



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  
Zwangsversteigerung  
Nussallee 17  
63450 Hanau

42 K 69/23

Aschaffenburg, 07.05.2024

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Klein-Auheim, Blatt 6707  
107/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Klein-Auheim,  
Flurstück 296/6, Gebäude- und Freifläche, Schönfelder Straße 17

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen  
Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichnet.



Wertermittlungstichtag: 09.02.2024  
Qualitätstichtag: 09.02.2024

**Verkehrswert:** 1 €

Umfang: 47 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Unterlagen des Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundbuchdaten.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>16</b>
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
<b>6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>21</b>
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	21
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	22
<b>7. Wertermittlung .....</b>	<b>23</b>
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	23
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
7.3 Herangehensweise/Erläuterung	24
<b>8. Verkehrswert.....</b>	<b>29</b>
<b>9. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>30</b>
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	31
Anlage 2: Liegenschaftskarte	39
Anlage 3: Auszug aus der Änderung zur Teilungserklärung	40
Anlage 4: Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	41
Anlage 5: Wohnflächenberechnung	44
Anlage 6: Hochwasser- und Starkregenkarten	46

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung (baulich nicht hergestellt)
<b>Adresse:</b>	Schönfelder Straße 17, 63456 Hanau
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>42 K 69/23</b>
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	10.01.2024
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	09.02.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	09.02.2024
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 10.01.2024  Beschlüsse des Amtsgerichtes Hanau vom 30.11.2023 und 10.01.2024  Grundbuchauszug (Blatt 6707), ohne Datum  Baulastenauskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau vom 05.12.2023  Liegenschaftskarte (1:1000) vom 24.11.2023
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Baugenehmigungsunterlagen bzgl. des Umbaus in sechs Wohnungen aus dem Jahr 2007  Baugenehmigungsunterlagen bzgl. des Umbaus im EG und OG sowie des Aufbaus Penthaus mit zwei weiteren Wohnungen sowie Errichtung eines weiteren PKW-Stellplatzes aus dem Jahr 2020  Teilungserklärung vom 17.03.2008  Änderung der Teilungserklärung vom 19.10.2020  Änderung der Teilungserklärung vom 29.09.2021  Ansichten, Grundrisse und Schnitte vom 29.06.2020  Wohn-/Nutzflächenberechnung vom 29.06.2020  Beschlussammlung der WEG  Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 und 2023  Wirtschaftsplan

Bodenrichtwertabfrage über Boris Hessen vom 09.02.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 14.02.2024

Auskunft aus der Altflächendatei der Stadt Hanau – Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt – vom 24.01.2024

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

#### **Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

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

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG  
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

**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 die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

**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:** 09.02.2024 (11:00 Uhr – 11:40 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins waren das Gemeinschaftseigentum sowie zwei Räume der bewertungsrelevanten, baulich nicht fertiggestellten Eigentumswohnung zugänglich. Aufgrund von stehendem Wasser auf dem Dach, war der Zugang zu weiteren Flächen des Dachgeschosses nicht gegeben.

Die Besichtigung erfolgte in einem für die vorliegende Wertermittlung ausreichenden Umfang.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym  
Maximilian Zöller (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

**Auszug vom:** Ohne Datum  
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen Ausdruck des vorliegenden Grundbuchauszuges und Bewertungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Hanau

**Grundbuchbezirk:** Klein-Auheim

**Grundbuchblatt:** 6707

**Gemarkung:** Klein-Auheim

### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	2	296/6 <sup>1</sup>	Gebäude- u. Freifläche, Schönfelder Straße 17	767 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 107/1000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum Nr. 7. Zudem zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Terrasse Nr. 7 und an KFZ-Stellplatz SNR Stpl. 1.<sup>2</sup>

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 69/23); eingetragen am 04.12.2023.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:** Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor. In der Regel beinhaltet Abt. III keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:** Im vorliegenden Grundbuchauszug ist von Grundstück Flurstück „296/2“ die Rede. Die Liegenschaftskarte betrachtend, handelt es sich jedoch um Flurstück „296/6“. Aus Sicht des Sachverständigen ist das Grundbuch dahingehend unrichtig.

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 vom 17.03.2008 (UR-Nr. 96/2008) sowie gemäß Änderungen der Teilungserklärung vom 19.10.2020 (UR-Nr. 1076/2020 K) sowie vom 29.09.2021 (UR-Nr. 11/2021K) wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise

<sup>1</sup> Siehe „Hinweis zum Bestandsverzeichnis“.

<sup>2</sup> Hinweis: Die ursprüngliche Zuordnung der Stellplätze gem. Änderung zur Teilungserklärung war anderslautend. Mit Urkunden-Rollen-Nummer 11 für 2021K vom 09.01.2021 erfolgte eine neue Zuordnung von Stellplätzen/Sondernutzungsrechten. Der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung ist dahingehend das Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1 zugeordnet.

aufgeteilt, dass 8 Eigentumswohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Kopfprinzip, sind demnach unabhängig vom Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- Die Veräußerung eines Wohnungseigentums erfordert die Zustimmung des Verwalters.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Eine WEG-Verwaltung existiert zum Wertermittlungsstichtag (Jens Stöpel, Wilhelm-Leuschner-Straße 34a, 63110 Rodgau).

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist das Rücklagenkonto der WEG leer. Die Hausgeldvorauszahlung der bewertungsgegenständlichen Wohnung läge gemäß zur Verfügung gestelltem Wirtschaftsplan bei monatlich 148 EUR.

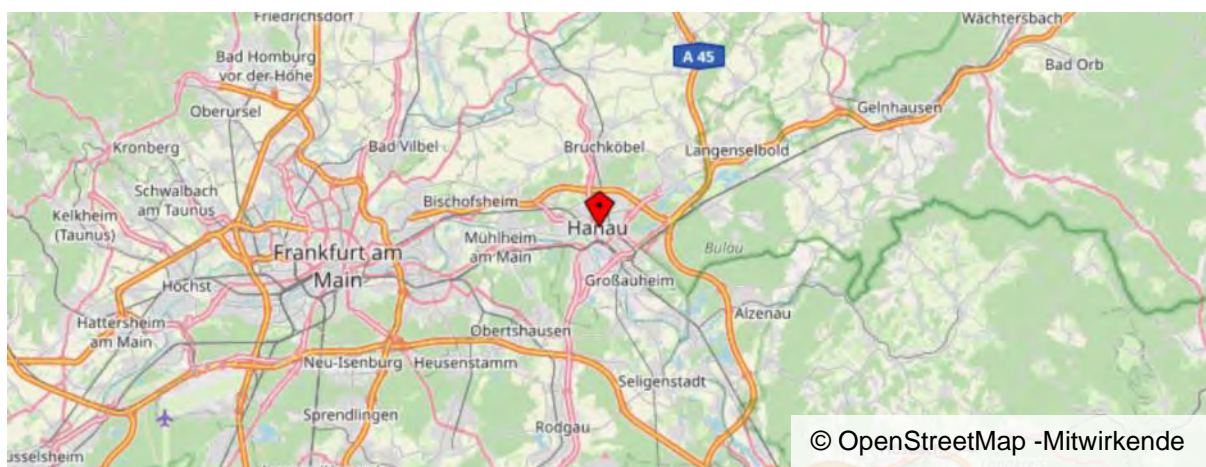


### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Main-Kinzig-Kreis
<b>Stadt:</b>	Hanau
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	102.656 Einwohner, 1.342 EW/km <sup>2</sup> Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 0,4 % zwischen 2018 und 2040, Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografietyt / Raumordnung:</b>	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Maintal, Mühlheim am Main, Obertshausen, Bruchköbel, Hainburg, Erlensee, Schöneck, Rodenbach
<b>Kaufkraftindex:</b>	93,0 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,6 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01/2024) 6,1 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 01/2024)
<b>Infrastruktur:</b>	Erschließung durch die Autobahnen A66 und A45 sowie die Bundesstraßen B43 und B45. Anbindung an das Schienennetz durch den Hauptbahnhof Hanau. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	Prägung durch die Werkstofftechnologien der chemischen Industrie sowie die Medizintechnik und den Anlagenbau. Bei den größten Arbeitgebern handelt es sich z. B. um Evonik, Heraeus, Goodyear Dunlop Tires, Vacuumschmelze etc. Ferner sind zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen ansässig.



© OpenStreetMap -Mitwirkende

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

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Stadtteils Klein-Auheim.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in dichter Bebauung. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5,

Grundschule in km: 0,2,

Geschäften des täglichen Bedarfs (Penny) in km: 0,8,

größeren Einkaufszentrum (Forum Hanau) in km: 8,

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,4,

Klinikum in km: 7,

ÖPNV – Bahnhof / Bushaltestelle in km: 0,6 / 0,2,

Stadtzentrum in km: 6,

Autobahnanschluss in km: 7,

ICE - Bahnhof in km: 4,

Flughafen (Frankfurt am Main) in km: 30.

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Klein-Auheim ist durch Naherholung geprägt. Das Mainufer befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Innenstadt Hanaus mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kino, etc.

Klein-Auheim verfügt über ein mittleres gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Innenstadt Hanaus.

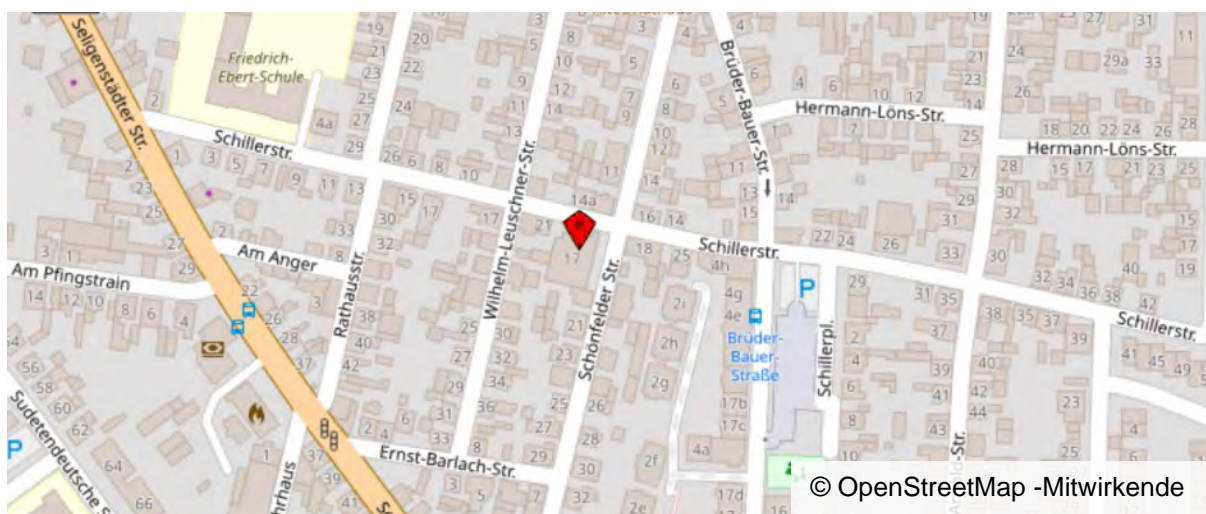
#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Schönfelder Straße“, die durchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 07.02.2024) in einem Ausmaß zwischen 60-69 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.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

**Verkehrsanbindung:** mittel

**Infrastruktur:** gut

**Wohnlage:** mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 07.02.2024

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 07.02.2024

Hessen Landesamt für Statistik, Abruf am 07.02.2024

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 07.02.2024

Openstreetmap, Abruf am 07.02.2024

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 07.02.2024

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

**Topographie:** ebenerdig

**Grundstücksgröße:** 767 m<sup>2</sup> - gemäß Grundbuch

**Grundstücksgestalt:** weitgehend rechteckig

**Grundstückstiefe / Straßenfront:** ca. 24 m / ca. 60 m

**Eckgrundstück:** Ja

**Grenzverhältnisse:** Es besteht Grenzbebauung durch das aufstehende Gebäude in Richtung der westlich angrenzenden Grundstücke 294/2 und 295/1 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks 296/7. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

### 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Schillerstraße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die Schillerstraße oder die Schönfelder Straße erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler.

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.01.24 der Stadt Hanau - Umwelt- und Klimaschutz - kann keine allgemeine Bestätigung über die Verunreinigungsfreiheit der zu bewertenden Flächen erteilt werden, da lediglich eine Kartierung der Altablagerungen und ein Verzeichnis der Ablageorte existiert. Die dort vorliegenden Daten sind nur als Hinweis auf mögliche Verunreinigungen zu verstehen. Es bestehen Eintragungen in der Altflächendatei der Stadt Hanau, aufgrund der früheren Gewerbenutzung wurde der Standort Schönfelder Straße 17 als „eingeschränkt altlastenrelevant“ bewertet. Die vorrangegangenen Nutzungen waren „Zimmereigeschäft, Schreiner mit Holzlieferungen“ von ca. 1954 bis 1969 und darauf folgend ein „Handel mit Rest- und Sonderpostenwaren aller Art sowie Transporte“ von 1999 bis 2000.

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

#### Bodenverhältnisse

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.

#### Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

#### **Bauplanungsrecht**

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) 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.

Die Eigenart der näheren Umgebung stellt sich grob wie folgt dar:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II

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.

#### **Entwicklungszustand**

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

#### **Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 14.02.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzabläse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

**Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

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

**Denkmalschutz**

Eine Abfrage über das Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen am 08.02.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste. Aufgrund der baulichen Eigenschaften ist nicht von Denkmalschutz auszugehen.

**Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 05.12.2023 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 Wertermittlungstichtag

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt und aufgrund des baulichen Zustands unbewohnbar.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Miet-/Pachtverträge bestehen.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	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 sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. 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.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung wurde laut Aussage im Rahmen des Ortstermins im März 2022 begonnen zu errichten. Eine Fertigstellung hat nie stattgefunden. Die nachfolgende Baubeschreibung gibt dahingehend teilweise den geplanten Zustand und nicht den Ist-Zustand zum Qualitätsstichtag wieder. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere mit Blick auf das Dach – aufgrund flächendeckend stehenden Wassers (mutmaßlich Niederschlagswasser, s. Fotodokumentation) – keine genauere Untersuchung der Dachkonstruktion (insb. den Aufbau auf das darunterliegende Geschoss betreffend) vorgenommen werden konnte.

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	Erdgeschoss, Obergeschoss, Staffelgeschoss (Dachgeschoss)
<b>Wohneinheiten:</b>	8 (davon 2 Wohnungen baulich nicht hergestellt)
<b>Baujahr / Historie:</b>	Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet, bis 2007 als Supermarkt/Discounter und anschließend als Tischlerei/Bürogebäude genutzt.  2008 erfolgte der Umbau in ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen. Seitdem wird das Gebäude vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt.  2022 erfolgte der Beginn des Aufbaus von zwei Penthousewohnungen (Staffelgeschoss).
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Plattenfundament (Annahme)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Wärmedämmverbundsystem
<b>Wände:</b>	Außenwände – Porotonmauerwerk (Annahme) Innenwände – tragende Innenwände in massiver Ausführung



<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung, überdachter Eingangsbereich, Gegensprechanlage (für die Wohnungen 1-6)
<b>Dach:</b>	Flachdach
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Betonfertigteiltreppe mit Steinbelag Aufzug nicht vorhanden
<b>Erschließung:</b>	Vertikale Erschließung über die Treppe Horizontale Erschließung über Flur(e)
<b>Elektroinstallationen:</b>	mittlere Ausstattung (Annahme)
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung: zentral
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Waschküche
<b>Außenanlagen:</b>	<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"> <li>- Ver- und Entsorgungsleitungen</li> <li>- Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster</li> <li>- Terrasse(n) befestigt</li> <li>- befestigte Stellplätze für PKW im Freien</li> <li>- Einfriedung straßenseitig: Hecke, Metallzaun</li> </ul>
<b>Modernisierungen:</b>	Innerhalb der letzten 10 Jahre wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Starke/r Verschmutzungen/Algenbefall der Putzfassade</li> <li>- Partielle Putzabplatzungen an der Fassade</li> <li>- Partielle Rissbildungen im Putz der Außenwände</li> <li>- Partielle Feuchteschäden/Ausblühungen an Außenwänden</li> <li>- Tlw. fehlende/unfertige Deckenverkleidungen im Treppenhaus</li> <li>- Tlw. unfertige Wandverkleidungen im Treppenhaus</li> <li>- Tlw. Rohbauzustand im Treppenhaus (OG/DG)</li> <li>- Tlw. nicht fachgerecht verbaute Lichtschalter im Treppenhaus</li> <li>- Wasserschaden im Bereich des Deckendurchbruchs EG/OG durch die Abwasserleitung</li> <li>- Tlw. nicht fachgerecht durchgeführte Heizungsinstallation</li> </ul> <p>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 bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>

<b>Energetischer Zustand:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
<b>Beurteilung des baulichen Zustands:</b>	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen schlechten Zustand sowie eine einfache bis mittlere Bauqualität auf.</p> <p>Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.</p>
<b>WEG-Verwaltung:</b>	<p>Herr Jens Stöpel, Wilhelm-Leuschner-Str. 34a 63110 Rodgau</p>
<b>WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:</b>	<p>Es wurden für diese Bewertung die Beschlussammlung sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Im Jahr 2022 wurde ein Anwalt zur Vertretung der WEG beauftragt. Dies mit dem Ziel, die durch die Errichtung der beiden zusätzlichen Dachgeschosswohnungen (WE 7 + WE 8) verursachten Schäden zu regulieren und zukünftige Schäden zu vermeiden.</p> <p>Zudem sollte der entsprechende Eigentümer der Dachgeschosswohnungen Nr. 7 (Bewertungsgegenstand) und Nr. 8 unter Androhung des Entzugs des Wohnungseigentums gem. § 17 WEG (WEMoG) und einer Kostenvorschussklage für den andernfalls geforderten Rückbau dazu aufgefordert werden, die durch das Bauvorhaben entstandenen Schäden (u.a. am Dach, dem Treppenhaus und der Fassade) innerhalb einer zu setzenden Frist fachgerecht zu beheben.</p> <p>Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist das Rücklagenkonto der WEG leer. Dies liegt Angabe gemäß insbesondere in zusätzlichen Kosten im Zusammenhang mit dem Bau der Dachgeschosswohnungen begründet.</p>
<b>Hausgeld:</b>	<p>148 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023) (davon rd. 16 € Instandhaltungsrücklage)</p>
<b>Hinweise:</b>	<p>Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Eine vollumfängliche 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</p>

ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

### 5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 7)

<b>Art/-typ (geplant):</b>	Penthouse-Wohnung (3,5-Zimmer)
<b>Wohnfläche (geplant):</b>	rd. 98 m <sup>2</sup> (s. Anlage 5)
<b>Baujahr</b>	-
<b>Etage:</b>	Staffelgeschoss (Dachgeschoss)
<b>Raumaufteilung (geplant):</b>	Eingangsbereich/Flur, Wohnzimmer, Ess- und Kochbereich, Zimmer 1, Zimmer 2, Badezimmer, Gäste-WC, Terrasse
	Geplante Grundrissgestaltung: zeitgemäß
<b>Ausrichtung:</b>	Osten
<b>Deckenhöhe (geplant):</b>	ca. 2,55 m
<b>Wände:</b>	Holzständerbauweise
<b>Fußböden:</b>	Nicht vorhanden
<b>Türen:</b>	Nicht vorhanden
<b>Fenster:</b>	Nicht vorhanden
<b>Heizung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Nicht vorhanden
<b>Elektroinstallationen:</b>	Nicht vorhanden
<b>Terrasse:</b>	Geplante Ausrichtung nach Osten
<b>Sonstige Räume/ Nutzflächen:</b>	Kellerabteil Nr. 7 (5,98 m <sup>2</sup> ) – bereits baulich errichtet Kfz-Stellplatz Nr. 1 – noch nicht baulich errichtet
<b>Zubehör:</b>	Nicht vorhanden
<b>Hinweis:</b>	Dem Sachverständigen lag die Baugenehmigung zur Errichtung der Penthauswohnungen aus dem Jahr 2020 vor.

Gemäß zur Verfügung gestellten Informationen steht der Bau im Zusammenhang mit der Errichtung der Penthauswohnungen bereits seit dem Jahr 2022 still. In § 74 (7) Satz 1 HBO ist geregelt, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Dahingehend wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgrund der Bauunterbrechung eine gültige Baugenehmigung nicht mehr vorliegt.

### 5.2.3 Besonderheiten

Auf dem zum Ortstermin vorgefundenen Flachdach wurden zwecks Lastabtragung horizontale Holzbalken errichtet, auf welchen mutmaßlich Grobspanplatten und darauf bituminöse Dachabdichtungsbahnen (Stöße nicht verschweißt sondern überstrichen) aufgebracht wurden. Die Stöße weisen augenscheinlich partielle Rissbildungen auf. Dahingehend wird eine zumindest teilweise Durchfeuchtung der darunterliegenden Grobspanplatten als wahrscheinlich erachtet. Auf diese mangelhaft ausgebildete (neuen) Geschossdecke wurden die Wandkonstruktionen sowie die eigentliche Dachkonstruktion aufgebaut. Die gesamte Konstruktion ist lediglich durch eine schadhafte Folie abgedeckt, sodass ein (wesentlicher) Teil der Holzkonstruktion Durchfeuchtungen aufweist. Dieser Sachverhalt betrifft – neben der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 7 – auch die bau- und zustandsgleiche benachbarte Eigentumswohnung Nr. 8 (Schicksalsgemeinschaft).

Aus Sicht des Sachverständigen kann eine exakte Abgrenzung der mangel-/schadhaften Bereiche hinsichtlich der Zugehörigkeit zu Gemeinschaftseigentum, Wertermittlungsgegenstand und/oder benachbarter Wohnung Nr. 8 nicht ohne Weiteres vorgenommen werden. Die Klärung dieser Schnittstellen (inkl. Pflicht der Kostentragung) stellt aus Sicht des Sachverständigen eine Rechtsfrage dar, welche im Rahmen der Wertermittlung nicht beantwortet werden kann.

## 6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>3,4,5,6,7,8,9,10,11</sup>

### 6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Im Jahr 2022 wurde gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,8% erzielt, welches im Vergleich mit dem Vorjahr (3,2%) nennenswert geringer ausfiel. Als Ursache hierfür sind die Folgen des Krieges in der Ukraine, die stark gestiegenen Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, die hohe Inflation und der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf 2022 abklingende, Corona-Pandemie zu nennen.

Im dritten Quartal 2023 wurde seitens des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorquartal eine leichte Abnahme des Bruttoinlandsproduktes veröffentlicht (-0,1%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal (preisbereinigt) wurde ein Rückgang von -0,8% verzeichnet. In den beiden ersten Quartalen stagnierte die deutsche Wirtschaftsleistung nahezu (0,0% im 1. Quartal 2023 und +0,1% im 2. Quartal 2023).

Die deutsche Wirtschaft stagnierte im ersten Halbjahr 2023 aufgrund hoher Inflation und den darauffolgenden Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Weitere Notenbanken reagierten ebenfalls mit raschen Zinserhöhungen, um der Inflation entgegenzuwirken. Dies führte zu einem Rückgang in der Konsum- und Baukonjunktur, da die realen Haushaltseinkommen sanken und die Finanzierungskosten stiegen. Zusätzlich schwächte sich die Industriekonjunktur ab, obwohl die angebotsseitigen Engpässe nachließen. Die weltweite Konjunkturabkühlung wirkte nachfrageseitig als zusätzlicher Belastungsfaktor. Trotz gesunkener Energiepreise blieb eine spürbare Erholung in energieintensiven Industriezweigen in Deutschland aus.

Energieprodukte vergünstigten sich im Jahr 2023 im Durchschnitt um -4,5% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Haushaltsenergie folgte diesem Trend, darunter insbesondere die Preise für Heizöl (-19,4%) und Erdgas (-18,3%).

Die Inflationsrate lag im November 2023 mit 3,2% auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im vorherigen Jahr (2022: rd. 7,9%). Im Juli und August 2023 lag die Inflationsrate noch über 6%, im Oktober schwächte sich der Anstieg weiter ab und erreichte +3,8% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Der niedrigste Stand seit August 2021 (+3,8%) wurde im November 2023 mit +3,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat verzeichnet. Für das Jahr 2024 wird seitens des ifo Instituts eine Gesamtinflationsrate in Höhe von 2,6% und für das Jahr 2025 von 1,9% prognostiziert.

Die Weltwirtschaft leidet trotz leicht verbesserten Prognosen unter den erhöhten Leitzinsen. In Deutschland stagniert die wirtschaftliche Lage und eine erwartete Erholung in der zweiten Jahreshälfte bleibt aus. Die Bauindustrie und das Verarbeitende Gewerbe verzeichnen rückläufige Aufträge. Zudem bleibt die Nachfrage nach Industriewaren schwach. Der private Konsum dürfte im zweiten Halbjahr langsam ansteigen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird voraussichtlich um 0,4% zurückgehen. Der Ausblick bleibt unsicher und eine nachhaltige Erholung wird erst in den kommenden Jahren erwartet. Im kommenden Jahr wird eine steigende Wirtschaftsleistung um 1,8% prognostiziert.

---

<sup>3</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführende Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2023

<sup>4</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand November 2023

<sup>5</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand November 2023

<sup>6</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2023

<sup>7</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 07. September 2023

<sup>8</sup> JLL, Deutscher Investmentmarkt, Stand Januar 2023

<sup>9</sup> Colliers, City Survey Q3 2023

<sup>10</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

<sup>11</sup> Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

## 6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im September 2023 ein Niveau von 4,50% erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

Der Baukostenindex für Wohngebäude ist im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,4% gestiegen und befindet sich damit wieder auf dem Niveau des 2. Quartal 2021. Seit dem Rekordanstieg im 4. Quartal 2022 mit rd. 17% gegenüber dem Vorjahresquartal ist der Anstieg jedes Quartal sukzessive weiter abgeschwächt. Für Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude weist das Statistische Bundesamt (Destatis) Werte von ebenfalls 6,4% und 5,7% aus.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2023 um durchschnittlich rd. 10% gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Der Häuserpreisindex hatte im 2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höchststand erreicht, seitdem sind die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem jeweiligen Vorquartal rückläufig.

Im Laufe der ersten neun Monate des Jahres 2023 wurde ein Gesamtumsatz von 23,3 Milliarden Euro am deutschen Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet. Dieser setzt sich überwiegend aus Gewerbeimmobilien (Wert von 17,3 Milliarden Euro) und dem Transaktionsvolumen des institutionellen Wohnsegmentes (Wert von 6,0 Milliarden Euro) zusammen. Obwohl dies eine Halbierung im Vergleich zum Durchschnitt der Ausnahmedekade von 2013 bis 2022 im Gewerbeimmobiliensektor darstellt, zeigt sich eine leichte Belebung, insbesondere durch die Rückkehr von Portfolios im Wert von 250 Millionen Euro und darüber. Insgesamt lag das Volumen im dritten Quartal 2023 mit rd. 7,0 Milliarden Euro rd. ein Drittel über dem Schnitt der beiden ersten Quartale 2023.

Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im August 2023 gegenüber Juli 2023 kalender- und saisonbereinigt um 10,8% gestiegen. In den ersten acht Monaten 2023 sanken die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real um 4,0 % und stiegen nominal aufgrund der gestiegenen Baupreise um 5,4 % auf 9,9 Milliarden Euro an. 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.

## 6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2022 eine moderate Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge erlebte von 2021 bis 2022 einen Rückgang um 17% nachdem im Jahr 2020 mit insgesamt 5.860 Verträgen der zwischenzeitliche Höhepunkt erreicht wurde. Der größte Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis ist mit rund 23,2 Mio. € in der Gemeinde Rodenbach zu verzeichnen, gefolgt von der Stadt Hanau mit rund 17,1 Mio. €. Der Flächenumsatz in der Stadt Hanau lag im Jahr 2022 bei 34,3 Mio. €. Es bestehen aktuell keine Angebote für vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Abrufdatum 08.02.2024.

## 7. Wertermittlung

### 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

Entfällt.

### 7.3 Herangehensweise/Erläuterung

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist 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.“

Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf dem freien Markt nach den wirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und dahingehend allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Auf subjektive Verwertungsabsichten und persönliche Einschätzungen künftiger Entwicklungen soll es dabei nicht ankommen. Marktteilnehmer interagieren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität ausdrücklich mit anderen Marktteilnehmern.

Zusammengefasst bestimmt sich der Verkehrswert als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis.

Aus Sicht des Sachverständigen kann sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden. Die Nachfrageseite im Markt ist zum Wertermittlungsstichtag nur in untergeordnetem Umfang ausgebildet. Die Bestimmung eines Verkehrswertes ist unter objektiven Maßstäben nicht ohne Weiteres möglich. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

#### Rückbau/Wiederherstellungskosten:

Der zum Bewertungsstichtag aufstehende Dachaufbau in Holz(ständer)bauweise muss aus Sicht des Sachverständigen vollumfänglich rückgebaut werden, da sich dieser bereits seit ca. zwei Jahren mit unzureichendem Schutz in unfertigem Zustand befindet und dem Zustand nach zu beurteilen jeglichen Witterungsbedingungen ausgesetzt ist. Es ist davon auszugehen, dass durch Hersteller bzw. ausführende Unternehmen nach zwei Jahren des Baustillstands keine Gewährleistungen mehr bestehen bzw. übernommen werden. Im Falle des Aufbaus auf dem Ist-Zustand wird in der Praxis üblicherweise durch künftig herangezogene Handwerksbetriebe/Generalunternehmer ebenso keine Haftung/Gewährleistung übernommen. Ferner erscheint die tatsächliche Ausführung des bisher Hergestellten, zumindest partiell, mangel- und schadhaft. Insgesamt ist dahingehend davon auszugehen, dass für den aktuell aufstehenden Dachaufbau ein vollumfänglicher Rückbau zu erfolgen und dahingehend ein potenzieller Erwerber diesbezüglich anfallende Kosten zu tragen hat.

Zudem sind zusätzliche Kosten für die Wiederherstellung des Daches zu berücksichtigen, welches zum Bewertungsstichtag aufgrund des unfertigen Dachaufbaus nicht ausgebildet ist. Risiken bestehen gegebenenfalls auch dahingehend, dass über den Zeitraum der stillstehenden Baustelle (und gegebenenfalls mangelhafter Abdichtung) im darunterliegenden Geschoss mögliche (Wasser-)Schäden entstanden sind, welche ebenfalls behoben werden müssen und Wiederherstellungskosten zur Folge haben können. Insgesamt existieren im Zusammenhang mit den hier auszuführenden Maßnahmen diverse Unvorhersehbarkeiten den tatsächlichen Zustand betreffend.



Dem Anschein nach wurde – ausgelöst durch die Arbeiten zwecks Errichtung der Dachgeschosswohnungen und damit einhergehend nicht fertiggestellter Dachränder – die Fassade (u.a. durch übergetretenes Niederschlagswasser) stark verschmutzt. Dahingehend fallen entsprechende Kosten für eine Fassadenreinigung an.

Im Rahmen des Ortstermins wurde zudem ersichtlich, dass sich das Treppenhaus zwischen OG und DG im Rohbauzustand befindet. Ferner wurden an weiteren Stellen des Treppenhauses Öffnungen in Decken (Trockenbau) bzw. Wänden (Putz) – augenscheinlich für die Verlegung von Versorgungsleitungen in das Dachgeschoss – hergestellt, welche nicht mehr verschlossen wurden. Es fallen dahingehend weitergehende Kosten für Maler-/Verputzer-/Trockenbauarbeiten zwecks Fertigstellung/Schadensbeseitigung im Treppenhaus an.

#### Baugenehmigungsrisiko:

Gemäß zur Verfügung gestellten Informationen steht der Bau im Zusammenhang mit der Errichtung der Dachgeschosswohnungen bereits seit dem Jahr 2022 still. In § 74 (7) Satz 1 HBO ist geregelt, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Dahingehend ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgrund der Bauunterbrechung keine gültige Baugenehmigung vorliegt. Bei tatsächlichem Fehlen der Baugenehmigung kann nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass das Dachgeschoss so wie ursprünglich genehmigt, seitens der Bauaufsichtsbehörde wieder genehmigt würde. Zumindest ist ein erneutes Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen. Dahingehend existiert ein Genehmigungsrisiko in Verbindung mit zeitlichem Aufwand sowie Planungsrisiko/-kosten.

#### Schicksalsgemeinschaft:

Hinsichtlich eines Rückbaus, einer (erneuten) Baugenehmigung sowie einer Errichtung der bewertungsgegenständlichen Wohnung im Dachgeschoss, besteht aus Sicht des Sachverständigen eine Schicksalsgemeinschaft mit der benachbarten Dachgeschosswohnung (SE NR. 8 – kein Wertermittlungsgegenstand). Eine eigenständige (bauliche) Realisierung der bewertungsgegenständlichen Wohnung, ohne Berücksichtigung von SE Nr. 8, wird aus diversen Gründen nicht möglich sein. Weder wird es möglich sein allein für eine Wohnung (die Hälfte des Dachgeschosses betreffend) eine Baugenehmigung zu erlangen, noch lässt sich aufgrund z.B. der Erschließung und der Versorgungsleitungen eine bauliche Realisierung ohne die benachbarte Wohnung durchführen. Dahingehend besteht aus Sicht des Sachverständigen eine Schicksalsgemeinschaft. Ohne eine gleichgerichtete Herangehensweise mit dem Eigentümer der Nachbarwohnung besteht dahingehend keine wirtschaftlich sinnvolle Handlungsfähigkeit, es besteht vielmehr eine Abhängigkeit. Dieser Umstand dürfte einen Großteil potenzieller Erwerbsinteressenten ausschließen. Eine Marktgängigkeit der Immobilie erscheint nicht hinreichend ausgebildet.

#### Allgemeine Marktsituation:

Zum Wertermittlungsstichtag herrscht eine stark eingetrübte Marktsituation im Zusammenhang mit dem (Wohn-)Immobilienmarkt, speziell den Neubaubereich betreffend. Dies ist insbesondere auf stark gestiegene Finanzierungszinsen, hohe Baukosten sowie stark angestiegene Inflation zurückzuführen. Die Nachfrage auf Käuferseite für Immobilien allgemein sowie für Immobilien mit noch zu errichtenden Gebäuden (es fallen Baukosten an) im Besonderen, ist dahingehend stark gesunken. Ausgenommen sind etwa exponierte Lagen, welcher das Wertermittlungsobjekt ausdrücklich nicht zugehörig ist.

Insbesondere in einem Käufermarkt (wie zum Wertermittlungsstichtag der Fall), bieten sich erwerbwilligen/-fähigen Marktteilnehmern in der Regel vermehrt Opportunitäten, weshalb der

Nachfrageüberhang auf guten Lagen und wenig komplexen Objekten liegt. Auch mit Blick auf den schlechten Zustand sowie die augenscheinlich einfache bis mittlere Bauqualität des Gesamtobjektes werden (kapitalstarke) Erwerber (Investoren sowie Eigennutzer) in diesem Zusammenhang das Wertermittlungsobjekt voraussichtlich nicht priorisieren.

Banken/Kapitalgeber agieren hinsichtlich der Darlehensvergabe zum Wertermittlungsstichtag insgesamt sehr restriktiv und legen aus Sicht des Sachverständigen den Fokus primär auf risikoärmere Objekte. Durch die Aspekte der (ungewissen) Rückbau-/Wiederherstellungskosten, des Baugenehmigungsrisikos und der Schicksalsgemeinschaft, dürfte aus Sicht des Sachverständigen die Finanzierbarkeit des Wertermittlungsobjektes im gegenwärtigen Marktumfeld stark erschwert sein.

#### Fazit:

Der Wertermittlung sind generell die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Mit einem Erwerb der bewertungsgegenständlichen Immobilie gehen zahlreiche Risiken und Kostentragungspflichten einher, welche in dem vorherrschenden starken Käufermarkt den potenziellen Interessentenkreis bereits allein sehr stark reduzieren. In Kombination mit der durch die Schicksalsgemeinschaft existierenden Abhängigkeit/Handlungsunfähigkeit dürfte es keinen hinreichend ausgeprägten Markt für die Immobilie geben. Seitens des Sachverständigen wird die Auffassung vertreten, dass unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nur ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr über den vorliegenden Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag hinwegsehen würde und sich ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr insgesamt nicht ausbilden kann.

Der Verkehrswert wird auf (symbolisch) 1 € beziffert.

**Redaktionelle Anmerkung (rein nachrichtlich):**

Es soll nachfolgend die rein theoretische Überlegung erfolgen, ein relevanter Markt würde für den Wertermittlungsgegenstand existieren und ein monetärer Ansatz als grobe Wertannäherung wäre möglich. Dahingehend wären – nur den baurechtlich genehmigten Teil berücksichtigend – tatsächlich wertmäßig zu erfassen (Teilliquidationsrechnung):

- + 107/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
- + Sondereigentum an Kellerraum Nr. 7
- + Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz 1 (Stellplatz noch nicht baulich hergestellt)
  - Rückbaukosten Dachaufbau (zwecks Vermeidung von Scheingenaugigkeit zu ½)
  - Wiederherstellungskosten Dach (zwecks Vermeidung von Scheingenaugigkeit zu ½)
  - Reinigungskosten Fassade (zwecks Vermeidung von Scheingenaugigkeit zu ½)
  - Schadenbeseitigungskosten Treppenhaus (zwecks Vermeidung von Scheingenaugigkeit zu ½)

+ 107/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Laut Online-Auskunft (Geoportal Hessen) liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 4) zum Stichtag 01.01.2022 bei 350 €/m<sup>2</sup> (Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche, 300 m<sup>2</sup>). Bei 1:1 Heranziehung des Bodenrichtwertes ohne Adjustierung ergäbe sich der anteilige Bodenwert zu:

$$767 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 \times 107/1.000 = \text{rd. } 29.000 \text{ €}$$

+ Sondereigentum an Kellerraum Nr. 7

Zwecks Vermeidung einer Scheingenaugigkeit erfolgt die Kapitalisierung einer fiktiven Lagermiete (3,50 €/m<sup>2</sup> pro Monat) ohne Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (ewige Verzinsung) des Gebäudes sowie unter Annahme eines Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatzes i. H. v. 3,5 %:

$$5,98 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \times 1/0,035 = \text{rd. } 7.000 \text{ €}$$

+ Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1

Zwecks Vermeidung einer Scheingenaugigkeit erfolgt die Kapitalisierung einer fiktiven Stellplatzmiete (40,00 € pro Monat) ohne Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (ewige Verzinsung) sowie unter Annahme eines Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatzes i. H. v. 3,5 %. Da der Stellplatz zwar im Aufteilungsplan verzeichnet/zugewiesen ist, jedoch baulich noch nicht hergestellt wurde, erfolgt – unter der Annahme einer vollumfänglichen Kostentragung durch den jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsgegenstandes – der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von pauschal 7.500 €.

$$1 \text{ Stp.} \times 40 \text{ €/Stp.} \times 12 \times 1/0,035 - 7.500 \text{ €} = \text{rd. } 6.000 \text{ €}$$

- Rückbaukosten Dachaufbau

Unter Annahme von Kosten in Höhe von pauschal 95 €/m<sup>2</sup> BGF (Rückbau inkl. Entsorgung) ergeben sich die grob überschlägig geschätzten Rückbaukosten (anteilig zur Hälfte) bei einer Gesamtfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> wie folgt:

$$280 \text{ m}^2 \times 95 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 13.000 \text{ €}$$

- Wiederherstellungskosten Dach

Unter Annahme von Wiederherstellungskosten für Dämmung, Abdichtung und Deckung in Höhe von pauschal 100 €/m<sup>2</sup> ergeben sich die grob überschlägig geschätzten Wiederherstellungskosten (anteilig zur Hälfte) bei einer Gesamtfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> wie folgt:

$$500 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

- Fassadenreinigung

Unter Annahme von Kosten in Höhe von pauschal 15 €/m<sup>2</sup> Fassadenfläche ergeben sich die grob überschlägig geschätzten Kosten (anteilig zur Hälfte) bei einer Gesamtfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> wie folgt:

$$380 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 3.000 \text{ €}$$

- Fertigstellung/Schadenbeseitigung Treppenhaus

Unter Annahme, dass vier Handwerker/innen für die Schadensbeseitigung fünf volle Tage à 8 h benötigen und einen Nettostundenlohn von 65 €/h beziehen, ergeben sich (bei angenommenen Materialkosten von 3.000 €) die grob überschlägig geschätzten Fertigstellungs-/Schadenbeseitigungskosten (anteilig zur Hälfte) wie folgt:

$$(4 P. \times 5 T./P. \times 8 h/T. \times 65 \text{ €/h} \times 1,19 + 3.000 \text{ €}) \times 0,5 = \text{rd. } 8.000 \text{ €}$$

Wertannäherung

+ 107/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:	+ 29.000 €
+ Sondereigentum an Kellerraum Nr. 7	+ 7.000 €
+ Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz 1	+ 6.000 €
- Rückbaukosten Dachaufbau (zu ½)	- 13.000 €
- Wiederherstellungskosten Dach (zu ½)	- 25.000 €
- Fassadenreinigungskosten (zu ½)	- 3.000 €
- Schadenbeseitigungskosten Treppenhaus (zu ½)	- <u>8.000 €</u>
	- 7.000 €

Es wird ersichtlich, dass sich in dieser (monetären) Wertbetrachtung – in Abhängigkeit der o.g. Annahmen – kein positives Delta ergäbe. Diese exemplarische Betrachtung erfolgt rein nachrichtlich.

Hinweis: In o.g. Darstellung wurde – mit Blick auf die nahezu gleichen Miteigentumsanteile – vereinfacht von einer Kostenaufteilung zwischen den Sondereigentümern Nr. 7 und Nr. 8 je zur Hälfte (Faktor 0,5) ausgegangen.

## 8. 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.

Seitens des Sachverständigen wird die Auffassung vertreten, dass sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden kann. Der symbolische Verkehrswert wird dahingehend beziffert auf:

1 €

(in Worten: ein Euro)

Aschaffenburg, den 07.05.2024



---

Maximilian Zöllner MRICS

## 9. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. 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.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord



Ansicht Nordost



Ansicht Ost

Stark verschmutzte Fassade



Blick auf Stellplatz SNR 1

(zum Bewertungsstichtag noch nicht errichtet)



Unfertiger Dachüberstand

Stark verschmutzte Fassade





Putzabplatzungen mit  
Schimmelflechte an der Fassade  
(Gemeinschaftseigentum)



Hauseingangsbereich mit  
Hauseingangstür und  
Rissbildungen im Mauerwerk  
(Gemeinschaftseigentum)



Großflächige Feuchteschäden im  
Hauseingangsbereich  
(Gemeinschaftseigentum)



Hauseingangsbereich  
(Gemeinschaftseigentum)



Offene Stelle in abgehängter  
Decke - exemplarisch  
(Gemeinschaftseigentum)



Offene Stelle in der  
Wandverkleidung - exemplarisch  
(Gemeinschaftseigentum)



Waschküche

(Gemeinschaftseigentum)



Wasserschaden/Farbabplatzungen  
im Bereich des Deckendurchbruchs  
EG/OG

(Gemeinschaftseigentum)



Eingangstür zu Keller Nr. 7

(Wertermittlungsobjekt)





Gaszentralheizung

(Gemeinschaftseigentum)



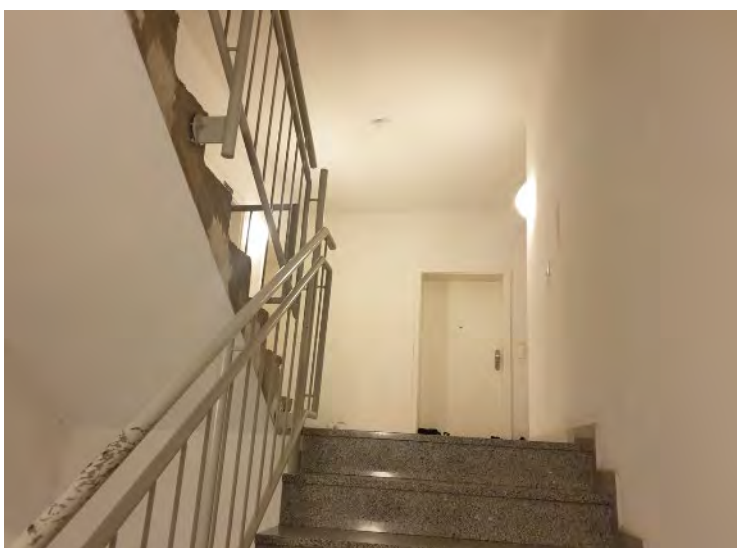
Warmwasserspeicher

(Gemeinschaftseigentum)



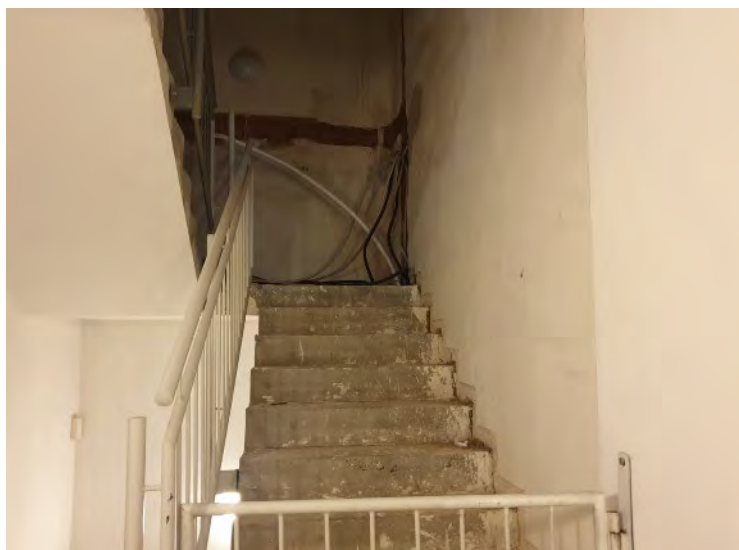
Treppenhaus

(Gemeinschaftseigentum)



Aufgang in das Dachgeschoss –  
nicht fertiggestellt

(Gemeinschaftseigentum)



Baulicher Zustand Dachgeschoss

(Wertermittlungsobjekt)



Baulicher Zustand Dachgeschoss

(Wertermittlungsobjekt)

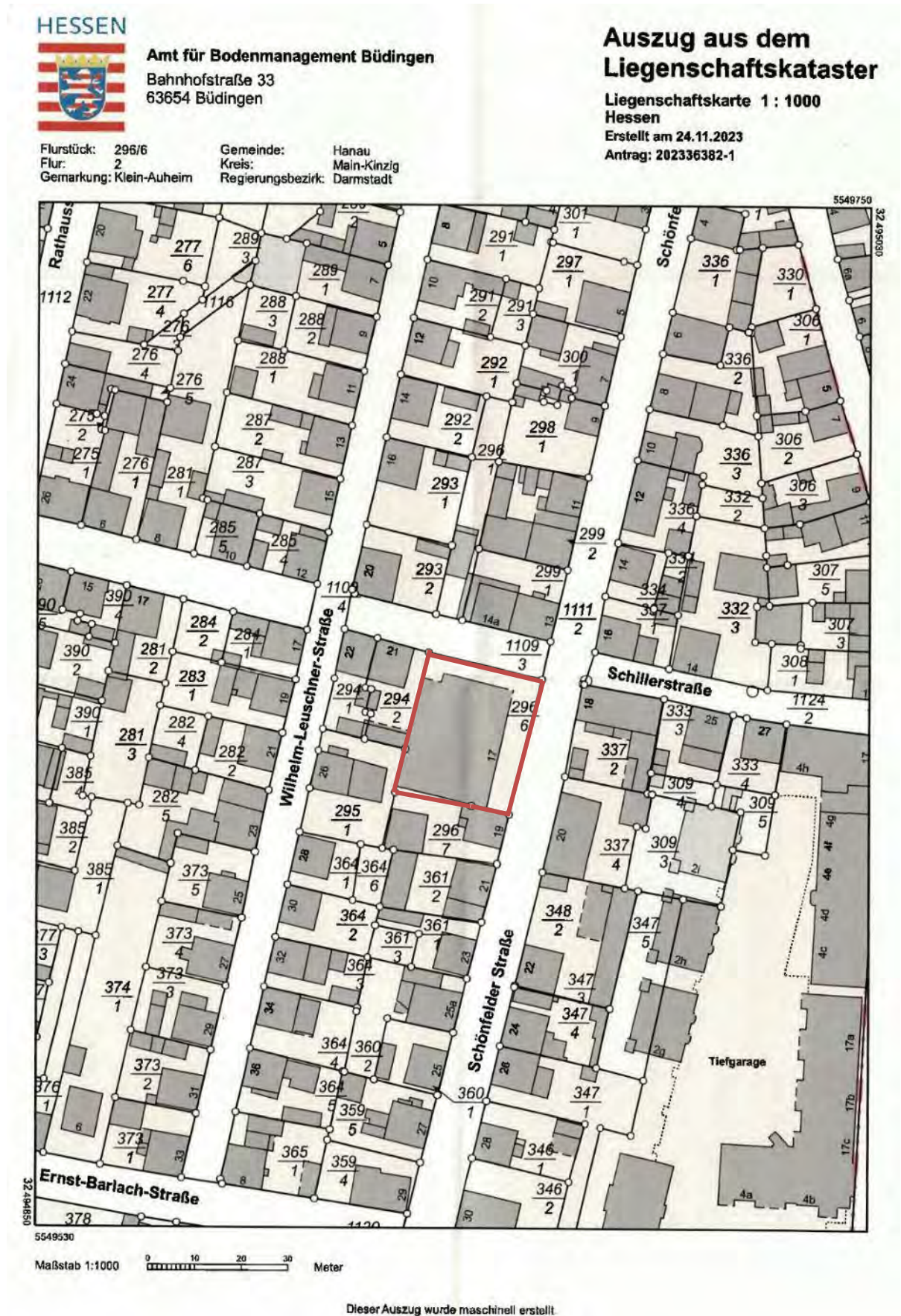


Baulicher Zustand Dachgeschoss  
(Wertermittlungsobjekt)





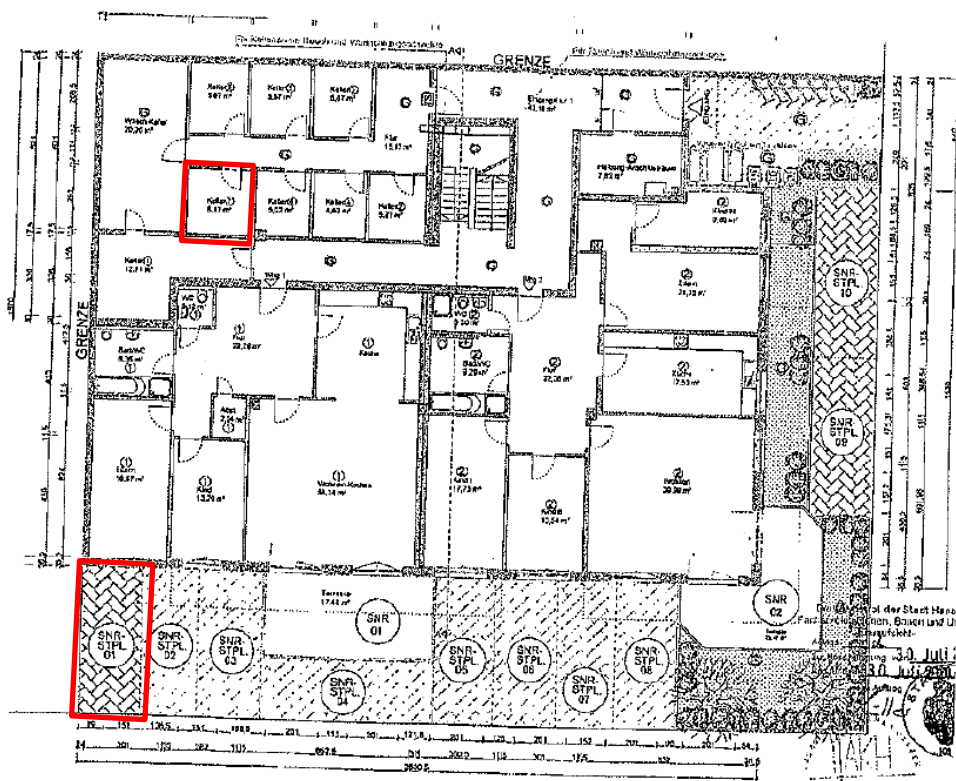
Anlage 2: **Liegenschaftskarte**



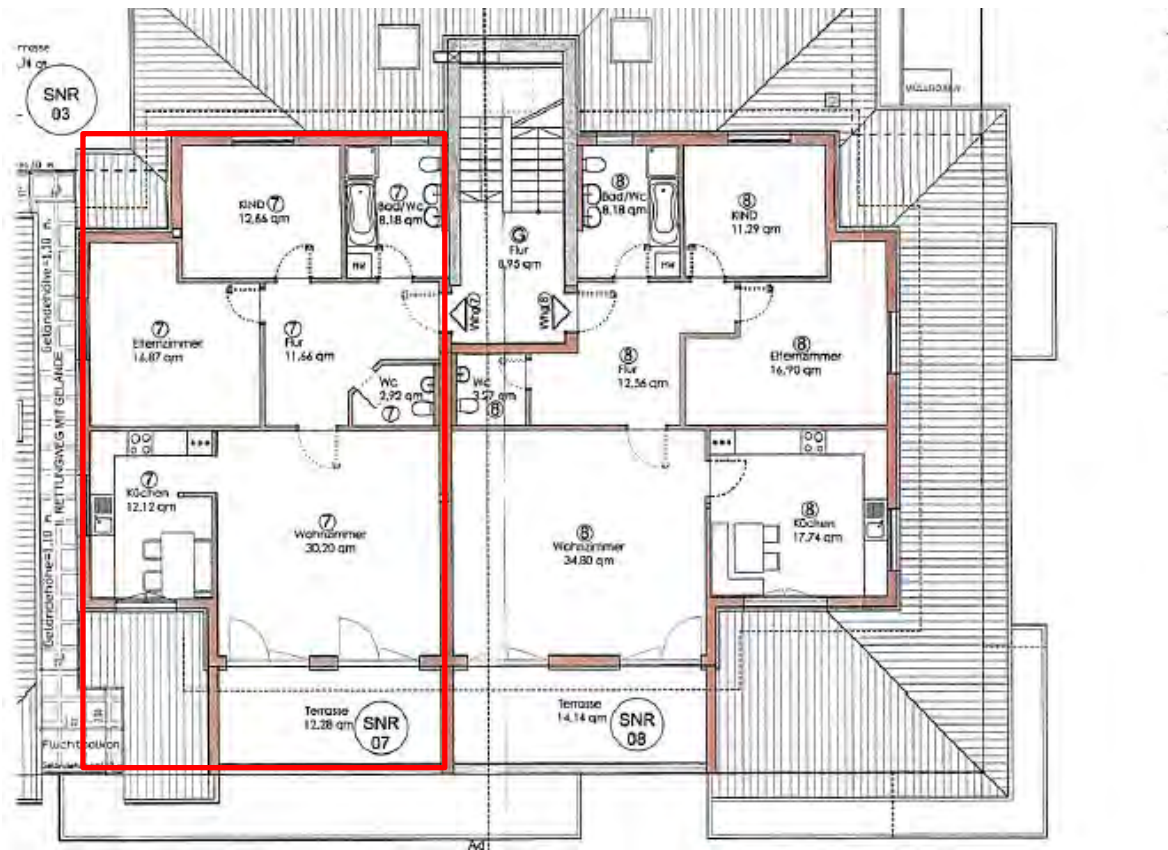
Anlage 3: Auszug aus der Änderung zur Teilungserklärung

4	132/1000	mit Nr. 4 gekennzeichneten im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und einem Kellerraum Nr. 4	an dem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. P3
5	111/1000	mit Nr. 5 gekennzeichneten im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und einem Kellerraum Nr. 5	an dem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. P5
6	81/1000	mit Nr. 6 gekennzeichneten im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und einem Kellerraum Nr. 6	an den KFZ-Stellplätzen, bezeichnet mit Nr. P4 und P8
7	107/1000	mit Nr. 7 gekennzeichneten im Dachgeschoß gelegenen Wohnung und einem Kellerraum Nr. 7	der Terrasse Nr. 7 und an dem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. P6
8	119/1000	mit Nr. 8 gekennzeichneten im Dachgeschoß gelegenen Wohnung und einem Kellerraum Nr. 8	der Terrasse Nr. 8 und an dem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. P10
	1000/1000		



Anlage 4: **Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)**

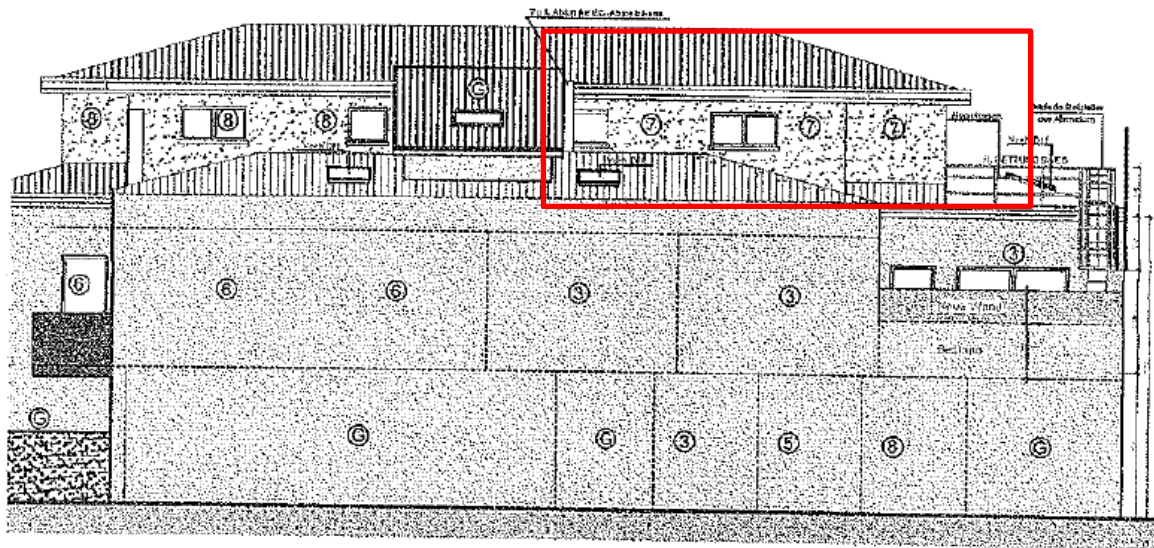
Grundriss Erdgeschoss – Zuteilung Stellplatz Nr. 1 und Kellerraum Nr. 7



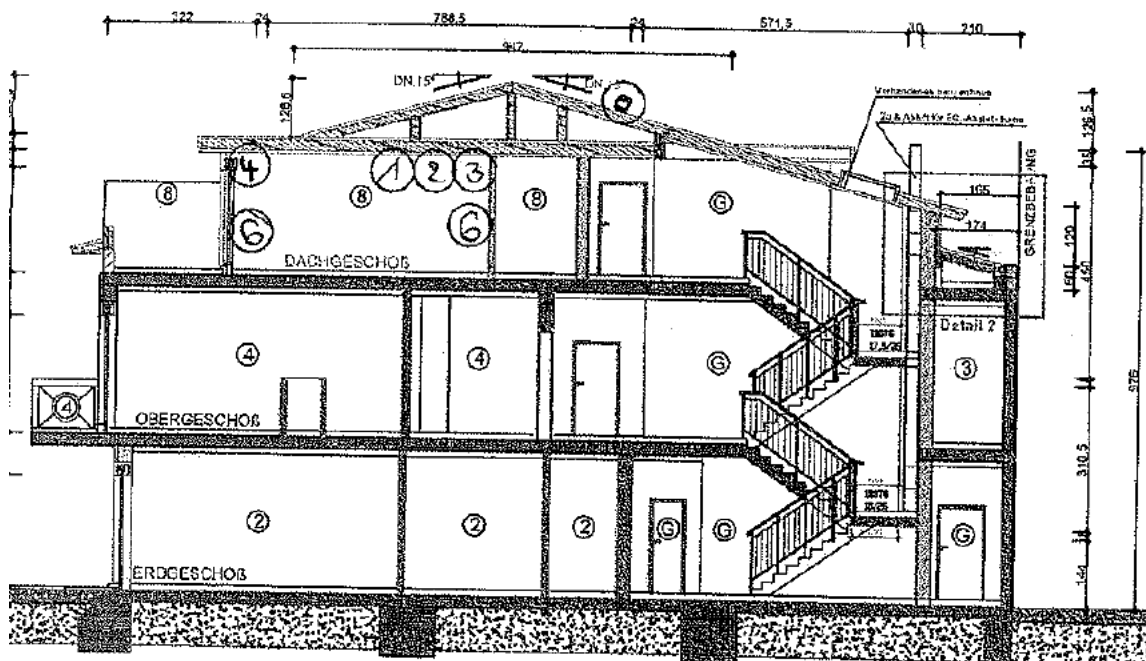
Grundriss Dachgeschoss (geplant)



OSTANSICHT (SCHÖNFELDERSTRASSE)



WESTANSICHT



SCHNITT A-A

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben : Umbau Mehrfamilienwohnhaus mit 6 WE im EG und im OG, Aufbau Penthaus auf Flachdach mit 2 weiteren Wohnungen sowie Errichtung eines weiteren PKW-Stellplatzes

Baustelle : Schönfelderstraße 17, Hanau- Kleinauheim

Bauherr : XXXXXXXXXX

## Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

**DACHGESCHOSS - (Whng.Nr.7) : - (Neu)**

Wohnen	: 30,20m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	29,29 m <sup>2</sup>
Küche	: 12,12m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	11,75 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	: 16,87 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	16,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	: 12,66 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	12,28 m <sup>2</sup>
Bad/Wc	: 8,18 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	7,93m <sup>2</sup>
Wc	: 2,92 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	2,83m <sup>2</sup>
Flur	: 11,66 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	11,31m <sup>2</sup>
DG.-Terrasse	: 12,28 m <sup>2</sup>	x	0,50 m <sup>2</sup> =	6,14m <sup>2</sup>
<b><u>Ges.Wohnfläche (Whng.Nr.7)</u></b>	<b>:</b>		<b>=</b>	<b>97,89 m<sup>2</sup></b>



## Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

**G.- ERDGESCHOSS:**

Keller I (Whng.Nr.1)	: 12,71 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	12,32 m <sup>2</sup>
Keller II (Whng.Nr.2)	: 5,27 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	5,11 m <sup>2</sup>
Keller III (Whng.Nr.3)	: 5,67 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	5,49 m <sup>2</sup>
Keller IV (Whng.Nr.4)	: 4,83 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	4,68 m <sup>2</sup>
Keller V (Whng.Nr.5)	: 5,67 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	5,49 m <sup>2</sup>
Keller VI (Whng.Nr.6)	: 5,02 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	4,86 m <sup>2</sup>
Keller VII (Whng.Nr.7)	: 6,17 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	5,98 m <sup>2</sup>
Keller VIII (Whng.Nr.8)	: 5,67 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	5,49 m <sup>2</sup>
Wasch-Keller	: 20,26 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	19,65 m <sup>2</sup>
Heizung-Hausanschlüsse:	7,89 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	7,65 m <sup>2</sup>
Flur	: 15,17 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	14,71 m <sup>2</sup>
Eingang/Flur I	: 43,16 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	41,86 m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche des Erdgeschosses :</b>			<b>=</b>	<b>133,29 m<sup>2</sup></b>

**OBERGESCHOSS:**

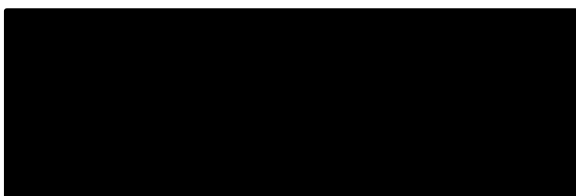
Treppenhaus II	: 12,71 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	12,32 m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche des Obergeschosses :</b>			<b>=</b>	<b>12,32 m<sup>2</sup></b>

**DACHGESCHOSS:**

Flur	: 8,95 m <sup>2</sup>	x	0,97 m <sup>2</sup> =	8,68 m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche des Dachgeschosses :</b>			<b>=</b>	<b>8,68 m<sup>2</sup></b>

**Gesamte Nutzfläche:**

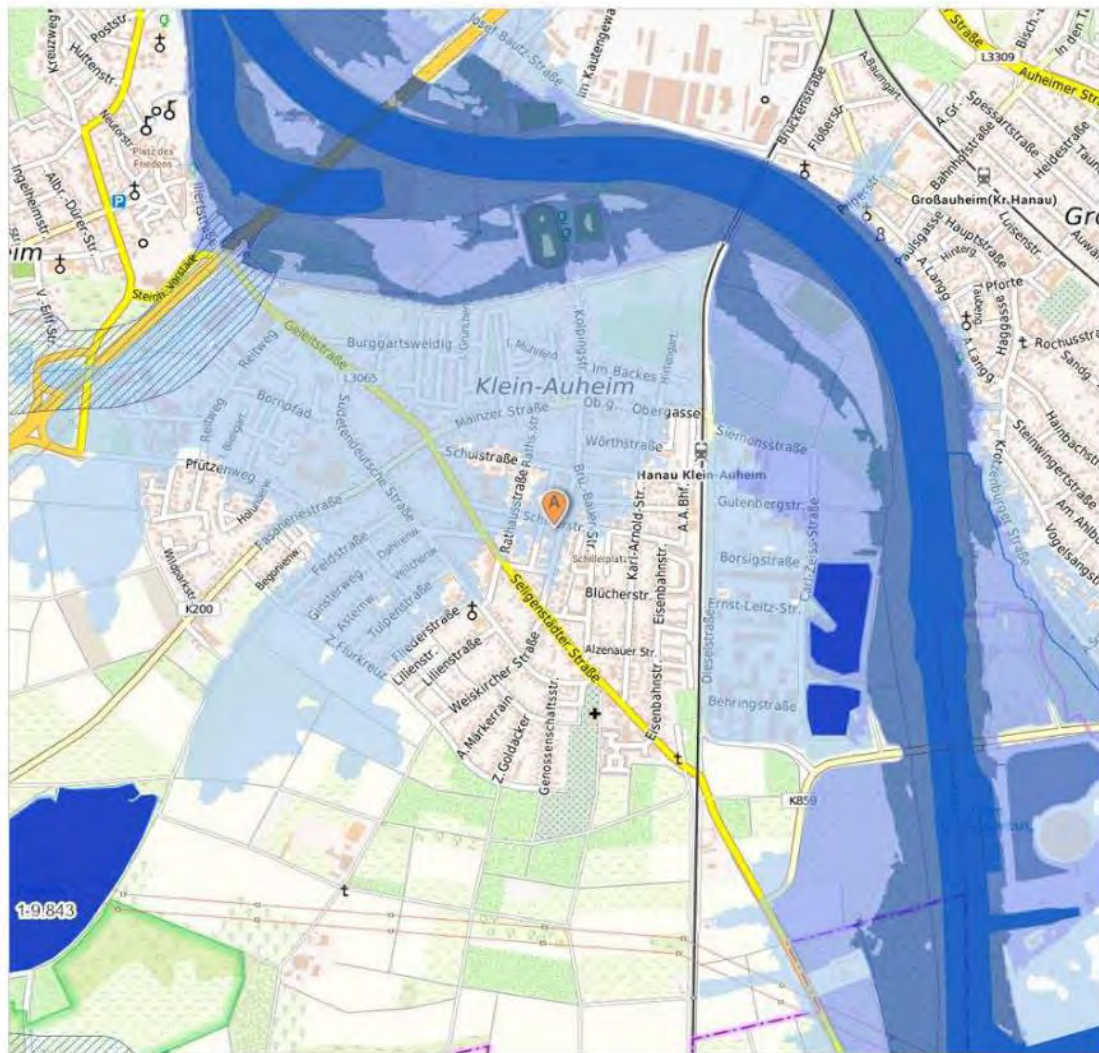
Erdgeschoss	=	133,29 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	=	12,32 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	=	8,68 m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche</b>	<b>=</b>	<b>154,29 m<sup>2</sup></b>



Anlage 6: **Hochwasser- und Starkregenkarten**

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

63456 Hanau, Schönfelder Str. 17



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

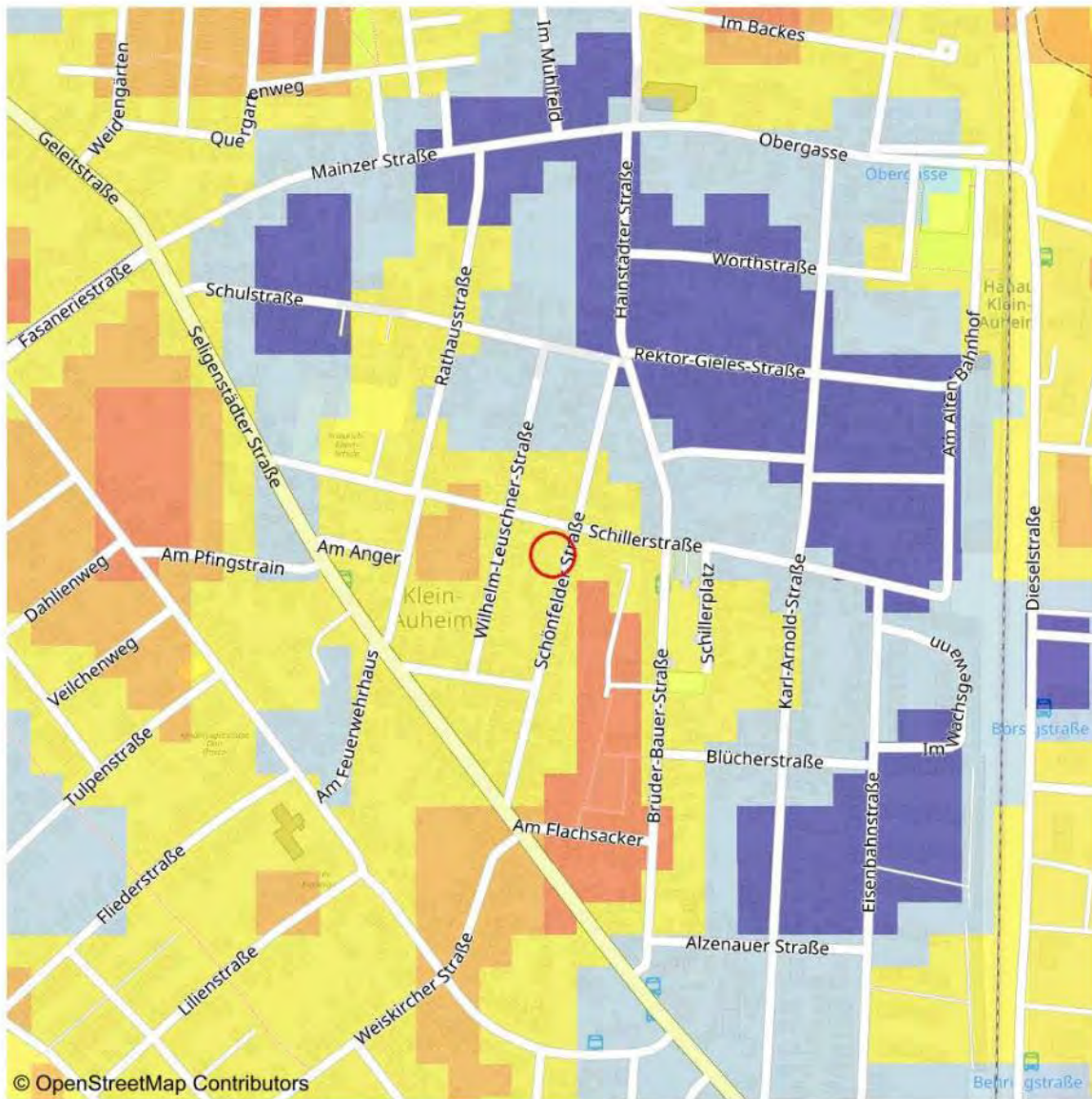


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02502657 vom 08.02.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



## Starkregengefährdung

63456 Hanau, Schönfelder Str. 17



### Gefährdungsklasse der Objektadresse



#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02502657 vom 08.02.2024 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