



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH



Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

DATUM:

21.11.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 55/22

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Bürogebäude und dem denkmalgeprägten Verkehrswert für das mit
einem Wohnhaus (Einzeldenkmal) bebaute Grundstück
in 63454 Hanau, Kesselstädter Landstraße 60**



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

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

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

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

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

UST.-ID.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

Der **Verkehrswert** das Flurstück 222 bebaut mit einem Bürogebäude wurde zum
Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit rd. **1,- €**.

Der **Verkehrswert** das Flurstück 223 bebaut mit einem Wohnhaus wurde zum
Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit rd. **1,- €**.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1	Grundstücksdaten für das Bürogebäude (Flurstück 222).....	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.3	Bodenwertermittlung für das Bürogebäude	11
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
3.4	Grundstücksdaten für das Wohnhaus (Flurstück 223)	13
3.5	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
3.6	Bodenwertermittlung für das Wohnhaus.....	14
3.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
3.7	Ertragswertermittlung für das Bürogebäude	16
3.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
3.7.2	Ertragswertberechnung für das Bürogebäude	17
3.7.3	Ertragswertberechnung für das Wohnhaus	19
3.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
3.8	Verkehrswert	29



3.8.1	Verkehrswert	30
4	Rechtsgrundlagen.....	32
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5	Verzeichnis der Anlagen	33



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude (Flurstück 222) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus (Flurstück 223) (beide Gebäude in sehr schlechten Zustand, bzw. Ruine)
Objektadresse:	Kesselstädter Straße 60 63454 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 4505, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Hanau, Blatt 4312, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kesselstadt, Flur 19, Flurstück 222, zu bewertende Fläche 2.719 m ² Gemarkung Kesselstadt, Flur 19, Flurstück 223, zu bewertende Fläche 904 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 28.08.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	21.11.2024



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Hinweis 1: Die Gebäude wurde nach äußeren Anschein begutachtet, da der Zugang versperrt war und Gefahr für "Leib und Leben" für die teilnehmenden Personen bestand. Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich einmal um ein Bürogebäude, Baujahr ca. 1970 und um ein Einfamilienwohnhaus was ca. 1905 errichte wurde. Bedingt durch die Betriebsaufgabe sind beide Gebäude stark verwahrlost und dem Vandalismus preisgegeben. Ein Brandschaden im Dachgeschoss und Wasser im Kellergeschoss des Bürogebäudes waren nach äußeren Anschein ersichtlich. In wieweit Nachfolgeschäden oder Totalschäden bei beiden Gebäuden vorliegen, war durch den Sachverständigen nicht zu klären. Vor einer finanziellen Disposition sollte dies ein Sonderfachmann überprüfen.

Hinweis 2: Der jetzige Eigentümer hat eine Bauvoranfrage für die Weiternutzung des Bürogebäudes gestellt, die am 03.08.2023 positiv mit Auflagen beschieden wurde (siehe Anlage 10).

Hinweis 3: Altlastenverdacht – vor einer finanziellen Disposition ist dies durch einen Sonderfachmann zu prüfen (siehe Anlage 9).

Hinweis 4: Gemäß schriftlicher Auskunft der Abteilung Denkmalschutz der Stadt Hanau vom 21.06.2023, ist der "Umgebungsschutz nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzes" bei möglichen baulichen Maßnahmen auf dem Flurstück 222 und Maßnahmen für ein Einzeldenkmal auf dem Flurstück 223 zu berücksichtigen.

Hinweis 5: Das Gebäude auf dem Flurstück 223 ist eine Ruine und wird gemäß § 18 des Hessischen Denkmalschutzes als Einzeldenkmal geführt. Ein Abriss und Neubau ist nicht möglich. Die Bewertung erfolgte nach äußeren Anschein. Die „Revitalisierungsmaßnahmen“ wurden nach äußeren Anschein sachverständig geschätzt, da ein Zugang ohne Gefahr für „Leib und Leben“ nicht möglich war. Vor einer finanziellen Disposition sollten Sonderfachleute beauftragt werden.

Hinweis 6: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 103.000 Einwohner); Stadtteil Kesselstadt (ca. 11.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 12

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (Bürogebäude):	<u>Straßenfront:</u> ca. 40 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 69 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.719,00 m ²
Gestalt und Form (Wohnhaus):	<u>Straßenfront:</u> ca. 39 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 904,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss <u>Hinweis:</u> siehe Anlage 10
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsflächen aufgeführt (siehe Anlage 9) Im vorliegenden Fall irritiert der Eintrag, dass eine ehemalige Betriebstankstelle auf dem Flurstück 222 saniert, aber nicht eindeutig bewertet wurde, ob weiterhin Restbelastungen bestehen. Die begonnene Untersuchung im Rahmen der 2010 beabsichtigten Bebauung wurde nicht zu Ende geführt, und es fehlt eine Dokumentation der Bewertung. Vermutlich seien auch die Flurstücke 223-226 von der benachbarten Altablagerung betroffen. Es besteht ein flächiger Altlastenverdacht, und es ist unsicher, ob neben Bauschutt und Asphaltresten auch illegale Ablagerungen von Industriemüll erfolgten. Diese Befunde dürften die Nachfrage nach dem Grundstück und die Zahlungsbereitschaft von Kaufinteressenten erheblich mindern.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt und waren <u>nicht</u> Bestandteil des Gutachtens. <u>Hinweis:</u> Vor einer finanziellen Disposition sollte dies ein Sonderfachmann überprüfen.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 4505 , keine wertbeeinflussende Eintragung.
	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 4312 , keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.06.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde als für das Flurstück 222 als Umgebungsschutz gemäß § 18 HDSchG Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde als für das Flurstück 223 als Einzeldenkmal gemäß § 18 HDSchG

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. <u>Hinweis</u> und Information für einen möglichen Bietinteressenten Auszug aus dem § 35 Anlage 10
---------------------------------	--

2.5.3 Bauordnungsrecht

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



2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle der Stadt Hanau schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt bei der Stadt Hanau vor (siehe Anlage.)



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten für das Bürogebäude (Flurstück 222)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Mittelbacher Landstraße 60 zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	4505	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kesselstadt	19	222	2.719 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



3.3 Bodenwertermittlung für das Bürogebäude

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für vergleichbare Lagen in Hanau beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.719 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,70	E1
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.719	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 84,00 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 84,00 €/m ²	
Fläche	× 2.719 m ²	
Bodenwert	= 228.396,00 € <u>rd. 228.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 insgesamt **228.000,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Richtwertzone befindet sich in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortslage von Hanau Kesselstadt. Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 400 m vom Ortsrand entfernt. Ein unbefestigter Fußweg sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Grundstück sind vorhanden. Weiterhin sind Nachteile im Planungsrecht und die längeren Erschließungswege zu berücksichtigen. Sachverständig frei geschätzt, wird dieser Lagenachteil mit ca. 30% berücksichtigt.



3.4 Grundstücksdaten für das Wohnhaus (Flurstück 223)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Mittelbacher Landstraße zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	4312	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kesselstadt	19	223	904 m ²

3.5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.6 Bodenwertermittlung für das Wohnhaus

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für vergleichbare Lagen (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	904 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,70	E2
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	904	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	



vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	84,00 €/m²	
---	----------	------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	84,00 €/m²
Fläche	×	904 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	75.936,00 €
	rd.	<u>75.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 insgesamt **75.900,00 €**.

3.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung von Gewerbeflächen für den Main-Kinzig-Kreis 2024 wurde mit ca. 1% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 0% sachverständig geschätzt.

E2

Die Richtwertzone befindet sich in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortslage von Burkhardts. Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 1000 m vom Ortsrand entfernt. Ein Fußweg und Straßenbeleuchtung zum Grundstück sind nicht vorhanden. Weiterhin sind Nachteile im Planungsrecht und die längeren Erschließungswege zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Schätzung wird dies in der Bodenrichtwertanpassung mit ca. 30% berücksichtigt.



3.7 Ertragswertermittlung für das Bürogebäude

3.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3.7.2 Ertragswertberechnung für das Bürogebäude

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro	390,97		-	0,00	0,00
	2	Keller	200,14		-	0,00	0,00
Summe			591,11	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro	390,97		8,00	3.127,76	37.533,12
	2	Keller	200,14		2,40	480,34	5.764,08
Summe			591,11	-		3.608,10	43.297,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 43.297,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).



jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		43.297,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	9.525,38 €
jährlicher Reinertrag	=	33.771,82 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 228.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	13.680,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	20.091,82 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,498
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	291.291,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	228.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	519.291,21 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	519.291,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	623.936,00 €
Ertragswert	=	-104.644,79 €
	rd.	0,00 €



3.7.3 Ertragswertberechnung für das Wohnhaus

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	117,00		-	0,00	0,00
Summe			117,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	117,00		8,00	936,00	11.232,00
Summe			117,00	-		936,00	11.232,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich** um **-11.232,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.232,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.246,40 €
jährlicher Reinertrag	=	8.985,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 75.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.518,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.467,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	234.661,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	310.561,86 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	310.561,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	328.879,73 €
Ertragswert	=	-18.317,87 €
	rd.	0,00 €



3.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Hanau verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbemieten.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

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

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Büros zwischen 6,98 €/m² und 13,47 €/m² im Mittel bei 10,52 €/m².

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für Büroflächen liegen für Hanau im Schwerpunkt zwischen 6,00 €/m² und 12,00 €/m².

Die Mieten für Büroflächen und die Wohnflächen wurde sachverständig gewürdigt und mit 8,00 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

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

Da es sich um eine durchschnittliche Immobilie handelt, werden dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in % zugrunde gelegt. Je nach Alter, Immobilienart und Unterhaltungszustand werden gemäß Literatur (Sprengnetter, Kleiber, Simon) die Bewirtschaftungskosten in einer Spanne zwischen 15% und 30% angegeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins für Bürogebäude abgeleitet. Der benachbarte Gutachterausschuss des Landkreises Gießen einen Liegenschaftszins von 4,9 (Standardabweichung +/- 1,2) und für abgeleitet. Der nicht regionalisierte Liegenschaftszins für die Objektart liegt laut Literatur (Simon/Kleiber/Sprengnetter) zwischen 6,01% und 6,19%. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 6,0% für das Bürogebäude und mit 2% für das Wohngebäude bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	20,0	



Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dann dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „

umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1905 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	20,0	



Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1905 = 119$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 119 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „

umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein stark modernisierungsbedürftiges Bürogebäude und Wohnhaus. Das Bürogebäude hat nach äußeren Anschein einem Brandschaden im Dachgeschoss und Grundwasserschaden im Kellergeschoss. Für das Wohnhaus war ein genaueres Schadensbild nicht fest zu stellen, da der Zugang nicht möglich war. Für diese Objektart bzw. Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilen ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).



2. Bei dem Bürogebäude handelt es sich nicht um ein Denkmal geschütztes Objekt, aber gemäß schriftlicher Auskunft der Abteilung Denkmalschutz der Stadt Hanau, ist bei einer baulichen Änderung des Flurstück 222 der Umgebungsschutz nach § 18 Hessischen Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Im Sachwert- und Ertragswertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch **Schadenbeseitigungskosten** – soweit vorhanden – als **besonderer wertbeeinflussender Umstand angesetzt**. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden im Ertragswertverfahren unmittelbar bei der **Bildung des Reinertrags** aus dem Rohertrag berücksichtigt. Im Sachwertverfahren sind sie bei den besonderen wertbeeinflussenden Umständen in Form **von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten** anzusetzen.

Durch die Einschränkung bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o.g. Wertnachteile. Diese Vermögensvorteile sind bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden. Steuervorteile aus dem Denkmalschutz können sich bei der Einkommen-, Schenkungs-, Grund- und Vermögenssteuer ergeben. Besondere Bedeutung für den Großteil der Denkmaleigentümer dürfte die Einkommensteuer und mit Einschränkung auch die Grundsteuerersparnis besitzen. Denkmalspezifisch sind insbesondere die Bestimmungen der §§ 7 i und 10 f des Einkommenssteuergesetzes.

Durch den **Umgebungsschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren mit rd. 1 % des Rohertrags geschätzt wurden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 1% des Rohertrags für das Bürogebäude und 5% für das Wohngebäude (Einzeldenkmal) auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Diese kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten müssen als besondere wertbeeinflussende Umstände auch in allen Verfahren berücksichtigt werden.

3. In der Regel werden Schäden an Bestandsgebäuden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sorgfältig und nach anerkannten Regeln der Bautechnik behoben. Es sollte dennoch geprüft werden, ob wirklich alle Schäden behoben sind.

Eines könnte bleiben, der Eigentümer des Bestandsobjektes hat nun keine "original hergestellte" bzw. "ungestörte" Bausubstanz mehr, sondern nur ein instandgesetztes Gebäude. Jedem Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist geläufig, dass bei einem deutlich kürzerlebigen Investitionsgut als einem Bauwerk, nämlich dem Auto, nach einem Unfall auch nach einer sachgerechten Instandsetzung immer noch etwas hängen bleibt. Dieser Schaden wird als "Merkantiler Minderwert" bezeichnet.

Unter dem Begriff des "merkantilen Minderwertes" wird allgemein die Minderung des Handelswertes eines Kaufobjektes verstanden, dass nach einem Schaden zwar instandgesetzt wurde, allerdings nach allgemeiner Marktgepflogenheit aufgrund des Verdachtes möglicherweise doch noch verborgen gebliebener und folglich nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es liegt also nicht ein konkreter, noch feststellbarer Schaden vor, sondern lediglich der nachteilige "Geruch", der dem Bewertungsobjekt noch anhaften könnte.



So definiert auch der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1977 (-VII ZR 60/76-) den Merkantilen Minderwert wie folgt: "Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung der Verkaufswertes der Sache, trotz öligler und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden einen den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht."

Gerade merkantile Wertminderungen üben mannigfaltige Einflüsse auf den Verkehrswert aus. Weil die Einflüsse so verschieden sind, konnte durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches, allumfassendes und marktgerechtes Wertermittlungssystem entwickelt werden. Die Ermittlung der Wertminderung kann mithin insbesondere nur unter Berücksichtigung

- der Schadensursache,
- der durch den Schaden bewirkten bzw. möglicherweise bewirkten Umstände,
- der individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes und
- den zum Wertermittlungstichtagerrschenden allgemeinen Marktbedingungen

vorgenommen werden.

Trotz der fachgerechten Schadensbeseitigung kann aber immer noch ein mehr oder weniger starker Verdacht bestehen bleiben. Es könnte befürchtet werden, dass die Nutzungsdauer möglicherweise aufgrund verborgen gebliebener Beeinträchtigungen dennoch nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer erreichen könnte. Ein derartiger Einfluss wirkt natürlich auf den Verkehrswert. Ein Käufer eines solchen Grundstücks wird dies daher in sein Kalkül einbeziehen. Er wird zum Ausgleich der zwar ungewissen, aber ungünstigen Erwartung einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster für ggf. anfallende zukünftigen Aufwendungen und/oder Ertragsausfälle nach seinem Wissen und Empfinden suchen. Mit zunehmender zeitlicher Distanz ist allerdings davon auszugehen, dass der Einfluss schwindet.

In der Praxis bewegt sich je nach Schadensart, Objektart und Objektalter der merkantile Minderwert zwischen 0% bis 10% des Verkehrswertes. Da sich im vorliegenden Fall kein positiver Verkehrswert ergibt, wird sachverständig frei geschätzt der merkantile Minderwert für beide Gebäude jeweils mit ca. 10.000,- € geschätzt.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bürogebäude	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-85.136,00 €
•	
Bauschäden	-100.000,00 €
• Dachstuhl teilweise erneuern pauschal	-30.000,00 €
• Wasserschaden im Kellergeschoss pauschal	-50.000,00 €
• Brandschaden beseitigen pauschal	-20.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-372.000,00 €
• Bürogebäude	-372.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-89.800,00 €
• Herstellung der Außenanlagen pauschal	-70.000,00 €
• Umgebungsschutz § 18 gemäß (HDSchG)	-9.800,00 €
• merkantiler Minderwert	-10.000,00 €
Summe	-623.936,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	34.620,27 €
•	
Bauschäden	-40.000,00 €
• Dachstuhl erneuern pauschal	-40.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-215.000,00 €
• Einfamilienhaus	-215.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-108.500,00 €
• für Eventualitäten und Unsicherheiten pauschal geschätzt	-30.000,00 €
• Denkmalschutz	-28.500,00 €
• Freilegung und Herstellung der Außenanlagen pauschal	-50.000,00 €
Summe	-328.879,73 €



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Bürogebäude“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		750,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	591,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	443.250,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	443.250,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	443.250,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	443.250,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.000,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	591,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.182.000,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,38
Erstnutzungsfaktor		1,10

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 519.291,21 €	x	0,38	x (1,10 – 1)	= 21.120,95 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		80,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	591,00 m ²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	47.280,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	443.250,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.120,95 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	47.280,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–374.849,05 €
	rd.	–375.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,846$



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		2.429,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	284.193,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	284.193,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	284.193,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	284.193,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.055,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	474.435,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 342.990,89 €	x	0,60	x (1,24 – 1)	= 52.134,62 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		146,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,00 m ²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	17.082,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	284.193,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	52.134,62 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	17.082,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–214.976,38 €
	rd.	–215.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,757$



3.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einen **negativen Wert** ermittelt.

Da es in der Zwangsversteigerung keinen negativen Verkehrswert gibt, wird **Verkehrswert** für das mit einem **Bürogebäude** bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Mittelbacher Landstraße 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	4505	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kesselstadt	19	222

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

1,- €

in Worten: Ein Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 21. November 2024


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





3.8.1 Verkehrswert

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit einem **negativen Wert** ermittelt.

Da es in der Zwangsversteigerung keinen negativen Verkehrswert gibt, wird der **Denkmal geprägte Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Mittelbacher Landstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	4312	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kesselstadt	19	223

wird zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 mit rd.

1,- €

in Worten: eine Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 21. November 2024

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





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



4 Rechtsgrundlagen

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

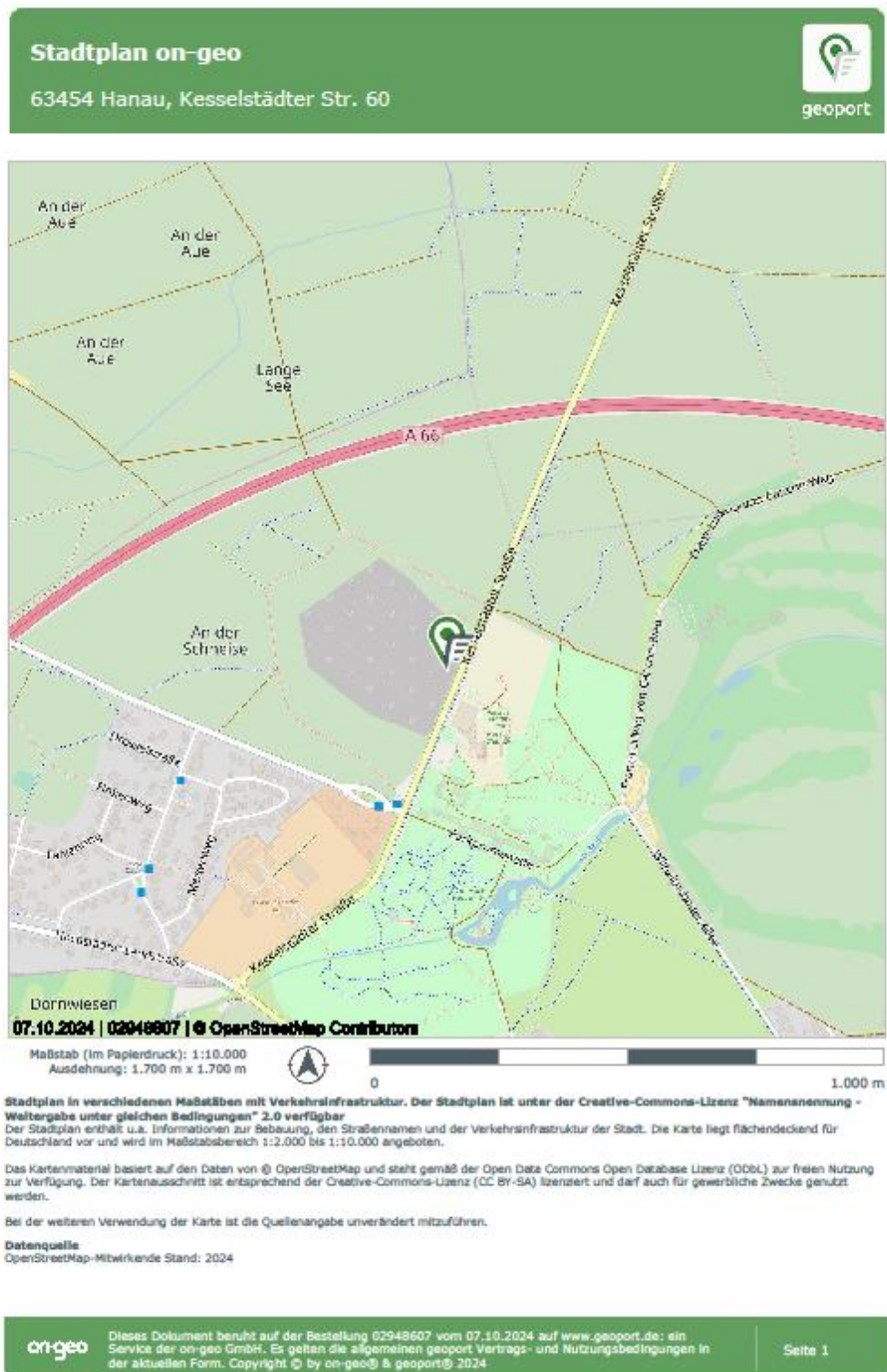


5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 05: Nutzflächenberechnungen
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 08: IHK-Mietpreisspannen
- Anlage 09: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 10: Auszug aus der vorläufig positiven Bauvoranfrage
- Anlage 11: Auszug Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anlage 12: Beschreibung Makro- und Mikrolage
- Anlage 13: Auszug aus dem § 35 – Bauen im Außenbereich -
- Anlage 14: Berechnung des Umgebungsschutzes Bürogebäude
- Anlage 15: Berechnung der Mindermiete Bürogebäude
- Anlage 16: Berechnung des Denkmalschutzes Wohnhaus
- Anlage 17: Berechnung der Mindermiete Wohnhaus

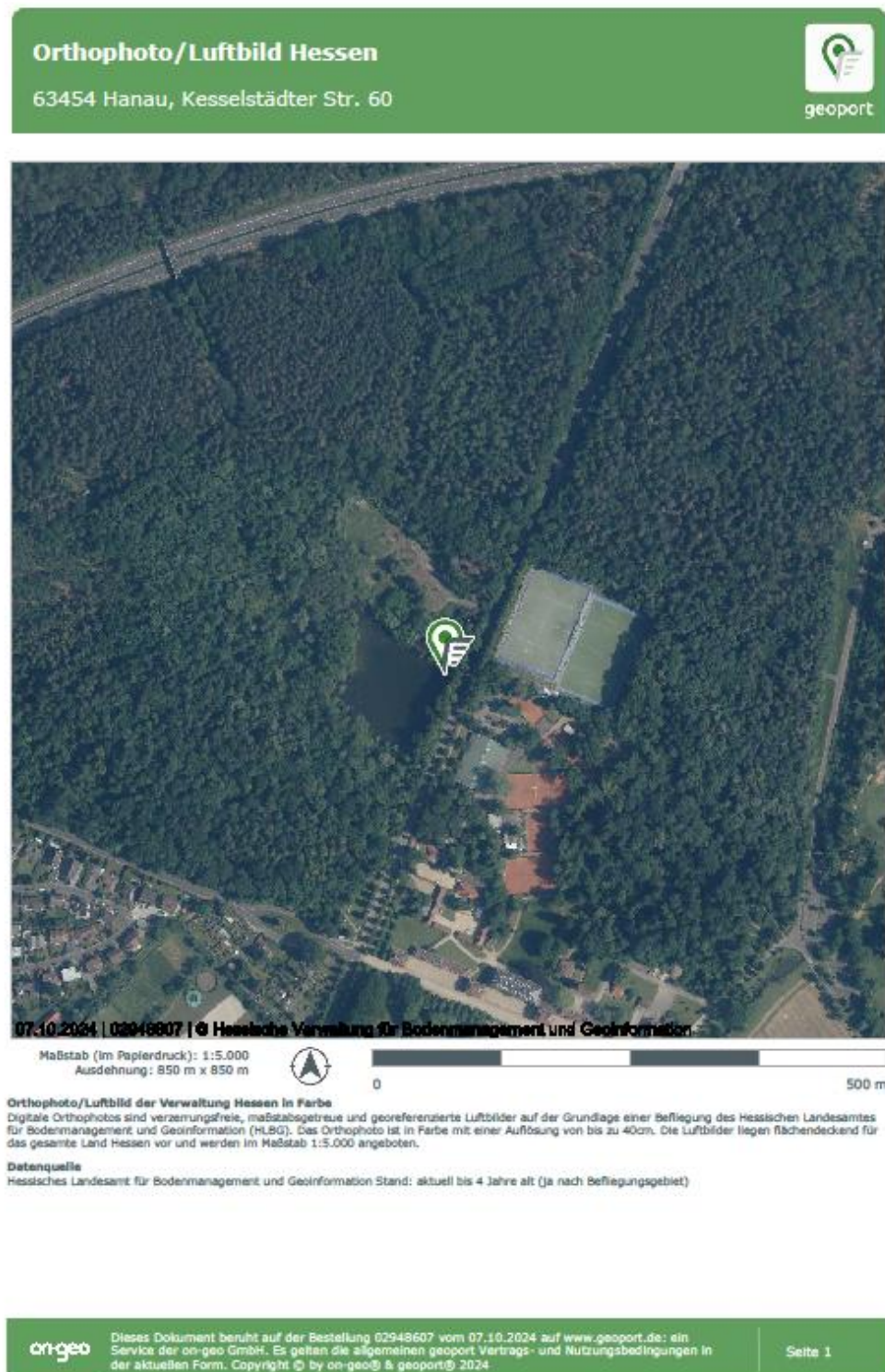
**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1




Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 2



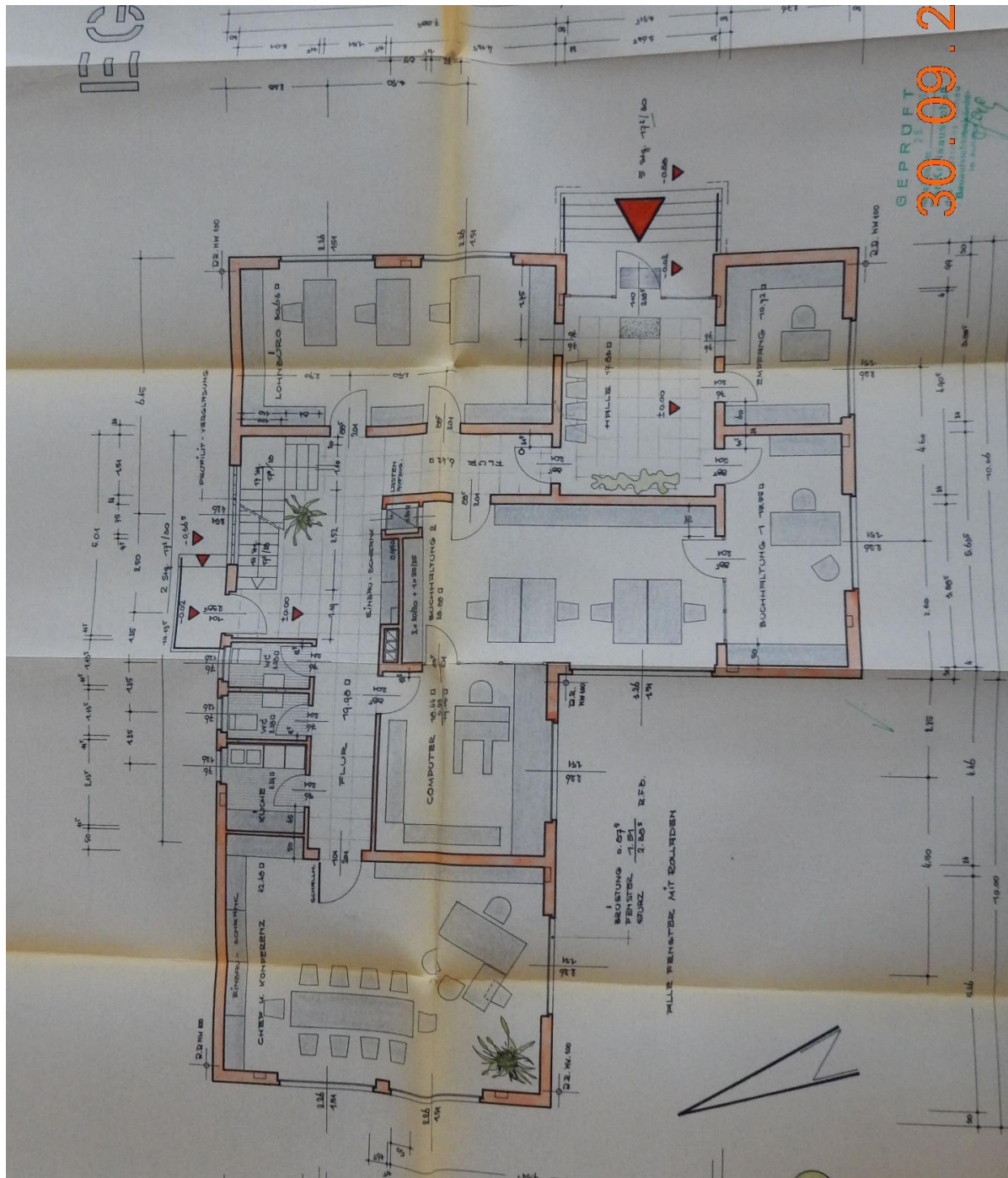
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

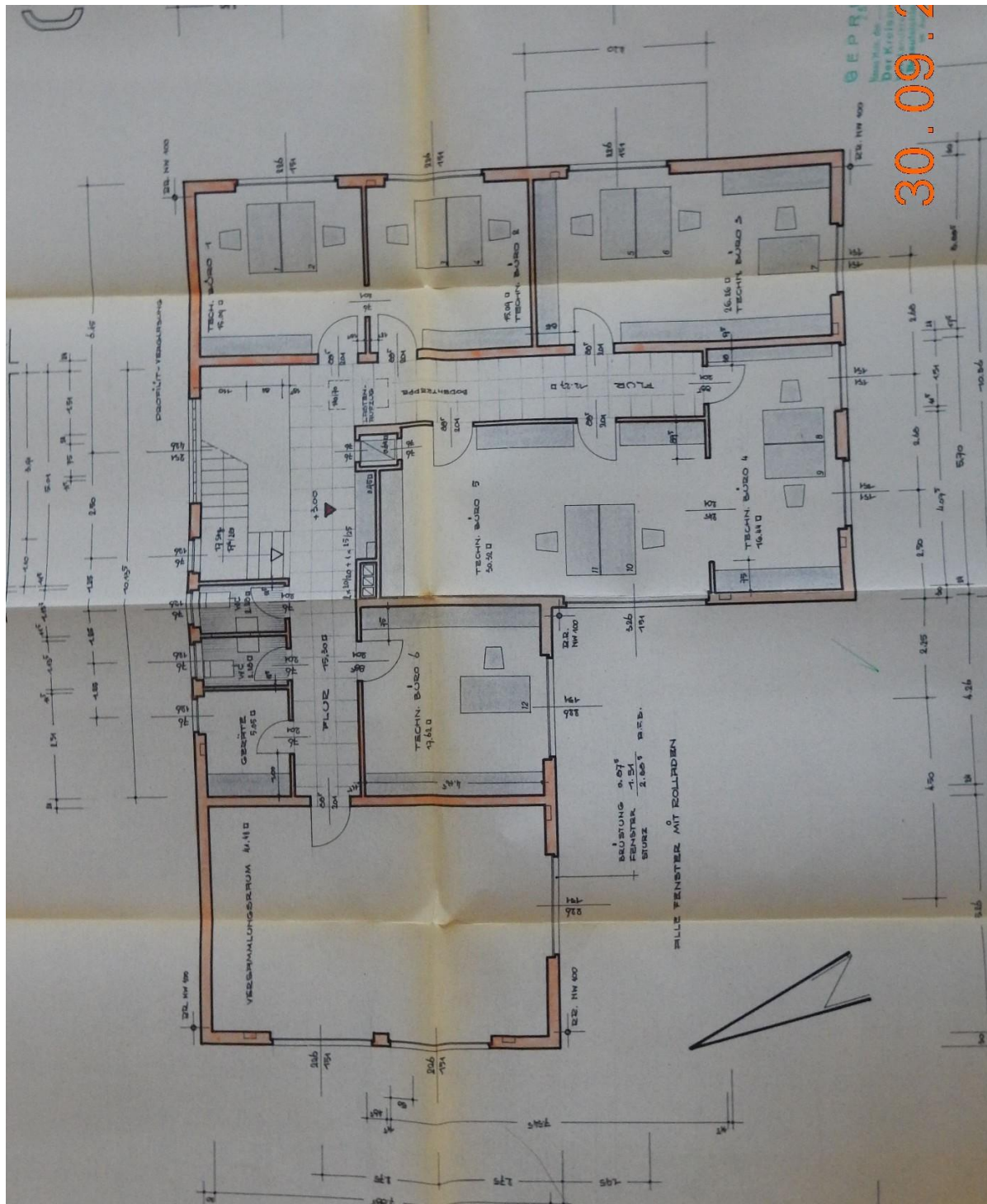
Seite 1 von 4



Erdgeschoss

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

Seite 2 von 4

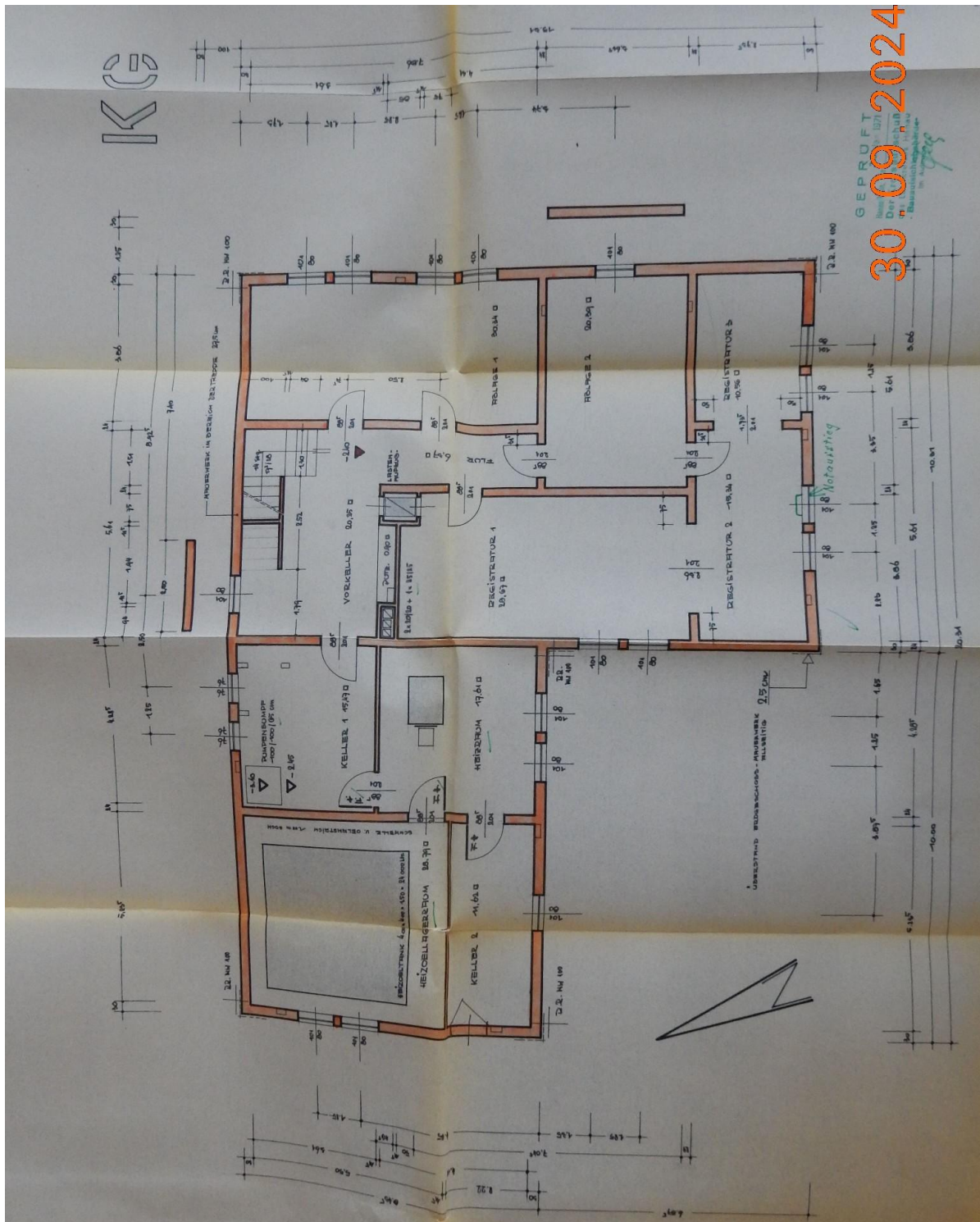


Obergeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4



Kellergeschoss



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 2



Ansicht Gebäude Flurstück 222



Ansicht Gebäude Flurstück 222



Ansicht Gebäude Flurstück 222



Brandschaden Dach



Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 2



Kelleraußentreppe



stehendes Wasser im Keller



denkmalgeschütztes Gebäude Flurstück 223



denkmalgeschütztes Gebäude Flurstück 223

**Anlage 9: Auszug aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 5

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE**ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT***** NICHT RECHTSVERBINDLICH***

ALTIS – Nummer 435.014.013-001.367
Datum des Datenabrufs: 27.09.2024

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*
Status der Gesamtfläche: *Altlastenverdächtige Fläche*
Arbeitsname: *ehem. Steinbruchbetrieb Kaiser*
Kreis: *Main-Kinzig-Kreis*
Gemeinde: *Hanau*
Ortsteil: *NORDWEST*
Straße, Hausnummer: *Kesselstädter Straße 60*
Rechtswert: *3491581*
Hochwert: *5557351*
Ost-Koordinate (UTM) *32491510*
Nord-Koordinate (UTM) *5555569*

Seite 1 von 5

**Anlage 9: Auszug aus dem Altlastenkataster**

Seite 2 von 5

- 2 -

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Kesselstadt	19	222	Altlastenverdächtige Fläche				
Kesselstadt	19	223	Altlastenverdächtige Fläche				
Kesselstadt	19	224	Altlastenverdächtige Fläche				
Kesselstadt	19	225	Altlastenverdächtige Fläche				
Kesselstadt	19	226	Altlastenverdächtige Fläche				

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Kaiser	Steinbruch - Basaltwerk	Kaiser	Steinbruch - Basaltwerk	Steinbruch / Gewinnung von Naturwerksteinen, anderweitig nicht genannt	2 / 2		08/1994

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Seite 2 von 5

