

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Hanau**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**  
Objektart: Doppelhaushälfte mit Garage  
Anschrift: Spessartstr. 15  
D-63457 Hanau  
Qualitätsstichtag: 4. November 2025  
Wertermittlungsstichtag: 4. November 2025  
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 04.11.2025

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 04.11.2025

Vergleichswert	351.000 €
Sachwert	349.000 €
Ertragswert	355.000 €

---

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b> <b>i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>351.000 €</b>
--	------------------

---

Frankfurt am Main, den 23.12.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izerth Hochschule Anhalt (G) · ZIS izerth (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

**b.v.s**  
Sachverständige

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

**izerth**

Immobilien Gutachter  
Real Estate Valuer  
**HypZert F**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

## Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

## Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 60/25 vom 24.09.2025
- Grundbuchauszug Blatt 5728 des Grundbuchs von Großauheim / Amtsgericht Hanau vom 31.07.2025
- Baulastenauskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau vom 20.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.08.2025

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss aus Juli 1949
- Baugenehmigung Nummer 309/1/1948 des Landrats Hanau vom 15.06.1948 über die Errichtung eines Wohnhauses Typ R3 II-Doppel
- Baugenehmigung Nummer 1455/61 des Landkreises Hanau vom 20.09.1961 über die Errichtung einer Wellblechgarage auf Widerruf zur Unterstellung von Kfz., betr. mit Vergaser- und Dieselmotoren
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.12.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises vom 23.12.2025

## Übersicht

### Doppelhaushälfte mit Garage

Baujahr ca.	1951
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1983
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	28
Grundstücksgröße rd.	209 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Doppelhaushälfte rd.	290 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Garage rd.	17 m <sup>2</sup>
GRZ	0,43
GFZ	0,77
Wohnfläche Doppelhaushälfte ca.	108,88 m <sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	351.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	351.000 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	351.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche	3.224 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	189,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	159.000 €
Bodenwert	82.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	241.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor	108.450 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert des Grundstücks	349.000 €
Sachwert/Wohnfläche	3.205 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	14.972 €	
Verwaltungskosten p.a.	406 €	2,71 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.630 €	10,89 %
Mietausfallwagnis p.a.	299 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.336 €	15,60 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	21,45 €/m <sup>2</sup>	
Reinertrag p.a.	12.636 €	
Liegenschaftszinssatz	1,25 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,50	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	355.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0 €	
Ertragswert rd.	355.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche	3.260 €/m <sup>2</sup>	

### Verkehrswert

**351.000 €**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 24.09.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 60/25 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Doppelhaushälfte mit Garage in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 04.11.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 04.11.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 04.11.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 04.11.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 04.11.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████  
- Ronny Kazyska

Miteigentümer  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 31.07.2025 (letzte Änderung vom 22.10.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Hanau  
**Grundbuch von:** Großauheim  
**Blatt:** 5728

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Grossauheim	-----	1440/1	Hof- und Gebäudefläche, Spessartstrasse 15	209 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					209 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 5.1:

-zu 1/2-

Laufende Nummer 5.2:

-zu 1/2-

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 6 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

## **Beurteilung**

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:  
Die Eintragung wurde gelöscht.

## **Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

### **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau vom 20.08.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

### **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 17.12.2025 kein Kulturdenkmal.

### **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 25.11.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

### **2.5 Bau- und Planungsrecht**

#### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

#### **Bebauungsplan**

Nach Auskunft des Internetportals der Stadt Hanau befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Für das gesamte Stadtgebiet Hanau gilt seit dem 01.12.2025 eine Stellplatzsatzung mit Regelungen zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen, die bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

### **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 309/1/1948 des Landrats Hanau liegt vom 15.06.1948 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Baupolizeiverordnung vom 15.08.1932 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohnhauses Typ R3 II-Doppel.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 1455/61 des Landkreises Hanau liegt vom 20.09.1961 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Wellblechgarage auf Widerruf zur Unterstellung von Kfz., betr. mit Vergaser- und Dieselmotorkraftstoff.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 17.12.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Hanau mit ca. 106.923 Einwohnern (Stand: 30.09.2025 lt. Hanauer Einwohnermelderegister) liegt ca. 15 km östlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 45 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Hanau grenzt im Norden an die Gemeinde Schöneck und die Stadt Bruchköbel, im Nordosten an die Gemeinde Rodenbach und die Stadt Erlensee, im Südosten an die Gemeinde Kahl am Main, im Süden an die Gemeinden Großkotzenburg bzw. Hainburg und die Stadt Obertshausen sowie im Westen an die Städte Mühlheim am Main und Maintal.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Innenstadt, Kesselstadt, Nordwest, Lamboy, Südost, Mittelbuchen, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim und Wolfgang.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 6,4 % im November 2025 über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Hanau ist vorwiegend klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Großunternehmen mit Standorten in Hanau sind unter anderem Heraeus, Evonik Industries, Goodyear, ALD Vacuum Technologies, Vacuumschmelze und Umicore, sowie Nachfolgefirmen der ehemaligen Leybold AG. Viele Unternehmen der chemischen Industrie sind im Industriepark Wolfgang ansässig. Hanau weist eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit einem industriellen und gewerblichen Kern auf.

Die Bundesautobahnen A 45 und A 66 führen durch das Hanauer Stadtgebiet und sind durch das Hanauer Kreuz miteinander verbunden. Die Bundesautobahn A 3 hat eine Anschlussstelle Hanau außerhalb des Stadtgebietes in der Nähe von Obertshausen. Die Bundesstraßen B 8, B 43, B 43a und B 45 verlaufen ebenfalls durch das Stadtgebiet.

Der Eisenbahnknotenpunkt Hanau weist eine Reihe von Bahnhöfen und Haltepunkten im Stadtgebiet vorwiegend in Richtung Frankfurt auf. Als Fernbahnhof mit ICE-Anschluss dient der Hauptbahnhof.

Der innerstädtische Nahverkehr wird in Hanau überwiegend durch Busse des Verkehrsbetriebs Hanauer Straßenbahn geleistet. Trotz des Namens gibt es in Hanau heute keinen Straßenbahnverkehr mehr.

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Hanau im Zeitraum von 2024 bis 2040 +3,4 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Main-Kinzig-Kreis -0,1 % sowie für das Bundesland Hessen +2,1 %.

### Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	15 km	0:17 h
Offenbach am Main	13 km	0:15 h
Darmstadt	47 km	0:35 h
Wiesbaden	60 km	0:39 h
Mainz	63 km	0:44 h
Mannheim	104 km	1:09 h
Würzburg	109 km	1:05 h
München	383 km	3:55 h
Berlin	544 km	5:50 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

**2.10.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Hanau im südlichen Stadtteil Großauheim in der Spessartstraße. Das Grundstück liegt zentral in Großauheim im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Die Spessartstraße ist eine innerörtliche Wohnstraße mit überwiegender Anliegerfunktion, die im Südosten an die Straße Im Trappgarten anschließt und sich nordwestlich fortsetzt. Sie verfügt mit der Hopfengartenstraße, Wiesenstraße, Heidestraße, Bahnhofstraße und Am Graben über fünf Seitenstraßen. Die verkehrliche Anbindung an die umliegenden Städte erfolgt über mehrere leistungsfähige Landes- und Bundesstraßen. Über die Aulheimer Straße (L 3309) besteht eine Anbindung in nördlicher Richtung an die Hanauer Innenstadt. Die Bundesstraße B 45 verbindet Hanau sowohl in nördlicher Richtung mit der Stadt Bruchköbel als auch in südwestlicher Richtung mit der Stadt Obertshausen bzw. der Stadt Rodgau. Eine Verbindung zur Stadt Erlensee besteht in nordöstlicher Richtung über die L 3193. Die L 3483 führt in östlicher Richtung in die Gemeinde Rodenbach. Die L 3065 verläuft südlich in Richtung der Gemeinde Hainstadt und der Stadt Seligenstadt. Die westlich gelegene Stadt Mühlheim am Main in Richtung Offenbach am Main ist über die B 43 erreichbar. Die Verbindung zur westlichen Stadt Maintal besteht über die L 3268.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit teilweise einseitiger Grenzbebauung geprägt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die als Einfamilienhaus genutzt wird und über zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss sowie einen nicht ausgebauten Dachboden verfügt. Das Bewertungsobjekt liegt zentral innerhalb des Stadtteils Großauheim in ca. 5 km Entfernung zum Stadtkern von Hanau. Die Stadtverwaltung Hanau ist im Rathaus des Zentrums ebenfalls in ca. 5 km Entfernung vorzufinden. Hanau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Netto, Lidl, Tegut, Kaufland, Aldi, Penny, Rossmann, DM). Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind südlich im Stadtteil Großauheim mit einem Edeka-, Lidl-, Aldi- und Rossmann-Markt in der Brown-Boveri-Straße bzw. in der Philipp-Heck-Straße jeweils in ca. 2 km Entfernung vom Bewertungsobjekt entfernt. In Hanau befinden sich Grundschulen und weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamt-, Haupt- und Realschulen. Ärzte und Apotheken sind in der Stadt vorhanden. Hanau verfügt im Südwesten zur A 3 bzw. im Norden zur A 66 über direkte Autobahnanschlüsse. Die Autobahnauffahrten sind jeweils nach ca. 10 km befahrbar. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 66 'Erlensee' ist rd. 6 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Hanau-Großauheim Spessartstraße' befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

**Verkehrsanbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
Stadtverwaltung	5,0 km	15 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 45	3,0 km	6 Min.
Landesstraße 3309	0,5 km	1 Min.
Landesstraße 3483	5,0 km	9 Min.
Kreisstraße K 869	0,4 km	1 Min.
Autobahn A 66	6,0 km	11 Min.
Autobahn A 3	10,0 km	11 Min.
Flughafen Frankfurt	33,0 km	26 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Hanau von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Der Fluglärm hat sich seither in Hanau reduziert. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

#### **Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück weist eine ebene Topographie auf und ist unregelmäßig geschnitten. Es ist mit einer Doppelhaushälfte in geschlossener Bauweise bebaut, die als Einfamilienhaus genutzt wird. Der Baukörper umfasst zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden. Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang an der östlichen Gebäudeseite. Das Gebäude ist im westlichen Bereich des Grundstücks innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Umfelds positioniert. An der Süd- und Westseite grenzen Wohnhäuser in geschlossener und offener Bauweise an. Im Nordosten verläuft die Spessartstraße, im Westen die Hopfengartenstraße. Beide Straßen sind innerörtliche Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen und der Erschließung des zentral gelegenen Wohngebiets im Stadtteil Großauheim dienen.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

### 3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in massiver Bauweise, die als Einfamilienhaus genutzt wird. Das Wohngebäude wurde gemäß den in den Bewertungsunterlagen enthaltenen Bauakten in den späten 1940er-Jahren errichtet. Aus den Unterlagen geht ein Bauschein aus dem Jahr 1948 hervor. Die Rohbauabnahme datiert aus dem Jahr 1950. Ein Gebrauchsabnahmeschein liegt zum Datum 05.01.1951 vor. Ergänzende aktuelle Bestandsunterlagen mit gesicherter Maßhaltigkeit liegen nicht vor. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen im Einklang mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde errichtet wurden. Abweichungen hiervon könnten eine Anpassung der Bewertung erforderlich machen.

Das Wohnhaus ist vollständig verputzt. Die Fassaden sind überwiegend in einem hellen Farbton gestrichen. Der Sockelbereich ist aus Natur- bzw. Bruchsteinmauerwerk ausgebildet und farblich abgesetzt. Die Fensteröffnungen sind regelmäßig angeordnet. Es sind Aluminiumfenster mit Rollläden vorhanden. Die äußere Fassadengestaltung ist insgesamt als funktional und dem Baualter entsprechend einzuordnen.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach ausgestattet, das mit Dachziegeln eingedeckt ist. Im Dachbereich sind Dachflächenfenster vorhanden. Die Dachform entspricht der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsstruktur. Über der Dachfläche ragt ein gemauerter Schornsteinkopf hinaus. Die Trauf- und Ortgangbereiche sind klassisch ausgebildet und folgen der ortsüblichen Bauweise. Die Dachform und Kubatur entsprechen der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Das Grundstück ist eingefriedet. Die Einfriedungen bestehen aus unterschiedlichen baulichen Elementen, unter anderem aus Mauern, Zaun- und Torelementen sowie ergänzenden Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen. Der Zugang zum Grundstück sowie die Zufahrt zur Garage erfolgen von der Straßenseite aus.

Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich gärtnerisch genutzte Freiflächen. Sie sind überwiegend begrünt und mit Rasenflächen, Sträuchern, Hecken sowie einzelnen Gehölzen bewachsen. Teilflächen des Grundstücks sind befestigt und dienen der Erschließung sowie der Nutzung als Hoffläche. Aufgrund des ausgeprägten Wildwuchses konnten Art, Umfang und exakte Abgrenzung dieser befestigten Flächen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

Der Hauseingang des Wohngebäudes befindet sich seitlich am Gebäude, auf der dem Gartenbereich zugewandten Grundstücksseite im Osten. Der Zugang erfolgt über das Grundstück und ist nicht straßenseitig angeordnet. Der Eingangsbereich ist über eine Stufe erreichbar und in die Gebäudefassade integriert. Eine unmittelbare Verbindung zwischen Hauseingang und Gartenfläche ist gegeben.

In den Bauakten ist eine Baugenehmigung für eine Wellblechgarage aus dem Jahr 1961 mit Abnahme im Jahr 1962 enthalten. Die vorhandene Garage weist massive Wand- und Deckenelemente auf. Ob es sich hierbei um einen späteren Ersatzbau oder um eine abweichend ausgeführte Genehmigung handelt, konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geklärt werden.

Die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und Dachboden. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und stellt eine untergeordnete Nutzfläche dar. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Wohnhauses in einem unbewohnten Zustand. Gemäß den Angaben beim Ortstermin sollen die Räumlichkeiten seit ca. drei Jahren nicht mehr bewohnt werden.

Das Erdgeschoss setzt sich neben einem Wohn- und Esszimmer aus einem weiteren Zimmer, Küche, Diele und Gäste-WC zusammen.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmer, Diele und Bad.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und könnte zu Lagerzwecke genutzt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 108,88 m<sup>2</sup>.

Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Nutzungsfläche	Untergeschoss / Dachboden	
	Wohnzimmer	15,93 m <sup>2</sup>	Zimmer	15,93 m <sup>2</sup>		Kellerraum	13,94 m <sup>2</sup>
	Esszimmer	14,42 m <sup>2</sup>	Zimmer	14,42 m <sup>2</sup>		Kellerraum	12,47 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4,56 m <sup>2</sup>	Zimmer	4,56 m <sup>2</sup>		Kellerraum	8,26 m <sup>2</sup>
	Küche	14,27 m <sup>2</sup>	Bad	14,27 m <sup>2</sup>		Kellerraum	3,75 m <sup>2</sup>
	Diele	4,66 m <sup>2</sup>	Diele	4,66 m <sup>2</sup>		Flur	5,90 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	1,20 m <sup>2</sup>	-	-		Dachboden	46,94 m <sup>2</sup>
	-	-	-	-		-	-
	-	-	-	-		-	-
	-	-	-	-		-	-
Summe:	55,04 m <sup>2</sup>	Summe:	53,84 m <sup>2</sup>	Summe:	91,26 m <sup>2</sup>		

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

**Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über eine gasbetriebene Brennwertheizungsanlage des Herstellers WOLF, Typ CGB-2K-20. Die Wärmeversorgung basiert auf Erdgas. Die Heizungsanlage wurde nach den am Gerät angebrachten Typen- bzw. Wartungskennzeichnungen nach 2020 hergestellt und nach Akten- bzw. Augenscheinnahme vermutlich im Zeitraum 2020 bis 2021 in Betrieb genommen. Es wird unterstellt, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung und Inbetriebnahme geltenden energetischen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Prüfung der Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgte im Rahmen dieses Gutachtens nicht. Die energetischen Eigenschaften der Heizungsanlage wurden bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

## Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses entspricht insgesamt dem Alter und der Bauweise des Gebäudes. Laut Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin wird das Wohnhaus seit ca. drei Jahren nicht mehr bewohnt. In mehreren Bereichen bestehen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren sowie erkennbare Instandhaltungs- und Pflegerückstände, die insbesondere auf den Leerstand zurückzuführen sein können. Es wurden in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem an der Heizungsanlage sowie an einzelnen Sanitärräumen. Hinweise auf akute konstruktive Schäden konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Am Bewertungsobjekt besteht insgesamt ein untergeordneter bis mittlerer Instandhaltungsbedarf, der im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt wurde.

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts entspricht insgesamt einem einfachen bis durchschnittlichen Standard. In den Wohnräumen sind Laminat- bzw. Fliesen-Bodenbeläge vorhanden. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend tapeziert bzw. gestrichen. Die Fenster bestehen aus Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper. Die Sanitärräume sind funktional ausgestattet, ohne besondere gestalterische oder hochwertige Ausführung.

Der bauliche Erhaltungszustand der Wohnräume ist unter Berücksichtigung des Baujahres insgesamt als durchschnittlich einzustufen. An den Boden-, Wand- und Deckenoberflächen sind gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen erkennbar. Es bestehen teilweise optische Mängel wie Verschmutzungen, Abplatzungen oder unvollständige Oberflächenbearbeitungen. In einzelnen Bereichen waren dunkle Verfärbungen an den Wandoberflächen festzustellen. Die Erscheinungen lassen auf mögliche Feuchtebelastungen der Oberflächen schließen. Eine weitergehende Beurteilung der Ursache, des Umfangs sowie eines eventuellen Schimmelbefalls war im Rahmen der rein visuellen Besichtigung ohne technische Untersuchungen nicht möglich. Hinweise auf offensichtliche konstruktive Schäden konnten im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Der Wohnbereich im Obergeschoss weist in Teilbereichen Dachschrägen auf, die die Möblierung einzelner Räume einschränken kann. Die Aufenthaltsräume werden über Fensteröffnungen ausreichend belichtet. Die vertikale Erschließung der Geschosse erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Der Dachboden ist über eine innenliegende Holzterasse erschlossen, die fest eingebaut ist. Die Zugangssituation ist funktional in einfacher Ausführung. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und dient erkennbar ausschließlich als Abstell- bzw. Dachbodenfläche. Die von innen einsehbare Dachkonstruktion ist augenscheinlich in Holzbauweise mit Sparren und Pfetten ausgeführt. Zwischen den Sparren ist eine Wärmedämmung vorhanden, die stellenweise freiliegt und provisorisch mit Folienbahnen abgedeckt ist. Die Ausführung wirkt insgesamt uneinheitlich und teilweise unvollständig. Der Dachboden befindet sich in einem dem Alter und der Bauweise des Gebäudes entsprechenden Erhaltungszustand. Es bestehen erkennbare Instandhaltungs- und Ordnungsrückstände. Anzeichen akuter konstruktiver Schäden an der Dachkonstruktion konnten im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Das Untergeschoss befindet sich in einem dem Alter und der Bauweise des Gebäudes entsprechenden Zustand. Die Räume sind einfach ausgestattet und werden als Abstell-, Lager- sowie Technikflächen genutzt. Die Wand- sowie Deckenflächen sind massiv ausgeführt und verputzt bzw. gestrichen. Sie weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf. In Teilbereichen bestehen Anzeichen möglicher früherer Feuchtigkeitseinwirkungen. An den Wandflächen sind in weiten Bereichen Putzabplatzungen, Ausblühungen, Verfärbungen sowie uneinheitliche Oberflächen infolge von Putzabplatzungen und nachträglichen Instandsetzungsversuchen erkennbar. Im Sockelbereich sind teilweise dunkle Verfärbungen, Salzausblühungen und abblätternde Beschichtungen sichtbar. Die Ursache dieser Erscheinungen konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden. Eine aktive Feuchtigkeit war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Der festgestellte Zustand ist als baualterstypisch zu bewerten und vor dem Hintergrund der zur Errichtungszeit üblichen Bauweise nachvollziehbar. Die feuchtebezogenen Oberflächenerscheinungen lassen sich in den altersbedingten Gesamtzustand des Gebäudes einordnen.

Der äußerliche Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen ist insgesamt als dem Baualter entsprechend einzustufen. An den Fassadenflächen sind alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren sowie Verschmutzungen erkennbar. Es bestehen stellenweise kleinere Rissbildungen und Abplatzungen im Putz- bzw. Sockelbereich. Die Dachflächen, Dachaufbauten sowie die Entwässerungselemente zeigen altersbedingte Abnutzungserscheinungen. Hinweise auf akute Schäden konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden. Die Fenster- bzw. Türanlagen weisen nutzungs- sowie altersbedingte Gebrauchsspuren auf und befinden sich augenscheinlich in einem funktionalen Zustand.

Im Bereich der Außenanlagen bestehen erkennbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände. Die befestigten Hofflächen und Zuwegungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise verschmutzt und bewachsen. Die gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind unregelmäßig bewachsen und stark verwildert. Aufgrund des Bewuchses waren einzelne Flächen und Abgrenzungen nicht eindeutig erkennbar. Der Zustand der Einfriedungen, Einbauten und sonstigen Außenanlagen ist durch alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren geprägt.

Am Bewertungsobjekt wurden in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde nach vorliegenden Anhaltspunkten bzw. Angaben ca. im Jahr 2020 erneuert. Das Bad im Obergeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss wurden ebenfalls modernisiert. Die Sanitärobjekte und Oberflächen sind zeitgemäß ausgestattet.

Der alters- und nutzungsbedingte Instandhaltungszustand wurde im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt. Außergewöhnliche, über das Baualter hinausgehende wertmindernde Umstände liegen unter Berücksichtigung des Baujahrs nicht vor.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Die zu bewertende zweigeschossige Doppelhaushälfte zuzüglich Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden wurde nach Aktenlage um das Jahr 1951 errichtet. Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht insgesamt dem Baualter und der bauzeittypischen Ausführung. Am Bewertungsobjekt wurden in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere an der Heizungsanlage sowie an einzelnen Sanitärräumen. In mehreren Bereichen bestehen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren sowie Instandhaltungsrückstände. Hinweise auf akute konstruktive Schäden wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Der nicht ausgebauten Dachboden sowie das einfach ausgeführte Untergeschoss werden ausschließlich als Neben- und Nutzflächen genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Das Bewertungsobjekt wird als marktgängige Wohnimmobilie mit Entwicklungspotential beurteilt. Der Zustand und das Ausstattungsniveau wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit teilweise einseitiger Grenzbebauung geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von Hanau für die Wohnnutzung als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Hanau auf 397 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb vom Main-Kinzig-Kreis wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich zum Stichtag 01.01.2024 im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 54 bis 528 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichsdaten sowie der aktuellen Marktentwicklung bei einer Wohnfläche von ca. 108,88 m<sup>2</sup> mit rd. 3.205 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Hanau unterdurchschnittlich eingeschätzt. Das Bewertungsobjekt als eine Doppelhaushälfte bei dem primär die Eigennutzung im Vordergrund war beim Ortstermin in einem unbewohnten Zustand. Nach Angaben des Miteigentümers werden die Räumlichkeiten seit ca. drei Jahren nicht mehr bewohnt. Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis ergeben sich aus den Bewertungsunterlagen nicht. Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis weist im Immobilienmarktbericht 2025 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Hanau einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.599 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region Rhein-Main ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken marktüblich und nachhaltig gegeben.

### Baubeschreibung

- Gründung:** mutmaßlich Streifenfundamente (baujahrstypisch; nicht überprüfbar)
- Konstruktion:** massive Bauweise
- Fassade:** verputzte Fassade, hell gestrichen, Sockelbereich abgesetzt
- Geschosse:** 2 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden
- Dach/-Eindeckung:** Satteldach in Holzkonstruktion (Sparren- und Pfettenkonstruktion)  
Dacheindeckung augenscheinlich aus Dachsteinen  
Dachkonstruktion von innen einsehbar
- Treppen/Aufzüge:** innenliegende Geschosstreppe aus Holz  
Zugang zum Dachboden über fest eingebaute Holzstreppe  
Aufzug nicht vorhanden
- Böden:** augenscheinlich Fliesen- und Laminatbeläge in den Wohnräumen  
Untergeschoss Beton- und Fliesenboden
- Wände:** Außen- und Innenwände massiv ausgeführt  
Untergeschoss ebenfalls massive Wandkonstruktion  
Erdgeschoss bis Dachboden: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 25 cm;  
Innenwände mit Wanddicke von ca. 12 bis 25 cm  
Keller: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 45 cm; Innenwände mit  
Wanddicke von ca. 25 bis 45 cm
- Decken:** Geschossdecken augenscheinlich massiv ausgeführt  
(genaue konstruktive Ausbildung nicht überprüfbar)
- Fenster:** Aluminiumfenster mit Isolierverglasung  
Kellerfenster kleinformig, einfach ausgeführt
- Türen/Tore:** Hauseingangstür augenscheinlich aus Metall mit Glaseinsatz  
Innentüren: einfache Holztürblätter mit Holzzargen  
Garagentor: einflügeliges Metallschwingtor
- Bäder/WC:** 1 Dusch- und Wannenbad im Obergeschoss  
separates Gäste-WC im Erdgeschoss  
Sanitärräume modernisiert
- Küche:** Küchenraum im Erdgeschoss vorhanden  
zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ohne Kücheneinbauten
- Heizung/Lüftung:** Beheizung über zentrale Heizungsanlage  
Heizkörper in den Räumen vorhanden  
natürliche Lüftung über Fenster  
Heizungsanlage laut Angaben ca. 2020 erneuert
- Warmwasser:** zentrale Warmwasserversorgung (augenscheinlich)
- Abwasser:** Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation (ortsüblich)
- Elektrik:** Anschluss an das öffentliche Stromnetz  
Hausanschluss im Untergeschoss  
Inneninstallation augenscheinlich vorhanden (Funktions- und Detailprüfung  
nicht erfolgt)
- Außenanlagen:** teilweise befestigte Hofflächen und Zuwegungen  
gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen mit starkem Bewuchs  
Einfriedung des Grundstücks vorhanden  
genaue Flächenabgrenzungen aufgrund des Bewuchses teilweise nicht  
erkennbar
- Garage:** 1 Einzelgarage in Massivbauweise

**Nebengebäude:** keine  
**bes. Bauteile:** Hauseingangstreppe  
**bes. Einrichtungen:** keine

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt. Für die Bewertung wird von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der übergeordneten Entwicklungen am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden anhand der maßgeblichen Marktindikatoren, Preisentwicklungen und regionalen Marktgegebenheiten analysiert.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
<b>BIP-Veränderung</b>	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,3 %
<b>Inflationsrate</b>	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hatte im dritten Quartal 2025 eine stagnierende Tendenz. Die reale Wirtschaftsleistung blieb gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt unverändert. Im zweiten Quartal wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Exportwirtschaft stand weiterhin unter Druck. Die Gründe sind höhere Zölle in den USA und die Aufwertung des Euro, die die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen beeinträchtigt. Die Warenexporte gingen insgesamt zurück. Die Industrie verzeichnete rückläufige Umsätze bzw. Produktionswerte.

Die Ausrüstungsinvestitionen wirkten auf die gesamtwirtschaftliche Leistung stabilisierend. Die Entwicklung wurde dabei teilweise durch zeitliche Vorzieheffekte begünstigt, die auf die seit Juli geltenden erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten zurückzuführen sind. Die Investitionsneigung der Unternehmen war weiterhin verhalten. Die Bauwirtschaft präsentierte ein heterogenes Bild. Die Produktion im Hochbau sank infolge eines schwachen Auftragseingangs. Im Tiefbau hingegen verhinderte der Mangel an Arbeitskräften einen stärkeren Anstieg. Die Produktion ging im Baugewerbe insgesamt leicht zurück. Der Dienstleistungssektor konnte seine wirtschaftliche Aktivität ausweiten. Der private Konsum lieferte dagegen kaum Wachstumsimpulse.

Die Industrieproduktion und die Exporttätigkeit blieben im dritten Quartal 2025 insgesamt schwach. Die Industrieproduktion stieg im September zwar gegenüber dem Vormonat an, lag allerdings im Quartalsdurchschnitt deutlich unter dem Vorquartalsniveau. Die Produktion von Kraftfahrzeugen entwickelte sich besonders volatil und ging im Mittel des Quartals spürbar zurück. Die Industrieumsätze sanken preisbereinigt in ähnlicher Größenordnung.

Die Exportentwicklung blieb belastet. Die Warenexporte in die USA gingen im Durchschnitt des dritten Quartals erneut deutlich zurück. Die Exporte erholten sich im September teilweise, blieben insgesamt jedoch schwach. Die realen Exporte wurden durch steigende Ausfuhren in die Länder des Euroraums gestützt und gingen dadurch moderat zurück.

Die Ausrüstungsinvestitionen entwickelten sich stabilisierend. Die Importe von Investitionsgütern nahmen zu. Die Investitionen konzentrierten sich insbesondere auf Kraftfahrzeuge. Die gewerblichen Kraftfahrzeugzulassungen stiegen an. Die schwache Nachfrage und die geringe Kapazitätsauslastung wirkten weiterhin dämpfend. Die erweiterten Abschreibungsbedingungen dürften investitionsstützend gewirkt haben.

Die Baukonjunktur blieb verhalten. Die Bauproduktion ging erneut gegenüber dem Vorquartal zurück. Der Hochbau und das Ausbaugewerbe verzeichneten weitere Rückgänge. Der Tiefbau entwickelte sich positiv. Die Bauinvestitionen dürften insgesamt rückläufig gewesen sein.

Der Arbeitsmarkt war im dritten Quartal 2025 insgesamt gedämpft. Die Erwerbstätigenzahl ging leicht zurück. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung blieb weitgehend stabil. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich geringfügig. Eine Verbesserung der Arbeitsmarktlage war nicht erkennbar.

Die Entwicklung der Beschäftigungszahl verlief in den Branchen unterschiedlich. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe nahm weiter ab, insbesondere in der Kraftfahrzeugindustrie und in den energieintensiven Branchen. Im Baugewerbe war sie nahezu unverändert. Der Beschäftigungsaufbau konzentrierte sich vor allem auf Dienstleistungsbereiche wie Gesundheit, Pflege, öffentliche Verwaltung, Bildung und Logistik.

Die registrierte Arbeitslosigkeit verharrte im dritten Quartal nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Die Arbeitslosenquote blieb stabil. Die Erwerbstätigkeit ging zurück, ohne dass es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kam. Die Entwicklung deutet auf ein sinkendes Arbeitsangebot hin. Die Zuwanderung nahm zuletzt deutlich ab und konnte den demografisch bedingten Rückgang der einheimischen Erwerbsbevölkerung nur noch teilweise ausgleichen.

Die Frühindikatoren signalisieren weiterhin keine Erholung des Arbeitsmarktes. Die Einstellungspläne der Unternehmen bleiben überwiegend zurückhaltend. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen stagniert auf niedrigem Niveau. Die Deutsche Bundesbank erwartet vorerst bei der Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit eine weitgehend stabile Entwicklung.

Die Tariflöhne stiegen im dritten Quartal 2025 nicht an. Die Tarifverdienste gingen im Vorjahresvergleich leicht zurück. Die Entwicklung ist auf Sondereffekte zurückzuführen. Im Vorjahr wurden Inflationsausgleichsprämien und nachgeholte Tarifierhöhungen ausgezahlt. Die Grundvergütungen ohne Einmalzahlungen legten weiterhin zu. Die Lohndynamik blieb positiv.

Die jüngsten Tarifabschlüsse fielen insgesamt moderater aus. Die Lohnsteigerungen lagen unter dem Niveau der Hochinflationphase. Die Abschlüsse spiegelten das schwächere konjunkturelle Umfeld und die rückläufige Inflation wider. Die aktuellen Lohnforderungen der Gewerkschaften bewegten sich wieder näher an den langfristigen Durchschnittswerten. Größere tarifliche Impulse sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Effektivverdienste entwickelten sich kräftiger als die Tariflöhne. Die gesetzliche Lohnuntergrenze wird ab Januar 2026 angehoben. Die Erhöhung wirkt unmittelbar auf die unteren Lohngruppen. Dadurch sind auch indirekte Effekte auf darüberliegende Löhne zu erwarten. Die Lohnentwicklung dürfte insbesondere bei den Effektivverdiensten weiter gestützt werden.

Die Inflationsrate lag im dritten Quartal 2025 weiterhin leicht oberhalb von 2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen gegenüber dem Vorquartal moderat an. Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich bei einer leicht nachlassenden Dynamik erneut. Die Preisentwicklung wurde unter anderem durch rückläufige Preise bei Reisedienstleistungen gedämpft.

Die Preise für Industriegüter zogen im dritten Quartal weiter leicht an, insbesondere Bekleidung, Schuhe sowie digitale Produkte verteuerten sich. Die Energiepreise blieben insgesamt weitgehend stabil. Die Preise für Mineralölprodukte sanken nur noch leicht. Bei Strom stiegen sie geringfügig. Die Nahrungsmittelpreise entwickelten sich ähnlich wie im Vorquartal. Die Preise für Fleisch und Kaffee verzeichneten erneut überdurchschnittliche Steigerungen.

In der Vorjahresbetrachtung lag die Inflationsrate im dritten Quartal unverändert bei rund 2,1 Prozent. Die Kerninflation war rückläufig, blieb jedoch weiterhin erhöht. Der zugrunde liegende Preisauftrieb ohne Energie und Nahrungsmittel verharrte auf einem erhöhten Niveau.

Die Inflationsrate war im Oktober erneut oberhalb von 2 Prozent. Die Preise für Dienstleistungen und Industriegüter stiegen nochmals an. Die Energiepreise legten leicht zu. Bei Nahrungsmitteln gingen sie zurück. Der Preisauftrieb ist insgesamt moderat.

Die Inflationsrate dürfte in den kommenden Monaten vorübergehend höher ausfallen. Die Entwicklung wird vor allem durch Basiseffekte beeinflusst. Die im November 2024 deutlich gesunkenen Preise für Reisedienstleistungen wirken aktuell erhöhend auf die Inflationsrate. Der grundsätzlich angelegte Disinflationprozess im Dienstleistungsbereich wird dadurch kurzfristig

Zu Beginn des kommenden Jahres wirken unterschiedliche Basiseffekte. Die Teuerung bei Nahrungsmitteln dürfte vorübergehend höher ausfallen. Die Energiepreise werden voraussichtlich nachgeben. Die geringeren Netzentgelte für Strom wirken preisdämpfend. In der Folge könnte die Inflationsrate wieder auf ein Niveau von knapp über 2 Prozent zurückgehen.

Die Wirtschaftsleistung könnte im vierten Quartal 2025 leicht zulegen. Die Industrie wird sich auf einem schwachen Niveau stabilisieren. Die Auslandsnachfrage liefert weiterhin nur geringe Impulse. Die Wettbewerbsposition der deutschen Industrie ist belastet. Die Exporte könnten sich nach dem Abklingen vorangegangener Vorzieheffekte beruhigen. Ein spürbarer Aufschwung ist nicht zu erwarten.

Die Bauwirtschaft dürfte sich weitgehend seitwärts entwickeln. Die Nachfrage nach Bauleistungen zog nur moderat an. Die zuletzt wieder gestiegenen Zinssätze für Wohnungsbaukredite wirken dämpfend. Impulse durch eine lockerere Fiskalpolitik sind erst im kommenden Jahr zu erwarten. Die weiterhin niedrige Kapazitätsauslastung begrenzt zudem die gewerblichen Investitionen.

Die Dienstleistungsbereiche könnten erneut positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen. Die Stimmungsindikatoren signalisieren überwiegend eine Ausweitung der Aktivität. Der Kraftfahrzeughandel entwickelte sich weiterhin günstig. Die steigenden Kraftfahrzeugzulassungen weisen auf eine erhöhte gewerbliche und private Nachfrage hin. Der private Konsum dürfte verhalten bleiben. Die Perspektiven am Arbeitsmarkt sind gedämpft.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes setzten die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2025 ihren Erholungstrend fort. Der Häuserpreisindex stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2 % bzw. gegenüber dem Vorquartal um 1,1 %. Die Preise erhöhten sich zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Zuvor waren sie seit dem vierten Quartal 2022 rückläufig gewesen. Die im ersten Quartal 2025 beobachtete Preisstabilisierung setzte sich somit weiter fort.

Regional zeigten sich deutliche Unterschiede. In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,4 %. Bei den kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen wurde ein Anstieg von durchschnittlich 5,0 % verzeichnet. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um 3,6 %. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den meisten Regionen ebenfalls. Einzig in den sieben größten Städten konnte im Vorjahresvergleich ein leichter Rückgang festgestellt werden.

Die Preisentwicklung wird weiterhin von regionalen Faktoren, dem begrenzten Angebot an Wohnraum sowie den Finanzierungsbedingungen beeinflusst. Der Markt zeigt sich trotz der zuletzt wieder leicht gestiegenen Bauzinsen insgesamt stabilisiert. Das Geschehen ist dennoch weiterhin von Unsicherheiten geprägt.

Die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau haben im Jahr 2025 wieder eine aufwärtsgerichtete Entwicklung. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden stieg von Januar bis September 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,2 %. Die Entwicklung fiel dabei je nach Gebäudeart unterschiedlich aus.

Die genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern erhöhten sich deutlich um 17,4 %. Im Neubau von Mehrfamilienhäusern stiegen die genehmigten Wohnungen um 13,0 % und machen weiterhin den größten Anteil am Wohnungsneubau aus. Bei Zweifamilienhäusern war dagegen ein leichter Rückgang der genehmigten Wohnungen um 2,8 % zu verzeichnen. Im Bereich der Wohnheime nahm das Genehmigungsvolumen zu.

Der Kalendermonat September 2025 hatte einen starken Anstieg der Baugenehmigungen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag deutlich über dem Vorjahresmonat. Die Entwicklung ist teilweise auf einen Basiseffekt zurückzuführen. Zum Vorjahreszeitpunkt wurde ein außergewöhnlich niedriges Genehmigungsniveau verzeichnet.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet auf eine moderate Belebung der Bautätigkeit hin. Das langjährige Durchschnittsniveau wird allerdings weiterhin unterschritten.

**4.2.2 Mietmarkt**

Der Markt für Wohnimmobilien in Hanau profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main, im Umland wohnhaft zu werden. Hanau gehört zum östlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahre weiterhin positiv.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Hanau recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>ImmobilienScout</b>			
Hanau	Q3 2025	11,02 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	9,80 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Hanau	Q3 2025	11,72 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	10,43 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Hanau	Q4 2025	5,90 - 17,16 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 11,21 €/m <sup>2</sup>
Hanau	Q4 2025	9,71 - 19,31 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 14,06 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Hanau	Q3 2025	13,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Hanau	Q3 2025	12,62 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Hanau	Q3 2025	8,70 - 19,50 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Hanau	Q4 2024	10,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Hanau	2025	10,10 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Hanau	2025	12,08 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Hanau	2025	14,23 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
Hanau	2025	11,21 €/m <sup>2</sup>	bis Bj. 1969
Hanau	2025	11,63 €/m <sup>2</sup>	Bj. 1970 - 1999
Hanau	2025	12,50 €/m <sup>2</sup>	Bj. 2000 - 2015
Hanau	2025	13,61 €/m <sup>2</sup>	nach Bj. 2015
Hanau	2025	13,52 €/m <sup>2</sup>	bis 40 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	11,79 €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	11,86 €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	12,11 €/m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	12,36 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Großauheim
Hanau	2025	12,63 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Kesselstadt
Hanau	2025	12,13 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Steinheim
Hanau	2025	12,68 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Wolfgang
Hanau	2025	13,28 €/m <sup>2</sup>	EFH bis 100 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	12,66 €/m <sup>2</sup>	EFH 101 - 150 m <sup>2</sup>
Hanau	2025	12,65 €/m <sup>2</sup>	EFH über 150 m <sup>2</sup>
<b>Capital Compass</b>			
Hanau	2016	8,03 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Hanau	2016	10,08 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Hanau	2016	9,09 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Hanau	2016	9,97 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	16,30 €	13,20 €	11,50 €	9,00 €
	gut	14,70 €	11,90 €	10,40 €	8,10 €
	mittel	14,00 €	11,20 €	9,60 €	7,70 €
	einfach	13,20 €	10,80 €	9,00 €	7,00 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 11/2024  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Hanau verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 weist für Bestandswohnungen Durchschnittsmieten in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnlage sowie der Ausstattung der jeweiligen Wohneinheit aus. Insgesamt werden Mietwerte in einer Spanne von ca. 5,79 bis 11,06 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Für Wohneinheiten der Baualtersklasse 1949 bis 1964 liegt die ausgewiesene Mietspanne zwischen 6,37 und 7,65 €/m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 105 m<sup>2</sup> wird eine durchschnittliche Miete von rund 6,37 €/m<sup>2</sup> genannt.

Für Einfamilienhäuser sieht der einfache Mietspiegel einen pauschalen Zuschlag von 25 % auf die ermittelten Wohnungsmieten vor. Unter Berücksichtigung dieses Zuschlags ergeben sich für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von über 105 m<sup>2</sup> rechnerische Vergleichsmieten von ca. 7,96 €/m<sup>2</sup> bis 9,56 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilien Scout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Bungalow Hanau	Datum: 20.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 110,54 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.790,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 16,19 €/m <sup>2</sup>	1 Etage Grundstück: 400 m <sup>2</sup> Baujahr: 1974 Modernisierung: 2025 inkl. 1 PKW-Stellplatz
Reihenendhaus Hanau	Datum: 20.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 108,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.220,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 20,56 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 187 m <sup>2</sup> Baujahr: 2020 Modernisierung: - zzgl. 2 Stellplätze je 80 € mtl.
Doppelhaushälfte Bruchköbel	Datum: 26.11.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 185,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.850,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,00 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 400 m <sup>2</sup> Baujahr: 2000 Modernisierung: - inkl. 1 PKW-Stellplatz

### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Main-Kinzig-Kreis zufolge belief sich der Geldumsatz für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Hanau im Jahr 2024 auf rund 23,1 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr 2023 mit einem Geldumsatz von rund 8,9 Mio. € entspricht dies einem Anstieg von etwa 160 %.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahr 1950 bis 2021, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
Hanau	404,00	291,00	1981	126,00	3.599,00	54

Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahr 1950 bis 2021, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
BRW-Spanne	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
300 - 350 €/m²	319,00	324,00	1981	127,00	3.305,00	59

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.665,00 €	4.275,00 €	3.985,00 €	3.445,00 €
	gut	4.505,00 €	4.130,00 €	3.840,00 €	3.305,00 €
	mittel	4.215,00 €	3.870,00 €	3.605,00 €	3.105,00 €
	einfach	3.605,00 €	3.315,00 €	3.070,00 €	2.665,00 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Geschossflächenzahl: 0,6  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 11/2024  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 20.12.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Hanau bzw. im Main-Kinzig-Kreis auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Hanau	3.739,00 €	3.681,00 €	-1,55%
Main-Kinzig-Kreis	3.138,00 €	3.172,00 €	1,08%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Hanau recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Hanau	Q3 2025	3.770 €/m²	Ø-Angebotspreis
<b>Homeday</b>			
Hanau	2024	3.550 €/m²	Ø-Angebotspreis
<b>Immoportal</b>			
Hanau	2025	2.270 €/m²	einfache Lage
Hanau	2005	3.438 €/m²	mittlere Lage
Hanau	2025	4.844 €/m²	gute Lage
Hanau	2025	3.141 €/m²	bis Bj. 1969
Hanau	2025	3.361 €/m²	Bj. 1970 - 1999
Hanau	2025	4.534 €/m²	Bj. 2000 - 2015
Hanau	2025	4.588 €/m²	nach Bj. 2015
Hanau	2025	3.771 €/m²	bis 100 m²
Hanau	2025	3.838 €/m²	101 - 150 m²
Hanau	2025	3.229 €/m²	über 150 m²

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Doppelhaushälfte Hanau	Datum: 20.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 77,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 265.000 € Wohnflächenpreis: 3.442 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 280 m <sup>2</sup> Baujahr: 1935 Modernisierung: 2003 inkl. 1 Außenstellplatz
Doppelhaushälfte Hanau	Datum: 20.12.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 95,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 324.000 € Wohnflächenpreis: 3.411 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 235 m <sup>2</sup> Baujahr: 1898 Modernisierung: 2011 inkl. 3 Außenstellplätze
Doppelhaushälfte Großkrotzenburg	Datum: 20.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 108,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 375.000 € Wohnflächenpreis: 3.472 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 194 m <sup>2</sup> Baujahr: 1933 Modernisierung: 2019 inkl. 1 Außenstellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	19.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht November 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 11.12.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien November 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025: +3,2 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025; Baugenehmigungen im Neubau von Januar bis September 2025, Pressemitteilung Nr. 409 vom 18.11.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 20.12.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 20.12.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 12.12.2025; Homeday.de Datenabruf am 20.12.2025; Immoportal.de Datenabruf am 20.12.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 20.12.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 20.12.2025

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Doppelhaushälfte. Dieser Immobilientyp wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend zur Eigennutzung erworben und weist eine hohe Marktgängigkeit sowie eine gute Vergleichbarkeit auf. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus plausibilisierenden Gründen werden zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit und einer marktüblichen Orientierung am Vergleichswert handelt, haben der Sach- und Ertragswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis einen Bodenrichtwert in Höhe von 340 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	<a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a>
Gemeinde:	Hanau
Gemarkung:	Großauheim
Zone:	9040001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	340 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	400 m <sup>2</sup>

### **Bodenwertermittlung**

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern inklusive Reihen- und Doppelhaushälften zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 1,15 (1,27/1,10 = 1,15). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 391 €/m<sup>2</sup> (340 €/m<sup>2</sup> x 1,15 = rd. 391 €/m<sup>2</sup>).

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

209 m <sup>2</sup>	x	391 €/m <sup>2</sup>	=	81.719 €
Rundungsbetrag			(0,34 %)	<u>281 €</u>
<b>Bodenwert</b>			rund	<b><u><u>82.000 €</u></u></b>

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Hanau	Hanau
Jahrgang:	2022 bis 2025	04.11.2025
Gebäudetypen:	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Baujahr:	1940 bis 1960	ca. 1951
Wohnfläche:	bis 160 m <sup>2</sup>	108,88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	209,00 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	Doppelhaushälfte

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 8 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Bischof-Bolte-Str., Hanau	460.000 €	1955	499 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	3.833 €/m <sup>2</sup>
2	Kettelerstr., Hanau	380.000 €	1951	403 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	3.918 €/m <sup>2</sup>
3	Am Ahlborn, Hanau	305.000 €	1956	393 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	2.652 €/m <sup>2</sup>
4	An der Kleinen Hufe, Hanau	290.000 €	1957	335 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	2.871 €/m <sup>2</sup>
5	Ostheimer Str., Hanau	465.000 €	1951	284 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	3.470 €/m <sup>2</sup>
6	Kirschbaumallee, Hanau	670.000 €	1950	767 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	4.323 €/m <sup>2</sup>
7	Birkenhainer Str., Hanau	285.000 €	1952	413 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	3.098 €/m <sup>2</sup>
8	Bernhardstr., Hanau	250.000 €	1941	216 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	2.137 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	250.000 €	1941	216 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	2.137 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	670.000 €	1957	767 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	4.323 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	420.000 €	16	551 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	2.186 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	388.125 €	1952	414 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	3.288 €/m <sup>2</sup>
	Median	342.500 €	1952	398 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	3.284 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2025 wider.

<b>Eigenheime</b> (Stand 08/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		
2025	1	188,0	2,1	188,7	
2025	2	189,4	2,5		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Bischof-Bolte-Str., Hanau	3.833 €/m <sup>2</sup>	27.07.23 1,01	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.871 €/m <sup>2</sup>
2	Kettelerstr., Hanau	3.918 €/m <sup>2</sup>	26.07.24 1,01	340 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.957 €/m <sup>2</sup>
3	Am Ahlborn, Hanau	2.652 €/m <sup>2</sup>	13.09.22 0,95	340 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.519 €/m <sup>2</sup>
4	An der Kleinen Hufe, Hanau	2.871 €/m <sup>2</sup>	23.08.23 1,01	450 €/m <sup>2</sup> 0,95	----- 1,00	2.755 €/m <sup>2</sup>
5	Ostheimer Str., Hanau	3.470 €/m <sup>2</sup>	20.07.22 0,95	410 €/m <sup>2</sup> 0,95	----- 1,00	3.132 €/m <sup>2</sup>
6	Kirschbaumallee, Hanau	4.323 €/m <sup>2</sup>	25.10.23 1,03	315 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	4.453 €/m <sup>2</sup>
7	Birkenhainer Str., Hanau	3.098 €/m <sup>2</sup>	08.11.22 0,97	360 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.005 €/m <sup>2</sup>
8	Bernhardstr., Hanau	2.137 €/m <sup>2</sup>	15.11.22 0,97	340 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.073 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	2.137 €/m <sup>2</sup>				2.073 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	4.323 €/m <sup>2</sup>				4.453 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	2.186 €				2.380 €/m <sup>2</sup>
	Median	3.284 €/m <sup>2</sup>				3.069 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	731 €				808 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	22,23%				25,07%
	Durchschnitt	3.288 €/m <sup>2</sup>				3.221 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	2.557 €				2.413 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	4.019 €				4.029 €/m <sup>2</sup>

**Vergleichswert des Grundstücks**

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.221 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.073 €/m<sup>2</sup> bis 4.453 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		3.221,00 €/m <sup>2</sup>
x rd. 108,88 m <sup>2</sup> Wohnfläche		350.702,48 €
	rd.	<u>351.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks		<u>351.000,00 €</u>
Rundungsbetrag (0,00 %)		<u>0 €</u>
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>351.000,00 €</u></u></b>
Vergleichswert/Wohnfläche		3.224 €/m <sup>2</sup>

## **5.4 Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

### **5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen**

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Doppel- und Reihenendhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 535 bis 1.035 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 622 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q3 2025, Wohngebäude:						134,3
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:						70,8
134,3	/	70,8	x	100	=	189,7

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 3. Quartal 2025 beträgt somit 189,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
DHH	290 m <sup>2</sup>	622 €/m <sup>2</sup>	189,7	17,00%	342.180,86 €
<b>Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>342.180,86 €</b>

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten, jedoch ohne Außenanlagen, wurden vorstehend insgesamt mit 342.180,86 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 290 m<sup>2</sup>) rd. 1.180 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

#### 5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich ca. im Jahr 1951 errichtet. Die bauliche Ausführung sowie wesentliche konstruktive Merkmale entsprechen überwiegend dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Stand der Bauweise und Technik.

Am Bewertungsobjekt wurden in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf den baulichen Zustand einzelner Gewerke auswirken. Nach vorliegenden Anhaltspunkten bzw. Angaben wurde die Heizungsanlage ca. im Jahr 2020 erneuert. Das Bad im Obergeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss sind ebenfalls modernisiert. Die Sanitärobjekte und Oberflächen dieser Bereiche sind zeitgemäß ausgeführt.

Die vorgenannten Maßnahmen führen zu einer teilweisen Verlängerung der Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahres, des festgestellten Instandhaltungszustands sowie der durchgeführten Teilmodernisierungen sachgerecht abgeleitet.

Baujahr ca.:	1951	Modernisierung ca.:	2020
Fiktives Baujahr aufgrund durchgeführter Modernisierungen:	1983		
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre		
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	28 Jahre		
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	42 Jahre		

Aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 8 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad.

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

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,5000 \times 74^2/70 - 1,1000 \times 74 + 1,0000 \times 70 \\
 &= 27,71 = \text{rd. } 28 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 42 Jahren und 8 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 28 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 28 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1983$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1983

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		342.180,86 €
zzgl. Hauseingangstreppe		1.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>343.180,86 €</u>
Neuherstellungskosten	<b>rd.</b>	<b><u><u>343.000,00 €</u></u></b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 60,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		343.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	60,00 %	<u>-205.800,00 €</u>
		137.200,00 €

pauschaler Zeitwert Garage		13.500,00 €
		<u>13.500,00 €</u>

alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		137.200,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		13.500,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>150.700,00 €</u>
Rundungsbetrag		<u>300,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>151.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	7.550,00 €
Rundungsbetrag		<u>450,00 €</u>
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>8.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		151.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>8.000,00 €</u>
		159.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>159.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		82.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>159.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>241.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 250.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 499 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,42. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,54.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,45 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt mit rd. 3.205 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 2.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2024.

Der Sachwertfaktor wird auf Basis der Merkmale der Datengrundlage als angemessen für das Bewertungsobjekt eingestuft.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		241.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor 1,45		108.450,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Sachwert des Grundstücks		<u>349.450,00 €</u>
Rundungsbetrag	(-0,19 %)	<u>-450 €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>349.000,00 €</u></u></b>
Sachwert/Wohnfläche		3.205 €/m <sup>2</sup>

## 5.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.5.1 Marktüblicher Mietansatz

Nach Auskunft des Miteigentümers im Rahmen des Ortstermins bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- oder Nutzungsverhältnisse. Hinweise auf eine abweichende Nutzung oder auf bestehende Mietverträge ergeben sich weder aus den vorgelegten Unterlagen noch aus sonstigen Erkenntnissen. Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig leerstehend. Der Bewertung wird dementsprechend ein eigengenutzter bzw. nicht vermieteter Zustand zugrunde gelegt.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für die Doppelhaushälfte 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Garage 50,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von insgesamt 1.247,68 €.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 14.972 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

### 5.5.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten für die Wohnungen sowie die Garage werden mit 359 €/WE bzw. 47 €/STP gewählt und sind angemessen.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.630,32 € bzw. 10,89 % des Jahresrohertrages.

#### Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 299,44 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.335,76 € bzw. 15,60 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,45 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,79 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Doppelhaushälfte mit Garage in unterdurchschnittlicher Wohnlage der Stadt Hanau im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 499 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %-Punkte.

Für Doppelhaushälften ist kein gesonderter Liegenschaftszinssatz ausgewiesen. Die Ansatzwahl erfolgt deshalb auf Grundlage einer sachverständigen Würdigung unter Heranziehung des für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes. Aufgrund der vergleichbaren Nutzung, Marktgängigkeit und Risikostruktur erscheint die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes für die vorliegende Doppelhaushälfte sachgerecht. Der ermittelte Ertragswert wird ausschließlich zur Plausibilisierung des Verkehrswerts herangezogen.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 23,71 (rd. 3.260 €/m<sup>2</sup> Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,3. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 22,3 bis 34,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2024.

**5.5.4 Ertragswertberechnung**

**Jahresrohertrag**

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **14.972,00 €**  
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

**Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	359 €/WE	=	359,00 €
Garage	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					406,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>	x	108,88 m <sup>2</sup>	=	1.524,32 €
Garage	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					1.630,32 €

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	299,44 €
					299,44 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (15,60 % v. JRoE) **-2.335,76 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **12.636,24 €**

**Bodenwertverzinsungsbetrag**

1,25 %	von	82.000,00 €	=	-1.025,00 €
				-1.025,00 €

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **11.611,24 €**

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

Restnutzungsdauer: 28 Jahre  
 Liegenschaftszinssatz: 1,25 %  
 Barwertfaktor: 23,50

**Ertragswert der baulichen Anlagen**

11.611,24 €	x	23,50	=	272.864,14 €
-------------	---	-------	---	--------------

**Ertragswert**

Ertragswert der baulichen Anlagen		272.864,14 €
Bodenwert des Volleigentums		82.000,00 €
		354.864,14 €

Rundungsbetrag	(0,04 %)		135,86 €
			135,86 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **355.000,00 €**

**Sonderwerte** **0,00 €**

Rundungsbetrag	(0,00 %)		0,00 €
			0,00 €

**Ertragswert** **355.000,00 €**

---

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag		23,71 -fach
Ertragswert/Wohnfläche		3.260 €/m <sup>2</sup>

## **6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

## 7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Doppelhaushälften überwiegend zur Eigennutzung erworben. Aufgrund der hohen Marktgängigkeit dieses Immobilientyps sowie der guten Vergleichbarkeit der vorliegenden Marktdaten bildet im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren die maßgebliche Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts. Die im Sachwert- und Ertragswertverfahren ermittelten Werte dienen jeweils der Plausibilisierung des Vergleichswerts.

Vergleichswert	351.000,00 €
Sachwert	349.000,00 €
Ertragswert	355.000,00 €

### Verkehrswert per 04. November 2025

**351.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: dreihunderteinundfünfzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert

Verkehrswert/Wohnfläche	3.224 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	23,44 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.224 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Verkehrswert	100 : 101
Sachwert/Wohnfläche	3.205 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	3.260 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	23,36 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doppelhaushälfte als marktgängiger Immobilientyp</li> <li>- überwiegend eigengenutzte Wohnform mit stabiler Nachfrage</li> <li>- Teilmodernisierungen durchgeführt (Heizungsanlage, Sanitärräume)</li> <li>- ausreichende Grundstücksgröße mit Gartenanteil</li> <li>- gewachsenes Wohngebiet mit überwiegender Wohnnutzung</li> <li>- Garage vorhanden</li> <li>- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet</li> <li>- hohes Immobilienpreisniveau im Rhein-Main-Gebiet</li> <li>- positive Bevölkerungsprognose</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baujahrsbedingter baulicher Standard (Errichtungszeitraum um 1951)</li> <li>- nur teilweise modernisierter Gesamtzustand</li> <li>- alters- und nutzungsbedingte Instandhaltungsrückstände</li> <li>- Verfärbungen und Ausblühungen im Untergeschoss</li> <li>- einfache bis durchschnittliche Ausstattungsmerkmale</li> <li>- Dachboden nicht ausgebaut, keine zusätzliche Wohnfläche</li> <li>- kein Energieausweis</li> <li>- überdurchschnittliche Arbeitslosenquote</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li> <li>- Potential für umfassende Sanierung mit Werterhöhung</li> <li>- Zielgruppe für sanierungsbereite Eigennutzer mit handwerklichem Hintergrund</li> <li>- gute Wiederverwertbarkeit für Eigennutzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- steigende Bau- und Sanierungskosten</li> <li>- zukünftige energetische Anforderungen (GEG)</li> <li>- Zinsniveau mit Einfluss auf die Eigennutzernachfrage</li> <li>- möglicher zusätzlicher Instandhaltungsbedarf bei Modernisierung</li> <li>- Wettbewerb durch umfassend modernisierte Vergleichsobjekte</li> <li>- möglicher Einfluss von Instandhaltungsrückständen auf Vermietbarkeit und Marktgängigkeit</li> </ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

### - Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Dem Miteigentümer ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

**Ertragskalkulation**

Zinssatz Overrent	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Leerstand	Wohnen	UG-DG	108,88	L	0,00	0,00	0,00	11,00	132,00	14.372,16						
2	Leerstand	Garage	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	1,00	600,00	600,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	108,88	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	14.372,16
	<b>Gesamt</b>	<b>108,88</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>14.372,16</b>

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
<b>Gesamtbarwert der Differzerträge:</b>	

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	600,00
	<b>Gesamt</b>	<b>1</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>600,00</b>

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	14.972,16
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

## **Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ**

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) sowie der Wohnflächen des Einfamilienhauses erfolgte auf Grundlage der in der städtischen Bauakte vorliegenden historischen Bauunterlagen. Für das Bewertungsobjekt liegen genehmigte Grundrisse aus Juli 1949 im Zusammenhang mit dem Bauschein aus dem Jahr 1948 vor. Die Gebrauchsabnahme datiert aus dem Jahr 1951. Ergänzende aktuelle Bestandsunterlagen mit gesicherter Maßhaltigkeit liegen nicht vor.

Die vorhandenen Grundrisspläne weisen aufgrund ihres Alters, der manuellen zeichnerischen Erstellung sowie der Qualität der Reproduktion und Digitalisierung eine eingeschränkte Maßhaltigkeit auf. Die grafische Darstellung ist nicht in allen Bereichen maßstabsgerecht und die Pläne sind nur teilweise eindeutig bemaßt. Eine direkte und ausschließlich grafische Flächenableitung aus den gescannten Planunterlagen war daher nicht zuverlässig möglich.

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde deshalb vorrangig auf die in den Bauunterlagen enthaltenen Maßangaben zurückgegriffen. Aus diesen ergibt sich für das Wohnhaus eine äußere Gebäudeabmessung von ca. 9,05 m × 8,00 m. Zur Plausibilisierung dieser Angaben wurden ergänzend digitale Nachmessungen der Planunterlagen sowie Kontrollmessungen anhand öffentlich zugänglicher Geodaten (Geoportal Hessen) durchgeführt. Die hierbei festgestellten geringfügigen Abweichungen sind auf maßstäbliche Verzerrungen der historischen Pläne bzw. der Scanvorlagen zurückzuführen und bewegen sich innerhalb eines für Altbauunterlagen typischen Rahmens.

Die in den Bauakten ausgewiesenen Maßzahlen wurden daher – soweit lesbar und eindeutig zuordenbar – als maßgebliche und belastbarste Grundlage herangezogen. In Bereichen, in denen Maßangaben aufgrund der eingeschränkten grafischen Qualität der Planunterlagen nicht eindeutig lesbar oder nicht vollständig vorhanden waren, erfolgte eine Plausibilisierung durch ergänzende digitale Nachmessungen sowie durch den Abgleich der Außenmaße anhand öffentlich zugänglicher Geodaten.

Die Bruttogrundfläche wurde gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung der DIN 277 auf Basis der äußeren Bauwerksabmessungen ermittelt. Die hieraus resultierende Grundfläche von rund 72,40 m<sup>2</sup> wurde für das Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie den nicht ausgebauten Dachboden angesetzt. Der Dachboden ist über eine feste Treppe erschlossen, begehbar und als untergeordnet nutzbare Ebene verwendbar. Dadurch wurde es unabhängig vom Ausbauzustand als BGF-relevante Ebene berücksichtigt. Die vorhandene Garage wurde zusätzlich als eigenständiger Baukörper mit ihrer Bruttogrundfläche in die Gesamtbetrachtung einbezogen.

Die Wohnfläche wurde unter Anwendung der Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Als Wohnfläche wurden ausschließlich das Erdgeschoss und das Obergeschoss angesetzt. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und dient als Nutzungsfläche. Eine Wohnnutzung liegt nicht vor. Das Untergeschoss sowie die Garage wurden ebenfalls der Nutzungsfläche zugeordnet.

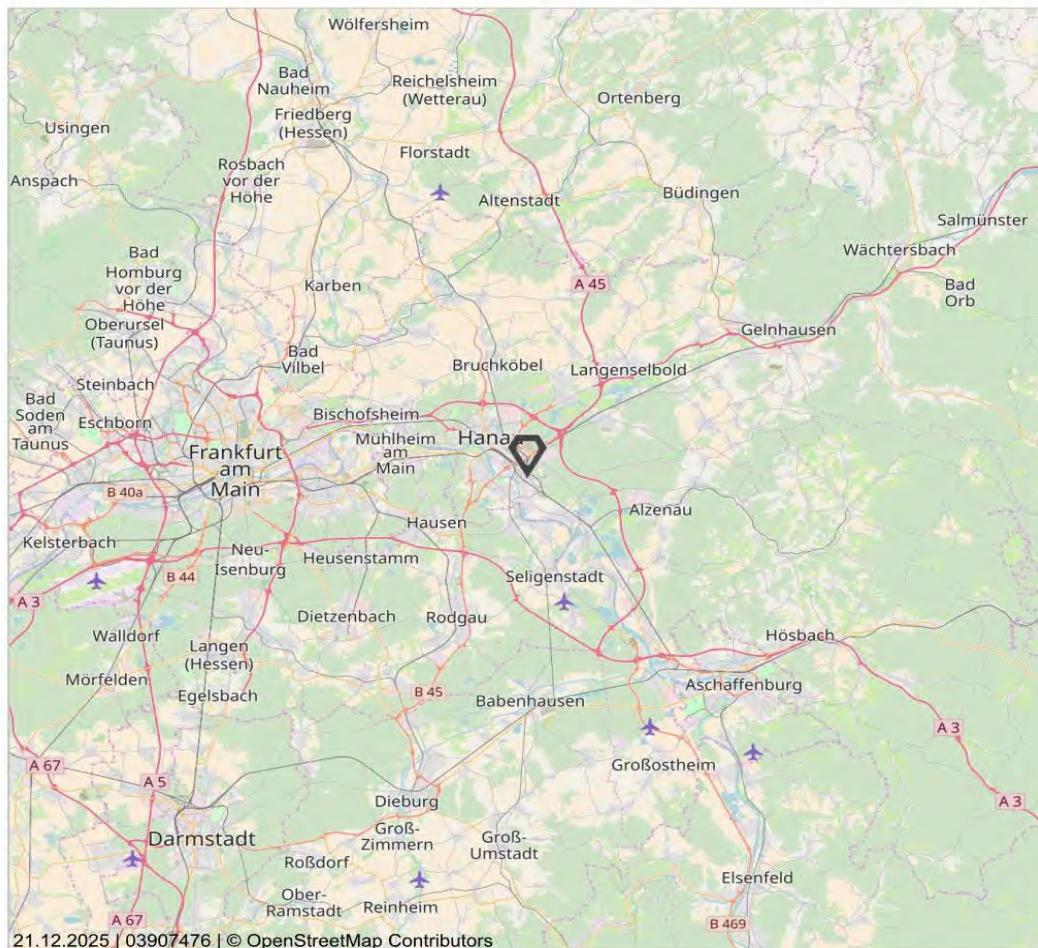
Die Flächenangaben basieren auf einer kombinierten Auswertung der genehmigten Bauunterlagen, der darin enthaltenen Maßangaben sowie ergänzender Plausibilisierungen durch digitale Nachmessungen und Abgleiche mit Geodaten. Die Ergebnisse stellen unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen eine nachvollziehbare Annäherung an die tatsächlichen Flächenverhältnisse dar.



# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

63457 Hanau, Spessartstr. 15



21.12.2025 | 03907476 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000  
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

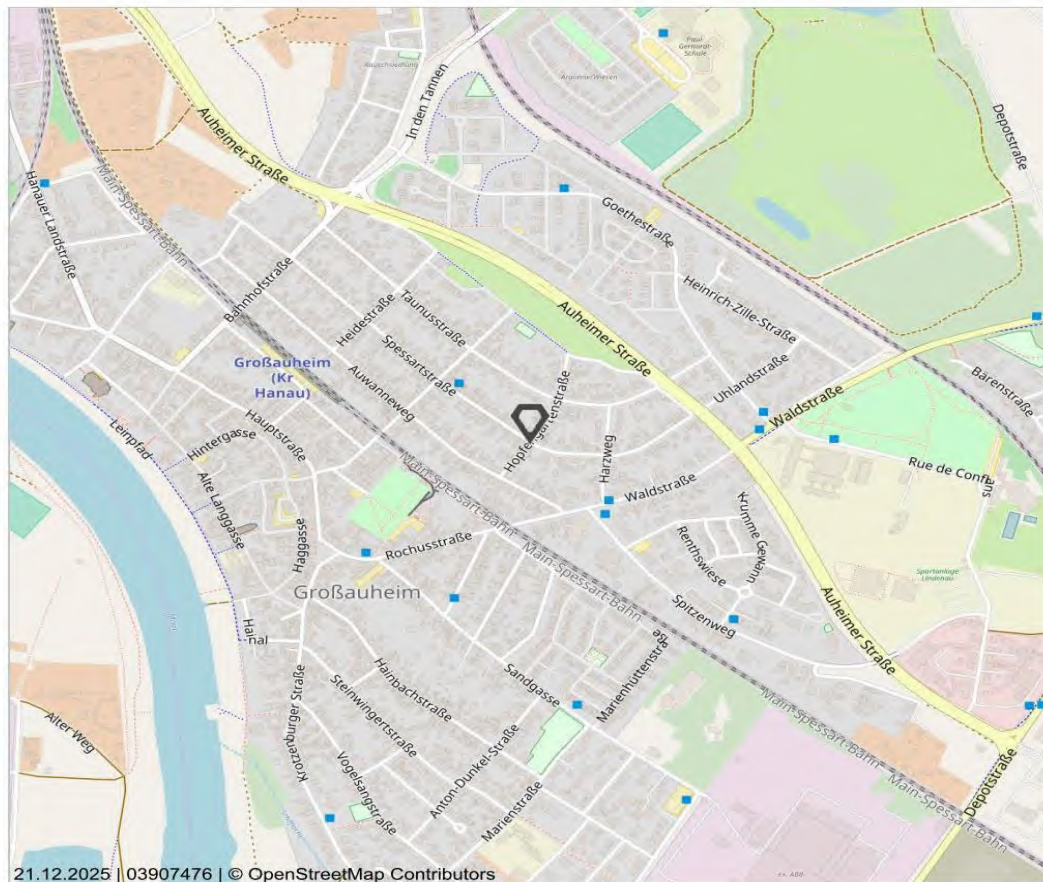


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03907476 vom 21.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63457 Hanau, Spessartstr. 15



21.12.2025 | 03907476 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

63457 Hanau, Spessartstr. 15



21.12.2025 | 03907476 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



#### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

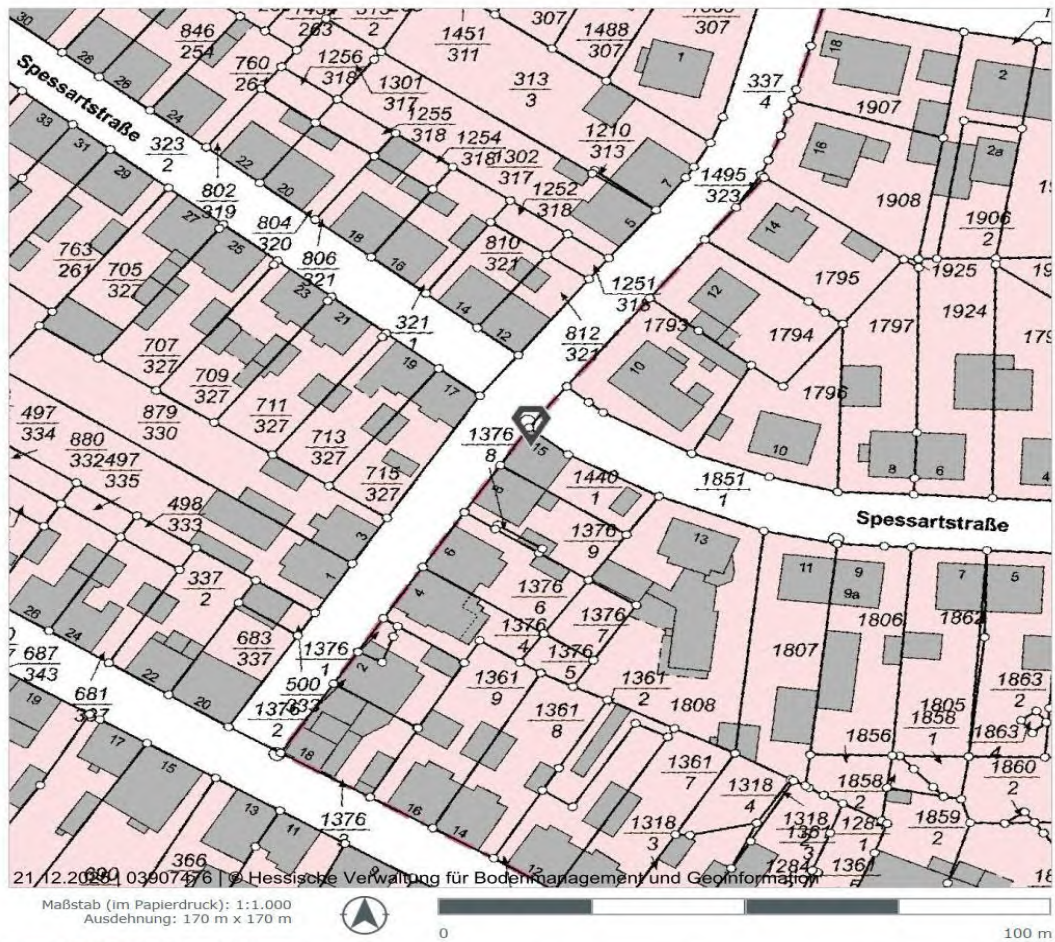
#### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

63457 Hanau, Spessartstr. 15

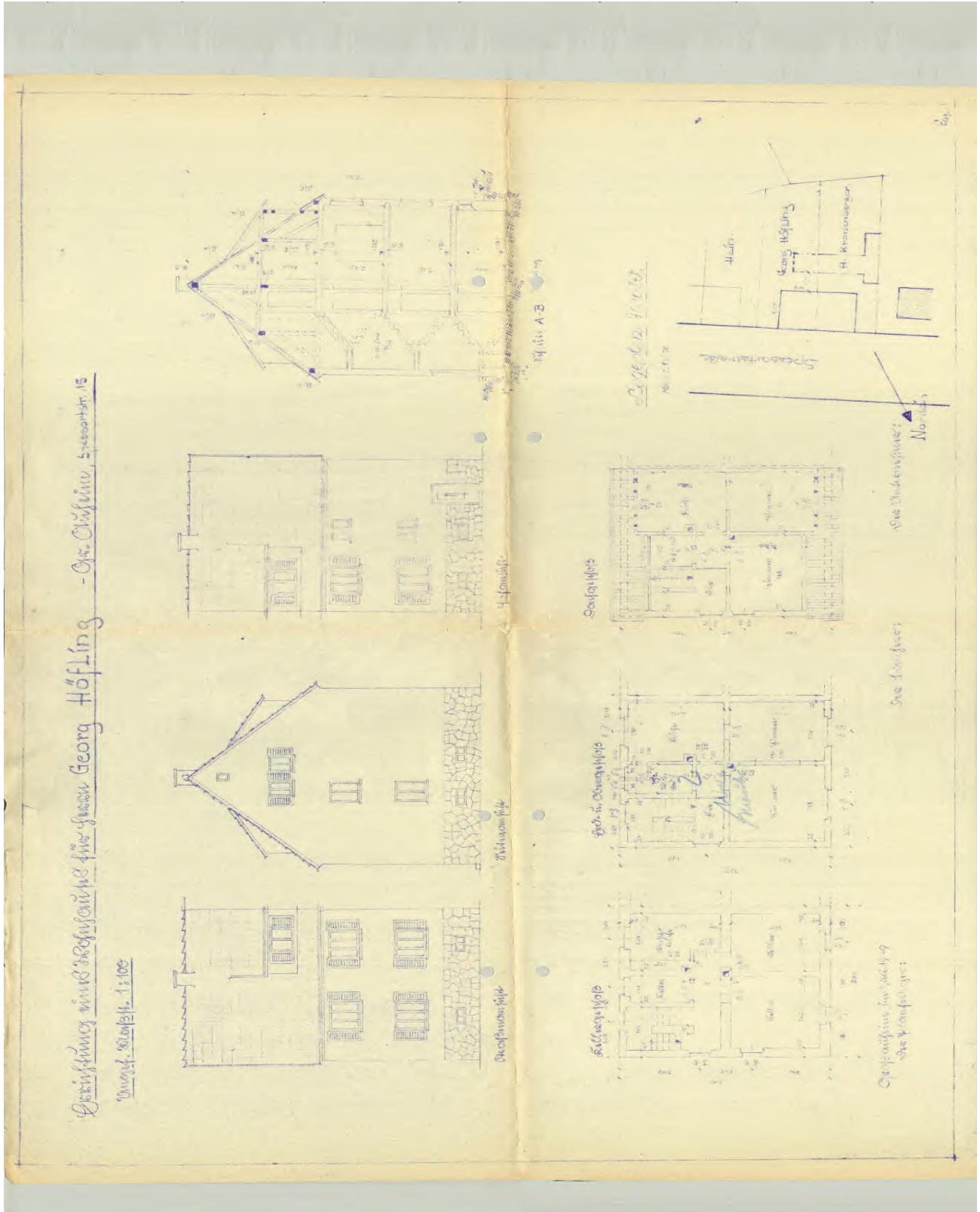


Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

**Datenquelle**  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

### Grundriss



**Fotos**



## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.