



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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau



AZ: 42 K 65/22

Aschaffenburg, 13.04.2023

Verkehrswertgutachten

- i.S.d § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Kesselstadt, Blatt 3369
10,612/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kessel-
stadt, Flur 15, Flurstück 193, Hof- und Gebäudefläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. Obergeschoss
nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 89 gekennzeichnet.



Wertermittlungsstichtag: 16.03.2023
Qualitätsstichtag: 16.03.2023

Verkehrswert: 161.000 €

Umfang: 51 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch).....	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lagebeschreibung.....	9
3.2 Topographie/Gestalt/Form	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand	12
3.5 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.6 Baurechtliche Situation	13
3.7 Baulasten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
7. Wertermittlungsverfahren.....	24
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	24
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8. Bodenwertermittlung	25
9. Ertragswertermittlung	28
9.1 Mietvertragliche Situation	29
9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	29
9.3 Ertragswertberechnung	33
10. Vergleichswertverfahren.....	34
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	35
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
10.3 Berechnung	38
11. Würdigung.....	41
12. Verkehrswert.....	42
13. Literaturverzeichnis	43

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Herderweg 2, 63454 Hanau
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	AZ: 42 K 65/22
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	21.02.2023
Wertermittlungsstichtag:	16.03.2023
Qualitätsstichtag:	16.03.2023
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 21.02.2023 Beschlüsse in der Zwangsversteigerungssache vom 09.01.2023 und 21.02.2023 Grundbuchauszug vom 24.01.2023 (zuletzt geändert am 24.01.2023) Baulastenauskunft seitens der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 12.01.2023 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 23.12.2022
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Teilungserklärung vom 25.03.1971 – UR 68/71 Ergänzung zur Teilungserklärung vom 27.08.1971 – UR 185/71 Ergänzung zur Teilungserklärung vom 12.12.1971 – UR 250/71 Ergänzung zur Teilungserklärung vom 20.12.1972 – UR 356/72 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 23.03.2023 Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.04.2023 Energieausweis gültig bis 21.08.2028 vom 21.08.2018 Beschluss-Sammlung der WEG Gemeinschaftsordnung zum Wohnungseigentum, ohne Datum Grundriss, ohne Datum

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 vom 09.11.2022

Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2021 vom 09.11.2022

Vermögensbericht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom 31.12.2021

Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 30.06.2020, 20.10.2020, 14.07.2022, 28.11.2022

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 07.03.2023

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Gesetz am 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))
zuletzt geändert durch Gesetz am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S.175), zuletzt geändert durch Gesetz am 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982) m.W.v. 12.11.2022

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

Gebäudeenergiegesetz –GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728))

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), Entwurf vom 01. Februar 2021.

Hinweis:

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

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet der Entwurf der „ImmoWertV–Anwendungshinweise“ bzw. „ImmoWertA“, deren Fertigstellung für 2023 geplant ist. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen, sofern die jeweilige Landesregierung dies festlegt.

Das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten ImmoWertV hat jedoch keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die zunächst ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung – mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen, BauGB, Gutachterausschussverordnung etc. – in Landesrecht zu überführen

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die außer Kraft getretene ImmoWertV vom 19.05.2010 sowie die dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien. Dies liegt darin begründet, dass die im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogenen Daten des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) auf ebendieser Basis abgeleitet wurden und insofern – im Sinne der Modellkonformität – eine gleichgerichtete Herangehensweise gewählt wurde.

Bewertungsgrundsätze:

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

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B.

allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 16.03.2023 (09:00 Uhr – 09:50 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Auszug vom: 24.01.2023
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Kesselstadt

Grundbuchblatt: 3369

Gemarkung: Kesselstadt

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	15	193	Hof- und Gebäudefläche	4512 m ²

Es handelt sich um einen 10,612/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 89 gekennzeichnet.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 d. Eintr.: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Duldung des Anschlusses der Heizung und Warmwasserversorgung an das Heizwerk und der Unterlassung des Überbauens der Heizleitung zu Gunsten der Stadt Hanau (Stadtwerke) gemäß den Feststellungen des Umlegungsplanes im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 25. März 1968 in Blatt 2842 und bei der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum mit den belasteten Grundstücken nach Blatt 3277 bis 3423 übertragen am 5. November 1971.

Wertung: keine Wertrelevanz

Lfd. Nr. 14 d. Eintr.: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau-Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 65/22); eingetragen am 24.01.2023.

Wertung: keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es existieren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung III.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend

keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 68) vom 25.03.1971 in Verbindung mit den Ergänzungen vom 27.08.1971, 12.12.1971 und 20.12.1972 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 98 Eigentumswohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lag nicht vor.
Ein entsprechender Aufteilungsplan lag dem Sachverständigen vor.
Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung^{1,2,3,4,5,6}

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt:	Hanau
Einwohnerzahl und Prognose:	103.527 Einwohner, 1.354 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung 0,4 % zwischen 2018 und 2040, Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 401) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietypp / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bruchköbel, Langenselbold, Alzenau, Seligenstadt, Obertshausen, Frankfurt am Main, Mühlheim am Main
Kaufkraftindex:	93,89 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,0 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 03/2023) 5,7 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 03/2023)
Mikrolage des Bewertungsobjekts:	im Stadtteil Kesselstadt In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser (insb. Geschosswohnungsbauten), Einfamilienhäuser (Bungalows) sowie ein Kindergarten und Einzelhandelsimmobilien. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungs- grundstück sowie in den umliegenden Straßen zur Verfügung.
Infrastruktur:	Entfernung zu: Kindergarten in km: 0,1, Grundschule in km: 0,2, weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,4, weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,4, weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,4, Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,3, größeren Einkaufszentrum in km: 3,0 (Forum Hanau), Medizinischen Nahversorgung in km: 0,4, Klinikum in km: 3,9 (St. Vinzenz-Krankenhaus), ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2, Stadtzentrum in km: 4,4, Autobahnanschluss in km: 4,0 (A66) , ICE - Bahnhof in km: 4,9 (Hanau), Flughafen in km: 29,4 (Frankfurt am Main).
Umgebende Bebauung:	offene Bauweise

¹ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 08.03.2023

² Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 08.03.2023

³ Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 08.03.2023

⁴ Prognos – Zukunftsatlas 2022

⁵ Openstreetmap, Abruf am 08.03.2023

⁶ Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 08.03.2023

gemischte Nutzung

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Zum Wertermittlungsstichtag bestehen geringe Immissionen.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Kurt-Schumacher-Platz“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 16.03.2023) in einem Ausmaß zwischen 55-59 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.

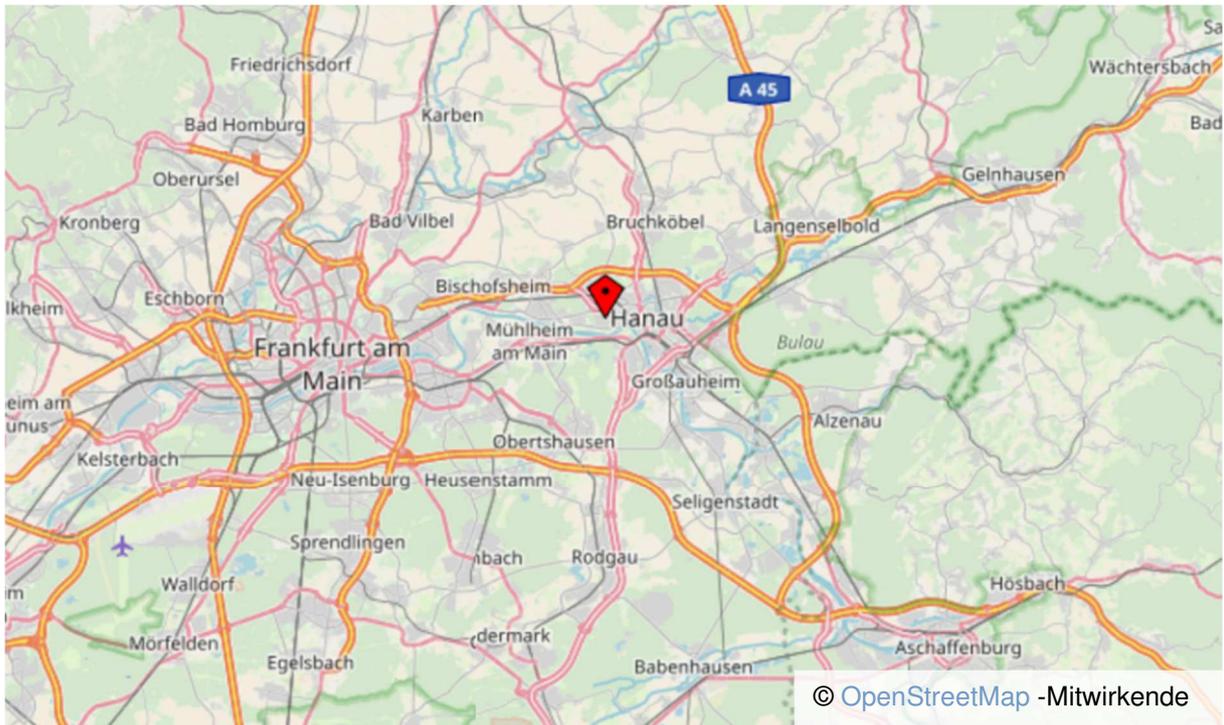
Marktsituation für Immobilien:

leicht unterdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Immobilien

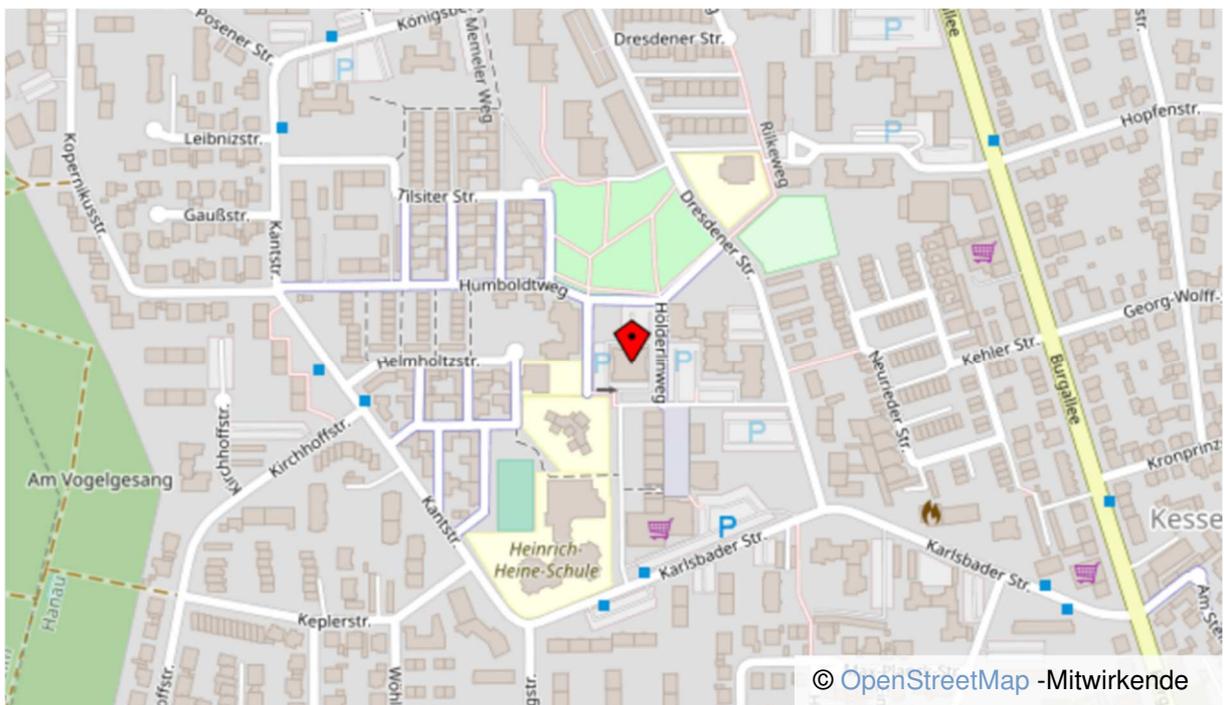
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen mehrere Angebote für annähernd vergleichbare Objekte im Umkreis von 5 km auf Immobilienportalen zum Abrufdatum 16.03.2023.

Einschätzung der Wohnlage:

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien - aus Makro- und Mikroperspektive - handelt es sich um eine einfache Wohnlage.



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



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

3.2 Topographie/Gestalt/Form

Topographische Lage:	ebenerdig
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 82 m / ca. 270 m
Grenzverhältnisse:	dreiseitig angrenzende Gewerbegrundstücke
Eckgrundstück:	Nein

3.3 Erschließungszustand

Erschließungszustand:	Das Grundstück wird von dem "Kurt-Schumacher-Platz" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über den „Kurt-Schumacher-Platz“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist nicht ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss Internetanschluss Telefonanschluss Fernwärmeanschluss

3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Abgabenrechtliche Situation:	<p>Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben (Erschließungs-/Anliegerbeiträge, KAG-Beiträge, Ausgleichsbeiträge aus Umliegungs-/Sanierungs-/Entwicklungsgebieten, Stellplatzverpflichtungen) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 07.03.2023, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.</p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.</p> <p>Allgemein: Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer kommunalen Verkehrsanlage erhoben und ist im BauGB geregelt. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.</p>
------------------------------	---

3.5 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.04.2023 des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen Eintragungen im Altlastenkataster. Es handelt sich um einen Eintrag mit dem Status „Altstandort“. Auf dem Grundstück waren u. a. Firmen ansässig, die mit Altmaterialien gehandelt haben. Die Informationen zu der Fläche zeigen bei der Branchenklasse des eingetragenen Betriebes ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial (Branche/WZ: 4 oder 5). Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist daher mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

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

Bodenverhältnisse / Hochwasserrisiko

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

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

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
keine Gefahr

3.6 Baurechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

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

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

Entwicklungszustand:

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren:

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

Denkmalschutz:

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 16.03.2023 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

3.7 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 12.01.2023 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:

Seitens der involvierten Parteien wurde hinsichtlich des Vermietungsstands keine Auskunft erteilt. Gemäß Anschein im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie gemäß Mitteilung von Haus- und Mietverwaltung ist die zu bewertende Immobilie vermietet.

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

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 25.03.1971 in Verbindung mit den Ergänzungen vom 27.08.1971, 12.10.1971 und 20.12.1972 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 89 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 13. OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Ziff. 89 bezeichnet.

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss - 14. Obergeschoss
Wohneinheiten:	98
Baujahr / Historie:	1970/1971 (gem. Energieausweis)
Nutzung:	Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnnutzung)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Dämmung und Anstrich
Wände:	Außenwände – Beton

	Innenwände – Tragende und nichttragende Innenwände in massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium, zentraler Hauseingangsbereich, Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung aus Bitumenpappe (Annahme) Dämmung vorhanden (Annahme)
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Betontreppe mit Steinbelag und Metallgeländer, Mehrspänner Zwei Personenaufzüge (OTIS, Bj. 1970, 8 Pers.) vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten durch innenliegendes Treppenhaus / Flur
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Fernwärmeanschluss, Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen- Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster- befestigte Stellplätze für PKW im Freien- Einfriedung: Hecke, Metallzaun- Einzäunung der Mülltonnen <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">- Fassaden- und Dachinstandsetzung (2020)- Sanierung des Haussockels (2022/23)
Baumängel / Bauschäden:	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>

Energetischer Zustand:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

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

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.

Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 21.08.2028. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 60 kWh/(m²·a), der Endenergieverbrauch bei 85 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich der Effizienzklasse C.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Beurteilung des baulichen Zustands:

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

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Reanovo Rhein-Main GmbH
Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt am Main

WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2020 und 2022 zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde eine Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen seit 2007 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2019 die Durchführung der Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der Außenfassade und des Daches beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen wurden gemäß Versammlungsprotokoll durch

eine Sonderumlage in Höhe von 2.200.000,00 € getragen. Diese Sonderumlage wurde seitens der WEG partiell finanziert.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2021 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 659.137 €, davon entfielen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 6.995 € auf das Bewertungsobjekt. Eine Information hinsichtlich des Standes 31.12.2022 lag nicht vor.

Hausgeld: 7.175 € p.a. (598 € p. M.) gem. Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023, davon 6.432 € Betriebs-/Verwaltungskosten zzgl. 743 € Instandhaltungsrücklage.

Rückzahlungsraten des seitens der WEG aufgenommenen Darlehens zur Finanzierung der Fassaden-/Dachsanierung sind in o.g. Hausgeld des Wirtschaftsplans 2023 in Höhe von Angabe gemäß rd. 215 € p. M. bereits berücksichtigt.

Hinweise: Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 89)

Hinweis: Die bewertungsgegenständliche Wohnung war im Zuge der Besichtigung nicht zugänglich. Soweit notwendig, wurden entsprechende Annahmen im Rahmen der Wertermittlung getroffen. Für etwaige Abweichungen der Annahmen im Vergleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Art/-typ: 2-Zimmer-Wohnung (gem. Aufteilungsplan)

Wohn-/Nutzfläche: 91,02 m² Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

Hinweis: Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Eine Überprüfung der Fläche konnte, bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung, nicht vorgenommen werden. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Etage: 13. OG

Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich/Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad Belichtung/Besonnung ausreichend; Ausrichtung nach Osten Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Osten
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,45 m – 2,50 m (Annahme), Deckenbelag: Keine Angabe
Wände:	Wandbelag – Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holzwerkstoff mit Furnier
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) (Annahme) manuelle Rollläden vorhanden (Annahme)
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Flächenheizkörper vorhanden (Annahme)
Sanitärinstallationen:	innenliegendes Bad, Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme) Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich (Annahme)
Küche:	Keine Angabe
Balkon:	vorhanden (Osten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 89 (Lattenverschlag)
Modernisierungen:	Unbekannt
Baumängel / Bauschäden:	Unbekannt
Zubehör:	<p>Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.</p> <p>Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.</p> <p>Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.</p> <p>Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.</p>

Ausstattungsstandard: Keine Angabe (Annahme: mittel)

Hinweis: Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{7,8,9,10,11,12,13}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt.

Im Jahr 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9% gewachsen, nachdem es im Vorjahr ein Wachstum von 2,6% erfuhr.

Das moderate Wachstum resultierte in erster Linie aus der Nachfrage nach Exportgütern, die von der sich erholenden Weltwirtschaft, nach der sich abschwächenden Corona-Pandemie getragen wird.

Trotz der langsamen Erholung gibt es weiterhin Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft wie zum Beispiel die Unsicherheit bezüglich des Krieges in der Ukraine, die anhaltende hohe Inflationsrate, die im Februar 2023 bei +8,7% im Vergleich zum Vorjahresmonat lag und die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der EZB, die Lieferengpässe bei Rohstoffen und anderen Gütern sowie die zunehmende Transformation zur klimaneutralen Wirtschaft.

Darüber hinaus ist die Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden und es besteht weiterhin Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklung der Fallzahlen und der Ausbreitung neuer Varianten.

Obwohl zunächst eine Rezession und eine damit einhergehende, schrumpfende Wirtschaft für das Jahr 2023 prognostiziert wurde, entwickelt sich die deutsche Wirtschaft nach Einschätzungen der EU-Kommission besser als bislang erwartet. Nach 1,9% Wachstum im Jahr 2022 (gemäß Statistischem Bundesamt) wird nun ein geringes Plus von 0,2% für das Jahr 2023 erwartet.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2022 gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im März 2023 ein Niveau von 3,5% erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich. Der Baukostenindex ist im vierten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 3,7% und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 25,4% gestiegen. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen ist somit um 41% im Vergleich zum Rekordjahr 2021 zurückgegangen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 zunächst fortsetzt, anschließend soll das Transaktionsvolumen wieder schrittweise steigen. Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im Januar 2023 ebenfalls gegenüber Dezember 2022 kalender- und saisonbereinigt im 5,8% gesunken. Auch der nominale (nicht preisbereinigte) Auftragseingang lag im Januar 2023 mit einem Volumen von 6,6 Milliarden Euro um 5,5% unter dem Vorjahresniveau. Synchron zur sinkenden Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich die Nachfrage nach Mietimmobilien, verglichen mit dem Jahr 2022, maßgeblich erhöht. Besonders in den deutschen Großstädten ist der Immobilienkauf für viele Menschen nicht realisierbar. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des bereits angespannten Mietmarktes.

⁷ Statista, Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland von 1991 bis 2022

⁸ Tagesschau, Prognose der EU, 13.02.2023

⁹ Destatis, Verbraucherpreisindex

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2022, 01.03.2022

¹¹ BKI, Baupreisindex 2022

¹² Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises, 2023

¹³ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für Hanau zeigt eine moderate Entwicklung im aktuellen Jahr. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises registrierten Kaufverträge stieg seit 2013 konstant an und erreichte im Jahr 2020 seinen Höhepunkt mit rd. 5.900 Verträgen. Im Jahr 2021 wurden rd. 5.500 Verträge geschlossen. Auch die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen erfuhren in der Region seit 2013 ein kontinuierliches Wachstum. Während ein Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2013 noch für durchschnittlich 1.315 € gehandelt wurde stieg der Preis kontinuierlich auf durchschnittlich 2.759 € pro Quadratmeter im Jahr 2021 an. Es bestehen aktuell mehrere Angebote für vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 1 km zum Abrufdatum 12.04.2023.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Verkehrswert leitet sich aus dem Vergleichswert ab. Zwecks Plausibilisierung wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

8. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 4) zum Stichtag 01.01.2022 bei 390 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	500 m ²

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 193	Baureifes Land	4.512	Ja	390,00	1.759.680 €
Gesamt:			4.512		Summe:	1.759.680 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	1.759.680 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	1.759.680 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	1.760.000 €

Bodenwert anteilig MEA = 10,612/1000 18.677 €

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	390 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	16.03.2023	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. ein Jahr zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse wird verzichtet.

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	500 m ²	4.512 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			390

Erläuterungen

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

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

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

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

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

Grundstücksgröße: Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden im Jahr 2011 Umrechnungskoeffizienten bezüglich des Einflusses unterschiedlicher Grundstücksgrößen auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage basiert auf Grundstücksflächen zwischen 150 m² und 1.500 m². Im Rahmen vorliegender Wertermittlung können diese Umrechnungskoeffizienten aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und der nicht hinreichend übereinstimmenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes nicht herangezogen werden.

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

Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt. Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 390 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil (am Ertragswert) gelegt. Dieser beträgt rd. 12% und wird als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand vermietet. Mehr Informationen konnten dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.2.1 Rohertrag

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

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2022 weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,35 €/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 300 €/m² und 700 €/m² aus. Insgesamt wird das Mietniveau für Wohnflächen in Hanau zwischen 6,80 €/m² und 11,80 €/m² dargestellt.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen innerhalb des bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienhauses ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 7,09 €/m² - 10,00 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 7,50 €/m² und 12,50 €/m².

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,00 €/m² für Eigentumswohnungen aus. Das Online-Portal Immowelt weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt eine Miete von 9,10 €/m² aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 8,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet.

9.2.2 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich – unter Beibehaltung der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen – aus Anlage 1 der gültigen Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Kostenwerte werden jährlich anhand des aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts angepasst

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit mitefasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 370 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 12,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 18% des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.2.3 Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer basiert auf der Heranziehung der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 7 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	4
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	7

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen, einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren als sachgerecht erachtet.

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

9.2.4 Liegenschaftszins

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

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2022 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Ø 300 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,50% angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.120 €/m² und 3.470 €/m² (Ø 2.240 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 22,6; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,6%. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,10 – 12,00 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 19% des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 40 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2020/21.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - Hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen 2022 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,30% in Ansatz gebracht.

9.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen gem. (§ 8 (3) ImmoWertV 2021).

WEG-Darlehen: Im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand ergibt sich die Besonderheit, dass sich das monatlich zu entrichtende Hausgeld – insbesondere bedingt durch das seitens der WEG aufgenommene Bankdarlehen für die Fassaden- und Dachsanierung (Annuitätendarlehen, aufgenommen im Jahr 2019/20, Laufzeit bis zur vollständigen Tilgung 10 Jahre) – als

überdurchschnittlich hoch darstellt. Die für die bewertungsgegenständliche Wohnung anteilig anfallenden Kosten im Rahmen der Bedienung des Darlehens betragen laut Wirtschaftsplan 2021 insgesamt 2.578,10 € p.a. Eine solche Kostenposition ist durch die im Rahmen des Ertragswertverfahrens in Ansatz gebrachten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten nicht abgedeckt, weshalb in diesem Zusammenhang ein negativer Sonderwert berücksichtigt wird. Dieser ergibt sich – zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit kapitalisiert über pauschal sieben Jahre – wie folgt:

- 2.578,10 € x 6,3980¹⁴ = - 16.494,70 EUR bzw. rd. - 16.500 EUR

¹⁴ Rentenbarwertfaktor bei 7 Jahren Laufzeit und einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,30%.

9.3 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	91	1	8,50 €	9.282 €
Jahresrohertrag (JRoE)				9.282 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		370 €	370 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		12,00 €	1.092 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	186 €
Betriebskosten Wohnen	als Anteil vom JRoE:		0,00%	0 €
Gesamt			(rd. 18%)	1.648 €
Jahresreinertrag				7.634 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,30%	430 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				7.205 €
Baujahr Real:	1971	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1981	RND:	30	
Gebäudealter Real:	52	LSZ:	2,30%	
Gebäudealter Fiktiv:	42	RBF:	21,50	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	7.205 €	x	21,50	154.899 €
Zuzüglich Bodenwert:				18.677 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				173.576 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-16.500 €
Darlehensrückzahlung				-16.500 €
Ertragswert				rd. 157.000 €

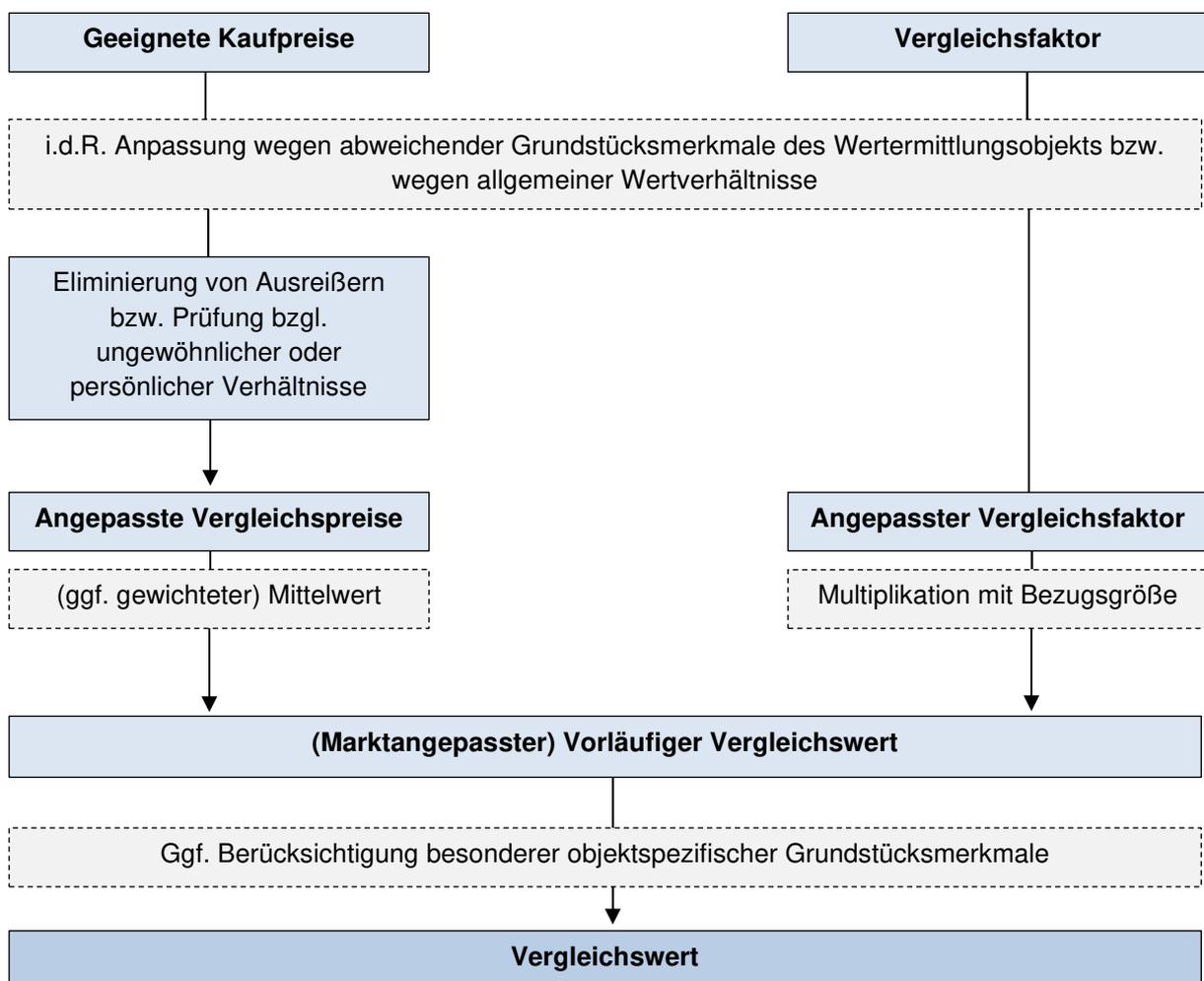
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m ² :	1.907 €	k.A.
Ertragswert/m ² :	1.725 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	5,35%	18,70
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,40%	22,74
Rohrertrag/Ertragswert:	5,91%	16,91
Reinertrag/Ertragswert:	4,86%	20,56
Net Initial Yield:	4,53%	22,09

10. Vergleichswertverfahren

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

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

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



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 15 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche: 60 - 100 m²
Etage: 3. - 14. OG
Kaufzeitraum: 2020 - 2022

Die Stichprobe umfasst insgesamt 15 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2023 zustande kamen. Zwei auf ungewöhnlichen Verhältnissen basierende Kauffälle wurden vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Etage	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	3,0	68,00	2	175.000,00	2.574 €/m ²
2	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	3	59,57	2	144.500,00	2.426 €/m ²
3	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	2	67,78	2	155.000,00	2.287 €/m ²
4	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	67,78	2	104.000,00	1.534 €/m ²
5	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	66,94	k.A.	90.000,00	1.344 €/m ²
6	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	150.000,00	1.648 €/m ²
7	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	91,00	3	114.500,00	1.258 €/m ²
8	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	3,7	98,50	3	214.000,00	2.173 €/m ²
9	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	2,2	67,00	2	214.000,00	3.194 €/m ²
10	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	133.500,00	1.467 €/m ²
11	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	3,5	96,89	3	143.500,00	1.481 €/m ²
12	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	67,78	2	223.000,00	3.290 €/m ²
13	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	210.000,00	2.307 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2022 wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zwischen 2012 und 2021 von ca. + 8 % p.a. ausgewiesen.

Im Rahmen der Anpassung der Vergleichspreise wurde, aufgrund des sich in den Jahren 2022 und 2023 abgekühlten Immobilienmarktes, eine Anpassung von + 3 % p.a. in Ansatz gebracht.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinsichtlich der Lage gegeben.

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1553 orientiert.

3. OG: 1,04 → Anpassung $1,06/1,04 = 1,02$

4. OG - 6. OG: 1,06 → Anpassung $1,06/1,06 = 1,00$

7. OG - 14. OG: 1,06 → Anpassung $1,06/1,06 = 1,00$

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 60 m² bis ca. 97 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 91 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

60 – 80 m² = ca. 1,00 → Faktor: $0,97/1,00 = 0,97$

80 – 100 m² = ca. 0,97 → Faktor: $0,97/0,97 = 1,00$

Da in tendenziell höherpreisigen Lagen – wie im Großraum Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag der Fall – der Unterschied der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Wohnfläche überdurchschnittlich stark ausfällt (je kleiner die Wohnung, desto höher der Preis je m² Wohnfläche), wird in vorliegendem Fall die jeweils doppelte Adjustierung vorgenommen:

60 – 80 m² → Anpassung: - 6 %

- Ausstattungsstandard:** Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
- Balkon / Terrasse:** Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
- Pkw-Stellplätze:** Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

10.3 Berechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

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

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.073 €/m² und einen Median von 2.195 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 640 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,31. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „bedenklich bis verwerfen“ zu bewerten.

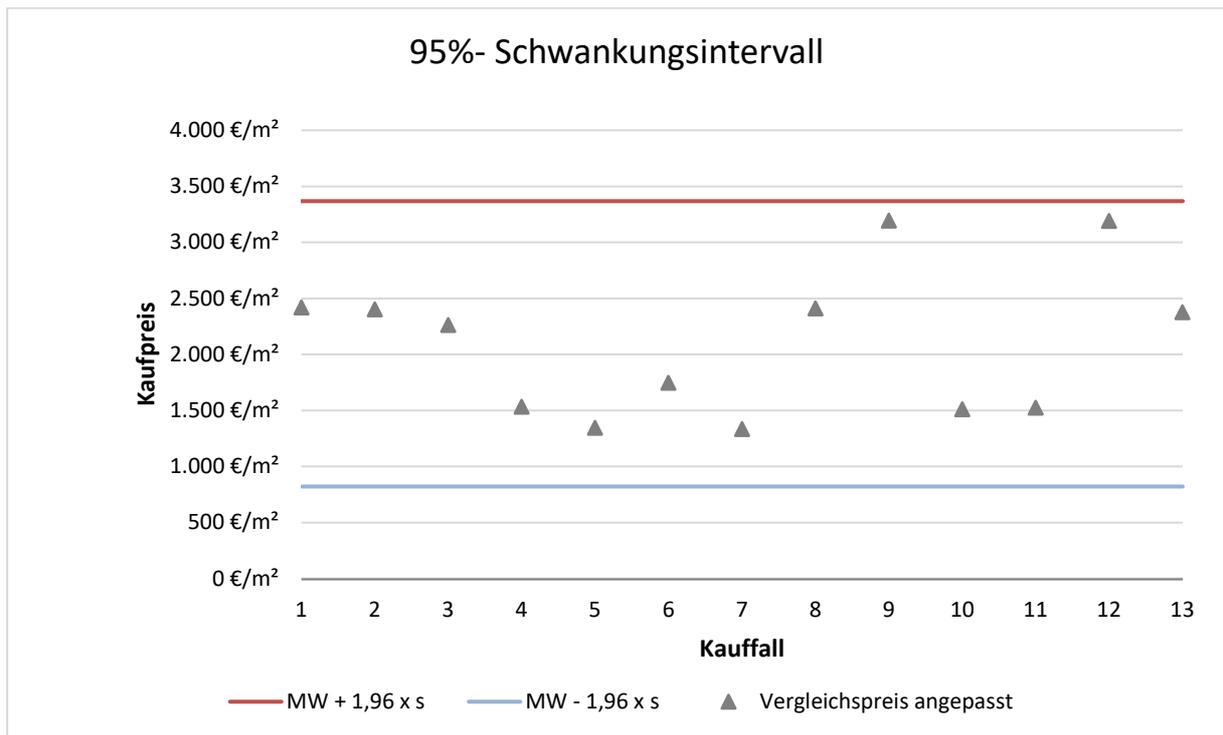
Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Kaufpreise 9 und 12 befinden sich jedoch am oberen Ende der Spannweite, daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diese Kaufpreise bereinigt.



Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise – exklusive bereinigter Kaufpreise 9 und 12 – ergibt sich zu 1.870 €/m² Wohnfläche.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Etage	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	3,0	68,00	2	175.000,00	2.574 €/m ²	0%	0%	-6%	2.419 €/m ²
2	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	3	59,57	2	144.500,00	2.426 €/m ²	0%	0%	-6%	2.280 €/m ²
3	Herderweg 2	2022	1971	Anonym	2	67,78	2	155.000,00	2.287 €/m ²	0%	2%	-6%	2.195 €/m ²
4	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	67,78	2	104.000,00	1.534 €/m ²	6%	0%	-6%	1.534 €/m ²
5	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	66,94	k.A.	90.000,00	1.344 €/m ²	6%	0%	-6%	1.344 €/m ²
6	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	150.000,00	1.648 €/m ²	6%	0%	0%	1.747 €/m ²
7	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	k.A.	91,00	3	114.500,00	1.258 €/m ²	6%	0%	0%	1.334 €/m ²
8	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	3,7	98,50	3	214.000,00	2.173 €/m ²	6%	0%	0%	2.303 €/m ²
9	Herderweg 2	2020	1971	Anonym	2,2	67,00	2	214.000,00	3.194 €/m ²	6%	0%	-6%	3.194 €/m ²
10	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	133.500,00	1.467 €/m ²	3%	0%	0%	1.511 €/m ²
11	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	3,5	96,89	3	143.500,00	1.481 €/m ²	3%	0%	0%	1.525 €/m ²
12	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	67,78	2	223.000,00	3.290 €/m ²	3%	0%	-6%	3.191 €/m ²
13	Herderweg 2	2021	1971	Anonym	k.A.	91,02	2	210.000,00	2.307 €/m ²	3%	0%	0%	2.376 €/m ²
										Anzahl:			13
										Minimum:			1.334 €/m ²
										Maximum:			3.194 €/m ²
										Mittelwert:			2.073 €/m²
										Median:			2.195 €/m ²
										Standardabweichung:			640 €/m ²
										Variationskoeffizient:			0,31
										MW + 1,96 x s:			3.328 €/m ²
										MW - 1,96 x s:			818 €/m ²
										Schwankungsintervall:			95%
										Anzahl:			11
										Minimum:			1.334 €/m²
										Maximum:			2.419 €/m²
										Mittelwert:			1.870 €/m²
										Median:			1.747 €/m²
										Standardabweichung:			443 €/m²
										Variationskoeffizient:			0,24

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls existierende Zahlungsverpflichtungen (bzw. die Aussicht darauf) aus dem durch die WEG aufgenommenen Sanierungsdarlehen bereits in den Kaufpreisen abgebildet sind. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 1.870 €/m²

Wohnfläche: 91 m²

Vorläufiger Vergleichswert:	1.870 €/m ² x 91 m ²	=	rd. 170.000 €
------------------------------------	--	---	----------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

Vergleichswert:	rd. 170.000 €
------------------------	----------------------

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 170.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 157.000 € und somit insgesamt ca. 8 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu m²-Preisen gehandelt wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Hanau mit rd. 2.509 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der Immobilien-Kompass des Wirtschaftsmagazins Capital weist für Wohnungen im Bestand (älter als drei Jahre) in Hanau, Kesselstadt (Stichtag 05.04.2023) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 1.293 €/m² Wohnfläche aus.

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Hanau, Kesselstadt von ca. 1.600 €/m² WF bis ca. 3.000 €/m² WF aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (60 m² - 100 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr unbekannt) durchschnittlich zu ca. 2.700 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet).

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen. Unter Würdigung aller Annahmen, der wertbeeinflussenden Umstände sowie eines Sicherheitsabschlags von 5 % beträgt der ermittelte Verkehrswert rund:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

161.000 €

(in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro)



M. Zoller

Aschaffenburg, den 13.04.2023

Maximilian Zoller, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2018): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
8. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Heidelberg: Springer Gabler Verlag.
- BKI Baukosten (2022): Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick von der Straße auf die
Ostseite des Gebäudes



Blick vom Parkplatz auf die
Nordseite des Gebäudes



Stellplätze (kein
Bewertungsgegenstand)



Außenbereich



Kellerraum Nr. 89



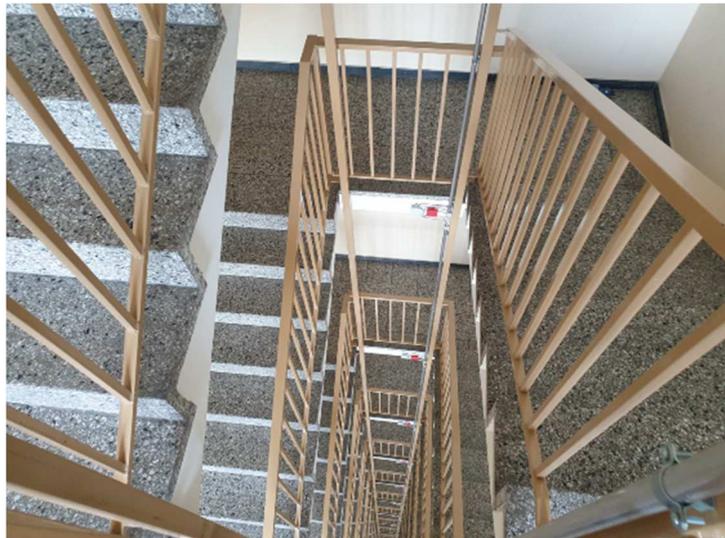
Keller exemplarisch



Aufzug



Treppenhaus exemplarisch



Blick in die anliegende Grünanlage



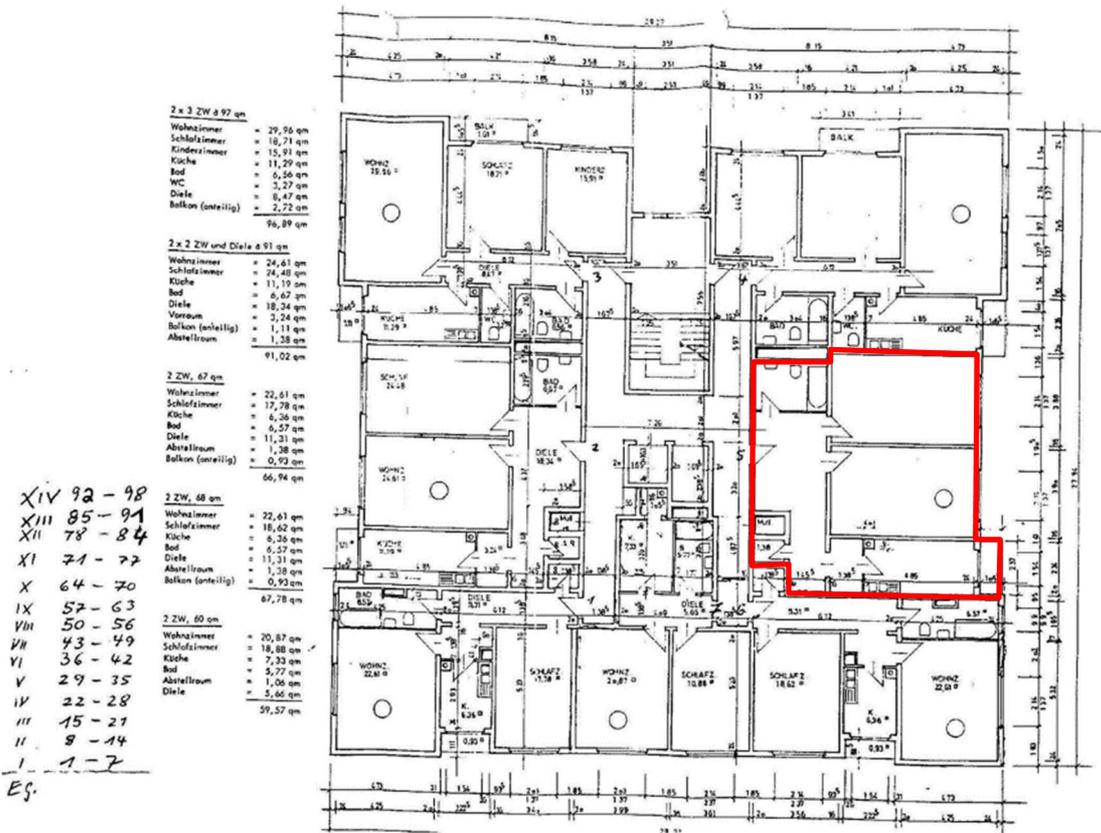
Stromzähler



Eingangstüre - Wohnung Nummer
89



Anlage 2: Grundriss



Quelle: Aufteilungsplan

Anlage 3: **Auszug aus der Teilungserklärung**

XIII. Obergeschoß

Wohnung Nr. 85	=	66,94 qm	=	7,804 Tausendstel	=	Wohn.Nr. 8
Wohnung Nr. 86	"	91,02 "	"	10,612 "	"	" " " 9
Wohnung Nr. 87	"	96,89 "	"	11,296 "	"	" " " 10
Wohnung Nr. 88	"	96,39 "	"	11,296 "	"	" " " 10
Wohnung Nr. 89	"	91,02 "	"	10,612 "	"	" " " 9
Wohnung Nr. 90	"	67,78 "	"	7,902 "	"	" " " 13
Wohnung Nr. 91	"	59,57 "	"	6,945 "	"	" " " 14

Wohnzimmer	6,31	x	3,90	=	24,61	qm	
Schlafzimmer	6,31	x	3,88	=	24,48	"	
Küche	4,85	x	2,34	./.-,40x-,40	=	11,19	"
Bad	3,04	x	2,195	=	6,67	"	
Diele	4,37	x	3,04 + 3,48x1,455	=	18,34	"	
Vorraum	2,34	x	1,385	=	3,24	"	
Balkon	-,94	x	2,37 x 1/2	=	1,11	"	
Abstellr.	1,385	x	1,00	=	1,38	"	

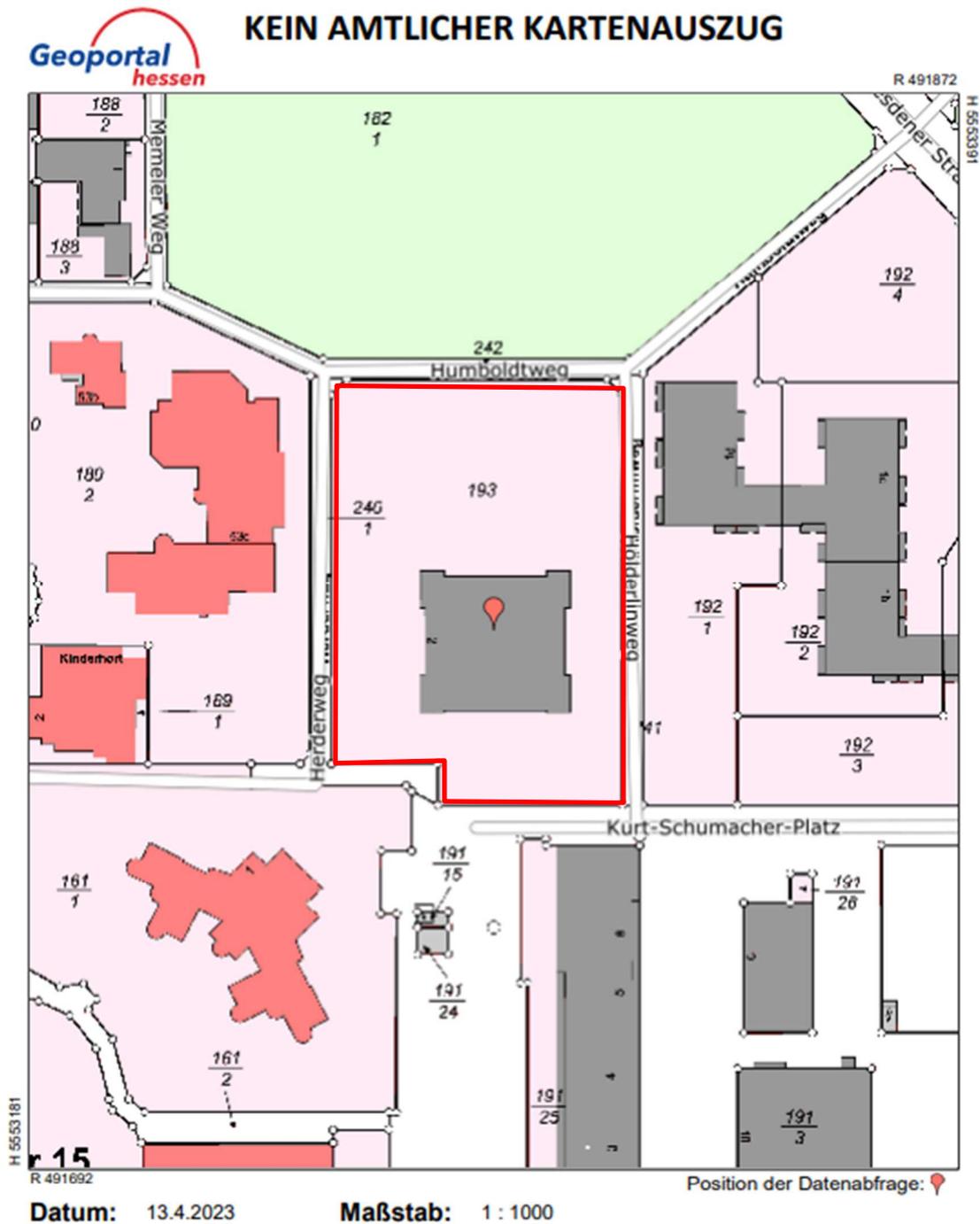
*1.000 / gem.
Einzige für Ber. des*

*91,02 qm = 10,612
" " " " = Tausends*

Wohnung Nr. 10

Quelle: Teilungserklärung

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Die Nutzung dieses Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen der/des jeweiligen Geodateninhaber/s zulässig, die Sie den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) entnehmen können.

www.geoportal.hessen.de

Anlage 5: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Es ist ein Mieter (Name gemäß WEG-Verwaltung: XXX) vorhanden.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Ja, Reanovo Rhein-Main GmbH, Insterburger Str. 16 in 60487 Frankfurt am Main.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins wird kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Da keine Innenbesichtigung vorgenommen wurde, kann in diesem Zusammenhang jedoch keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor. Siehe im Gutachten Punkt 5.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist das bewertungsgegenständliche Grundstück in der Altflächendatei erfasst. Status „Altstandort-Adresse/Lage überprüft“. Siehe im Gutachten Punkt 3.5.