.040 €/m²
2	Anonym	2024	364 m²	1898	MFH	4	295 m²	490.000 €	1.661 €/m²	1.346 €/m²	*7%*	1.777 €/m²	*1,5%*	*-3%*	*5%*	1.839 €/m²
3	Anonym	2024	376 m²	1900	MFH	4	587 m²	740.000 €	1.261 €/m²	1.968 €/m²	*7%*	1.349 €/m²	*0,0%*	*-3%*	*0%*	1.308 €/m²
4	Anonym	2024	313 m²	1900	MFH	4	315 m²	500.000 €	1.587 €/m²	1.597 €/m²	*7%*	1.698 €/m²	*3,0%*	*-3%*	*5%*	1.783 €/m²
5	Anonym	2025	434 m²	1896	MFH	3	300 m²	770.000 €	2.567 €/m²	1.774 €/m²	*2%*	2.618 €/m²	*1,5%*	*-3%*	*5%*	2.710 €/m²
6	Anonym	2025	352 m²	1905	MFH	3	200 m²	475.000 €	2.375 €/m²	1.349 €/m²	*2%*	2.423 €/m²	*1,5%*	*-3%*	*5%*	2.507 €/m²
7	Anonym	2025	748 m²	1909	MFH	3	280 m²	670.000 €	2.393 €/m²	896 €/m²	*2%*	2.441 €/m²	*0,0%*	*-3%*	*0%*	2.367 €/m²
8	Anonym	2022	312 m²	1903	ZFH	2	143 m²	470.000 €	3.287 €/m²	1.506 €/m²	*1%*	3.320 €/m²	*3,0%*	*-3%*	*5%*	3.486 €/m²
9	Anonym	2022	291 m²	1910	ZFH	2	200 m²	445.000 €	2.225 €/m²	1.529 €/m²	*1%*	2.247 €/m²	*3,0%*	*-3%*	*5%*	2.360 €/m²
10	Anonym	2023	505 m²	1905	MFH	4	230 m²	350.000 €	1.522 €/m²	693 €/m²	*6%*	1.613 €/m²	*3,0%*	*-3%*	*5%*	1.694 €/m²

Anzahl:	10
Minimum:	1.308 €/m²
Maximum:	3.486 €/m²
Mittelwert:	**2.309 €/m²**
Median:	2.364 €/m²
Standardabweichung:	667 €/m²
Variationskoeffizient:	0,29
MW + 1,96 x s:	3.616 €/m²
MW - 1,96 x s:	1.003 €/m²
Schwankungsintervall:	95%

Anzahl:	**10**
Minimum:	**1.308 €/m²**
Maximum:	**3.486 €/m²**
Mittelwert:	**2.309 €/m²**
Median:	**2.364 €/m²**
Standardabweichung:	**667 €/m²**
Variationskoeffizient:	**0,29**

Der Mittelwert der ausgewerteten Stichprobe beträgt 2.309 €/m², der Median 2.364 €/m².

Redaktionelle Anmerkung: Bei Bereinigung der Stichprobe um den größten Wert (Vergleichspreis 8) und den kleinsten Wert (Vergleichspreis 3) ergäbe sich der Mittelwert zu 2.288 €/m².

12. Würdigung

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Die Spanne der adjustieren Vergleichspreise liegt zwischen 1.308 €/m² und 3.486 €/m². Der Mittelwert der ausgewerteten Stichprobe beträgt 2.309 €/m², der Median 2.364 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 werden durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertbereich 300 – 600 €/m² in Höhe von 20,3 (± 4,9) und Kapitalwerte zwischen 1.347 €/m² und 2.080 €/m² (Mittel: 1.686 €/m²) angegeben.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den benachbarten Bereich Südhessen weist für Mehrfamilienhäuser (zwischen 3 und 6 Einheiten) im Bodenrichtwertbereich 200 – 399 €/m² (400 – 599 €/m²) einen mittleren Rohertragsfaktor von 17,3 ±4,0 (18,3 ±3,4) bei einer mittleren Nettoanfangsrendite von 4,6 % (4,4 %) aus. Die Kaufpreise bewegen sich dabei zwischen 1.160 - 2.420 €/m² (Ø: 1.860 €/m²) bzw. 1.680 - 3.330 €/m² (Ø: 2.290 €/m²).

Engel & Völkers Commercial weist für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen Hanaus Kaufpreisfaktoren zwischen 18,0 und 20,0 bzw. zwischen 1.800 – 2.000 €/m² aus.

Im Marktbericht „Residential Investment – Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick – Hanau 2024/25“ von Colliers werden für mittlere Lagen (Innenstadt zugehörig) eine Rohertragsfaktorenspanne (für Wohn- und Geschäftshäuser) zwischen 15,0 – 18,0 und eine Kapitalwertspanne zwischen 1.650 – 1.950 €/m² ausgewiesen.

In Internetportalen wird in der näheren Umgebung ein teilweise vergleichbares Objekt (Mehrfamilienwohnhaus – 8 WE, Gründerzeit, BJ 1913, 541 m² Wohnfläche, teilsaniert) zu einem Rohertragsfaktor von 24,4 bzw. zu einem Kapitalwert von rd. 2.960 €/m² Wohnfläche zum Erwerb angeboten (Immobilienscout24). Das Objekt ist dabei im Mittel zu rd. 10 €/m² vermietet.

Die dem Ertragswert zu Grunde liegenden Parameter – Rohertragsfaktor i. H. v. 18,3-fach, Nettoanfangsrendite von rd. 4,2 % und Kapitalwert von rd. 2.180 €/m² Wohnfläche – werden unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter sowie der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Marktverhältnisse als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert (920.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nur teilweise zugänglich, weshalb insbesondere zwei von drei Wohnungen nicht besichtigt werden konnten. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen nur partiell Informationen vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 5 % beträgt der ermittelte Verkehrswert:

874.000 €

(in Worten: Euro achthundertvierundsiebzigtausend)



Aschaffenburg, den 25.02.2026 Maximilian Zöller MRICS

14. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.

BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025

Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.

Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.

Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.

Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung. 7. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.

Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße und auf das Wertermittlungsobjekt



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost 2



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Rückseitiges Grundstück



Doppelgarage



Garage/Abstellplatz



Ansicht Nordwest



Grundstück (Blick von der Straße)



Hauseingang



Treppenhaus exemplarisch



Eingangsbereich mit Feuchteschäden



Dachstuhl



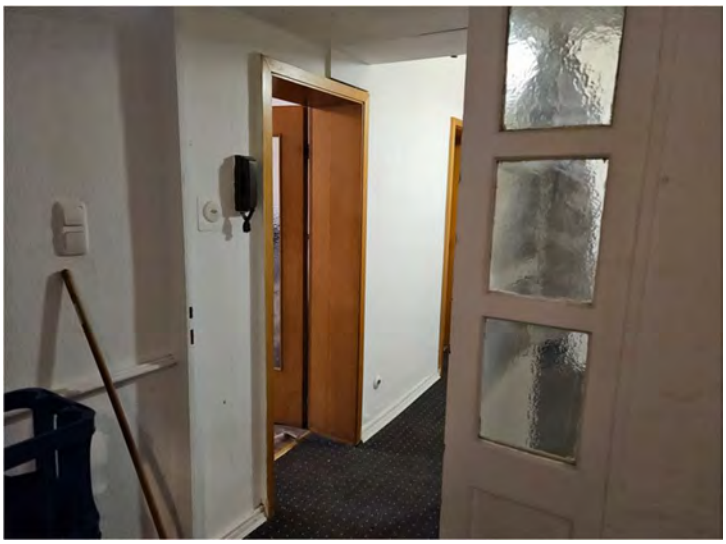
Wohnung Dachgeschoss

Ausbau exemplarisch



Wohnung Dachgeschoss

Ausbau exemplarisch



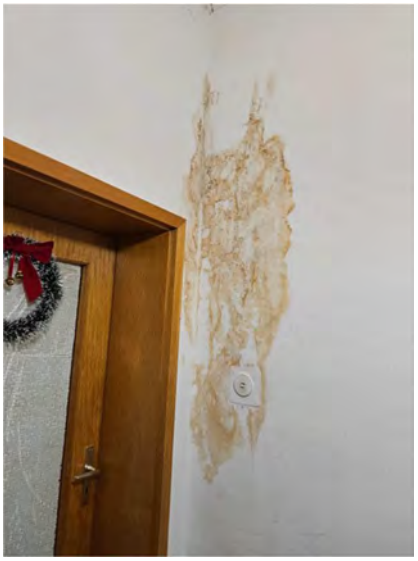
Wohnung Dachgeschoss

Ausbau exemplarisch



Wohnung Dachgeschoss

Feuchteschaden exemplarisch



Wohnung Dachgeschoss

Ausbau exemplarisch - Bad



Wohnungseingangstür
exemplarisch



Keller

exemplarisch



Keller

exemplarisch



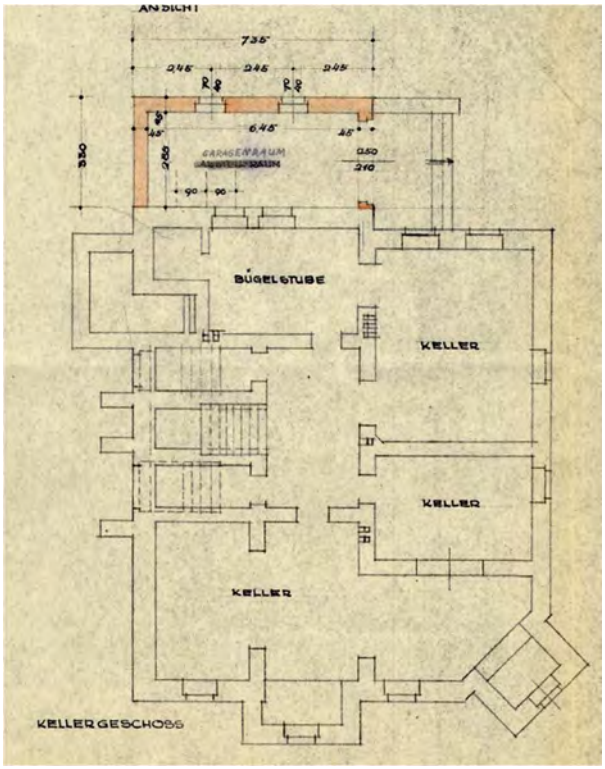
Keller

Heizungsanlage

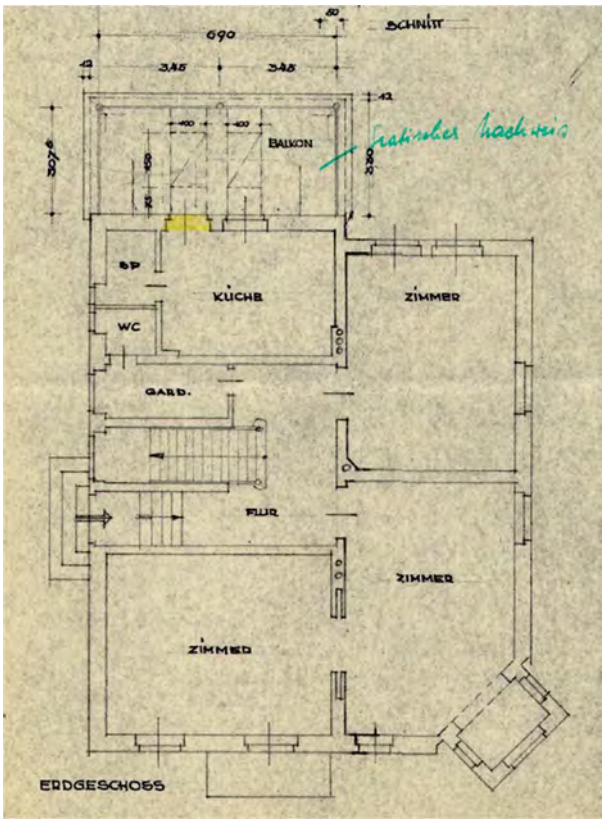


Anlage 2: **Grundrisse und Ansichten**

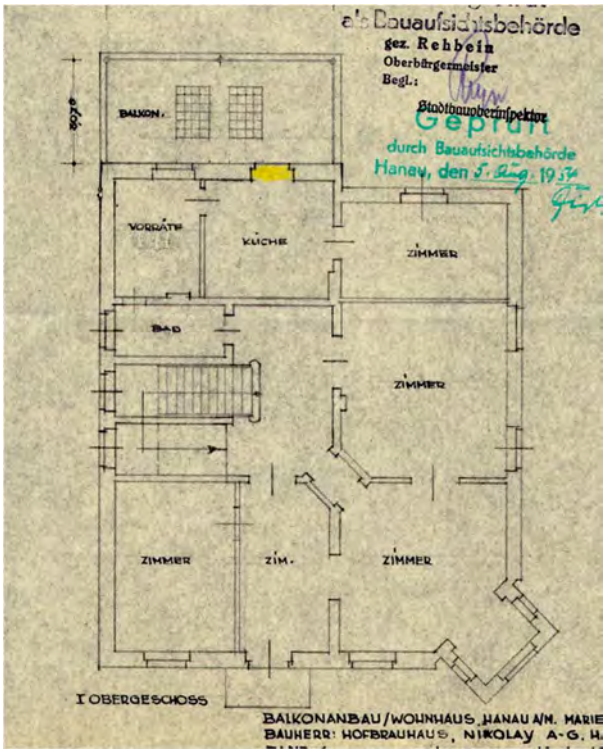
Grundriss Kellergeschoss



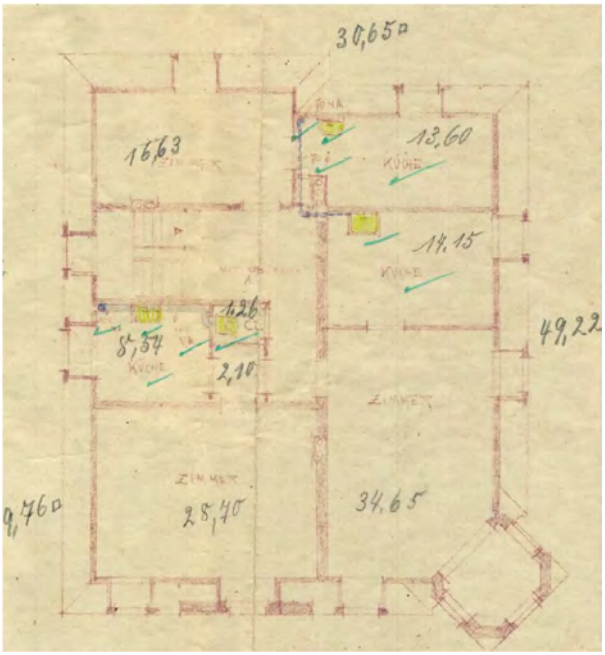
Grundriss Erdgeschoss



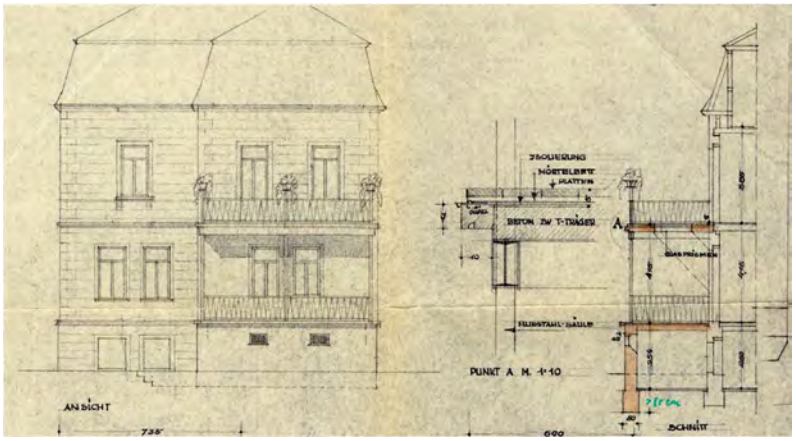
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Südwest



Anlage 3: **Wohnflächenaufstellung**

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m²]	WoFl [m²]
Flur				3,53 m²	
Raum 1				9,00 m²	
Raum 2				14,40 m²	
Raum 3				15,00 m²	
Raum 4				14,50 m²	
Vorplatz				7,80 m²	
Bad				8,45 m²	
Raum 5				19,00 m²	
Windfang				3,60 m²	
Raum 6				8,28 m²	
Raum 9				16,78 m²	
Raum 10				20,00 m²	
					140,34 m²

Erdgeschoss

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m²]	WoFl [m²]
Raum 1				16,63 m²	
Raum 2				13,60 m²	
Raum 3				14,15 m²	
Raum 4				34,65 m²	
Raum 5				28,70 m²	
Küche				8,34 m²	
Flur				15,00 m²	
					131,07 m²

Dachgeschoss

Anlage 4: **Liegenschaftskarte**



Anlage 5: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

63450 Hanau, Heinrich-Bott-Str. 11

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

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 GeoVerle © 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

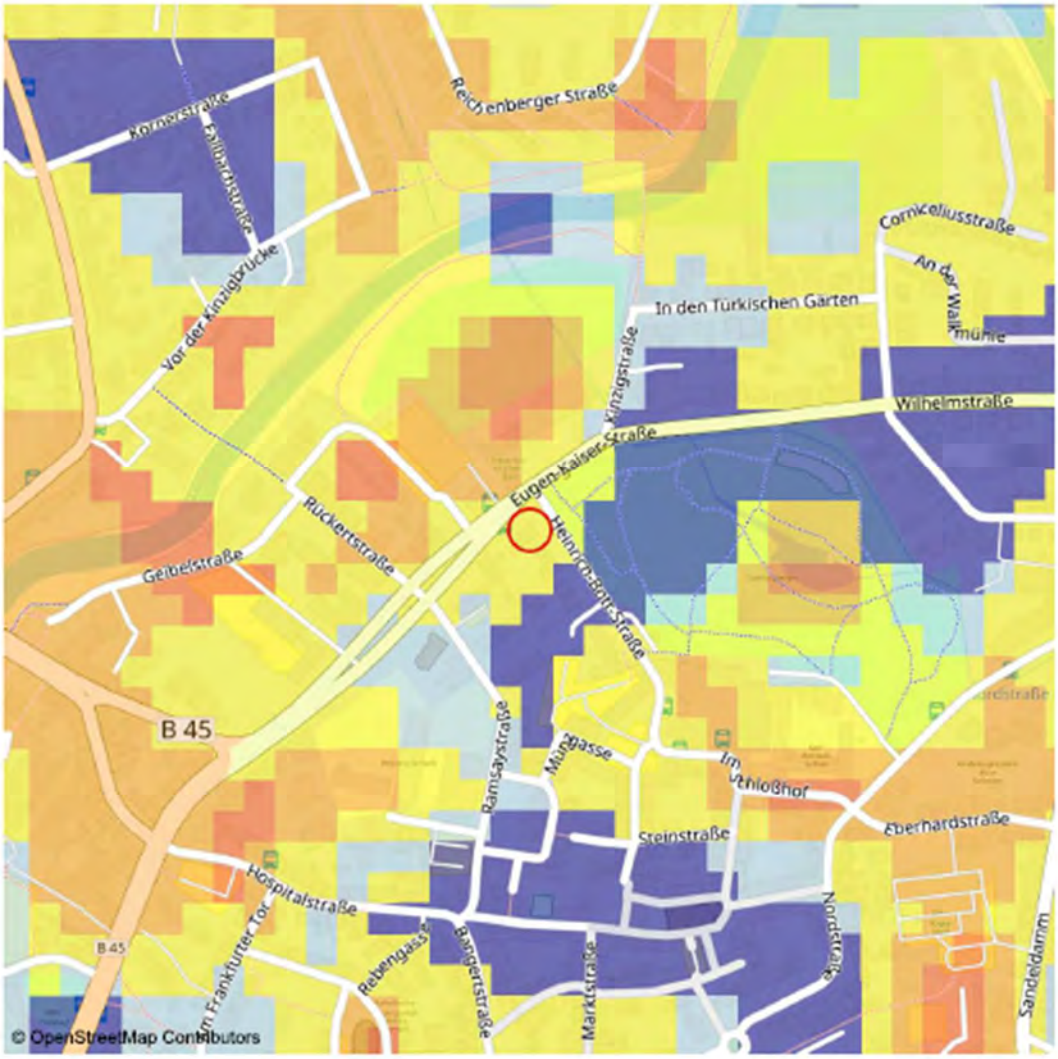
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03887029 vom 11.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Starkregengefährdung

63450 Hanau, Heinrich-Bott-Str. 11

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

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

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03887029 vom 11.12.2025 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® 2025

Anlage 6: **Nebenfragen**

Frage: Wie lautet eine kurze Objektbeschreibung?

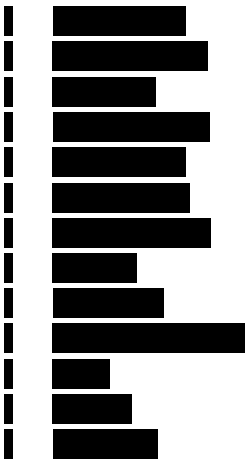
Antwort: Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine dreigeschossige, unterkellerte, freistehende Gründerzeitvilla mit drei Wohnungen in (teilweise) modernisierungsbedürftigem Zustand.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Gemäß bewohnerseitiger mündlicher Auskunft im Rahmen des Ortstermins erfolgt im Dachgeschoss die (pauschale) Vermietung von Einzelzimmern zu Wohnzwecken, während Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eigengenutzt/leerstehend sind. Da dahingehend eigentümerseitig keine Informationen vorliegen und die Flächen in Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zugänglich waren, kann dies nicht verifiziert werden.

Von einer Vermietung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung aufgrund der im Rahmen des Ortstermins vorgefundenen Situation ausgegangen. Inwiefern es sich um eine Kurzzeitvermietung (vorübergehende Gebrauchsüberlassung) oder ein dauerhaftes Mietverhältnis (echte Wohnraummiete) handelt, ist nicht bekannt.

Auf Briefkästen/Klingelanlage sind folgende Namen vermerkt, wobei eine tatsächliche Zuordnung zu Geschoss/Wohnung/Zimmer nicht möglich ist:



Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Nein, das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

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: Es wurde keine vollumfängliche Innenbesichtigung vorgenommen. Im Rahmen des Ortstermins waren an diversen einsehbaren Stellen (Treppenhaus, Keller, Dachgeschosswohnung) kleinere bis mittelgroße Feuchte-/Schimmelbildungen zu erkennen. Inwiefern es sich um Hausschwamm handeln könnte, kann nur durch Laborbeprobungen herausgefunden werden. Die Existenz von Hausschwamm kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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 schriftlicher Auskunft vom 18.12.2025 der Stadt Hanau bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.