

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 59/22

30.03.2023



Denkmalgeschützes Wohnhaus

Verkehrswert: 765.000,00 €

GUTACHTEN

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

**des mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebauten
Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Hanau Blatt Nr. 9867
Flur 40, Flurstück 270/13
Bebauter Hofraum und Hausgarten, Größe 786 m²

Friedrichstraße 15 in 63450 Hanau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.02.2023

Ausfertigung Nr. 4 (5)

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon
ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 59/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
27.02.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Friedrichstraße 15 in 63450 Hanau
Grundstücksgröße:	786 m ²
Baujahr Wohnhaus:	Ursprünglich vor 1900; 1945 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung
Lage:	Hanau Südost, mittlere Lagequalität, gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
Detailangaben:	Historisches Wohngebäude (Einzel-Kulturdenkmal und Teil der Gesamtanlage „Wohnstraße Friedrichstraße“), zwei große Wohneinheiten in EG und OG, Dachgeschosswohnung und zu Wohnzwecken ausgebauter Kellerräume, Gaszentralheizung, dezentrale Warmwasserbereitung Einzel-Pkw-Garage (Bj. 1975)
Objektzustand:	In Teilenbereichen besteht Instandhaltungsstau und Renovierungs-/Modernisierungsbedarf
Wohnfläche rd.:	378 m ² (Angabe der Antragstellerin)
Vermietung/Nutzung:	Leerstand
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Kosten wg. Bauschäden etc. rd.:	40.500,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	765.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	765.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	2.130,00 €/m ² Wohnfläche (marktangepasster Ertragswert)
Rohertragsfaktor rd.:	24,06

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	4
3	BESCHREIBUNGEN	5
3.1	Lage	5
3.2	Grund und Boden	7
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.4	Wohngebäude	11
3.5	Garage	15
3.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTUNG	25
4.1	Verkehrswert	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3	Ertragswertverfahren	26
4.4	Bodenwert	27
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.6	Verfahrensergebnis	36
4.7	Verkehrswert	36
5	ANHANG	38
5.1	Verzeichnis des Anhangs	38
5.2	Lageplan	39
5.3	Grundrisspläne Wohnhaus	40
5.4	Schnitte Wohnhaus	44
5.5	Grundriss/Schnitt Garage	45
5.6	Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis	46
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	48
5.8	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	49
5.9	Rechtsgrundlagen	51
6	FOTOS	52

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 59/22

Auftrag: Vom 11.01.2023

Beschlüsse: Vom 12.12.2022 und vom 11.01.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Hanau Blatt 9867 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Ge- mar- kung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Hanau	40	270/13	bebauter Hofraum und Hausgarten, Friedrichstr. 15	786

... ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Grundbuchblattabschrift (in Kopie)
[2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (in Kopie)
[3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in Kopie)

Unterlagen der Antragstellerin: [4] Grundrisspläne
[5] Denkmalauskunft von 2007
[6] Angaben zur Wohnfläche, Raumhöhe, Modernisierungen

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend.

Auskünfte vom Sachverständigen eingeholte: [7] Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt
[8] Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau
[9] Bodenrichtwertauskunft (online-Abfrage Geoportal Hessen)
[10] Online-Abfrage zur Bauleitplanung der Stadt Hanau
[11] Bauakteneinsicht / Kopien aus der Bauakte der Stadt Hanau

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2023

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Xxx-Xxx Xxx (Antragstellerin)
Frau Xxx Xxx (Antragsgegnerin)
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Hanau
Einwohner*innen:	103.525 (Stand 12/2022 ¹)
Fläche rd.:	76,50 km ²
Höhenlage:	104 m ü. NHN

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main. Sie gehört zum Ballungsraum Frankfurt und ist die größte kreisangehörige Stadt Hessens. Westlich befinden sich die Städte Frankfurt a. Main in ca. 25 km und Offenbach a. Main in ca. 15 km Entfernung. Hanau gliedert sich in die Stadtteile Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen und Kesselstadt.

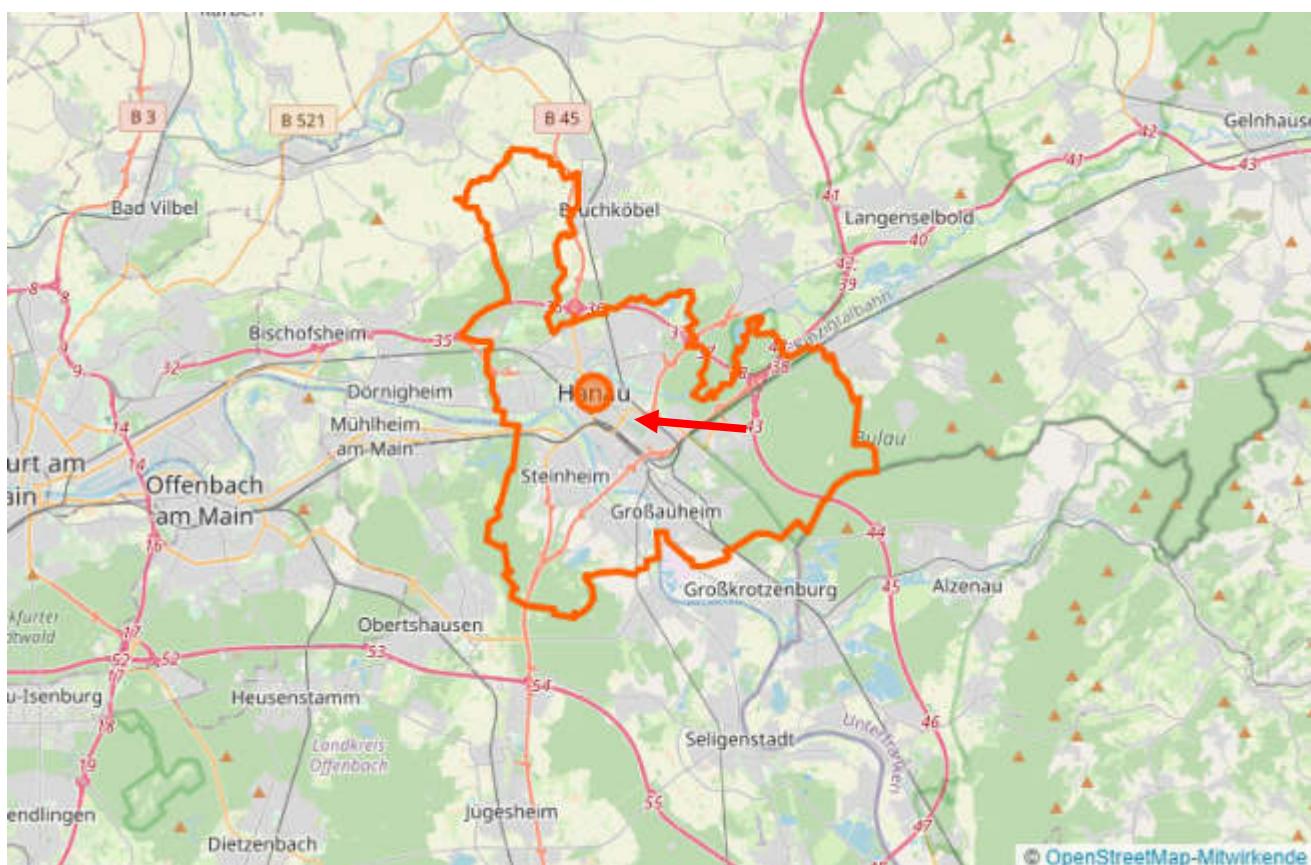


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Hanau (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/>

Hanau verfügt über eine sehr günstige Verkehrslage und ist durch direkte Anschlüsse an die Autobahnen 3, 66 und 45 (Hanauer Kreuz) angebunden. Außerdem durchqueren die Bundesstraßen 43 und 45 das Stadtgebiet. Der Flughafen Frankfurt ist mit dem Pkw in ca. 25 Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Hanau wird

¹ Quelle: Stadt Hanau, <https://www.hanau.de/wirtschaft/profil-und-standortvorteile/hanau-in-zahlen/>

von mehreren Intercity-Express-Linien bedient. Regionalbahnverbindungen, Straßenbahn- sowie Buslinien gewährleisten innerstädtische Verbindungen und erschließen die Region.

Die ehemalige Residenzstadt Hanau wurde durch Luftangriffe 1944/45 weitgehend zerstört. Seit ihrem Wiederaufbau ist sie in stark veränderter Form wieder wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Hanau ist aber auch Standort für Dienstleistungsunternehmen: Handelsunternehmen, Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe sind wichtige Arbeitgeber.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Die Innenstadt sowie alle Stadtteile bieten insgesamt 31 Kindertageseinrichtungen sowie ein breites Angebot an Schulformen. Einrichtungen aus Einzelhandel und Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sorgen für ein breites Freizeitangebot. Die umgebende Landschaft mit mehreren Naturschutzgebieten lädt als Naherholungs- und Ausflugsziel ein.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Stadtteil Südost (9.919 Einwohner*innen, Stand 12/2022²) in der Friedrichstraße, die zu den Neubauvierteln des späten 19. Jahrhunderts gehörte und noch heute von späthistorischen Wohnbauten geprägt ist. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit Vorgärten, z.T. aus Wohn- und Geschäftshäusern mit kleineren Gewerbeeinheiten. Das Stadtzentrum von Hanau sowie der Hauptbahnhof befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung. In ca. 500 m Entfernung südöstlich und südwestlich verlaufen die Bundesstraßen 43 und 45. In fußläufiger Entfernung sind Bushaltestellen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie ein Kindergarten. Die innerörtliche Lage ist als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

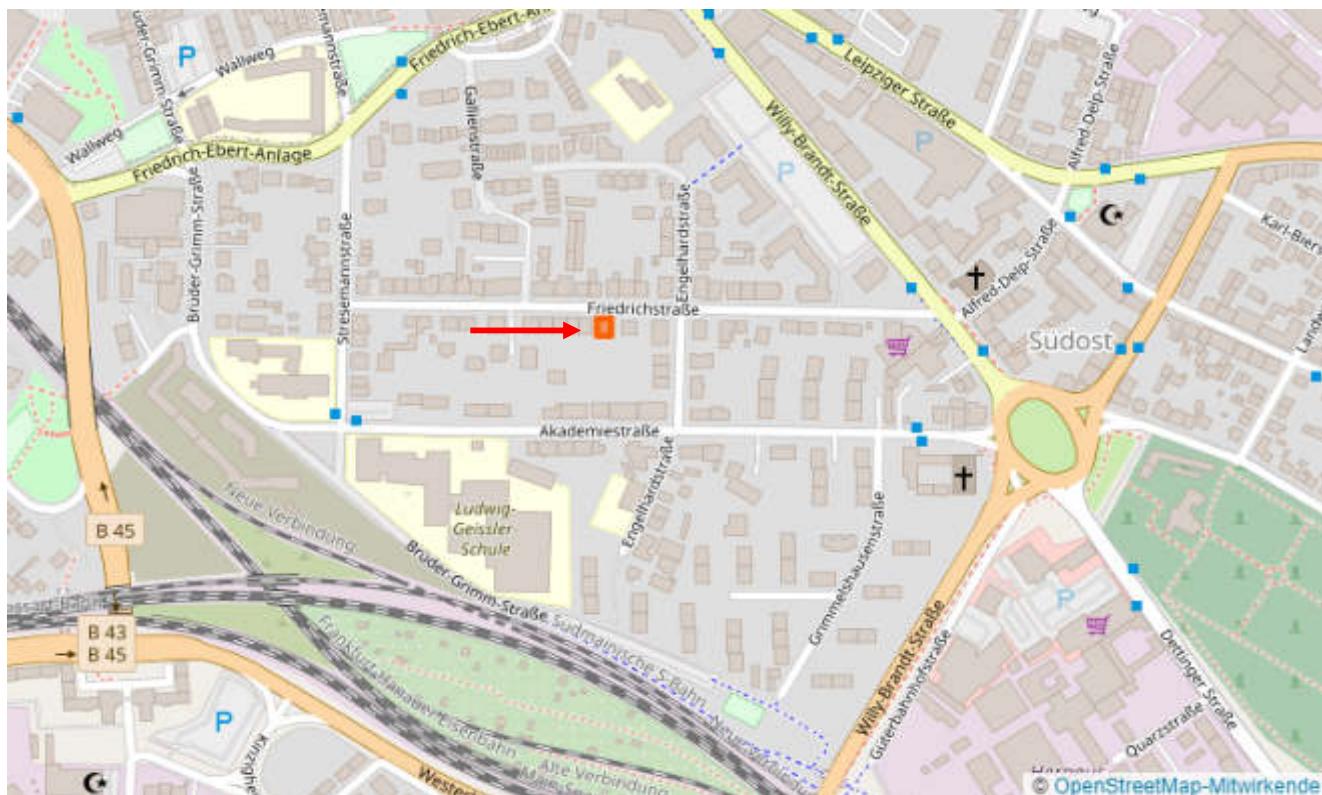


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (o. Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV

² Quelle: Stadt Hanau, anau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/demografie

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Trapezförmige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben bis leichte Hanglage
Fläche:	786 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	17 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	47 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Friedrichstraße erfolgt.
Straßen:	Die Friedrichstraße ist eine in beide Richtungen befahrbare gepflasterte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen begrenzt Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag ergibt. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde.
	Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Öffentliches Recht

3.3.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hanau (Bauaufsichtsamt) sind zu dem Bewertungs-Grundstück keine Baulasten eingetragen.

3.3.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Stand 12/2021) ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.3.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das Wohnhaus Friedrichstraße 15 in Hanau als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt (s. Anhang).

Daneben ist das Anwesen als Teil der „Gesamtanlage Wohnstraße Friedrichstraße“ im Sinne des § 2 Abs. 3 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen verzeichnet (s. Anhang).

Hinweise, Regelungen:

„Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen im Inneren und am Äußeren des Kulturdenkmals und des Anwesens inkl. Maßnahmen, z.B. auch an „dem eisernen Zaun mit Pinienzapfenaufsätze“ bedürfen grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG.“

3.3.1.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.3.2 Privatrecht

Grundbuch von Hanau
- Blatt Nr. 9867

Datum des Abrufs: 11.01.2023; Letzte Eintragung vom: 16.12.2022

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Hanau
Flur 40, Flurstück 270/13, Liegenschaftsbuch 3970
Bebauter Hofraum und Hausgarten,
Friedrichstraße 15
Größe 786 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 3.1 Xxx, Xxx Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
-
- 3.2 Xxx, Xxx-Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
-
-3.1 und 3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/2
- 3.3 Xxx, Xxx-Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 -
...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 59/22); eingetragen am 16.12.2022. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.4 Wohngebäude

3.4.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen des Wohngebäudes und der Wohneinheiten erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie auf den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme durch den SV und den Parteivorträgen am Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne z.T. nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Darüber hinaus konnte ein Zimmer im Dachgeschoss nicht besichtigt werden. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand des nicht besichtigen Raumes unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.4.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Freistehendes Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr:

Um 1888 Ursprungsbaujahr (gemäß Denkmalauskunft)
Ca. 1946 Wiederaufbau des im 2. Weltkrieg ausgebrannten Wohnhauses.

Nutzung:

Drei separate Wohnungen im EG, OG und DG. Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut.

Außenansicht:

Fassade aus Ziegelmauerwerk mit vorgeblendeter Schmuckfassade und verzierenden Elementen wie getönte Verblender, plastisch hervortretende Bänder und Ornamente; straßenseitig mit großformatigen Fenstern mit Ohrenrahmung, Sockel aus Bruchstein; Erdgeschoss mit Bänderrustika, bossierten Eckquadern, vorspringender Sandsteinerker und Balkon; hof- und gartenseitig Schmuckfassade aus gelblichen Verblendern mit ornamentalen Musterungen aus roten Ziegeln
Walmdach mit Ziegeleindeckung und Dachgauben

3.4.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:

Konventionelle Bauweise

Umfassungswände:

Mauerwerk, Bruchstein- und Ziegelmauerwerk

Innenwände:

Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Geschossdecken:

Über KG: Gewölbedecke, Kappendecke
Über EG: Eisenträgerdecke (gemäß Baubeschreibung)

	Über OG und DG: Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleideckung
Geschosstreppen:	KG-DG: Holzwangentreppe mit Holzhandlauf Spitzboden: Holzauszugstreppe
Hauseingang Südseite:	Holztür mit Lichtausschnitt, Klingel- mit Gegensprechanlage Eingangstreppe: Unterkonstruktion aus Holz und Mauerwerk mit Betonstufen und -podest, Metallgeländer Vordach (Metallunterkonstruktion mit Drahtglas)
Hauseingang Westseite (nur EG):	Zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitten und Oberlicht Massive Eingangstreppe mit schmiedeeisernem Geländer, Podest mit Ornamentfliesen Vordach (Metallunterkonstruktion mit Drahtglas)
Kellereingang Südseite:	Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht aus Drahtglas, massive Außentreppen

3.4.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. mit Oberlicht; z.T. Holzfenster mit Einfachverglasung; Dachfenster; straßenseitig Holzrollläden, z.T. Fenstergitter
Wohnungseingangstüren:	EG und OG: zweiflügelige Holztüren mit Lichtausschnitten und Oberlichtern DG: Holztür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Z.T. gestemmte Türen, z.T. glatte Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, z.T. zweiflügelige Holz-Verbindungstüren mit Lichtausschnitt, Holz-zargen

3.4.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallation, im OG z.T. erneuert
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen, z.T. erneuert
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung <i>Fab. Buderus Logamax plus GB142-15</i>
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Kompaktheizkörper ohne Ventil, z.T. Handtuchheizkörper (Bad OG)
Warmwasserbereitung:	Gasdurchlauferhitzer (EG, KG), Elektrodurchlauferhitzer (OG, DG)

3.4.6 Energieausweis

Ein Energieausweis ist für denkmalgeschützte Gebäude nicht erforderlich.

3.4.7 Wohnungs-/ Raumbeschreibungen**3.4.7.1 Generelle Angaben****Räumliche Aufteilung**

Erdgeschoss: Vier Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer, Flur, Windfang
 Obergeschoss: Vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Speisekammer, Flur
 Dachgeschoss: Fünf Zimmer, Küche, Bad, Flur
 Kellergeschoss: Ein Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kellerräume

Abgeschlossenheit: Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

Grundrissgestaltung: Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung

Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

Lichte Raumhöhe: Lichte Höhe in EG und OG: 3,50 m
 Türhöhen im KG z.T. nur 1,7 m

3.4.7.2 AusstattungWohnräume im EG

Bodenbeläge: Holzdielen, Teppichboden, PVC (Küche), Fliesen (Bad), Terrazzofliesen (Windfang)
 Wandbekleidungen: Tapete, Fliesen bis 2 m (Bad), Fliesenspiegel (Küche)
 Deckenbekleidungen: Tapete, Raufasertapete gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung (Bad)
 Sanitärobjekte Bad: WC mit Aufbauspülkasten, Waschtisch, Badewanne

Wohnräume im OG

Bodenbeläge: Holzdielen, PVC auf Holzdielen (Küche), Fliesen (Bad)
 Wandbekleidungen: Tapete, verputzt und gestrichen, Fliesen in Nassbereichen (Bad), Fliesen bis ca. 1,70 m (Küche), Tapete mit wasserabweisendem Farbauftrag in unteren Wandbereichen (WC)
 Deckenbekleidungen: Tapete, Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen
 Sanitärobjekte Bad: Waschtisch, Dusche, Bidet
 Sanitärobjekte WC: WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken

Wohnräume im DG

Bodenbeläge: Holzdielen, Teppichboden auf Dielen, Fliesen (Bad), PVC
 Wandbekleidungen: Tapete, Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Bad)
 Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, abgehängte Decke mit Einbaustrahlern (Bad)
 Sanitärobjekte Bad: Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Dusche, Badewanne

KG

Bodenbeläge: Laminat o. ä., Fliesen (Bad), Ziegelboden (Kellerräume)
 Wand- und Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen, Holzverkleidungen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Bad)
 Sanitärobjekte: Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne

3.4.8 Wohnflächen

Wohnflächenberechnungen liegen nicht vor und wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die Wohnflächen wurden den Angaben der Antragstellerin entnommen und vom SV auf Plausibilität überprüft. Die Plausibilitätsprüfung ergab keine signifikante Abweichung, so dass die Wohnflächenangaben der Antragstellerin dem vorliegenden Gutachten zugrunde gelegt werden.

Wohnfläche KG rd.:	45,0 m ²
Wohnfläche EG rd.:	115,6 m ²
Wohnfläche OG rd.:	115,6 m ²
Wohnfläche DG rd.:	101,9 m ²
Wohnfläche gesamt rd.:	378,1 m² (rd. 378 m²)

3.4.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Außentreppen, Vordächer, Balkon, Dachgauben

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nichtzutreffend.

3.4.10 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)

Zubehör (§97 BGB): Nichtzutreffend.

Sonstige bewegliche Sachen: Nichtzutreffend.

3.4.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen/bauliche Veränderungen (gemäß Angaben der Antragstellerin):

Ca. 2017: Modernisierung der elektrischen Anlage/Elektroinstallation im OG; z.T. noch nicht fertiggestellt (inkl. Internet-/Kabelleitungen), Elektroverteilerschrank KG, Modernisierung des Bades inkl. der sanitären Installationen im OG, Erneuerungen der Wandbekleidungen (Putz) im OG; z.T. nicht fertiggestellt, Verlegung der Küche innerhalb der Wohnung im OG (Vorderseite statt Rückseite)

3.4.12 Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt des Ortstermins sind sämtliche Wohneinheiten leerstehend.

3.4.13 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

3.5 Garage

3.5.1 Ausführung und Ausstattung

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage
Baujahr:	1975 (gemäß Objektunterlagen)
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Ziegelmauerwerk Pultdach mit Bitumeneindeckung
Ausstattung:	Bodenbelag Estrich; Wand / Decke z.T. verputzt /verputzt manuelles Blechschwingtor Metalltür zum Garten
Nutzung:	Pkw-Einstellplatz, Lagerraum
Nutzfläche rd.:	17 m ² (grob überschlägig aus dem Grundrissplan abgegriffen)

3.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof- und Wegeflächen (Fliesen, Beton), Hof-Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffplatten-Eindeckung), Gartenhaus, Gewächshaus, Einfriedungen (Mauern, Zaun) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs (Zierpflanzen, Bäume)

3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.7.1 Vorbemerkungen

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

3.7.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.7.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Außen

- Eingangstreppe (Gartenseite) provisorisch abgestützt; es wird empfohlen, die Standsicherheit überprüfen zu lassen
- z.T. Bodenbeläge (Fliesen) im Eingangsbereich schadhaft
- z.T. Fallrohre schadhaft

Innen

- z.T. Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen schadhaft (EG, OG, DG, KG)
- z.T. Installationen nicht fertiggestellt (OG)
- z.T. Türen schadhaft (EG, DG)
- z.T. Fenster (Holzwerk) schadhaft/überholungsbedürftig (DG)
- z.T. Sanitärobjekte überholungsbedürftig
- Vermüllung, Verschmutzung, Möbelansammlung (Wohnräume KG)



Abb. 3: Foto des SV; Eingangstreppe (Gartenseite) provisorisch abgestützt



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fliesenbeschäden (Risse) im Eingangsbereich (Straßenseite)



Abb. 5: Foto des SV; z. T. Fallrohre schadhaft



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Deckenbekleidung unvollständig (EG)



Abb. 7: Foto des SV; z. T. Boden- u. Wandbekleidungen überaltert



Abb. 8: Foto des SV; Dielen-Bodenbelag überholungsbedürftig (OG)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Leitungsschlitz nicht verschlossen (OG)



Abb. 10: Foto des SV; z.T. Wandbekleidung schadhaft; Leitungsschlitz nicht verschlossen (OG)



Abb. 11: Foto des SV; z.T. Deckenbekleidungen schadhaft (DG)



Abb. 12: Foto des SV; Wandbekleidung schadhaft (Treppenhaus)



Abb. 13: Foto des SV; Tür schadhaft (DG)



Abb. 14: Foto des SV; Wohnungstür schadhaft (EG)



Abb. 15: Foto des SV; z.T. Wand-/Deckenbekleidungen schadhaft (KG)



Abb. 16: Foto des SV; z.T. Sanitärobjecte überaltert (DG)



Abb. 17: Foto des SV; Dachfenster überaltert (DG)



Abb. 18: Foto des SV; z.T. Holzwerk an Fenstern überholungsbedürftig (Treppenhaus)



Abb. 19: Foto des SV; Müllansammlungen, starke Verschmutzungen (KG)

3.7.2.2 Nicht wertbeeinflus- sende Bauschäden etc.

Außen

- z.T. Fassade schadhaft (Fugenausbrüche)

Innen

- z.T. baujahres- und bauarttypische Feuchteschäden (KG)



Abb. 20: Foto des SV; z. T. Fassade schadhaft (Fugenausbrüche)



Abb. 21: Foto des SV; z.T. baujahres-/bauarttypische Feuchtschäden (KG)

3.7.3 Hausschwamm

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.7.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.7.4.1 Denkmaleigenschaft

Das Wohnhaus Friedrichstraße 15 ist als Teil der „Gesamtanlage Wohnstraße Friedrichstraße“ im Sinne des § 2 Abs. 3 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt. „Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen im Inneren und am Äußeren des Kulturdenkmals und des Anwesens inkl. Maßnahmen, z.B. auch an „*dem eisernen Zaun mit Pinienzapfenaufsätze*“ bedürfen grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG.“ In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner somit davon aus, dass der Denkmalschutz das Wohngebäude samt Ausstattung sowie die Gartenanlage umfasst.

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragrafen 194 BauGB. Grundsätzlich kann sich die Unterschutzstellung eines Anwesens auf den Verkehrswert des Grundstücks wertmindernd oder werterhöhend auswirken. Das Merkmal Denkmalschutz muss sich jedoch nicht zwangsläufig auf die Höhe des Verkehrswerts auswirken.

4 VERKEHRSWERTERMITTUNG

4.1 Verkehrswert

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzungen

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gebräuche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

4.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

4.3.1 Ertragswertmodell

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (=Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

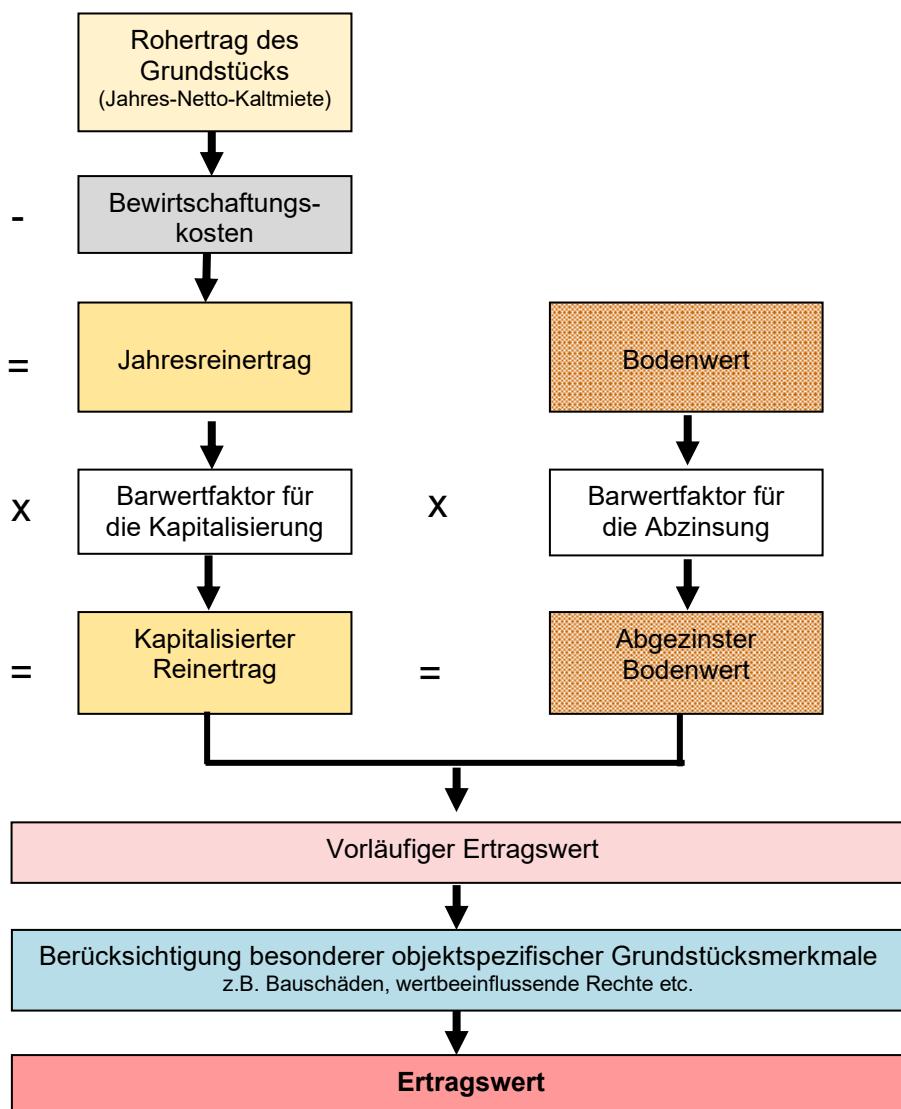


Abb. 22: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, z. B. Ensembles in historischen Altstädten, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks³.

4.4.2.1 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **480,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 480,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 480,00 €/m²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.02.2023	× 1,04	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 500,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag Wertveränderungen

³ Vgl. die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

erkennbar sind, wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts in Form eines Zuschlags vorgenommen. Diese orientiert sich an der Entwicklung der örtlichen Baulandpreise.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	16	16	× 1,00	
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche	500 m ²	786 m ²	× 1,00	E3
WGFZ	-	-	× 1,00	E4
Sonstiges (Lage, Zuschnitt, Topografie etc.)	-	Einzelkulturdenkmal, Teil einer Gesamtanlage	× 1,00	E5, E6
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 500,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Der Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 500 m². Das Bewertungsgrundstück weist eine abweichende, größere Grundstücksfläche auf. Die vom Gutachterausschuss für den individuellen Wohnungsbau (EFH/ZFH, RH/DH) ermittelten Umrechnungskoeffizienten bei Abweichungen der Grundstücksgröße finden vorliegend keine Anwendung, da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück handelt.

E4: Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Gutachterausschuss nicht definiert. Eine Anpassung erfolgt diesbezüglich nicht.

E5: Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten. Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben bis leicht hängig. Eine Übertiefe des Grundstücks oder sonstige Abweichungen und/oder Einschränkungen der Bebaubarkeit im Vergleich zu einer Mehrheit der Grundstücke dieser Bodenrichtwertzone liegt nicht vor. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

E6: Im Bodenrichtwert ist die flächenhafte Auswirkung des Ensemble-Denkmalsschutzes berücksichtigt, so dass diesbezüglich keine Anpassung erfolgt. Die Denkmal-Eigenschaft „Einzel-Kulturdenkmal“ als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird unter Ziff. 4.5.4 dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 500,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 500,00 €/m²	
Fläche	× 786,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 393.000,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 393.000,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, Flst. 270/13, Friedrichstraße 15 in Hanau mit **393.000,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Wertermittlungsdaten

4.5.1.1 Vorbemerkung

In vorliegender Verkehrswertermittlung erfolgt die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der dem Gebäudenzustand angemessenen üblichen Ansätze wie „begrenzte“ Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Roherträge (Nettokaltmiete).

4.5.1.2 Vermietbare Flächen/ Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen/Mietflächen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe der Antragstellerin nach Plausibilitätsüberprüfung übernommen (s. unter 3.3.8).

4.5.1.3 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den ggf. tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind ggf. vorliegende Mietverträge/ Mieteingangsnachweise, Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und Maklerdatenbanken sowie ein bestehender Mietspiegel. Der Mietspiegel für Hanau⁴ bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Wohnungen des Mehrfamilienhauses leerstehend. Angaben/Unterlagen zu stichtagsnahen Mieteinnahmen liegen nicht vor.

Rein nachrichtlich: Gemäß o.g. Mietspiegel beträgt die ortsübliche Miete für Wohnungen (zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete) in Gebäuden des Baualters bis 1948 (Ausstattung mit Bad/Dusche und Sammel-/Etagenheizung) bei einer Wohnfläche über 105 m² zunächst 5,34 €/m² und bei Wohnflächen über 85 - 105 m² zunächst 5,55 €/m². Hierbei sind ausstattungsabhängig noch Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Zur Bestimmung der Marktmiete weisen Maklerdaten und eigene Recherchen des SV Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum (u.a. bzgl. Lage, Baualter, Denkmalschutz) in Hanau bei Wohnungsgrößen zwischen 75 und 130 m² eine Mietpreis-Spanne von 7,29 €/m² bis 11,35 €/m² Wohnfläche auf. Es sind hierbei noch Unterschiede in der Ausstattung und Beschaffenheit (Sanierungs-/Modernisierungszustand) zu berücksichtigen.

Unter besonderer Würdigung der Marktlage, der Wohnlage, der Art, Größe sowie der z.T. unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Vier-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 115,60 m² eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von **rd. 780,00 €** angehalten (das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 6,75 €/m² Wohnfläche).

Unter besonderer Würdigung der Marktlage, der Wohnlage, der Art, Größe sowie der z.T. unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Vier-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 115,60 m² eine erzielbare monatliche Nettokaltmiete von **rd. 900,00 €** angehalten (das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 7,79 €/m² Wohnfläche).

⁴ Haus & Grund Hanau; Mieterbund Hanau (Hrsg.): Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau; gültig bis 31.12.20232023

Unter besonderer Würdigung der Marktlage, der Wohnlage, der Art, Größe sowie der z.T. unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Dachgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 101,90 m² eine erzielbare monatliche Nettokaltmiete von **rd. 620,00 €** angehalten (das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 6,08 €/m² Wohnfläche).

Unter besonderer Würdigung der Marktlage, der Wohnlage, der Art, Größe sowie der z.T. unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die zu Wohnzwecken ausgebauten Kellerräume im Untergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 45 m² eine erzielbare monatliche Nettokaltmiete von **rd. 280,00 €** angehalten (das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 6,22 €/m² Wohnfläche).

4.5.1.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 1 Nr. 2 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpassung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten (je Wohnung rd. 344,00 €) rd.: 1.376,00 € jährlich
Verwaltungskosten pro Garagenplatz rd.: 45,00 € jährlich

Instandhaltungskosten (13,50 €/m² x rd. 378 m² Wohnfläche) rd.: 5.103,00 € jährlich
Instandhaltungskosten pro Garageneinstellplatz rd.: 101,80 € jährlich

Mietausfallwagnis (rd. 2 Prozent des jährlichen Rohertrags) gesamt rd.: 636,00 € jährlich

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit 7.261,80 € = rd. **7.260,00 €**. Dies entspricht rd. 23 Prozent am Rohertrag.

4.5.2 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Im vorliegenden Fall beträgt danach die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre und für die Garage 60 Jahre.

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs.5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständlich entsprechend des Gebäudestandards modifiziert auf rd. **70 Jahre** festgelegt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe 3), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten (§10 (1) ImmowertV; Grundsatz der Modellkonformität).

4.5.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts

ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs-objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,25
Summe	20,00	4,50

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des (Auf-) Baujahrs) der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag ca. 78 Jahre. Das relative Alter (Alter/ GND x 100 %) beträgt somit 100 %.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatzzugehende. Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer lautet: $RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$

Die Variablen a, b, c sind Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Bezogen auf das Wohngebäude wird ein kleiner Modernisierungsgrad (4,5 Punkte vom Unterzeichner (gemäß durchgeführter und fiktiv unterstellter Modernisierungsmaßnahmen) ermittelt bzw. fiktiv unterstellt. Die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. fiktiv unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustand mit **rd. 25 Jahre** ermittelt.

Das Gebäudealter der Garage beträgt rd. 48 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird ebenfalls mit **rd. 25 Jahre** angesetzt.

4.5.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§21 (1) ImmoWertV).

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet und in dem regionalen Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2022⁵ veröffentlicht. Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Marktanpassungsfaktoren bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d. h., das Ertragswertmodell und die jeweiligen Modellparameter ist/sind auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren. Im Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 ergibt sich für Mehrfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich von 300 €/m² bis 700 €/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7 %.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der Liegenschaftszinssatz nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Das Anwesen ist ein Kulturdenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG. Die Denkmalschutzeigenschaft einer Immobilie stellt sich häufig als ein „werterhöhendes Prädikat“ dar, so zum Beispiel bei älteren Wohngebäuden (Gründerzeithäuser), die an die heute herrschenden Vorstellungen an Wohnraum angepasst worden sind⁶. Andererseits wird die Unterschutzstellung teilweise wertmindernd eingeschätzt.

Allgemein als Nachteile der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts hervorzuheben und damit ggf. wertmindernd zu berücksichtigen, sind u.a. folgende Aspekte:

- Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung, sachgemäßer Behandlung sowie Schutz vor Gefährdung
- Höhere Bewirtschaftungskosten (ggf. erhöhte Instand- und Unterhaltungskosten)
- Pflicht zur Erhaltung und Pflege sowie sinnvollen Nutzung des Denkmals einschl. Abbruchverbots
- Genehmigungspflicht bei sämtlichen baulichen Veränderungen etc.
- Erhöhte Energiekosten

Allgemein als Vorteile der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts hervorzuheben sind u.a. die Aspekte:

- Denkmalgeschützte Gebäude sind Unikate, weisen i.d.R. ein besonderes Ambiente auf und stellen für die maßgebenden Käuferkreise ein Prestigeobjekt dar (Prädikatzuschlag durch Sozialprestige)
- Befreiung von baurechtlichen Auflagen beispielsweise nach EnEV bzw. GEG (energetische Sanierung) aufgrund der Denkmaleigenschaft
- Ggf. Fördermaßnahmen bei baulichen Veränderungen
Staatliche Zuschüsse in Form

⁵ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Büdingen, (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2022

⁶ Vgl. S. 2537 Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. aktualisierte Auflage. Köln 2020

- steuerlicher Vorteile, u.a. durch die Sonderabschreibung, die sog. Denkmalschutz-Abschreibung (AfA⁷) (in diesem Fall als vermietetes Renditeobjekt: Kaufpreis nach Abzug des Gebäudewerts mit 2% bzw. 2,5 % abschreibungsfähig. Für Bei Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Nutzung eines Denkmals mit behördlicher Absprache Absetzung der Kosten für einen Zeitraum von acht Jahren mit 9 % jährlich und weitere vier Jahre mit 7 %)
- sowie Förderungen der Gemeinde oder des Landes.

Denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze liegen für den maßgeblichen Bereich nicht vor. Auch die meisten anderen regionalen Marktberichte Hessens weisen keine speziellen Liegenschaftszinssätze für denkmalgeschützte Immobilien, insbesondere Mehrfamilienhäuser aus. In der Regel sind bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze auch Kaufpreise von repräsentativen, historischen und/oder denkmalgeschützten Anwesen einbezogen. Im Immobilienmarktbericht Wiesbaden werden Marktanpassungsfaktoren für Altbauvillen (Baujahr um 1900) veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz liegt deutlich unter und die Ertrags- und Gebäudefaktoren über denen von sonstigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Grundstücksmarktberichte anderer Bundesländer, z.B. in Nordrhein-Westfalen⁸ weisen z.B. für die Objektgruppe Einfamilienhaus einen Denkmalzuschlag von 10 Prozent aus (Gutachterausschuss Düsseldorf). Aufgrund vorliegender Erkenntnisse ist bei vergleichbaren denkmalgeschützten Gebäuden von einer werterhöhenden Auswirkung durch die Denkmaleigenschaft auszugehen.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sind:

Durchschnittliche Miete	9,35 €/m ² (5,76 €/m ² - 11,75 €/m ²)
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten (BWK)	17 %
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Durchschnittlicher Bodenrichtwert (BRW) angepasst	378 €/m ² (300 - 650)
Rohertragsfaktor (Standardabweichung RohEF)	23,1 % (+/- 3,2)

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes:

Merkmale der Datengrundlage	Vertrauensbereich			Auswirkungen auf den Lzs	SV-Wertung bzgl. Bewertungsobjekt
	+1,0 Sta	Mittelwert 1,7	-1,0 Sta		
Miete (Mittel 6,83 €/m ²)				Steigend/Zuschlag	+ 0,10
BWK (rd. 23 %)				Steigend/Zuschlag	+ 0,10
RND (Laufzeit) (25 Jahre)				Senkend/Abschlag	- 0,05
BRW (Lage) (rd. 500 €/m ²)				Senkend/Abschlag	- 0,20
Angebot u. Nachfrage/ Entwicklungspotenzial, Denkmaleigenschaft				Senkend/Abschlag	- 0,35
	Abweichung vom Mittelwert				- 0,40

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit **1,3 Prozent** angesetzt.

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren (Vervielfältiger) auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der **Vervielfältiger** beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,3 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren **21,23**.

⁷ AfA Def.: Absetzung für Abnutzung

⁸ Vgl. S. 19 und 21; Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Düsseldorf 2016

4.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.5.5.1 Kosten für Bauschäden etc.

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden ect.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponibile Baumängel/Bauschäden ect.		
z.T. Eingangstreppe (Gartenseite) schadhaft	7.000,00	
z.T. Fliesen Eingangsbereich schadhaft	2.500,00	
z.T. Fallrohre schadhaft	2.000,00	
z.T. Boden-, Wand-, Deckenbeläge schadhaft/ überholungsbedürftig	10.000,00	
z.T. Türen schadhaft	1.000,00	
z.T. Fenster schadhaft	1.000,00	
Z.T. Sanitärobjekte schadhaft/überaltert	8.000,00	
Entrümpelung/Entsorgung/Reinigung Wohnräume KG	2.500,00	
Zwischensumme 3 (brutto)	34.000,00	
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)	34.000,00	
Baunebenkosten (19%)	6.460,00	
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)	40.460,00	
Sonstiges/Faktor	1,00	
Summe	40.460,00	
Summe rd.	40.500,00	

4.5.6 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohneinheit EG	115,60	6,75	780,00	9360,00
	Wohneinheit OG	115,60	7,79	900,00	10800,00
	Wohneinheit DG	101,90	6,08	620,00	7440,00
	Räume KG	45,00	6,22	280,00	3360,00
	Garagenstellplatz			70,00	840,00
Summe		378,10	6,71	2.650,00	31.800,00

Rohertrag		31.800,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 23 % des Jahresrohertrags)	7.260,00 €
(nur Anteil des Vermieters)		

jährlicher Reinertrag **24.540,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **1,30% x 393.000,00 € = 5.109,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **19.431,00 €**

Vervielfältiger **21,23**
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **1,30%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **25** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen **412.520,13 €**

Bodenwert **+ 393.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert * **805.520,13 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. rd. **- 40.500,00 €**

Ertragswert **765.020,13 €**

Ertragswert rd. **765.000,00 €**

*Nachrichtlich: dies entspricht rd. 2.130,00 €/m² Wohnfläche
24,06 Rohertragsfaktor

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Im Anhang dieses Gutachtens befinden sich Erläuterungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die darstellen, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Ertragswert) des mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks, Friedrichstraße 15 in 63450 Hanau wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.02.2023 mit **rd. 765.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswert

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

für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Hanau Blatt 9867
Flur 40, Flurstück 270/13, bebauter Hofraum und Hausgarten, Größe 786 m²

Friedrichstraße 15 in 63450 Hanau

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.02.2023** mit

765.000,00 €

in Worten: **siebenhundertfünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

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

30.03.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisspläne Wohnhaus
- 5.4 Schnitt Wohnhaus
- 5.5 Grundriss/Schnitt Garage
- 5.6 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren
- 5.9 Rechtsgrundlagen

5.2 Lageplan

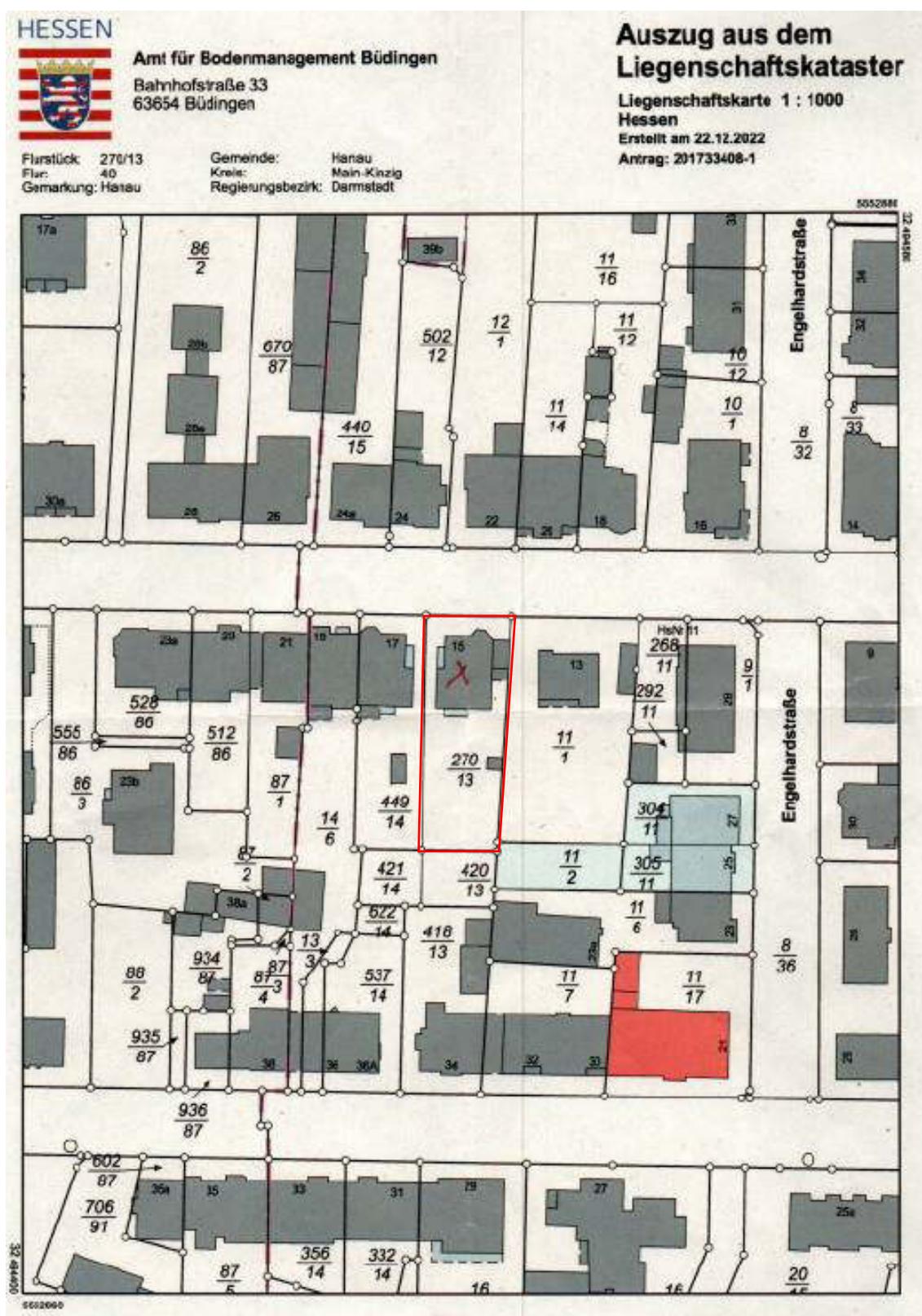


Abb. 23: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Quelle: Amtsgericht Hanau; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grundrisspläne Wohnhaus

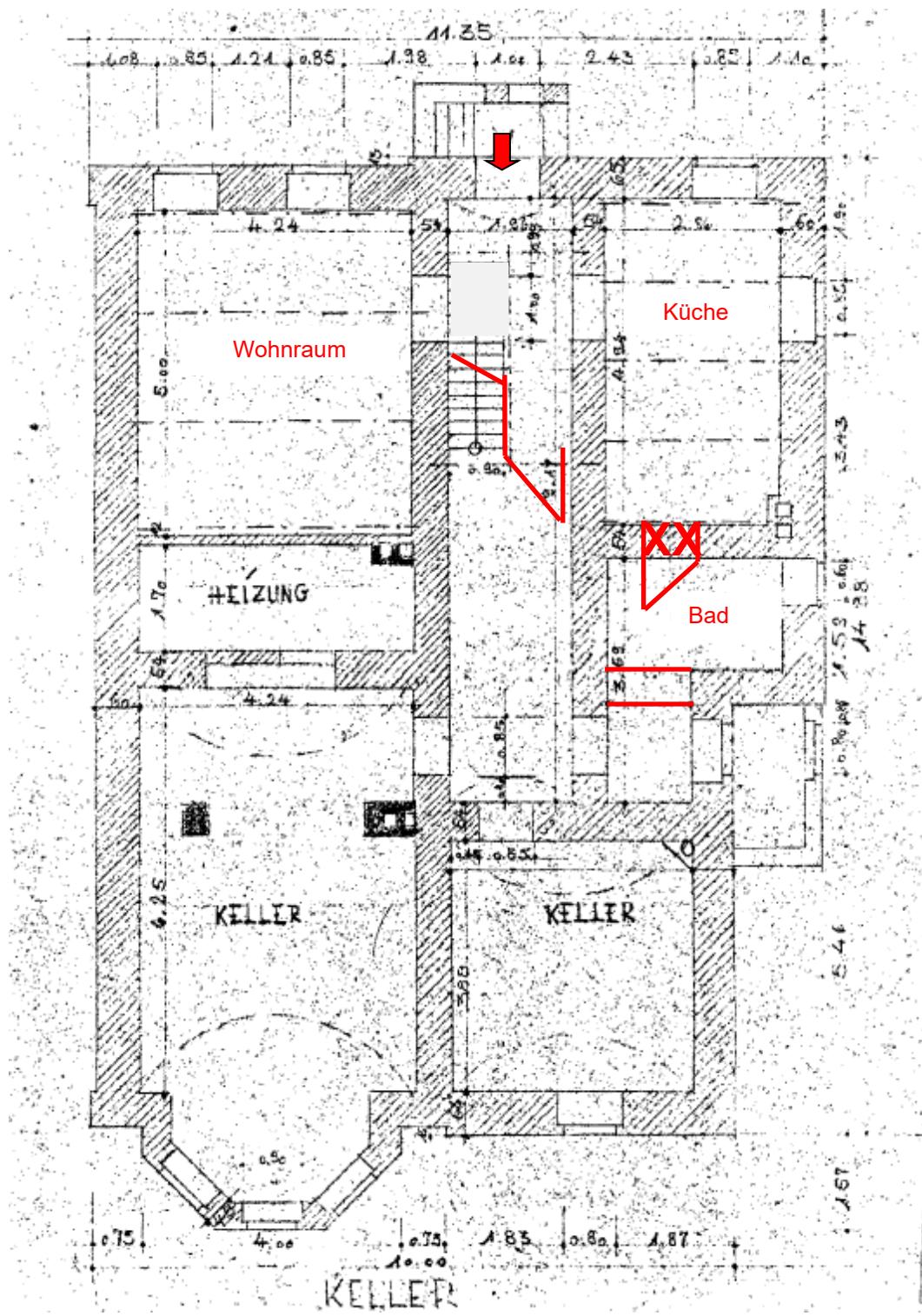


Abb. 24: Grundrissplan Kellergeschoß wie am 27.02.2023 besichtigt; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin
Roteintragungen d.d. SV

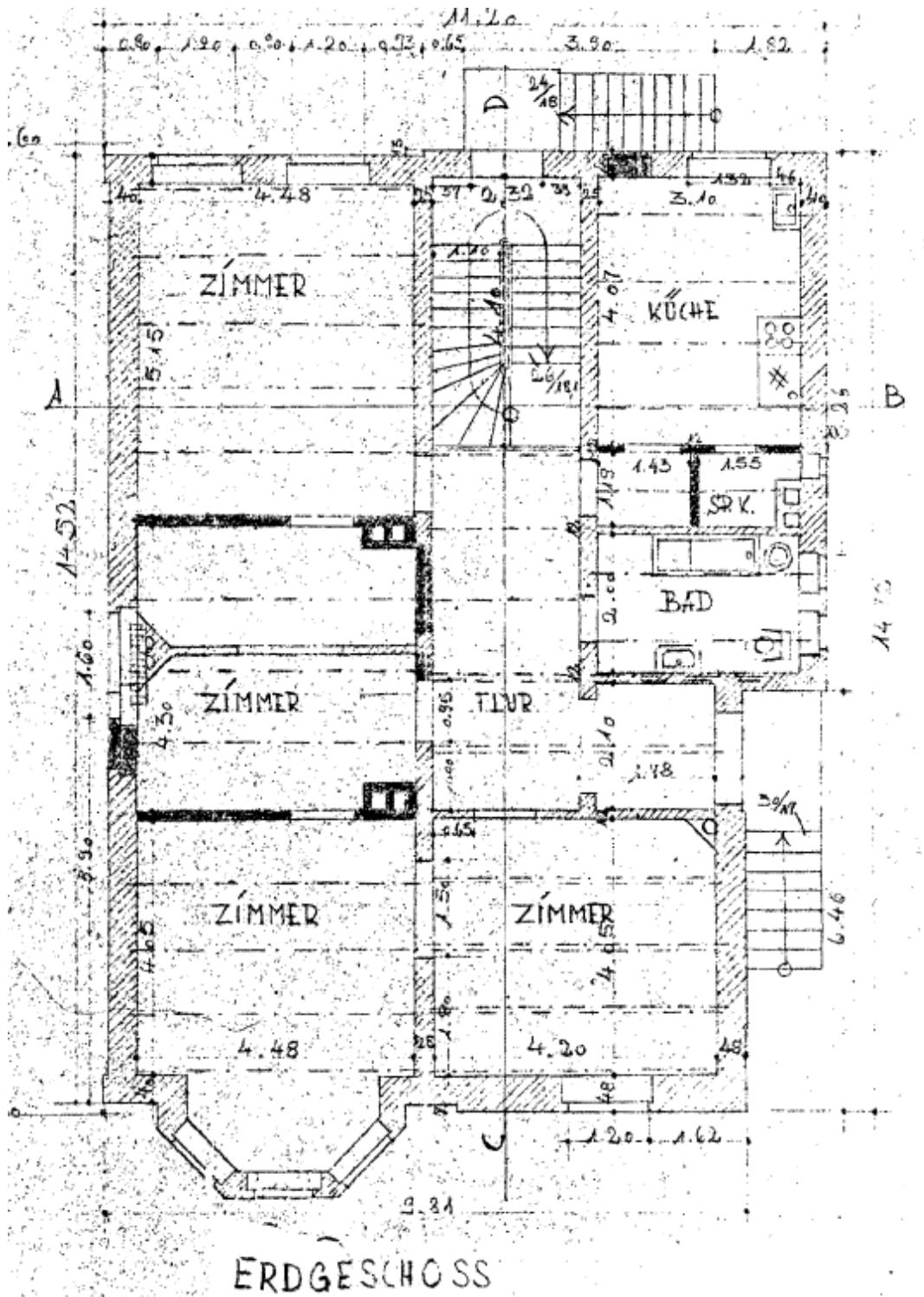


Abb. 25: Grundrissplan Erdgeschoss; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

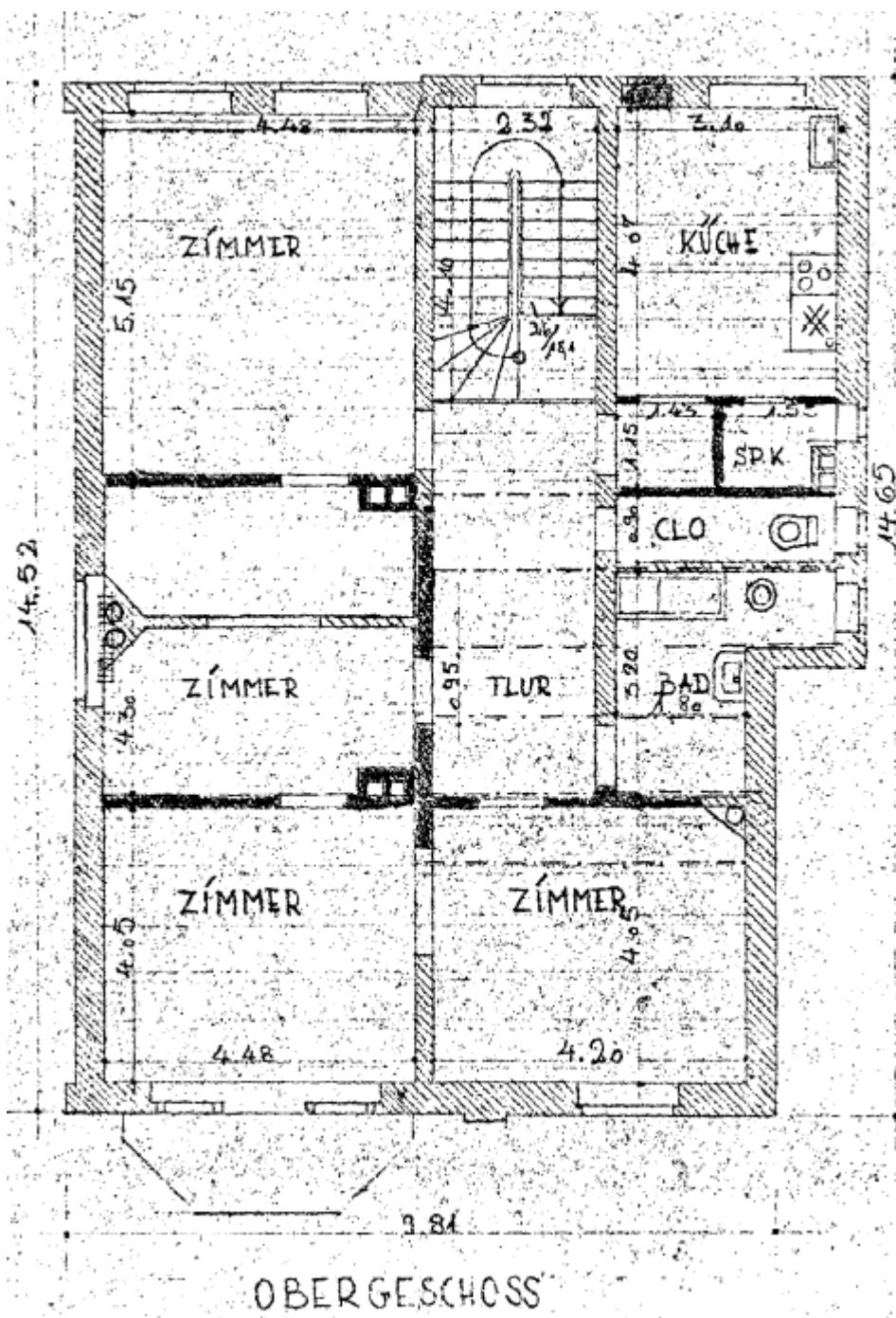


Abb. 26: Grundrissplan Obergeschoß; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

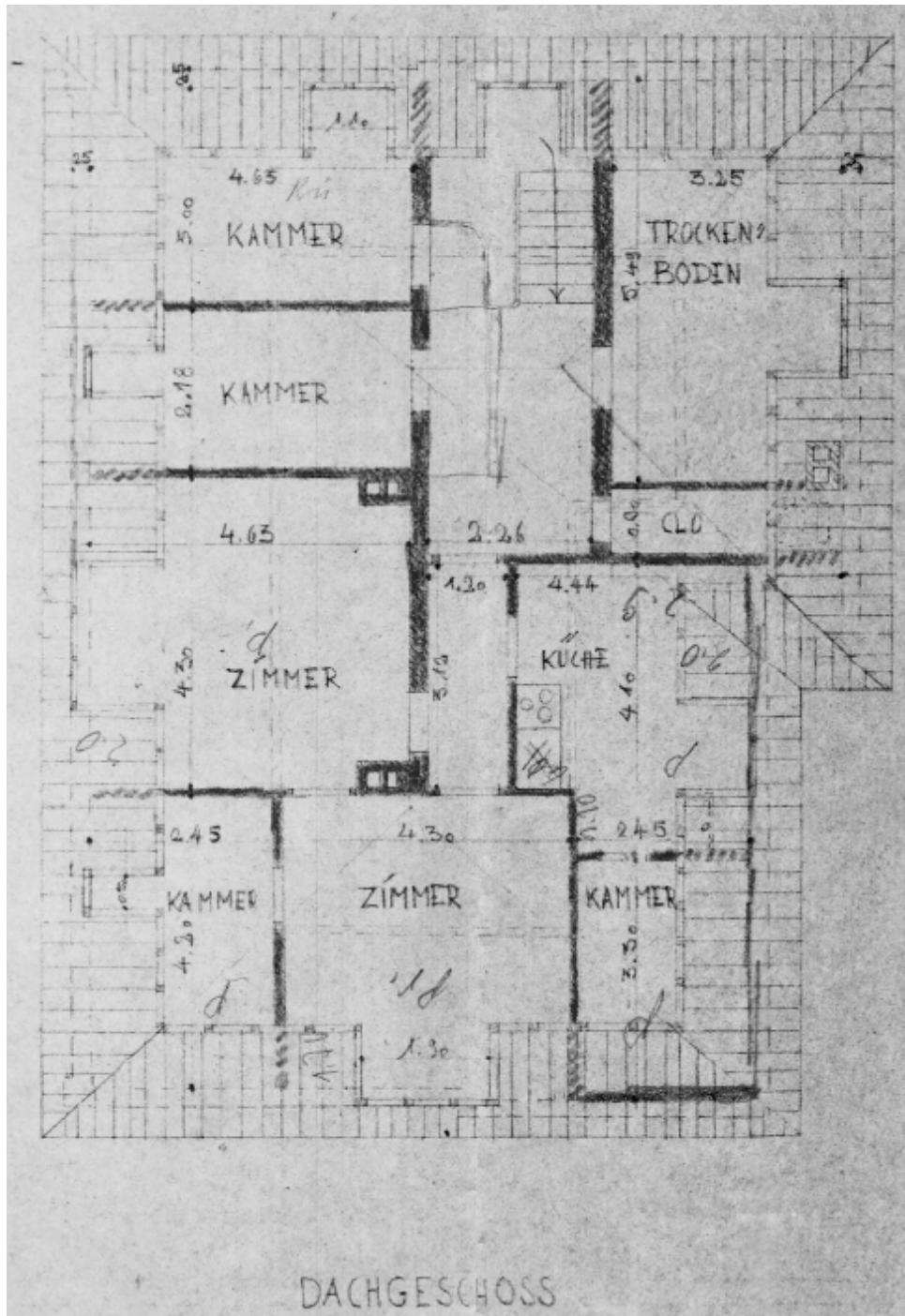


Abb. 27: Grundrissplan Dachgeschoss; Quelle: Bauakte der Stadt Hanau

5.4 Schnitte Wohnhaus

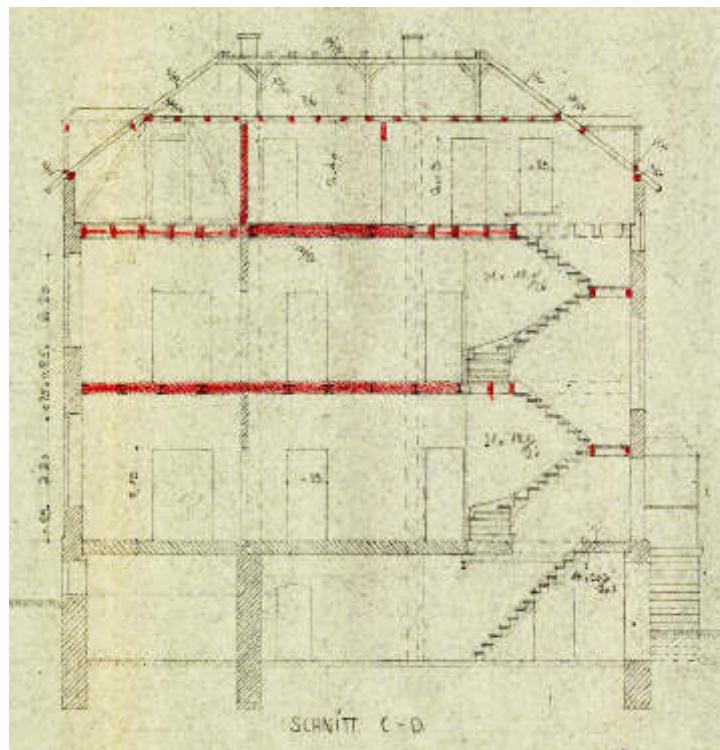
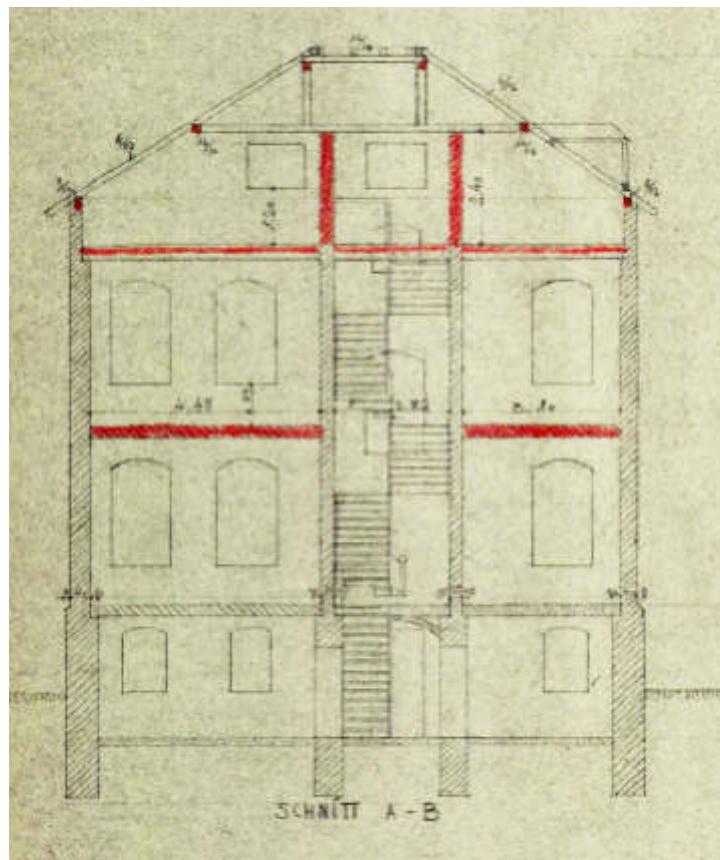


Abb. 28: Gebäudeschnitte A-B und C-D (ohne Maßstab) von 1946;
Quelle: Bauakte der Stadt Hanau

5.5 Grundriss/Schnitt Garage

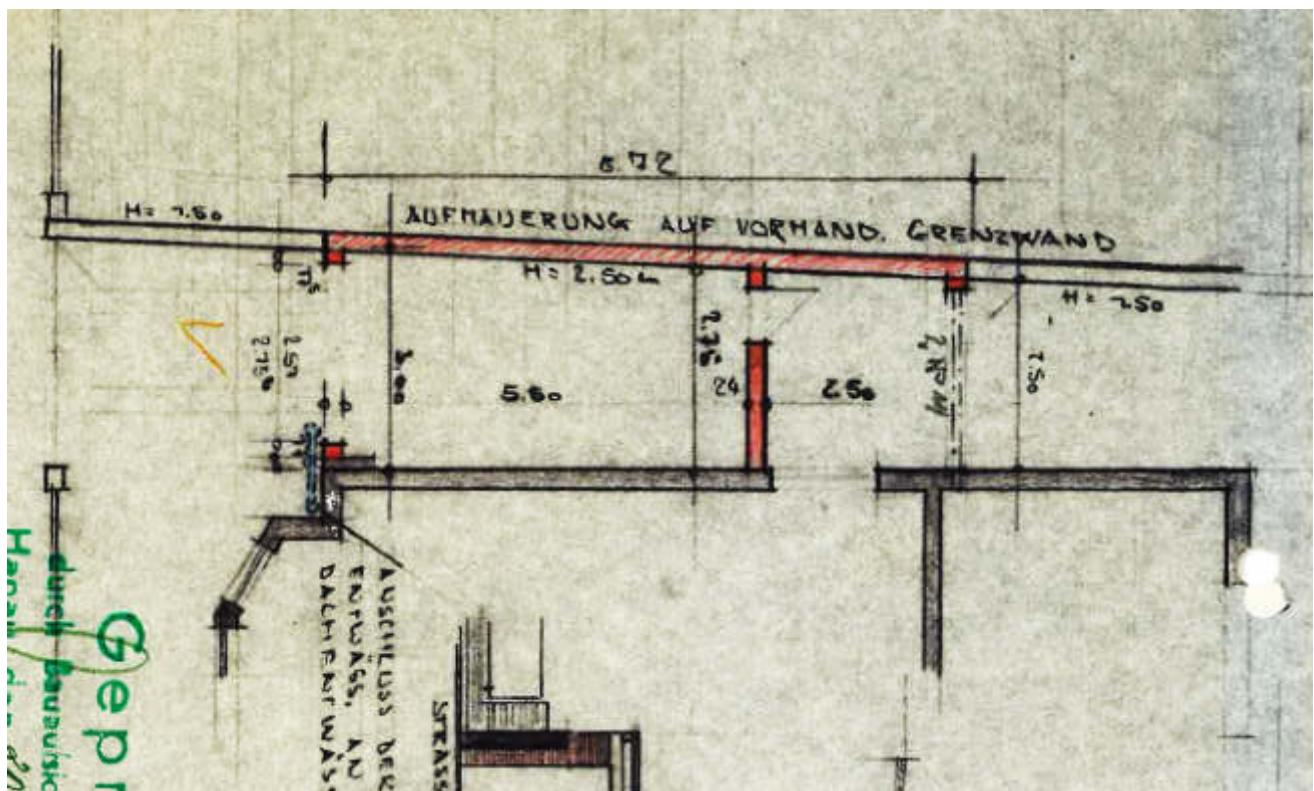


Abb. 29: Grundrissplan Garage (ohne Maßstab) von 1975; Quelle: Bauakte der Stadt Hanau

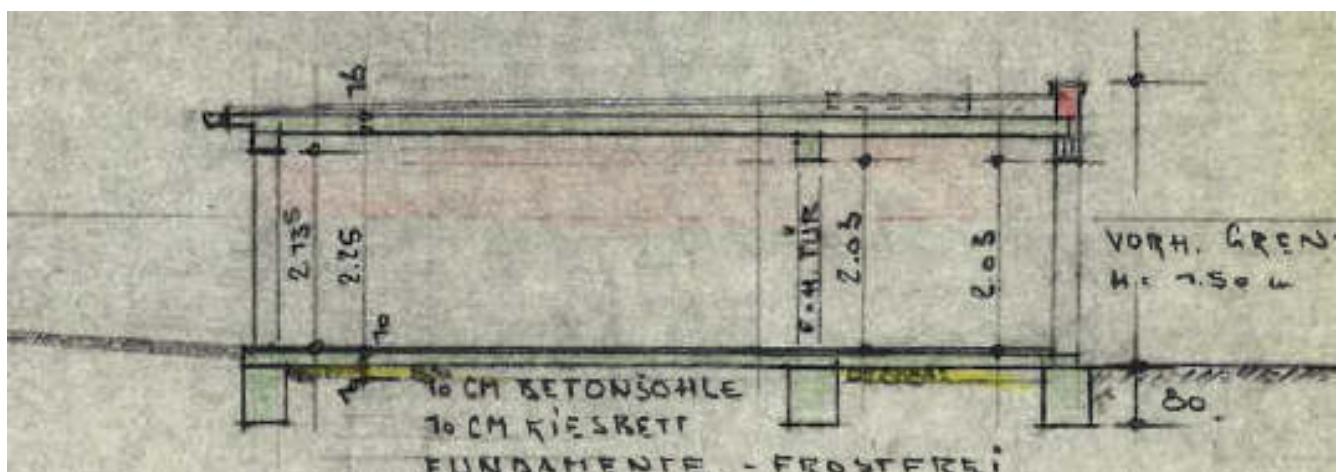


Abb. 30: Schnitt Garage (ohne Maßstab) von 1975; Quelle: Bauakte der Stadt Hanau

5.6 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis



**Main-Kinzig-Kreis
Hanau**

Friedrichstraße 15

Flur: 40
Flurstück: 270/13

Baujahr: um 1888 (Baugesuch)

Architekt: Friedrich Rumpf

Zweigeschossiger, freistehender Ziegelbau mit vorgeblendeter Schmuckfassade aus gelblich getönten Verblendern, die aus roten Ziegeln gearbeitete, plastisch hervortretende Bänder sowie ornamentale Musterungen (Kreuzfries, großformatige Quadrate) beleben. Die straßenseitige Fassade zeigt das typische, späthistoristische Formenrepertoire (polygonal vorspringender Sandsteinerker, bossierte Eckquader, aus volutierten Konsolen gebildetes Traufgesims), das an zahlreichen Wohnhäusern der Friedrichstraße Anwendung fand. Typisch ist auch die Wahl großformatiger Fenster in Ohrenrahmungen an der Schauseite, während die gekuppelten und von Rundstäben begleiteten Fenster an den Nebenseiten eine Besonderheit dieses Gebäudes darstellen. Zusammen mit der aus gelblichen und rötlichen Ziegeln errichteten, zweifarbigen Pforte und dem eisernen Zaun mit Pinienzapfenaufsätze verstärken sie den malerischen Wert der Villa.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Abb. 31: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamts für Denkmalpflege: Kulturdenkmal Friedrichstraße 15;
Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Main-Kinzig-Kreis Hanau	Engelhardstraße
Gesamtanlage Wohnstraße Friedrichstraße	21 (KD), 23-29
Gesamtanlage	Friedrichstraße
	12-16, 18 (KD), 20, 22, 24 (KD), 24a-50
	13, 15 (KD), 17 (KD), 19, 21, 23 (KD), 23 a (KD), 25, 27, 29 (KD), 29a, 33, 35

Die Friedrichstraße gehörte wie die Ramsay-, die Julius-Leber- oder die Wilhelmstraße zu den Neubauvierteln des späten 19. Jahrhunderts, die der intensive Ausbau Hanaus zur Garnisonstadt und der damit verbundene Bedarf an Wohnraum einforderte. So entstanden um/vor 1900 prächtige, durch Vorgärten belebte Straßenachsen, deren Mietshäuser gern von zugereisten Offiziersfamilien angemietet wurden. Vermutlich genoss die Friedrichstraße auch als Wohnort der Lehrer der Zeichenakademie einige Bedeutung, die sich in unmittelbarer Nähe befand und 1879 erst im neuen Stil errichtet worden war. Der Rang als gehobene Wohnstraße schloss dennoch den Bau stattlicher Firmengebäude auf den rückseitigen Parzellenhälften nicht aus, wie beispielsweise der Bau eines Goldschmiedekabinetts für Hosse & Schlinghoff 1907 auf dem Grundstück Nr. 24 oder die dortigen Niederlassungen der Juwelenfabriken Ernst Esstger (Friedrichstraße 38) und Chr. Kißling (Nr. 35) belegen.

Ein Grossteil der Wohnbauten dieses Quartiers wurde in der lebhaften, historistischen Bausprache gestaltet, für die rustikale Details wie Bossenquader und Diamantierungen, aber auch Zwerchgiebel, Altane, eiserne Ziergitter, Erker und Windfänge und deren Interpretation im neobarocken, Neorenaissance- oder aber neuklassizistischen Stil charakteristisch sind. Noch heute wird der westliche, alt gepflasterte Abschnitt der Friedrichstraße von eng gereihten, späthistoristischen Wohnbauten geprägt (Nrn. 12, 18, 24, 26, 38, 40, 44, 48 sowie 15-19, 23/23a, 29 und 33/35), auch wenn einige moderne Überprägungen und Neubauten den Gesamteindruck dieser historischen Wohnstraße bereits punktuell irritieren. So wurden beispielsweise fast alle der eklektischen, mit überlängten Hauben und zierlichen Gauben besetzten Schieferdächer bei den Bombardierungen der Stadt 1945 zerstört und durch zumeist schlachtere sowie flachere Satteldächer mit kastigen Schleppgauben ersetzt, die nur vereinzelt die Form der historischen Dachaufbauten wiederaufgreifen. Als wichtige Bestandteile der historistischen Wohnhausarchitektur sind jedoch die noch zahlreich erhaltenen Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße zu bewerten.

Innerhalb der durch Risalite, Giebel und Altane aufwendig durchgestalteten Randbebauung wurden die 1945 zwar ausgebrannten, aber in ihren Grundmauern noch erhaltenen Wohnhäuser Nr. 12, 15, 17 und Nr. 24 offensichtlich nach einem einheitlichen Grundschema konzipiert: Sie alle zeigen polygonale Erkervorsprünge sowie frontale oder seitliche Risalite, die - gerne von Dreieckgiebeln überfangen - den Eingangsbereich repräsentativ betonen. Als außergewöhnlich aufwendig ist auch die Gestaltung ihrer sandsteinernen Gesimse unterhalb der Traufe zu bewerten, eine enge Reihung volutierter Konsolsteine; Variationen geben sich bei dieser Baugruppe vornehmlich in der Wahl des Ziegels (Nr. 15) oder des Putzauftrages mit Fugenschnitt (Nr. 17, 24) als Material der Straßenfassade zu erkennen.

Wie eine Luftaufnahme vor 1945 belegt, blieb das Villenviertel auf den südwestlichen Abschnitt der Friedrichstraße begrenzt; der nordöstliche Straßenabschnitt war hingegen als Allee ausgebildet und mit einer Mosaikplasterung ausgelegt (Fächerplasterung), die sich bis heute in weiten Teilen der Friedrichstraße erhielt. Erst der Wiederaufbau, der im östlichen Bereich dieses Quartiers einer Neubebauung gleichkam, brachte die Mietblockbauten hervor, die sich bis heute auf der gesamten Fläche zwischen der Bundesstraße B 43 im Osten und den Eisenbahngleisen im Süden erstrecken. Zu den wenigen, weitestgehend ungestörten Belegen aus der Vorkriegszeit gehört hingegen die aus drei Wohnhäusern bestehende Baugruppe Engelhardstraße 23/25/27; sie bezeugt die um 1905 beliebte und zeittypische Bauform des zweigeschossigen Reihenwohnhauses mit akzentuierendem, zwerchhausartig in das Hauptdach rückbindendem Seitenrisalit, dessen Giebelfeld unterhalb des Krüppelwalmes Zierfachwerk (Nr. 25 und 27) zum Sichtwert gestaltet. Zum zeittypischen Erscheinungsbild der mit Bibernschwanzziegeln eingedeckten Dächer dieser Wohnhäuser gehören zudem die kleinteilig mit Holzschindeln verkleideten Dachgauben.

Als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Abb. 32: Auszug aus der Denkmalauskunft des Landesamts für Denkmalpflege, Gesamtanlage „Wohnstraße Friedrichstraße“; Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§6 ImmoWertV). Sie sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Verhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.8.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gilt als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. I. S. d. § 25 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i. S. d. § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i. S. d. § 26 Absatz 2 heranangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 9). Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder Bodenrichtwert mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren

bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.8.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §35-39 der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und ermittelt, was es heute kosten würde das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Gebäudealter sowie aufgrund eventueller Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen i. S. d. § 36, den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. d. § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwert-Faktor im i. S. d. § 39 und ggf. zusätzlich einer Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.8.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig marktüblichen erzielbaren Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 zu ermitteln. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf bauliche und sonstige Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grundes und Bodens".

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

5.8.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV § 14 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, Bauweise, Grundstücksgröße, Bodengüte etc. weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück)

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9. aktualisierte Auflage. Reguvivs Fachmedien GmbH. Köln 2020

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

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

Krautzberger, M.: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. 5. Überarbeitete und erweiterte Auflage. Verlag C.H. Beck. München 2022

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienbewertung des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2021. Wiesbaden 2022

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022. Büdingen Juni 2022

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, von der Friedrichstraße; Anonymisierungen d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden; Gebäuderückseite; Hintereingang



Foto 4 des SV: Gebäudeeingang Westseite; Zugang Erdgeschoss



Foto 5 des SV: Windfang EG



Foto 6 des SV: Wohnungseingang EG



Foto 7 des SV: Wohnung EG, Flur



Foto 8 des SV:Wohnung EG, Bad



Foto 9 des SV:Wohnung EG, Wohn-/Esszimmer

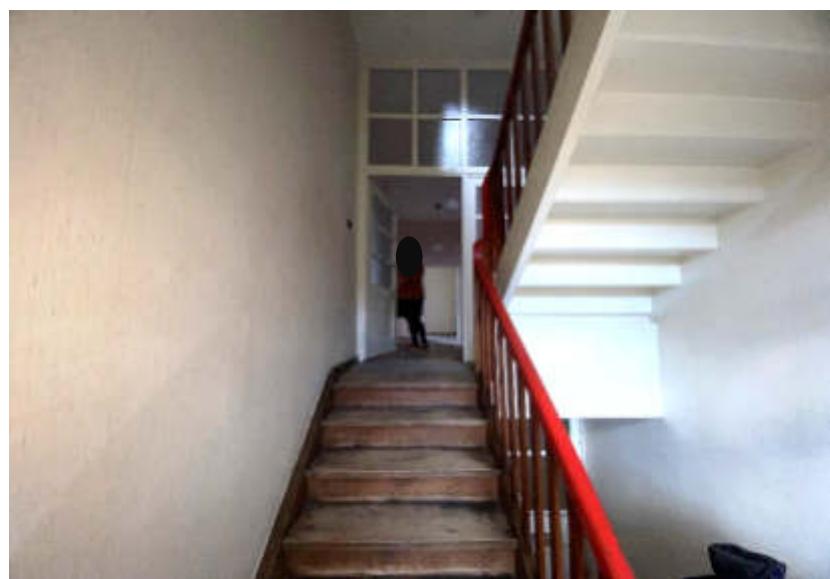


Foto 10 des SV: Treppenhaus, Zugang Wohnung OG; Anonym.d.d. SV



Foto 11 des SV:Wohnung OG; Flur



Foto 12 des SV:Wohnung OG; Wohnzimmer



Foto 13 des SV: Wohnung OG, Balkon



Foto 14 des SV: Wohnung OG, Bad

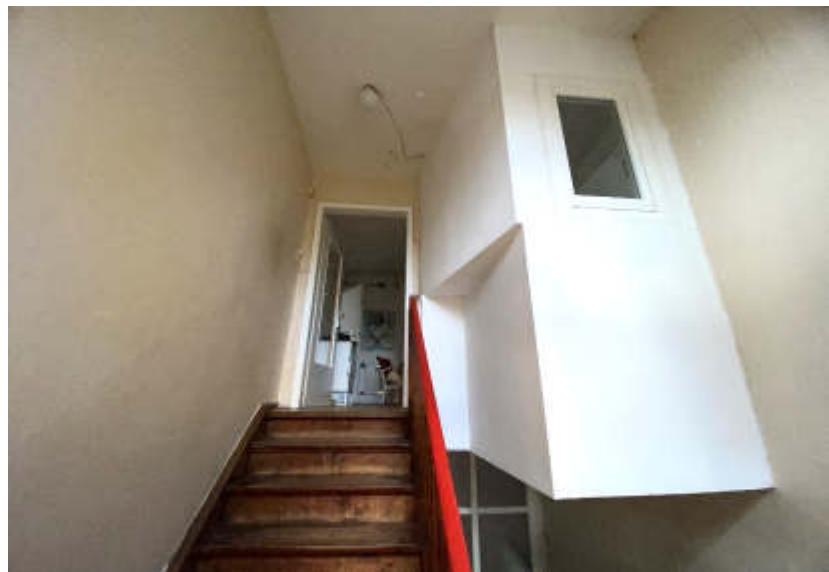


Foto 15 des SV: Wohnungseingang DG



Foto 16 des SV: Wohnung DG, Zimmer



Foto 17 des SV:Wohnung DG, Bad



Foto 18 des SV: Wohnraum KG; Anonymisierung d.d. SV



Foto 19 des SV: Garage, von der Friedrichstraße au