



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Amtsgericht Hanau  
Nussallee 17  
63450 Hanau

DATUM:

17.06.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 67/23



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger

**b.v.s.**

Sachverständige

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

**DVEV**

Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:  
Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

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

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

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

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

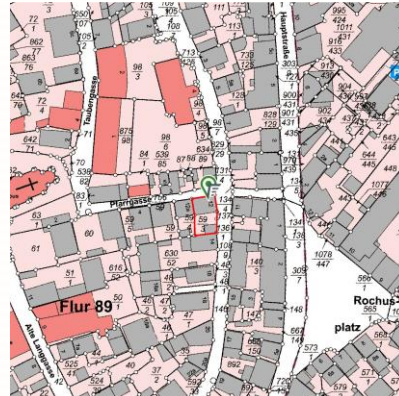
USt.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207

# GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus (Doppelhaus) bebaute Grundstück**  
in 63457 Hanau, Haggasse 12



**Baujahr:** ca.1850 (sachverständig geschätzt)  
**Bauart:** Fachwerk  
**Wohn-/Nutzflächen:** ca. 98 m<sup>2</sup> (sachverständig geschätzt)  
**Fenster:** KS-Fenster mit Isolierverglasung

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.06.2024 ermittelt mit rd.

**228.000 €.**

## Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. Anlagen.

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



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach) .....	13
3.2.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.3.1	Wohnhaus.....	13
3.3	Seitengebäude .....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16



---

4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Sachwertberechnung.....	19
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.5	Ertragswertermittlung .....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	25
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.6.5	Verkehrswert .....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus)
Objektadresse:	Haggasse 12 63457 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 5359, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grossauheim, Flur 89, Flurstück 59/3, zu bewertende Fläche 154 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau  Auftrag vom 16.05.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2024

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert. Ein Zugang zu den Gebäude und Freiflächen war nicht möglich. Die Bewertung erfolgte nach "äußeren Anschein".



#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Hinweis 1: das Bewertungsobjekt unterliegt dem Denkmalschutz.

Hinweis 2: das Bewertungsobjekt verfügt über eine Grunddienstbarkeit.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

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

Die Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Die Flächen und Massen wurden überschlägig ermittelt.

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

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 103.000 Einwohner); Stadtteil Großauheim (ca. 13.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 11

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 9 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 154,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun



#### Anmerkung:

Hinweis: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 5359 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Leitungs-, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 89, Flurstück 59/4

Die gesetzlichen Regelungen zur Grunddienstbarkeit sind in den §§ 1018 – 1029 BGB niedergelegt. Der § 1018 definiert die Grunddienstbarkeit wie folgt:

***„Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“***

Eine Grunddienstbarkeit setzt demnach voraus, dass der Eigentümer eines („dienenden“) Grundstücks einzelne Benutzungen dulden muss bzw. dass er einzelne sich aus dem Eigentum ergebende Rechte nicht ausüben darf. Berechtigt kann nur der jeweilige Eigentümer eines anderen („herrschenden“) Grundstücks sein. Diese Berechtigung wird in § 1019 BGB weiter konkretisiert, indem hier gefordert wird, dass die Benutzung der dienenden Grundstücke aufgrund der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück einen Vorteil darstellen muss. Der Vorteil muss dabei privatrechtlicher und wirtschaftlicher Natur sein und darf nicht gegen geltendes Recht verstoßen. So genügt beispielsweise die Sicherung bloßer Annehmlichkeiten dieser Forderung, beispielsweise die Sicherung der baulichen Gestaltung der Umgebung oder die Erhaltung der Aussicht. Eine Grunddienstbarkeit dagegen, die zur Einhaltung öffentlichen Baurechts verpflichtet, ist unzulässig, da der Regelungsinhalt sich bereits aus dem diesbezüglichen Gesetz ergibt.



Diese Sätze, die für Geh- und Fahrrechte in Form von Grunddienstbarkeiten sind geschätzt. Letztlich sollte man aber, entgegen den Ausführungen von Müller, die Wertminderung auf dem Bodenwert der betroffenen Fläche ableiten und Wertminderungen des Restgrundstücks gesondert anwenden.

Folgende Sätze werden vom Autor empfohlen:

- geringe Intensität der Beanspruchung  
(relativer Anteil < 20%) bis 20%
- mittlere Intensität der Beanspruchung  
(relativer Anteil < 80%) 21 bis 40%
- starke Intensität der Beanspruchung  
(relativer Anteil > 80%) 41 bis 60%

In Einzelfällen wird man zwar auf höhere Sätze zurückgreifen müssen, es dürfen aber keine Mischansätze entstehen.

#### **Ermittlung der Bodenwertminderung durch die Grunddienstbarkeit**

geschätzte Größe der Fläche des Geh- und Fahrrechts:

ca. 10 m x 3 m = 30 m<sup>2</sup>

Bodenwert \_\_\_\_\_ :

297,07 €/m<sup>2</sup>

geschätztes Bestehen des Geh- und Fahrrechts voraussichtlich:

ca. 30 Jahre

Die mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche hat eine Größe von rd. 30 m<sup>2</sup>. Da die Fläche von den Begünstigten genutzt wird, wird aufgrund der Intensität der Frequentierung eine Wertminderung von 10 % geschätzt.

$30 \text{ m}^2 \times 297,07 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 891,21 \text{ € rd. } 890,-\text{€}$

$890 \text{ €} \times 17,292 \text{ (Barwertfaktor für 30 Jahre bei 4\%)}$

$= 15.389,88 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{15.400 \text{ €}}$





## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 18.12.2023 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen.

Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abzubauen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. **(Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „Denkmale geprägte Verkehrswert“) zu ermitteln ist.)** Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Wohnhauses abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung des Fachwerks – verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die **Bewirtschaftungskosten** bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller **Baumängel und Bauschäden**.

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

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o.g. Wertnachteile. Diese Vermögensvorteile sind bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden.



Steuervorteile aus dem Denkmalschutz können sich bei der Einkommen-, Schenkungs-, Grund- und Vermögenssteuer ergeben. Besondere Bedeutung für den Großteil der Denkmaleigentümer dürfte die Einkommensteuer und mit Einschränkung auch die Grundsteuerersparnis besitzen. Denkmalspezifisch sind insbesondere die Bestimmungen der §§ 7 i und 10 f des Einkommenssteuergesetzes.

Durch den **Denkmalschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren mit rd. 5 % des Rohertrags geschätzt wurden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 5% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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



---

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; einseitig angebaut
Baujahr:	1850 gemäß sachverständiger Schätzung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung



### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.3.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht gesehen
Wandbekleidungen:	nicht gesehen
Deckenbekleidungen:	nicht gesehen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen

### 3.3 Seitengebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Seitengebäude; einseitig angebaut
Baujahr:	1905 gemäß sachverständiger Schätzung
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung



---

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Pulldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der *denkmalgeprägte* Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63457 Hanau, Haggasse 12 zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	5359	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grossauheim	89	59/3	154 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **295,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	200 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	154 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>295,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	200	154	× 1,06	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier</b>			<b>= 297,07 €/m<sup>2</sup></b>	





<b>Bodenrichtwert</b>		
-----------------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 297,07 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 154 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 45.748,78 € <b>rd. 45.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt **45.700,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Der Sachverhalt wurde gewürdigt und mit 0,95 bestimmt.

##### E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	154,00	1,35
<b>Vergleichsobjekt</b>	200,00	1,27

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,06**



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus	Seitengebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	722,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	210,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	151.620,00 €	4.900,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 17.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	271.551,42 €	8.775,90 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	271.551,42 €	8.775,90 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	10 Jahre
• prozentual		57,14 %	50,00 %
• Faktor	x	0,4286	0,5
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	116.386,94 €	4.387,95 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>120.774,89 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.831,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>125.605,89 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>45.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>171.305,89 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,50</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>256.958,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.900,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>231.058,84 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>231.000,00 €</b>



#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

###### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	100,0	785,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,00
gewogener Standard = 2,0			

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter Fachwerkhäuser (Eiche)	0,920

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	722,00 €/m <sup>2</sup> BGF



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Seitengebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengherter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt und somit die Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. schon ein gewisses Alter haben, wurde der Wert der Anlagen pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (120.774,89 €)	4.831,00 €
Summe	4.831,00 €



### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Seitengebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1850 = 174 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 174 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.



### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2024 hat den Sachwertfaktor zwischen 1,62 und 1,47 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 1,48 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt. Der Sachwertfaktor wurde mit 1,50 bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anmerkung:

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

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Putzarbeiten für das Nebengebäude pauschal -1.500,00 €</li> </ul>	
Sonstige Rechte und Belastungen	-24.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunddienstbarkeit -15.400,00 €</li> <li>• Denkmalschutz -9.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-25.900,00 €



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Seitengebäude	2	Seitenge- bäude	98,13	1,00	9,00 100,00	883,17 100,00	10.598,04 1.200,00
Summe			98,13	1,00		983,17	11.798,04

<b>jährlicher Rohertrag</b>		<b>11.798,04 €</b>
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.831,53 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.966,51 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
1,50 % von 45.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>685,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.281,01 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>24,016</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>198.876,74 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>45.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>244.576,74 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>244.576,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>25.900,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>218.676,74 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>219.000,00 €</b>



### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden überschläglich geschätzt, da ein Zugang zum Gebäude nicht möglich war. Hinweis: vor einer finanziellen Disposition sollte die Wohnfläche geprüft werden. Eine Haftung dahingehend wird ausgeschlossen.

#### Rohertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 gibt eine marktübliche Netto-Kaltmiete von 7,56 €/m<sup>2</sup> an.

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

Die in Internet-Angeboten liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Angebots Netto-Kaltmieten für Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis liegen zwischen 9,05 €/m<sup>2</sup> – 14,43 €/m<sup>2</sup>.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 9,00 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2024 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,4% (Standardabweichung +/- 1,4) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,5% bestimmt.

#### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **231.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **219.000,00 €**

ermittelt.



#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[231.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 219.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 228.000,00 \text{ €}$ .



#### 4.6.5 Verkehrswert

Der denkmalgeprägte Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63457 Hanau, Haggasse 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	5359	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grossauheim	89	59/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 mit rd.

**228.000 €**

**in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 17. Juni 2024

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





---

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Hanau, Haggasse 12**Flur **89**Flurstücksnummer **59/3**Wertermittlungsstichtag: **17.06.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	296,75	154,00	45.700,00
Summe:			296,75	154,00	45.700,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		210,00	98,13	1850	70	30
Gesamtfläche	Seitengebäude		20,00		1905	20	10

<b>Wesentliche Daten</b>				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	11.798,04	2.831,53 € (24,00 %)	1,50	1,50

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	465,71 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-263,94 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.323,45 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>19,33</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>25,43</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	219.000,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	231.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>228.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2024

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktbericht 2024 für Doppelhäuser liegen im Marktbereich 5 zwischen 2.340 €/m<sup>2</sup> und 3.260 €/m<sup>2</sup> (Kaufdatum 2023). Im Gutachten wurde der relative Vergleichsfaktor mit rd. 2.586 €/m<sup>2</sup> (ohne die Berücksichtigung der BoG's) ermittelt und liegt somit in der Spanne. Es handelt sich um eine sehr einfache Immobilie in einer mittleren Lage. Der ermittelte Verkehrswert ist somit plausibel.



---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken





---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Anlage 5: Berechnung Mehraufwendungen Denkmalschutz
- Anlage 6: Schätzung Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 9: Zeitreihe Mietpreise
- Anlage 10: Sachwertfaktor
- Anlage 11: Wohnlage kompakt

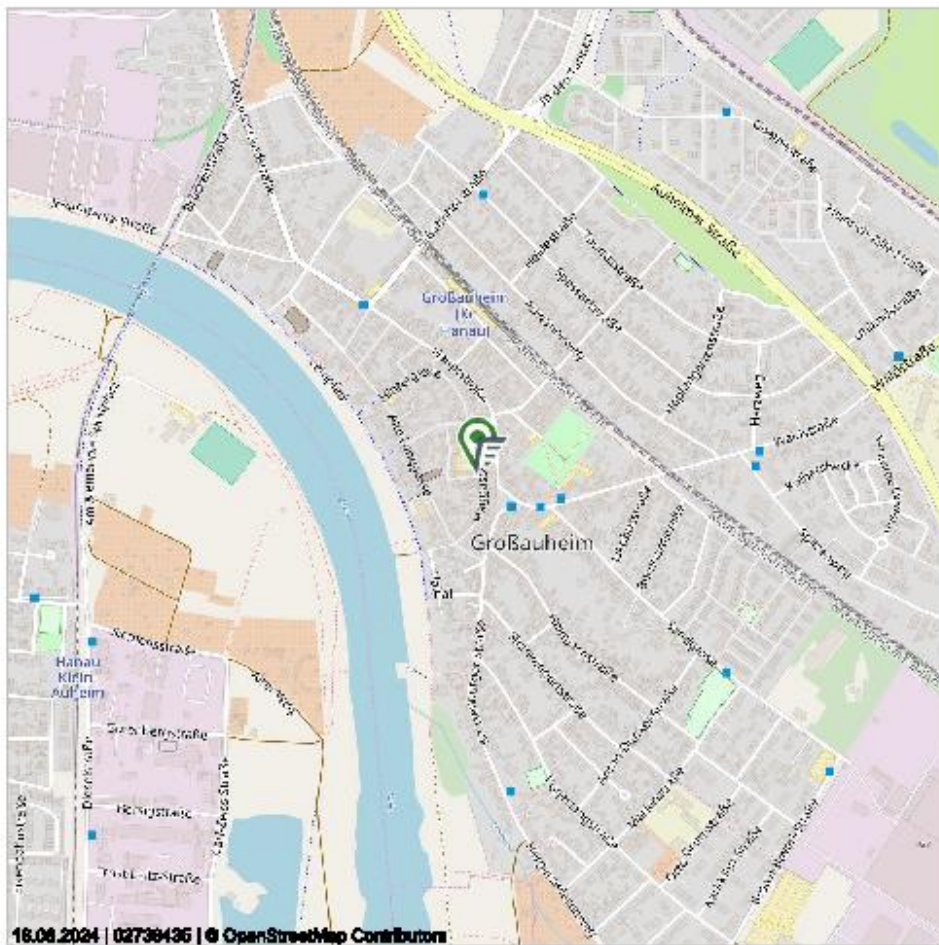


**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**  
Seite 1 von 1

**Stadtplan on-geo**  
63457 Hanau, Haggasse 12



geoport



18.06.2024 | 02738435 | © 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 Maßstabbereich 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: 2024

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hessen**

63457 Hanau, Haggasse 12



geoport



16.06.2024 | 02738435 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



0 500 m

**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu 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 40cm. 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)

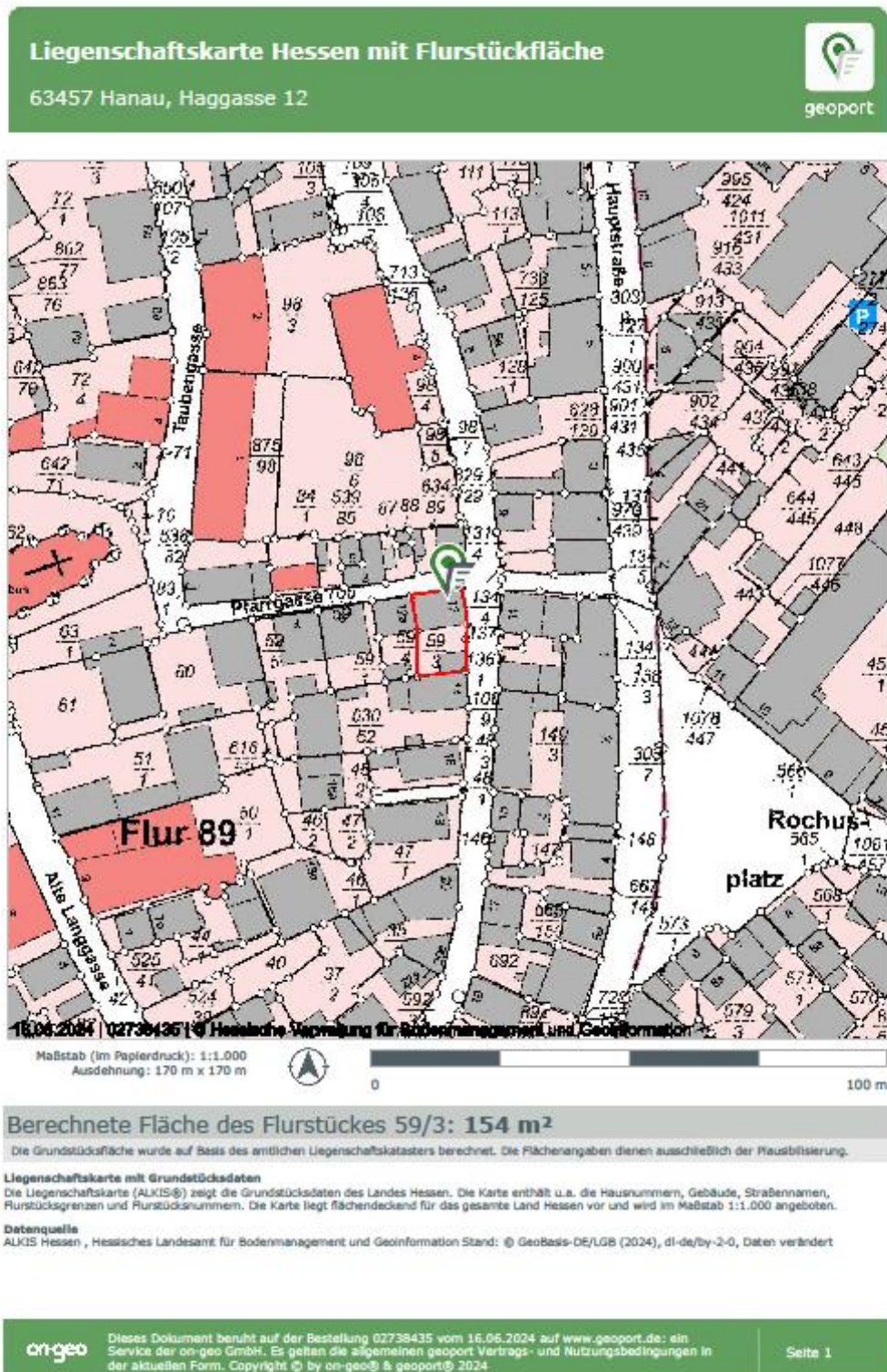
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

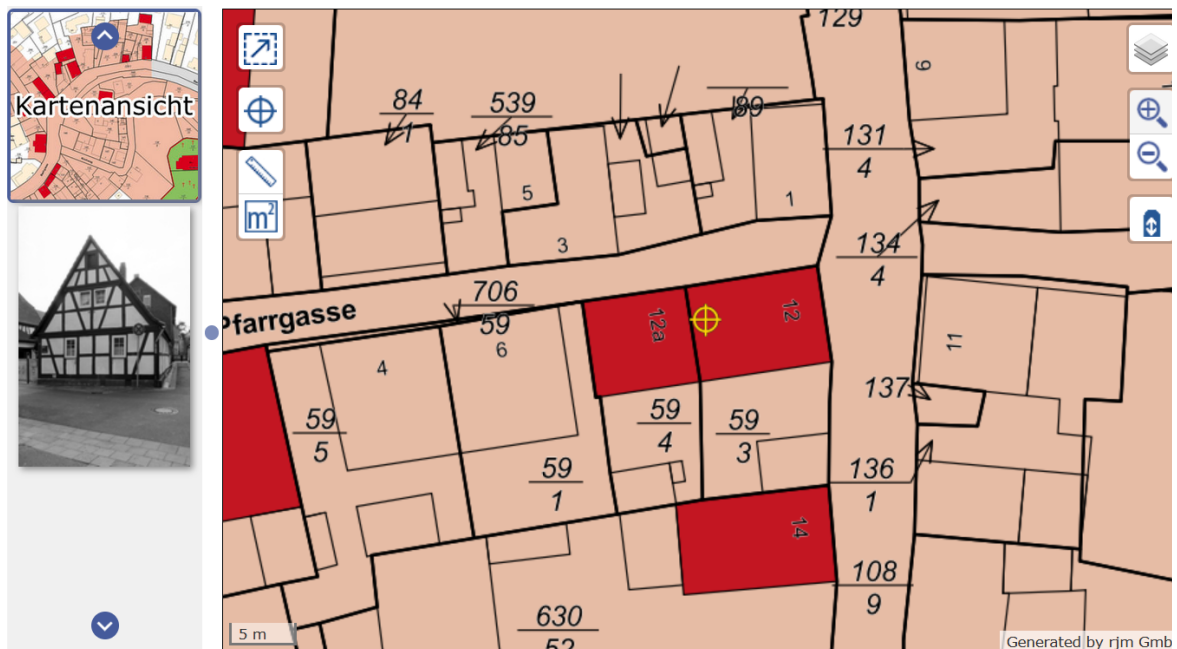
Seite 1 von 1





## Anlage 4: Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis

Seite 1 von 1



**Main-Kinzig-Kreis**  
**Hanau**  
**Großauheim**

**Haggasse 12**

**Haggasse 12A**

Flur: 89  
Flurstück: 59/3, 59/4

Das als Geburtshaus des Bildhauers August Gaul (1869-1921) vornehmlich ortsgeschichtliches Interesse beanspruchend: Fachwerkwohnhaus war ursprünglich nur sieben Fach lang und wurde - dem Sockelversprung und Schwellenversatz nach zu folgern - späterhin rückseitig verlängert. Als Bauwerk des vermutlich 18. Jahrhunderts zeigt es bereits die in die mächtigen Eckständer einzapfende Schwelle, ein bündig abgezimmertes Giebelfeld (straßen- und rückseitiger Giebel), de einfachen Riegel und geschosshohe Schrägstreben als Verstrebungskonstruktion. Einziges Zierdetail ist die ortstypische profilierte Leiste im schwach vorkragenden Giebelfeld.

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

**Anlage 5: Berechnung Mehraufwendungen Denkmalschutz**

Seite 1 von 1

**Eingaben:**

- jährliche Mehraufwendungen  $R = 590,00 \text{ EUR}$
- Laufzeit der Mehraufwendungen  $n = 30,00 \text{ Jahre}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr  $t = 1$
- jährliche Mehraufwendungen  $R/t = 590,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise  $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz  $k = 5,50 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz  $s = 0,00 \% / \text{Jahr}$

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig)  $a_n^{(t)} = 15,333101$

**Barwert der Mehraufwendungen  $B_n = 9.000,- \text{ EUR}$**



**Anlage 6: Schätzung der Wohn- und Nutzflächen**

Seite 1 von 3

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Haggasse 12, 63457 Hanau

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Id. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b		
1	Dachgeschoss	+	1,00	10,000	7,000	a oder b	70,00				
2	Erdgeschoss	+	1,00	10,000	7,000	a oder b	70,00				
3	Kriechkeller	+	1,00	10,000	7,000	a oder b	70,00				
<b>Summe</b>							<b>210,00</b>				
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>210,00</b>				<b>m²</b>



## Anlage 6: Schätzung der Wohn- und Nutzflächen

Seite 2 von 3

## Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Haggasse 12, 63457 Hanau

## Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

 Keller TreppenhausDachgeschoss:  Flachdach nicht ausgebaut (30°) ausgebaut (35°)

## Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 210,00 m<sup>2</sup>WF/NF (überschlägig): 98,13 m<sup>2</sup>

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 2,14

SOLL nach WertR: 2,30

## Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): 98,13 m<sup>2</sup>WF/NF (nach WertR): 91,30 m<sup>2</sup>

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

BGF (nach Sprengnetter): m<sup>2</sup>BGF (nach WertR): m<sup>2</sup>

Seite 2





**Anlage 6: Schätzung der Wohn- und Nutzflächen**

Seite 3 von 3

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Seitengebäude, Haggasse 12, 63457 Hanau

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Etz. Nr.	Geschoss / Grundrissebene (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b		
1	Seitengebäude	+	5,000	4,000	a oder b	20,00				
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>						<b>Summe</b>	20,00	20,00		m <sup>2</sup>
								20,00		m <sup>2</sup>

**Anlage 7: Fotos**

Seite 1 von 1



Ansicht Wohngebäude



Ansicht Nebengebäude



## Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63457 Hanau, Haggasse 12



**Auswertungszeitraum: Oktober 2023 bis Dezember 2023**

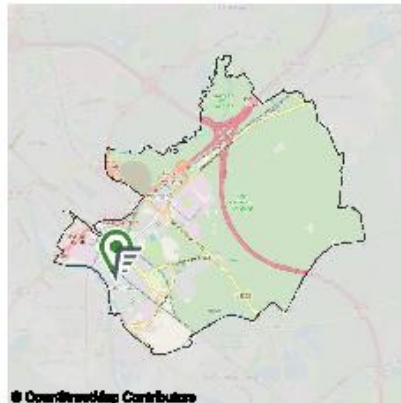
**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 63457 / Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt**

**Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 63457	Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	103	513
Anzahl vollständige Angebote*	103	513
Anzahl Gesuche**	1.981	2.137
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	19	23
Index: Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	110
Anzahl der Exposé-Ansichten	173.965	820.088
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.689	1.599
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	89	70
Nachfrageindex (Bund= 100)	157	124
Index: Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	169	132

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.  
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

#### Ortsübersicht PLZ-Bezirk 63457 / Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt



© OpenStreetMap Contributors  
PLZ-Bezirk 63457



© OpenStreetMap Contributors  
Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



## Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24

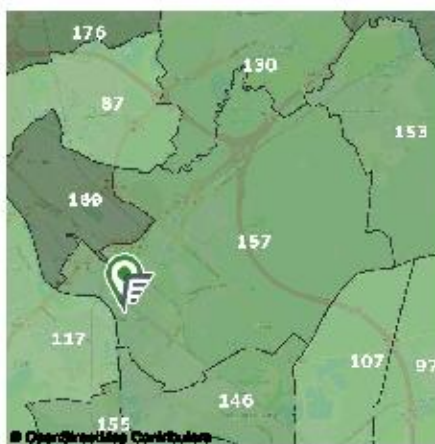
Seite 2 von 3

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63457 Hanau, Haggasse 12

Mietpreise: PLZ-Bezirk 63457				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	103	11,64 €	8,02 € - 14,68 €	1.981
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.224 (61,8%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	20 (19,4%)	11,50 €	7,89 € - 16,81 €	1.459 (73,7%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	53 (51,5%)	11,49 €	8,39 € - 14,34 €	1.585 (80%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	21 (20,4%)	12,22 €	9,05 € - 14,93 €	1.323 (66,8%)
>120 m <sup>2</sup>	9 (8,7%)	11,44 €	9,29 € - 12,90 €	1.234 (62,3%)

### Marktübersicht PLZ-Bezirk 63457



Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):





## Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

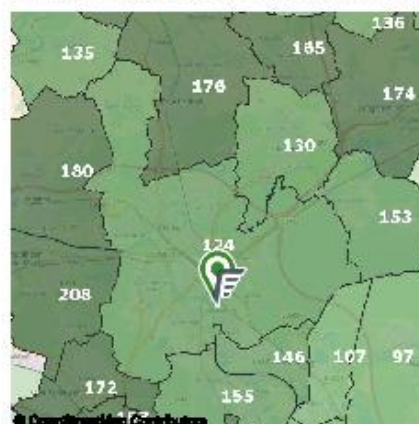
63457 Hanau, Haggasse 12



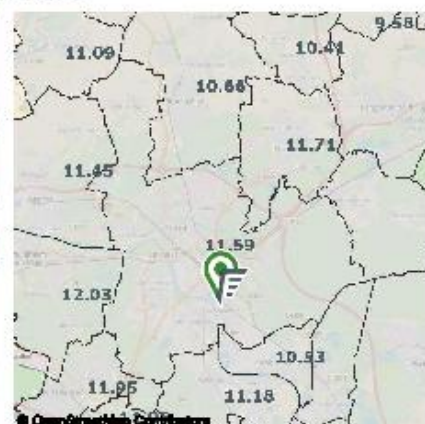
#### Mietpreise in der Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	513	11,62 €	7,89 € - 15,13 €	2.137
<= 30 m <sup>2</sup>	12 (2,3%)	17,04 €	12,50 € - 24,75 €	1.339 (62,7%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	129 (25,1%)	11,07 €	7,55 € - 15,70 €	1.589 (74,4%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	243 (47,4%)	11,43 €	8,00 € - 14,51 €	1.722 (80,6%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	96 (18,7%)	12,06 €	8,16 € - 14,63 €	1.446 (67,7%)
>120 m <sup>2</sup>	33 (6,4%)	11,87 €	8,91 € - 16,94 €	1.350 (63,2%)

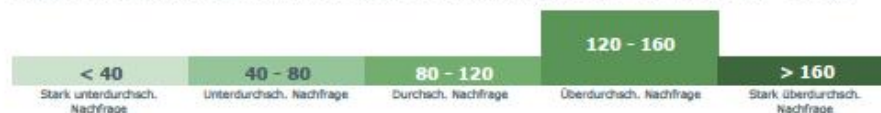
#### Marktübersicht Gemeinde Hanau, Brüder-Grimm-Stadt



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 124

Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 11.59

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle  
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 3



## Anlage 9: Zeitreihe Mietpreise

Seite 1 von 1

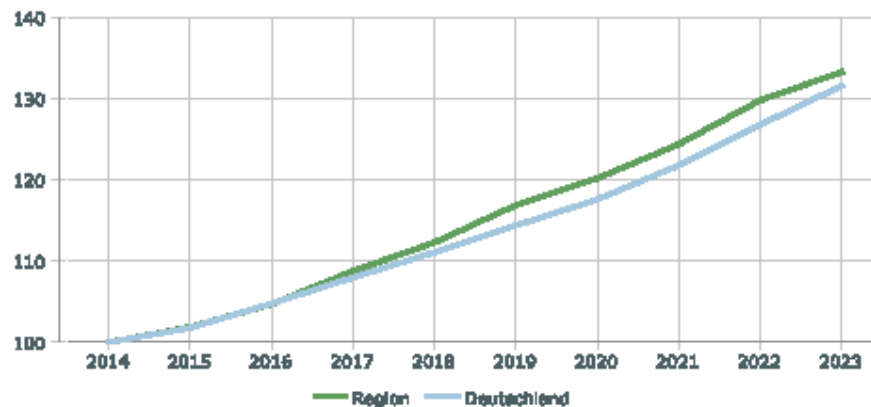
### Marktentwicklung – Zeitreihen Mietpreise

63457 Hanau, Haggasse 12



#### Mietindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten von Wohnimmobilien auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	101,9	104,7	108,8	112,3	116,9	120,2	124,4	129,8	133,3
100	101,8	104,8	108	111,1	114,4	117,6	121,8	126,8	131,6

#### Erläuterung zur Mietentwicklung

Mietentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1786 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Main-Kinzig-Kreis berücksichtigt.
Mietentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 292034 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

#### Mittlere Mietentwicklung pro Jahr in %

Region	4
Deutschland	3,8
Bemerkung	Die mittlere Mietentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Mietänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

#### Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 1 von 5



## Sachwertfaktor

**Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	63457
Ort:	Hanau
Straße:	Haggasse
Hausnummer:	12
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert:	171.306 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	297,07 €/m <sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag:	21.06.2024
Transaktionsnummer:	20240621-10411-103300

**Adress- und stichtags-  
bezogener Sachwertfaktor:****1,48**

Standardfehler:	0,90 %
95%-Konfidenzintervall:	1,45 - 1,50

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 270.538 Kaufpreisen abgeleitet, davon 130.562 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 1.114 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2023, veröffentlicht 27.03.2024.



## Anlage 10: Sachwertfaktor

Seite 2 von 5



Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem<sup>1</sup> in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapoliertes Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

### 1 Datengrundlage und Analyseverfahren

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

<sup>1</sup>) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).





## Anlage 10: Sachwertfaktor

Seite 3 von 5



Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

### 2 Bewertungsmodell

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung <sup>2</sup>
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

<sup>2)</sup> Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).



## Anlage 10: Sachwertfaktor

Seite 4 von 5



### 3 Begriffliche Erläuterungen

#### Bodenwert

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

#### Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

#### Stichtag

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

#### Standardfehler

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

#### 95%-Konfidenzintervall

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

#### „Keine Angabe“ bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe“ ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 5 von 5

**4 Urheberrecht und Nutzungsrechte**

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de  
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Andreas Kadler  
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693  
USt-IdNr. DE 177462505  
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.



**Anlage 11: Wohnlage kompakt**

Seite 1 von 3

**Ein Standort. Alle Perspektiven.**

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH  
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt  
fon: 0800 6643677  
mail: kundenbetreuung@on-geo.de  
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



**WOHNLAGE KOMPAKT**

Haggasse 12  
63457 Hanau

**INHALT**

Wohnimmobilien Mikrolage  
Wohnimmobilien Makrolage

**Bestellung**

02738435 vom 16.06.2024

**Anlage 11: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

## Wohnimmobilien Mikrolage

63457 Hanau, Haggasse 12

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Ältere Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hanau-Hafen (1,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hanau-Großauheim (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (2,3 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Egelsbach (26,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rochusplatz (0,1 km)

**VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

Allgemein_Arzt	(2,3 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(3,7 km)
Apotheke	(1,5 km)
BKZ	(3,6 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(6,1 km)
Realschule	(17,9 km)
Hauptschule	(7,4 km)
Gesamtschule	(13,5 km)
Gymnasium	(1,1 km)
Hochschule	(3,1 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(26,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(2,3 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.





**Anlage 11: Wohnlage kompakt**

Seite 3 von 3

**Wohnimmobilien Makrolage**

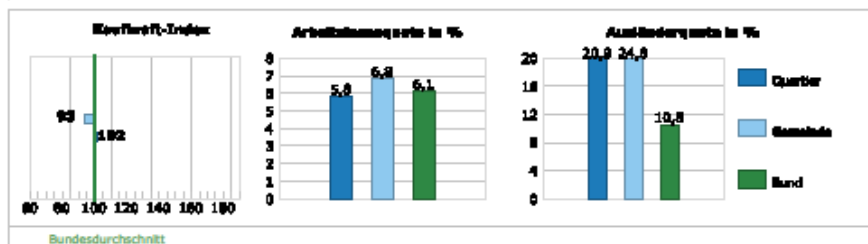
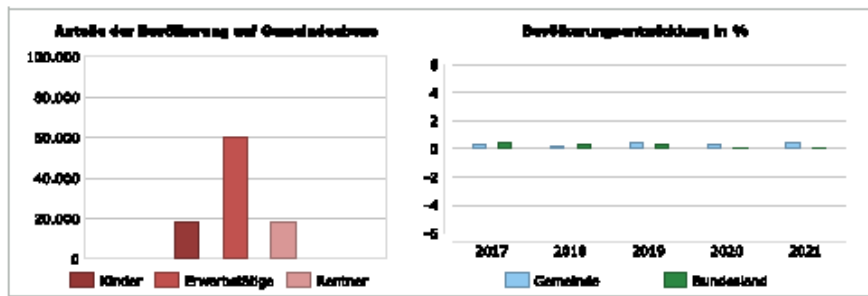
63457 Hanau, Haggasse 12

**GEBIETSZUÖRDNUNG**

Bundesland	Hessen		
Kreis	Main-Kinzig-Kreis		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (49,0 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hanau, Brüder-Grimm-Stadt (3,5 km)		

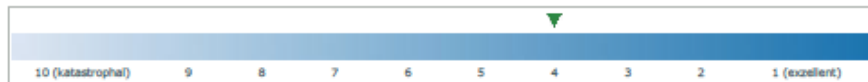
**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	97.137	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.168
Haushalte (Gemeinde)	44.512	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.225



**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738435 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1