

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



Aktenzeichen	42 K 72/23
GA-Nr.	013 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Beschluss vom 12.02.2024
Objektart	Eigentumswohnung SE 13 bzw. XIII
Anschrift	An der Mainbrücke 30 63456 Hanau - Steinheim
Wertermittlungstichtag	04.04.2024
Qualitätsstichtag	04.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung	04.04.2024
Verkehrswert	28.000 € - mit 10% Sicherheitsabschlag

Keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Inhalt

1	Übersicht	4
2	Vorbemerkungen	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Fragen des Amtsgerichtes	6
2.3	Grundlagen der Bewertung	9
2.3.1	Rechtliche Grundlagen	9
2.3.2	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	10
2.3.3	Objektbesichtigung	10
2.3.4	Unterlagen	10
2.4	Bewertungsobjekt	11
3	Vermietungs- und Marktsituation	12
3.1	Vermietungssituation	12
3.2	Marktsituation	12
3.2.1	Mietspiegel gemäß § 558c oder § 558d BGB	15
3.2.2	Vermietungsmarkt Wohnen	15
3.2.3	Investmentmarkt Wohnen	16
4	Wohnungsgrundbuch	18
5	Teilungserklärung	19
6	Erhaltungsrücklage	19
7	Hausgeld	19
8	Sonderumlagen	19
9	Beschlüsse	19
10	Bewertungsobjekt	20
10.1	Makrolage	20
10.2	Mikrolage	21
10.3	Bewertungsgrundstück	23
10.3.1	Grundstück	23
10.3.2	Gebäude	29
10.3.3	Außenanlagen	34
11	Wertermittlung	35
11.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
11.2	Bodenwert	36

11.3	Ertragswert	41
12	Verkehrswert	47
Anlage I	- Übersichtskarte	49
Anlage II	- Stadtplan	50
Anlage III	- Umgebungskarte	51
Anlage IV	- Liegenschaftskarte	52
Anlage V	- Plan Schnitt	53
Anlage VI	- Plan Kellergeschoss	54
Anlage VII	- Plan Erdgeschoss	55
Anlage IX	- Straßenansicht	56
Anlage X	- Seitenansicht links	57
Anlage XI	- Seitenansicht rechts	58
Anlage XII	- Rückansicht	59
Anlage XIII	- Fotodokumentation Außenansichten vom 04.04.2024	60
Anlage XIV	- Fotodokumentation Innensichten Keller vom 04.04.2024	62

1 Übersicht

Allgemeines

Wertermittlungsstichtag	04.04.2024
Qualitätsstichtag	04.04.2024
Ausfertigungen - Anzahl	5 Stück, davon 4 Stück für den Auftraggeber
Bewertungsmaßgaben	Bewertung im Ist-Zustand

Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	1 Wohnen
Stellplätze	keine
MEA	92,15/1.000
Mietfläche/Wohnfläche (WF)	rd. 72,66 m ²
Baujahr Wohngebäude	1900
Wirtschaftliches Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer GND	70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	15 Jahre
Alterswertminderung	78,57 %
Alterswertminderungsfaktor	0,2143

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	581 m ²
Wert je Quadratmeter	330,00 €/m ²
Bodenwert gesamt	191.730,00 €
Bodenwert gemäß MEA	17.667,92 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	56,99 %

Ertragswertdaten

Mietfläche	rd. 72,66 m ²
Jahresrohertrag	6.103,44 €
Bewirtschaftungskosten	25,31 %
Jahresreinertrag	4.558,66 €
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rohertragsfaktor	5,08
Ertragswert	30.749 €
Nettoanfangsrendite (NAR) ¹	13,73 %

Ergebnis

Verkehrswert (gerundet)	31.000 €
Wert je Quadratmeter	
Wohnfläche	426 €/m ²
Verkehrswert (gerundet)	28.000 € - nach 10 % Sicherheitsabschlag

¹ Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt: $NAR = 100 * (\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten})$. Anmerkung Jahresreinertrag = Jahresnettokaltmiete abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten.

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	12. Februar 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau Abteilung für Zwangsversteigerung Nussallee 17 63450 Hanau
Gutachter	WERTVERSTAND - Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Dipl.-Sachverständiger (DIA) Frank Ullrich Taunusring 33 63755 Alzenau Bankkaufmann (IHK) / CIIA (DVFA) Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 von der DIAZert - DIA Consulting AG
Bewertungsgegenstand	MEA 92,15/1.000 am bebauten Grundstück - Flurstück 503/4 ETW - SE Nr. 13 bzw. XIII An der Mainbrücke 30 63456 Hanau - Steinheim
Bewertungszweck	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 12.02.2024 - Aktenzeichen 42 K 72/23 .
Bewertungsmaßgaben	Auftragsgemäß bezieht sich die Bewertung auf das bebaute Grundstück. Die Bewertung erfolgt im Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag 04.04.2024.

2.2 Fragen des Amtsgerichtes

Verwalter gem. WEG	RM Treuhand Hausverwaltung GmbH Darmstädter Landstraße 18 64331 Weiterstadt
Mieter	mutmaßlich unvermietet, leerstehend.
Gewerbebetrieb	Es konnte, dem äußeren Eindruck nach, kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	keine bekannt
Hausschwamm	Beim Ortstermin, nur Außenbesichtigung, wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt. Aufgrund der feh- lenden Innenbesichtigung nicht abschließend feststellbar.
Energieausweis	Es liegt ein Energieausweis gemäß Energie- einsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeener- giegesetz (GEG) vor. Auszugsweise Daten im Gutachten.
Zubehör	Es ist mutmaßlich kein Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden. Auf Grund der feh- lenden Zutrittsmöglichkeit nicht abschlie- ßend beurteilbar.
Altlasten	keine bekannt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine bekannt

Haftungsumfang

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Kunden bzw. Auftraggebers, von Auskünften (z.B. Behörden) sowie ggf. nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich, wenn nachfolgend nicht gesondert vermerkt, die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Gebäudebeschreibung beruht auf einer Objektbegehung, reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende/wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Des Weiteren wurden vom Unterzeichner grundsätzlich keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsanlage, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäudeverunreinigungen, Altlasten, evtl. im Boden befindlicher Bodendenkmäler/-schätze bzw. Kampfmittel sowie bzgl. evtl. schädlicher Umwelteinwirkungen, Elektromog, etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Urheberschutz und alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den beauftragten Zweck im laufenden Verfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte zu anderen Zwecken - zum Beispiel zum Zwecke der Beleihung - ist nicht gestattet. Dritte Personen dürfen ohne schriftliche Zustimmung bzw. Einverständniserklärung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden.

Vorbemerkung zur Wertermittlung gemäß der ab 01.01.2022 geltenden ImmoWertV 2021:

Die ImmoWertV 2021 ist in allen Gutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unmittelbar anzuwenden. Entscheidend ist nicht der Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag, der Tag des Auftrags an den Sachverständigen oder irgendein anderes Datum außer dem Tag der Erstattung des Gutachtens.

Zu beachten ist allerdings bei der Nutzung der Marktdaten oder der erforderlichen Daten zur Wertermittlung, wann sie veröffentlicht wurden, da in § 10 der ImmoWertV 2021 die Modellkonformität zwingend vorgeschrieben wird. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist die Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben, da die wertrelevanten Daten noch nach der bis zum 31.12.2021 gültigen ImmoWertV, bzw. den entsprechenden Richtlinien BRW-RL, VW-RL, SW-RL und EW-RL ermittelt wurden. Die Begrifflichkeiten und Bezugnahmen (Paragraphen) zur Verordnung beziehen sich textlich bereits auf die neue Verordnung. Inhaltlich wird jedoch teilweise, wenn notwendig, Bezug auf die alte ImmoWertV genommen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Definition Verkehrswert

In § 194 BauGB ist der Marktwert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verwendete Literatur

Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe

Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“

Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe

Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Schmitz, Gerlach, Meisel: Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

BKI

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 (RGBl. S. 195)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) (BGBl. I S. 127 ff)

(Alle Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der jeweils aktuell gültigen Fassung, wenn innerhalb des Gutachtens nichts anderes angegeben ist.)

2.3.2 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 04.04.2024. Der Stichtag gilt sowohl für die Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), als auch für den Zustand (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021) des Bewertungsobjektes.

2.3.3 Objektbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung	04.04.2024 (10:00 Uhr bis 10:30 Uhr)
Teilnehmer	Frank Ullrich (Sachverständiger) Vertreter der Bank Hausmeister
Umfang der Besichtigung	<p>Der Eigentümer des Wertermittlungsobjektes wurde per Einwurf-Einschreiben über den Ortstermin informiert. Den benannten Verfahrensbeteiligten und ggf. Bevollmächtigten wurde ausreichend Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.</p> <p>Dennoch konnte dem Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins kein Zutritt zum Wertermittlungsobjekt gewährt werden. Aus diesem Grund konnte lediglich eine Besichtigung der Außenbereiche und der Allgemeinflächen erfolgen. Zutritt zur Wohnung war nicht möglich. Seitens des Sachverständigen wurden Annahmen zum Zustand und Ausstattungsstandard des Wertermittlungsgegenstandes getroffen.</p>

2.3.4 Unterlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden folgende bewertungsrelevante Unterlagen vorgelegt bzw. vom Sachverständigen eingeholt:

- Liegenschaftskarte Stand 02.04.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Auskunft Stadtverwaltung Hanau (Beiträge BauGB, KAG) vom 15.04.2024
- Auskunft Stadtverwaltung Hanau (Grundsteuer) vom 09.04.2024
- Bauakteneinsicht Stadt Hanau vom 17.04.2024
- Online-Abfrage zum Flächennutzungsplan vom 03.04.2024
- Online-Auskunft zum Bebauungsplan der Stadt Hanau vom 03.04.2024
- Denkmalschutz Online-Auskunft vom 03.04.2024 (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau

- Hochwasser Online-Auskunft vom 03.04.2024 (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- Energieausweis vom 20.10.2020
- Teilungserklärung 1412/2017
- Polizeiliche Anzeige und Mahnbescheid durch den aktuellen Hausverwalter bzgl. Veruntreuung
- Mietflächenaufstellung (unsigned)
- diverse Unterlagen der aktuellen Hausverwaltung
- Online-Einsicht in die Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2022
- Altlastenauskunft Stadt Hanau vom 04.04.2024
- Grundstücksmarktberichte des zuständigen GAA Büdingen
- Grundstücksmarktberichte des benachbarten GAA Südhessen
- Auskünfte der zuständigen Hausverwaltung
- Anfrage zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen GAA
- Abfrage des BRW zum Stichtag 01.01.2024

Folgende Informationen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- Internetrecherchen (u.a. IVD, ImmobilienScout24 GmbH, Immopool, Immowelt, vdp Research GmbH², iib Institut Dr. Hettenbach³, destatis)

Anmerkung: Unterlagen konnten innerhalb der Wertermittlung nur dann Berücksichtigung finden, wenn diese dem Gutachter für die Wertermittlung zur Verfügung standen.

2.4 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 13 Wohneinheiten, an der An der Mainbrücke 30 in Hanau-Steinheim, bebaut. Bewertet wird die Wohneinheit (SE Nr. 13 bzw. XIII) mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 92,15/1.000 im Erdgeschoss/Hochparterre mit einer Wohnfläche von rund 72,66 m².

² „vdp Research GmbH“ ist ein Tochterinstitut des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und ist spezialisiert auf Immobilienmarktresearch und die Ermittlung von Daten zur Verkehrswertermittlung.

³ Das „iib Institut Dr. Hettenbach“ analysiert fortlaufend die Angebotsportale für Immobilien, wie z.B. ImmobilienScout24 und generiert daraus Marktpreise. Diese können dann nach sachverständiger Prüfung zum Vergleich herangezogen werden.

3 Vermietungs- und Marktsituation

3.1 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag wie folgt genutzt:

- ETW - SE 13: Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

3.2 Marktsituation

Die Preisanpassungen am deutschen Immobilienmarkt hielten auch im vierten Quartal 2023 an: Verglichen mit dem Schlussquartal 2022 fielen die Immobilienpreise um durchschnittlich 7,2 %. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 belief sich die Preiskorrektur auf -2,2 %. Damit erreichte der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) einen Wert von 175,2 Punkten (Basisjahr 2010 = 100 Punkte), gleichbedeutend mit einem Minus von 10,0 % im Vergleich zu seinem Höchststand im zweiten Quartal 2022 (194,8 Punkte). Der vdp-Index wird seit 2010 von vdpResearch quartalsweise erhoben und basiert - im Gegensatz zu anderen Immobilienindizes - auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten. So deckt der Index Quartal für Quartal die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien ab.

Die **Wohnimmobilienpreise** gingen im vierten Quartal 2023 - verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (Q4 2023 zu Q4 2022) - um 6,1 % zurück. Gegenüber dem Vorquartal (Q4 2023 zu Q3 2023) gaben sie um 1,6 % nach. Seit ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2022 fielen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um insgesamt 8,4 %. Zuvor hatten sie sich binnen zwölf Jahren mehr als verdoppelt.

Die Einbußen bei den **Gewerbeimmobilienpreisen** beliefen sich zwischen den Schlussquartalen 2022 und 2023 auf 12,1 %, im Vergleich zum dritten Quartal 2023 auf 4,9 %. Beide Werte stellen die bislang größten im vdp-Index gemessenen Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien dar. Seit dem zweiten Quartal 2022, als die Preise ihren bisherigen Höchststand erreicht hatten, gingen sie um 16,5 % zurück. Zwischen 2010 und 2022 hatten sie sich zuvor um rund 55 % verteuert.

Während die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum direkten Vorquartal einheitlich um 1,6 % abnahmen, zeigten sich im Vorjahresvergleich leichte Differenzen zwischen den einzelnen Objektarten: Selbst genutztes Wohneigentum - dazu zählen Eigenheime und Eigentumswohnungen - verzeichneten seit dem Vorjahresquartal einen Preisrückgang in Höhe von 5,8 %. Die Preise für Mehrfamilienhäuser gaben im selben Zeitraum noch etwas stärker nach: um 6,3 %. Aus beiden Entwicklungen resultierte der Gesamtrückgang der Preise für Wohnimmobilien in Höhe von 6,1 %.

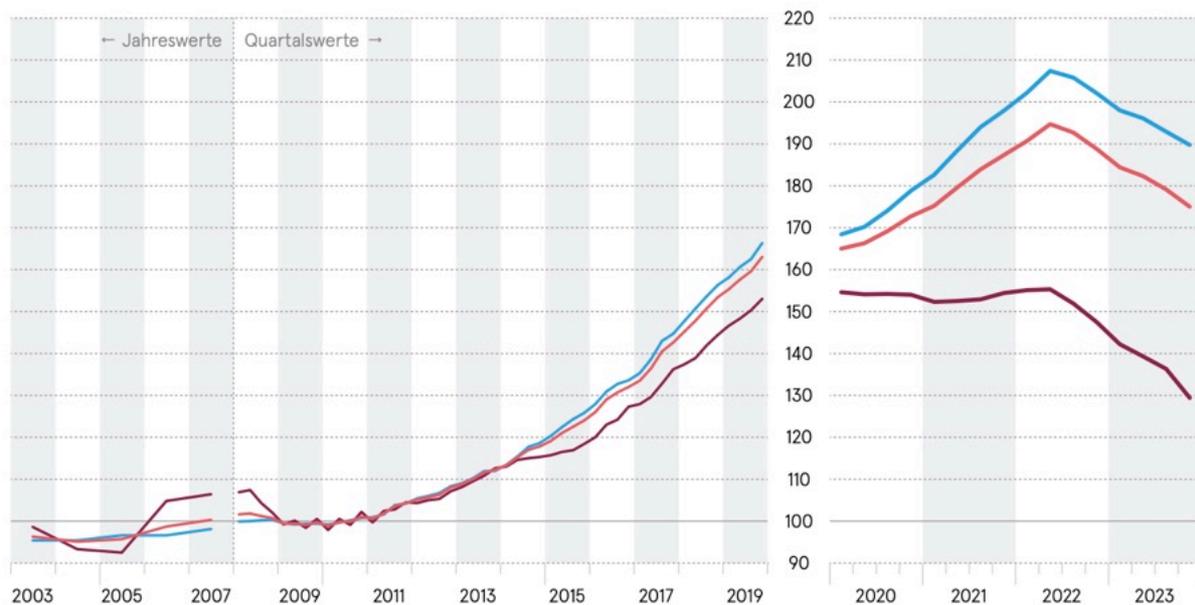
Die Jahresveränderungsrate bei den Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern verharrte wie im Vorquartal bei 5,8 %. Mit 12,9 % nahmen die Renditen,

gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, erneut spürbar zu, die Dynamik war jedoch nicht ganz so ausgeprägt wie im dritten Quartal 2023 (+13,5 %).

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100

vdp-Immobilienpreisindex: Gesamt Wohnen Gewerbe



Bezüglich des Kriegs in der Ukraine und die damit einhergehende veränderte Marktsituation und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen (Preisanstiege Konsumgüter, Energiekostenexplosion (Gas, Öl, Strom), Inflation, etc.) sowie der seit Jahresanfang stark gestiegenen Refinanzierungskosten, kann noch keine abschließende Aussage bezüglich der Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gegeben werden. Jedoch sind leichte Rückgänge im Bereich Nachfrage sowie der Angebotspreise erkennbar. Aussagekräftige Auswertungen seitens der Gutachterausschüsse lagen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main schreibt in seiner Pressemitteilung aus September 2022 folgendes:

„Bei der Analyse des Immobilienmarktes sind im ersten Halbjahr 2022 die Einflüsse des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der stark gestiegenen Kreditzinsen zu beachten. Baugrundstücke für Eigenheime wurden kaum noch vermarktet. Gründe hierfür könnten neben der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft auch in der Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung liegen. Hinzu kommen die in den vergangenen Monaten stark gestiegenen Baukosten und die nicht vorhersehbaren Baukostenentwicklungen. Die Preise im Wohnungsneubau steigen zwar weiterhin, die Preissteigerung beträgt bei neuen Eigentumswohnungen aber nur noch 3%. Die Nachfrage ist weiterhin wesentlich höher als das Angebot, dennoch akzeptierte der Markt nicht mehr alle Kaufpreis- und Mietangebote: Bei hohen Kaufpreisangeboten kommt es ggf. nicht zu einem Abschluss,

während niedrigpreisige Wohnungen eher noch verkauft werden. Die Vermarktungszeiten erhöhen sich und das Risiko in der Projektentwicklung steigt."

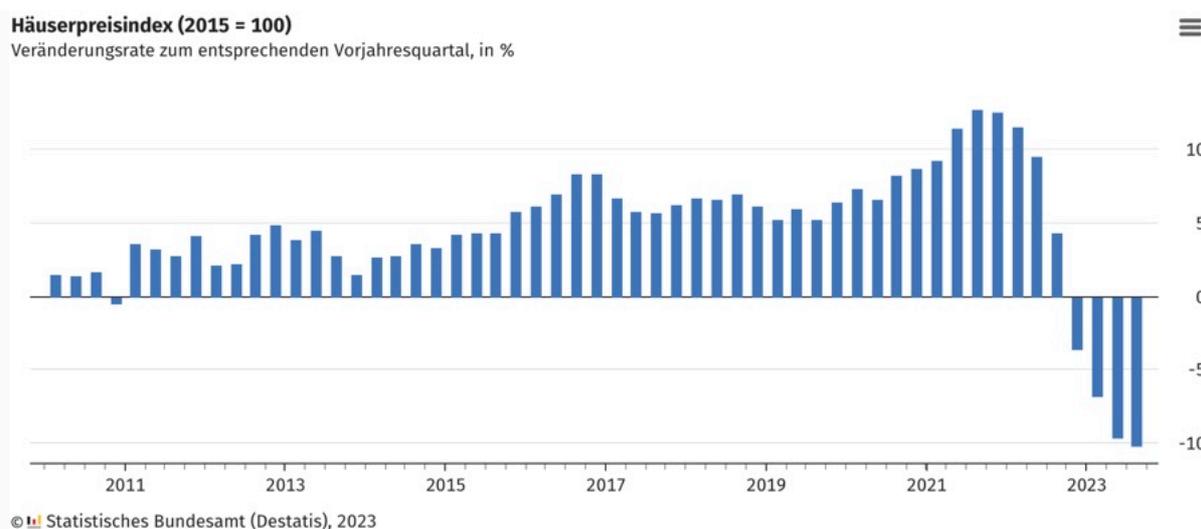
Laut Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2023 vom 09.08.2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M. wird von einem „deutlichen Umsatzrückgang und sinkender Preise“ berichtet.

Die vorgenannten generellen Aussagen beziehen sich auf den Teilmarkt der Stadt Frankfurt am Main und können nicht 1 zu 1 sowie ungeprüft auf den bewertungsrelevanten Teilmarkt übertragen werden. Jedoch kann die grundlegende Aussage aus sachverständiger Sicht auch für den bewertungsrelevanten Teilmarkt übernommen werden.

Auf Grund der vorgenannten Umstände und gemäß Auskunft von diversen Marktteilnehmern (z.B. Makler und Bauträger) ist zum Bewertungsstichtag ein starker Nachfragerückgang am regionalen Immobilienmarkt festzustellen.

Gemäß telefonischer Rücksprache mit Mitarbeitern vom zuständigen Gutachterausschuss kann zum Bewertungszeitpunkt eine rückläufige Verkaufsaktivität (Transaktionsanzahl) bestätigt werden. Eine abschließende Aussage hinsichtlich Kaufpreisänderungen (Rückgängen) konnte nicht getroffen werden.

Laut Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden (Destatis) Nr. 498 vom 22. Dezember 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2023 (vorläufig) um -10,2 % zum Vorjahresquartal bzw. -1,4 % zum Vorquartal gesunken. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Immobilienpreise im 3. Quartal 2023 sowohl im ländlichen als auch in den städtischen Regionen im Durchschnitt weiter gesunken. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.



3.2.1 Mietspiegel gemäß § 558c oder § 558d BGB

Für die bewertungsgegenständliche Lage existiert ein Mietspiegel, gültig bis zum 31.12.2023

3.2.2 Vermietungsmarkt Wohnen

Der Marktbericht von Colliers⁴ 2022/2023 nennt für Hanau Mietpreise für Wohnungen für Wiedervermietung von Bestandsobjekten wie folgt:

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,50 - 15,00	10,50 - 13,50	9,00 - 12,50	8,00 - 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,50 - 16,50	12,00 - 14,50	11,00 - 14,00	10,00 - 12,50
Trend	➔	➔	➔	➔

Die bewertungsgegenständliche Lage wird von Colliers als mittlere Lage eingestuft.

Laut Marktbericht Wohn- und Geschäftshäuser 2023/2024 von Colliers werden folgende Daten zu Mietwerten veröffentlicht:



Der Mietwertkalkulator 2023 (Mika)⁵ gibt laut Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses Büdingen für den bewertungsrelevanten Bereich Hanau eine Spanne von 9,25 €/m² bis 14,05 €/m² Wohnfläche an.

⁴ Colliers „Residential Investment - Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick 2022/2023“

⁵ Datengrundlage der Jahrgänge 2015 bis 2020. Die ZGGH hat in Zusammenarbeit mit den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwertermittlung den „Mietwertkalkulator online“ - kurz „Mika online“ entwickelt.

Die „vdp Research GmbH“ weist Wohnungsmieten im Bereich des Main-Kinzig-Kreises wie folgt aus:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	15,3	12,5	10,9	8,6
	gut	13,8	11,3	9,9	7,7
	mittel	13,1	10,6	9,1	7,4
	einfach	12,4	10,2	8,5	6,7

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 08/2023
 Quelle:
 Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

3.2.3 Investmentmarkt Wohnen

Engel & Völkers weist in seinem Marktreport Hanau - Wohnimmobilien 2022 folgende Werte aus:

Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				Eigentumswohnungen in EUR/m ²			
	2021	2022	Prognose		2021	2022	Prognose
	1.100.000 – 2.190.000	1.250.000 – 3.000.000	↗		4.000 – 6.200	4.100 – 7.000	↗
	600.000 – 1.200.000	600.000 – 1.350.000	↗		3.400 – 4.650	3.500 – 4.800	↗
	500.000 – 650.000	550.000 – 650.000	↗		2.800 – 3.600	2.900 – 3.700	↗
	450.000 – 550.000	460.000 – 560.000	↗		2.700 – 3.200	2.650 – 3.400	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Die bewertungsgegenständliche Lage wird von Engel & Völkers als gute Lage eingestuft.

Der Marktbericht von Colliers 2022/2023 nennt für Hanau Kaufpreise wie folgt:

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	24,0 - 29,0	22,0 - 27,0	20,0 - 25,0	18,0 - 22,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	3.200 - 3.900	2.900 - 3.400	2.100 - 2.900	1.600 - 2.200
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.600 - 5.500	4.000 - 4.800	3.000 - 4.300	2.000 - 3.700
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	5.000 - 6.200	4.400 - 5.600	4.000 - 5.100	3.200 - 4.000
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ▾ steigend → stabil ▾ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

Die „vdp Research GmbH“ weist folgende Daten zu Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Bereich des Main-Kinzig-Kreises aus:

Gemeindekennziffer: 06435		Lage			
Objektart: Eigentumswohnung		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.745	3.920	3.605	2.650
	gut	4.340	3.595	3.295	2.430
	mittel	4.280	3.535	3.255	2.385
	einfach	3.550	2.945	2.705	1.990

Anmerkung:

Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche

Objektzustand: gut

Eigennutzungsfähigkeit: ja

Stand: 08/2023

Quelle:

Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

4 Wohnungsgrundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorgenommen wurden.

Auszug vom	nicht bekannt
Amtsgericht	Hanau
Grundbuch von	Klein-Steinheim
Band	-
Blatt	4893

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1:

Miteigentumsanteil (MEA)	92,15/1.000
Gemarkung	Klein-Steinheim
Flur	2
Flurstück	503/4
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche An der Mainbrücke 30
Größe	581 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bzw. XIII gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.10.2017 (UR-Nr. 1412/2017 Notarin Martina Kunze, Bad Vilbel) Bezug genommen.

Erste Abteilung, Eigentümer:

- darf laut Auftragsschreiben nicht genannt werden

Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 72/23); eingetragen am 17.12.2023.

Beurteilung: Es handelt sich um eine übliche Eintragung im Rahmen des laufenden Verfahrens. Es wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.

Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Wurde nicht zur Verfügung gestellt. Etwaige Eintragungen haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sondern spiegeln sich ggf. im Kaufpreis wider.

5 Teilungserklärung

Flurstück 503/4 - Es wurde eine Teilungserklärung vom 13.10.2017 der Notarin Martina Kunze, Bad Vilbel UR Nr. 1412/2017 vorgelegt und eingesehen.

Der Miteigentumsanteil (MEA) des bewertungsrelevanten Sondereigentums 13 bzw. XIII beträgt 92,15/1.000.

Es handelt sich um übliche Ausführungen ohne, aus sachverständiger Sicht, wertbeeinflussende Inhalte und Ausführungen.

6 Erhaltungsrücklage

Es wurden schriftlich per E-Mail Unterlagen (Baubeschreibung, Nachweis über durchgeführte Modernisierungen, Energieausweis, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftsplan, aktuelle Höhe der Instandhaltungsrücklage, Beschlussammlung sowie die letzten 3 Protokolle der ETV) zur Einsicht bei der zuständigen Hausverwaltung angefordert. Der aktuelle Verwalter, welcher seit Herbst 2023 im Amt ist, hat dies mit E-Mail vom 09.04.2024 beantwortet.

Es gab in der Vergangenheit diverse, teils kurzfristige Wechsel in der Verwaltung. Übliche Unterlagen können aus diesem Grund nicht zur Verfügung gestellt werden. Aktuell läuft eine Anzeige und Klage gegen den ehemaligen Hausverwalter bzw. ungerechtfertigter Bereicherung / Unterschlagung. Ein Mahnbescheid über rund 98.000 € liegt dem Sachverständigen vor.

Laut Angabe des aktuellen Hausverwalters beträgt die planmäßige mtl. Erhaltungsrücklage 50,86 €. Zahlungen des aktuellen Eigentümers werden nicht geleistet.

Als offene Posten für das bewertungsrelevante SE 13 werden lt. Mitteilung der Hausverwaltung 10.718,88 € genannt. Inwieweit diese auf den potenziellen Ersteher übergehen, kann vom Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden, da dies eine rechtliche Fragestellung ist, welche sich außerhalb des Sachgebietes des Unterzeichners befindet. Es wird nach Rücksprache mit dem Gericht davon ausgegangen, dass diese nicht auf den Ersteher übergehen.

7 Hausgeld

Ein Wirtschaftsplan wurde nicht vorgelegt. Laut Angabe des aktuellen Hausverwalters beträgt das mtl. Hausgeld 593,89 €. Zahlungen des aktuellen Eigentümers werden nicht geleistet.

8 Sonderumlagen

Für die Zukunft nicht bekannt.

9 Beschlüsse

Nicht bekannt.

10 Bewertungsobjekt

10.1 Makrolage

Region/Ort

Bundesland	Hessen
Regierungsbezirk	Darmstadt
Stadt	Hanau - Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main
Stadtteile	Innenstadt, Nordwest, Lamboy, Südost, Steinheim am Main, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen, Kesselstadt
Größere Städte im Umkreis	Frankfurt (ca. 25 km westlich) Darmstadt (ca. 50 km südwestlich)
Einwohnerzahl ⁶	101.364 (Stand: 31.12.2022)
Kaufkraftindex ⁷	93 (Deutschland = 100)
Einwohnerentwicklung ⁸	Die Einwohnerzahl von Hanau ist in den letzten Jahren gestiegen. 2011 - 2021: +12,5 %; Land Hessen 2011 - 2021: +5 %. Für den Zeitraum bis 2030 wird eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung von rund 9 % prognostiziert.
Ortsfunktion	Oberzentrum
Wirtschaftliche Situation	
Arbeitslosenquote ⁹	Deutschland 6,0% Hessen 5,6% Main-Kinzig-Kreis 5,6%
Größere Arbeitgeber	Goodyear Dunlop, Umicore, Vacuumschmelze, Heraeus, Evonic
Prognose ¹⁰	Für den Main-Kinzig-Kreis werden leichte Zukunftschancen (Platz 102 von 402) prog-

⁶ Wikipedia

⁷ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024

⁸ Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung - <https://www.wegweiser-kommune.de>

⁹ Bundesagentur für Arbeit - <https://statistik.arbeitsagentur.de> - (Stand März 2024)

¹⁰ PROGNOSE Zukunftsatlas 2022

nostiziert (Quelle: www.wegweiser-kommune.de Bertelsmann Stiftung, www.statistik.arbeitsagentur.de, MB Michael Bauer Research GmbH, Prognos AG).

Anbindung

Flughafen

Der Frankfurter Flughafen ist rund 30 km in westlicher Richtung entfernt und über die Bundesstraße B 45 und die Bundesautobahn BAB 3 gut in rund 30 Minuten erreichbar.

Straßenanbindung

Bundesstraße B 43 - ca. 200 m nördlich
Bundesstraße B 45 - ca. 200 m nördlich
Bundesautobahn A 3 - ca. 7 km südlich

Die Verkehrsinfrastruktur im hessischen Rhein-Main-Gebiet kann als gut bezeichnet werden.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel

Hanau ist an das ÖPNV-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes über S-Bahn angeschlossen. Innerorts verkehren Busse.

öffentl. Einrichtungen

Hanau verfügt aufgrund seiner Oberzentrumsfunktion über ein überdurchschnittliches Bildungs- und Kulturangebot.

Beurteilung Makrolage

gut

10.2 Mikrolage

Lage im Ort

Stadtteolfunktion

Hanau besteht aus 10 Stadtteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Steinheim.

Umgebung

Bebauung/Nutzung

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung kann überwiegend als mittlerer Wohnstandard bezeichnet werden.

Immission

Die Straße An der Mainbrücke ist eine befestigte Anliegerstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung und dementsprechender geringer Immission.

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Infrastruktur

Einkaufen

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und periodischen Bedarf sind in der Stadt ausreichend vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar.

Schulen/Kitas

In der Stadt Hanau befinden sich alle Schulformen. Diverse Kindergärten sind ebenfalls vorhanden.

Medizinische Versorgung

Krankenhaus Hanau ca. 2,5 km
Krankenhaus Gelnhausen ca. 26 km

Beurteilung Mikrolage

gut

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien - aus Makro- und Mikro Perspektive - handelt es sich um eine tendenziell gute (Mikro) bis gute (Makro) Lage.

10.3 Bewertungsgrundstück

10.3.1 Grundstück

Verifizierung

Die Identität des Bewertungsgrundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde mit Hilfe der Flurkarte bzw. des Geodatenviewers des Bundeslandes plausibilisiert.

Grundstücksmerkmale

Größe	581 m ²
Abmessung	ca. 26 m (Tiefe) ca. 24 m (Breite)
Zuschnitt/Ebenheit	überwiegend rechteckig geschnitten und augenscheinlich eben. Der genaue Zuschnitt und die Lage der Flurstücke ist der Ausschnittskopie der Flurkarte in der Anlage zu entnehmen.
Baulandreserve	Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse	Es besteht vollständige eigene Grenzbebauung.
Baugrund	Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht und fällt auch nicht in das Sachgebiet. Es wird normal tragfähiger, lagetypischer Boden unterstellt.

Erschließung

Zufahrt	ortsüblich ausgebaute, öffentliche Straße mit Gehsteig
Ver-/Entsorgung	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation)

vorhandene Nutzung

Entwicklungszustand	baureifes Land
Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus

Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung
Maß der baulichen Nutzung	Die GRZ ¹¹ /GFZ wurden wie folgt ermittelt: <ul style="list-style-type: none">• nicht bewertungsrelevant <p>Die Maße der baulichen Nutzung wurden, wenn angegeben, unter bewertungsrelevanten Aspekten grob überschlägig ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹² identisch.</p>
Geschosse	2 Vollgeschosse, Dachgeschoss als Satteldach, Spitzboden, voll unterkellert
Bauweise	offene Bebauung
Flächennutzungsplan	Laut Online-Abfrage vom 03.04.2024 wird die bewertungsrelevante Fläche im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
zulässige Nutzung/Bebauungsplan	Gemäß Online-Abfrage ¹³ vom 03.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB. Demnach ist die Zulässigkeit nach § 34 ¹⁴ BauGB einzuordnen.
Miet-/Pachtverträge	siehe 3.1. aktuelle Vermietungssituation
Zubehör	Es ist mutmaßlich kein Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden. Auf Grund der fehlenden Zutrittsmöglichkeit nicht abschließend beurteilbar.

¹¹ GRZ und GFZ sind Angaben über die Intensität der Grundstücksausnutzung und Bewertungskriterium, sowie Bestandteil des Bauplanungsrechts. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Flächenanteil eines Baugrundstücks überbaut werden darf, bzw. überbaut ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen zur Grundstücksfläche an.

¹² Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Bauleitplänen.

¹³ <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/b-plaene/index.html>

¹⁴ § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

wertbeeinflussende Umstände / Lasten außerhalb des Grundbuchs

Baugenehmigung

Eine Einsichtnahme bei der zuständigen Baubehörde wurde vorgenommen. Die Ursprungsbauakten sind nicht mehr vorhanden und laut mündlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters an anderer Stelle nicht mehr auffindbar. Das bestehende Gebäude wurde zu einem unbekanntem Zeitpunkt der aktuellen Nutzung zugeführt. Bei einer Ortsbesichtigung im Juni 2003 stellte sich heraus, dass in dem Fabrikgebäude inzwischen dreizehn Wohnungen ohne Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens eingerichtet worden sind. Für diese liegt lt. eingesehenem Schriftverkehr auch zum Wertermittlungsstichtag, trotz wiederholter Aufforderung der Behörde zur Einreichung entsprechender Antragunterlagen, keine Baugenehmigung vor. Laut Schreiben vom 04.06.2007 der Stadt Hanau, Bauaufsicht und Umweltamt wird die derzeitige Wohnnutzung Zitat: „künftig geduldet. Der Vorgang ist somit abgeschlossen. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass die weitere Errichtung von Wohnungen baugenehmigungspflichtig wäre.“

Es kann vom Sachverständigen keine abschließende Beurteilung des Sachverhaltes erfolgen, da es sich um eine Rechtsfrage handelt und dies außerhalb des Sachgebietes des Unterzeichners liegt. Für diese Wertermittlung wird von einer dauerhaften Duldung ausgegangen, was nicht mit einer Baugenehmigung gleichzusetzen ist. Letztendlich kann nur eine schriftliche Anfrage zur Genehmigungsfähigkeit bei der zuständigen Behörde Sicherheit verschaffen. Es liegt nicht im Ermessen des Sachverständigen dies zu tun, da sonst ggf. von Amts wegen weitere Nachforschungen in Gang gebracht würden, welche u.U. auch für die anderen Sondereigentümer nachteilig sein können.

Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags.

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Baulasten ¹⁵	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau ist derzeit keine Baulast eingetragen. Aus der Berücksichtigung vor Ort ergab sich ebenfalls kein offensichtlicher Hinweis auf Baulasten.
Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine entsprechenden Vermerke eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Umlegungsgebiet befindet.
Privatrechtliche Lasten/Ansprüche	Es wurden Auskünfte zu geltend gemachten nachbarrechtlichen Ansprüchen und anhängigen Rechtsstreitigkeiten eingeholt. Seitens der aktuellen Hausverwaltung wird ein Verfahren zur Einbringung veruntreuter Gelder geführt.
Altlasten ¹⁶	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail der Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, vom 04.04.2024, ist das Bewertungsgrundstück An der Mainbrücke 30 Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 2, Flurstück 503/4 nicht in der Altflächendatei verzeichnet und somit eine Altlast derzeit nicht bekannt.</p> <p>Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlast befindet, sondern bedeutet lediglich, dass keine Altlasten bekannt sind. Auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der bei der Berücksichtigung gewonnenen Erkenntnisse besteht auch kein Verdacht.</p>

¹⁵ Die Baulast ist ein Sicherungsmittel öffentlich-rechtlicher Art. Hierbei werden bauordnungsrechtliche Anforderungen (Landesbauordnung) wie z. B. Zuwegungen, Stellplätze und Abstandsflächen oder auch gemeinsame Bauteile, wenn der Bauherr diese Anforderungen auf seinem Grundstück nicht erfüllen kann, auf Dauer dann auf einem anderweitigen, evtl. nachbarseitigen Grundstück öffentlich-rechtlich gesichert. In den Bundesländern, in denen Baulasten nicht in der Landesbauordnung geregelt sind, werden wie schon vor der Schaffung der Baulasten, Dienstbarkeiten, welche auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhen, auf dem belasteten Grundstück eingetragen.

¹⁶ Der Begriff Altlast bezeichnet in der Raumplanung einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der infolge früherer menschlicher Tätigkeiten gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens (Bodenkontamination) oder des Grundwassers (Grundwasserverschmutzung) aufweist, wodurch die durch Rechtsnormen geschützte Mindestqualität nicht mehr gegeben ist.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie Feststellungen im Rahmen des Ortstermins konnte kein offensichtlicher Überbau festgestellt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadtverwaltung Hanau vom 15.04.2024 sind die Erschließungskosten gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgerechnet und bezahlt.

Eine abschließende Aussage zur Stellplatzsatzung kann nicht gegeben werden. **Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde. Ggf. können offene Forderungen bestehen.**

Denkmalschutz

Laut Onlineabfrage (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> vom 03.04.2024 befinden sich keine in der aktuellen Denkmalliste verzeichneten Bau- oder Bodendenkmale auf dem Bewertungsgrundstück. Auch die Besichtigung ergab keine Hinweise darauf, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Folglich besteht kein Verdachtsfall.

Hochwasserrisiko

Im Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich rund 400 m nordöstlich des Bewertungsobjektes das fließende Gewässer „Main“ von dem ein potentiell Hochwasserrisiko ausgeht. Laut online-Abfrage vom 03.04.2024 (Quelle: (<https://www.geoportal.hessen.de>)) der Hochwassergefahrenkarte/Überschwemmungsgebiete liegt das Bewertungsobjekt nicht in oder angrenzend an die gekennzeichneten Überschwemmungsgebiete (HQ häufig, HQ100 und HQ extrem nach HWG). Für diese Bewertung wird nicht von einem Werteeinfluss ausgegangen, da sich das Objekt außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsflächen befindet.

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Immissionen

Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen beim Ortstermin festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch im Bereich der stark frequentierten Einflugschneise des Frankfurter Flughafens. Diese sind jedoch lagetypisch und üblicherweise im Bodenrichtwert bereits ausreichend berücksichtigt.

Beurteilung

Insgesamt ist das Grundstück objekt- und lagetypisch bebaut und überüberdurchschnittlich ausgenutzt.

10.3.2 Gebäude

Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung (SE 13) im Erdgeschoss/Hochparterre eines 13-Familienwohnhauses und verfügt über rund 72,66 m² Wohnfläche. Die aufstehenden Gebäude sind baulich miteinander verbunden. Die bewertungsrelevante Wohneinheit 13 sowie die Wohneinheit 12 befinden sich im Seitenbau. Jeder dieser beiden Wohneinheiten verfügt über einen eigenständigen Eingang vom Innenhof. Alle anderen 11 Wohneinheiten befinden sich im Haupthaus und werden durch einen separaten Hauseingang erschlossen. Als Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird laut vorgelegten Unterlagen der Zeitraum um 1900 genannt. Das aufstehende Gebäude ist teilweise zu rund 75 % unterkellert. Das Haus steht auf einem rund 581 m² großen Grundstück. Das Gebäude hat eine klassische, dem Baujahr entsprechende einfache Architektur. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen seitlichen Hauseingang mit innenliegendem Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Kellergeschoss ist über den Hof erreichbar.

Das Gebäude sowie die von außen eingeschränkt ersichtliche bewertungsrelevante Wohneinheit weisen einen stark modernisierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Standard aus. Die Ausstattung ist ebenfalls als wirtschaftlich verbraucht anzusehen und bedarf einer Grundsanierung. Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Grundrissgestaltung ist auf Grund der fehlenden Austrittsmöglichkeiten (kein Balkon bzw. keine Terrasse) sowie wegen der stark eingeschränkten Belichtung (Fenster sind nur auf der mordöstlichen Seite vorhanden) und Belüftung stark eingeschränkt nachgefragt. Das Bewertungsobjekt wird als stark eingeschränkt verwertbar angesehen.

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde den übergebenen Unterlagen entnommen. Diese Flächen wurden anhand üblicher Ausbaufaktoren / Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft und für die Bewertung übernommen. Eine detaillierte Wohnflächenberechnung des Architekten wurde nicht vorgelegt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht genommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Die Wohnfläche der Wohneinheit im Erdgeschoss beträgt rund 72,66 m² gemäß nachfolgender Aufstellung.

Der als Wohnraum „Kind“ in den Plänen gekennzeichnete Raum mit rund 9,62 m² verfügt laut Planzeichnung über ein Fenster, welches eine Belichtung über den Flur ermöglicht. **Ein Fenster an der Fassade ist nicht vorhanden.** Dies entspricht nicht den Anforderungen an die jeweilige Landesbauordnung (HBO) bzgl. Aufenthaltsräume. Dies wird über einen entsprechenden (niedrigen) Ansatz im Mietwert berücksichtigt.

Seitenbau
WE Nr.13:
Aufmaß vom
09.06.2017

Wohnen/ Essen/ Kochen	31,26 m ²
Flur	9,99 m ²
Kind	9,62 m ²
Schlafen	18,51 m ²
Bad	3,28 m ²

Summe: 72,66 m²

Schäden und überdurchschnittliche Abnutzungen (soweit augenscheinlich erkennbar bzw. bekannt gegeben) nicht abschließend:

Durch die fehlende Zutrittsmöglichkeit (fehlende Innenbesichtigung) im Rahmen des Ortstermins nicht abschließend feststellbar. Es konnte lediglich eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme durch die Fenster erfolgen. Hier zeigte sich ein tlw. verwahrloster Zustand sowie Müllablagerungen. Ferner wurde seitens der Hausverwaltung als auch durch den beim Ortstermin anwesenden Hausmeister Schimmel vermutet sowie ein Wasserschaden angesprochen. Über den genauen Zustand zu den beiden vorgenannten Punkten kann vom Sachverständigen keine abschließende Auskunft und Wertung erfolgen. Es wird im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Abschlag je Quadratmeter Wohnfläche als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.



WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Objektbeschreibung

Hinweis	Die Wohnung war im Zuge der Besichtigung nicht zugänglich. Soweit notwendig, wurden entsprechende Annahmen im Rahmen der Wertermittlung getroffen. Für etwaige Abweichungen wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Objektart	Wohngebäude
Bauweise	Massivbau
Wohneinheiten	13
Etage	Erdgeschoss/Hochparterre
Geschosse	tlw. unterkellert, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss
Ausrichtung	Fenster befinden sich lediglich zum Innenhof (Nordost).
Baujahr Haus	1900
Anbau	-
Umbau und Erweiterung	-
Kernsanierung	-
innere Erschließung	Treppen
Nutzung	Wohnen

Baubeschreibung (der bei der Besichtigung vorgefundenen dominierenden Ausstattung bzw. den Angaben bei der Besichtigung übernommen)

Fundamente	nicht bekannt
Außenwände	nicht bekannt
Innenwände	nicht bekannt
Decken	nicht bekannt
Dachform	Satteldach bzw. Flachdach
Dacheindeckung	Pfannen bzw. Dachpappe - lt. Hausmeister bestand ein Feuchtigkeitseintritt, aktueller Zustand nicht bekannt
Treppen	massiv
Fassade	verputzt und gestrichen nicht gedämmt

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Fenster	Kunststofffenster - tlw. Glaseinsätze be- schädigt
Hauseingangstüren	Aluminium - stark beschädigt, Schloss außer Funktion
Heizung	zentral - Gaszentralheizung (2021)
Warmwasser	nicht bekannt
Sanitärinstallation	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Deckenbekleidungen	nicht bekannt
besondere Bauteile bes. Einrichtungen	- -
Ausstattungsstandard	Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird insgesamt als „sehr einfach“, wirtschaft- lich verbraucht, verdreckt, tlw. beschädigt und ggf. vermüllt angenommen.

Instandhaltung/Modernisierung

Das Bewertungsobjekt wurde im Zeitablauf **nicht** ordnungsgemäß bewirtschaftet und instandgehalten. In großem Umfang sind für das Baualter Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig in den Ansätzen zur Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten implizit berücksichtigt. Zusätzlich werden fiktive Modernisierungskosten bzw. Schadensbeseitigungskosten als boG in Ansatz gebracht.

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen

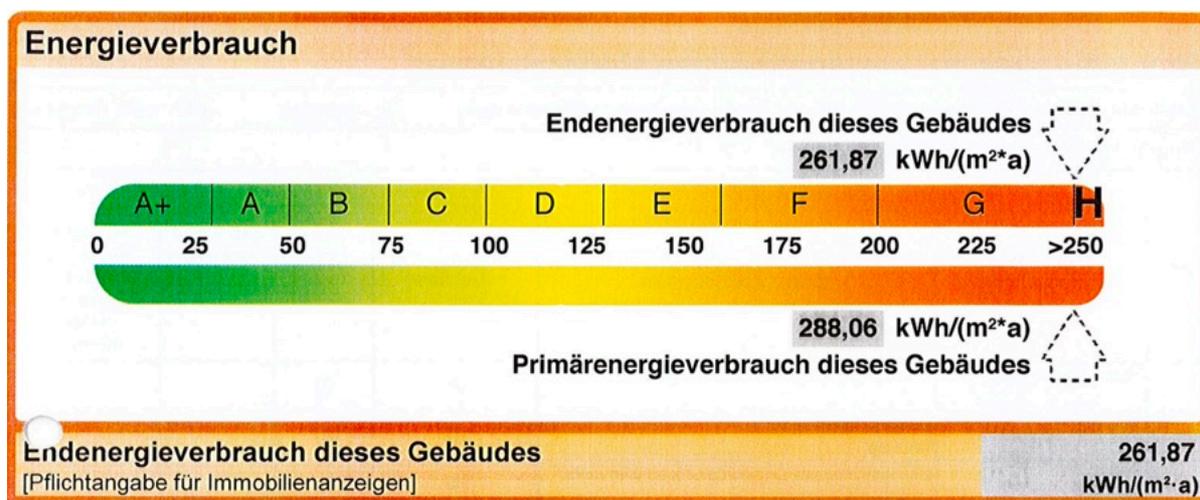
Es wurden Auskünfte zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingeholt. Folgende relevanten Maßnahmen innerhalb der letzten 1 bis max. 20 Jahre wurden genannt und konnten bei der Besichtigung nachvollzogen werden.

- Gasbrenntwertheizung 2021 (lt. Sanitärfirma)

Für die hier gemachte Aufstellung wird keine Haftung auf Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen. Die Aufstellung basiert auf Angaben im Ortstermin. Ob die Gewerke tatsächlich ertüchtigt wurden, konnte im Ortstermin nur bedingt überprüft werden.

Energetische Qualität

Ein Energieausweis vom 20.10.2020 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) ist vorhanden. Dieser nennt als Baujahr des Gebäudes das Jahr 1900. Die Erstellung des Energieausweises liegt vor dem Einbau der aktuellen Heizanlage. Daher können die nachfolgend auszugsweise abgebildeten Daten nicht korrekt sein.



Da das Baujahr bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.

Nachfolgende Modernisierungsempfehlungen wurden genannt:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Oberste Geschosdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem insgesamt unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Größere Baumängel bzw. Bauschäden waren augenscheinlich nicht ersichtlich und wurden auf Nachfrage auch nicht genannt. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

10.3.3 Außenanlagen

Einfriedungen

Das Grundstück ist grenzständig fast vollumfänglich bebaut. An der Straßenseite ist das Grundstück mit einem Metalltor zum Personeneingang eingefriedet.

Befestigungen

Der Innenhof ist befestigt.

Grünbereiche

nicht vorhanden

11 Wertermittlung

11.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Unterschiede der Vergleichsobjekte zu der zu bewertenden Immobilie sind angemessen zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grund und Boden angewendet.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) bewertet. Basis der Ertragswertermittlung ist der nachhaltige Jahresrohertrag, von dem die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Der so ermittelte Jahresreinertrag wird unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Beim Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) wird der Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage der sog. Normalherstellungskosten ermittelt, wobei die Veränderung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden etc. berücksichtigt werden. Dazu wird der Bodenwert addiert. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls steht bei derartigen Objekten die Erzielung von Erträgen im Vordergrund, da diese Objekte zur Kapitalanlage nachgefragt werden. Die Kaufpreisbildung orientiert sich am Ertragswert. Somit ist der Verkehrswert bei der gegebenen Nutzbarkeit der Liegenschaft vorrangig nach der Methodik des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Des Weiteren wurde Daten aus der Kaufpreissammlung angefordert. Diese konnte keine hinreichend vergleichbaren Objekte, z.B. im selben Objekt, selektieren. Eine Ausweitung auf klassische Eigentumswohnungen wird auf Grund des bewertungsrelevanten Objektzustandes nicht als sinnvoll eingeschätzt.

11.2 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser ist gemäß § 40 bis 45 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Soweit Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV 2021) ermittelt werden.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert	Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.
Größe Bewertungsgrundstück	581 m ² Daten entnommen aus dem Bestandsverzeichnis des entsprechenden Grundbuchblattes und anhand des Geodatenviewers plausibilisiert und für die Bewertung als richtig vorausge-

	setzt. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass die im Grundbuch eingetragene Fläche mit der im Liegenschaftskataster übereinstimmt.
Flurstück	503/4
Grundlage	Zonaler Bodenrichtwert ¹⁷ in der bewerteten Lage.
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 330 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 5
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (GFZ ¹⁸)	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	300 m ²
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien, u.a. Lage, Zugschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung, an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

¹⁷ Quelle: Geoportals Hessen / gds.hessen.de bzw. *Einsicht in die Bodenrichtwertkarten*

¹⁸ GRZ und GFZ sind Angaben über die Intensität der Grundstücksausnutzung und Bewertungskriterium, sowie Bestandteil des Bauplanungsrechts. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Flächenanteil eines Baugrundstücks überbaut werden darf, bzw. überbaut ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen zur Grundstücksfläche an.

Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmalen der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben, leicht unregelmäßig und überwiegend rechteckig geschnitten. Die Tiefe beträgt rund 26 Meter. Die Breite an der Straßenseite beträgt rund 24 Meter. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 300 m ² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 581 m ² und ist größer als das Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist auf Grund der Teilung nach WEG und entsprechendem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück nicht sachgerecht.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage in Summe nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Ableitung marktkonformer
Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 330 €/m².

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gemäß ImmoWertV wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksfläche - Flurstück 503/4			
I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien ZuAnpassungsfaktor			Erläuterung
abgaberechtl. Zustand des Bodenrichtwertes (ebf -frei)			330,00 €/m ²
Zustand des Bewertungsgrundstücks (ebf - frei)		1	330,00 €/m ² *1
II. Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes			
Richtwertgrundstück	1.1.2024		
Bewertungsgrundstück	4.4.2024	1	330,00 €/m ² *2
III. Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage		1	330,00 €/m ² *3
Größe		1	330,00 €/m ² *4
Topographie		1	330,00 €/m ² *5
Ausrichtung		1	330,00 €/m ² *6
Geometrie		1	330,00 €/m ² *7
Maße der baulichen Nutzung		1	330,00 €/m ² *8
Art der baulichen Nutzung		1	330,00 €/m ² *9
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
abgabefreier Bodenwert			330,00 €/m ²
abgabefreier Bodenwert gerundet			330,00 €/m ²
Fläche			581 m ²
Bodenwert gesamt			191.730,00 €
Bodenwert gemäß MEA			
	92,15	1.000	17.667,92 €

Anmerkung: Aufgrund der Berechnung mit mehreren Nachkommastellen kann es zu geringen Rundungsdifferenzen beim manuellen Nachvollzug der Berechnung kommen.

11.3 Ertragswert

Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag maßgebend. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Zur Ermittlung des Rohertrages wird nur der Ertrag berücksichtigt, den das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Die Mietfläche entspricht der vermietbaren Wohnfläche bei wohnwirtschaftlicher Nutzung und der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung. Bei unterschiedlichen Nutzungsarten werden die anteiligen Erträge getrennt dargestellt.

Dabei sind die folgenden Verfahrensschritte zu berücksichtigen.

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

Mietflächen

Es liegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor. Als Wohnfläche werden rund 72,66 m², gemäß nachfolgender Ausführung, in Ansatz gebracht.

Die Wohnfläche wurde den übergebenen Unterlagen (Flächenberechnung - „Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)“ vom 25.08.2017) entnommen und als richtig vorausgesetzt für die Bewertung übernommen. Eine detaillierte Flächenberechnung eines Architekten wurde nicht vorgelegt. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dies ist für die Wertermittlung hinreichend genau, ist jedoch nicht gleichzusetzen mit Richtlinien und Verordnungen wie z.B. Wohnflächenverordnung (WoFlV) oder DIN 277. Die angegebenen Maße sind nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen und ähnliches geeignet. Es wird empfohlen vor einer vermögensrechtlichen Disposition ein qualifiziertes Flächenaufmaß der realisierten Pläne einzuholen.

Der als Wohnraum „Kind“ in den Plänen gekennzeichnete Raum mit rund 9,62 m² verfügt laut Planzeichnung über ein Fenster, welches eine Belichtung über den Flur ermöglicht. **Ein Fenster an der Fassade ist nicht vorhanden.** Dies entspricht nicht den Anforderungen an die jeweilige Landesbauordnung (HBO) bzgl. Aufenthaltsräume. Dies wird über einen entsprechenden Ansatz im Mietwert berücksichtigt.

Erzielte Erträge

Keine - siehe Punkt „3.1 Aktuelle Vermietungssituation“

Marktmiete / ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen

Folgende Mietpreisspannen bzw. ortsübliche Vergleichsmieten wurden in den Marktberichten für Hanau und Umgebung ausgewiesen: (siehe Punkt 3.2.2)

Die Drittverwendungsfähigkeit¹⁹ ist aus sachverständiger Sicht objektartbedingt gegeben, da die bewertungsrelevanten Mietflächen auf Grund der Größe einer entsprechenden Nachfrage gegenüberstehen.

Die Ausstattung des Wertermittlungsobjektes entspricht nicht den Anforderungen an modernes Wohnen hinsichtlich Haustechnik, Energiestandard, Pflegezustand und Ausstattung.

Mietansatz

Auf Grund der Wohnlage, des Zuschnitts und der Objektart wird im Folgenden eine Miete von rund **7,00 €/m²** (Erdgeschoss/Hochparterre) als marktüblich eingeschätzt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Dies berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag unterstellte bzw. von außen ersichtliche Ausstattung sowie den Erhaltungszustand.

Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von **420,00 €/WE** angesetzt pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit **13,80 €/m²** Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung

¹⁹ Als *Drittverwendungsfähigkeit* wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, nach Ausfall eines Mieters ohne größere Veränderungen von einem zum anderen Mieter genutzt zu werden zu können.

eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit **2,0 %** als marktgerecht erachtet.

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

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. **25 %** des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für die vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Vorgaben der als auch der ImmoWertV. Ferner berücksichtigen sie die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Ansatz gebrachten Werte und sind im Rahmen der Modellkonformität in Ansatz zu bringen.

Nutzungsdauer

Das Ursprungsbaupjahr dient vorrangig informativen Zwecken, da sich im Rahmen von Wertermittlungen insbesondere die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und das daraus resultierende fiktive Baujahr als entscheidend darstellen.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anlage 1 wurde unter Berücksichtigung der in den NHK 2010 angegebenen Spanne, der Objektqualität sowie von Erfahrungswerten mit 70 Jahren angesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Bei einem Baujahr 1900 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine (vorläufig rechnerische) wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von rund 0 Jahren.

Auf Basis der bei der Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse und des vorgefundenen Ausstattungsstandards sowie den erfolgten Modernisierungen (Heizung 2 Punkte) als auch den fiktiven (Innenausbau 2 Punkte) Modernisierungen (Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 15 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (Modifizierte Restnutzungsdauer) für die Bewertung geschätzt und angesetzt.

Der Neubauwert auf Basis der Normalherstellungskosten ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Es wird dabei eine lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 ImmoWertV 2021). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

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

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz: Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken aus als gewerbliche Nutzungen.

Der zuständige Gutachterausschuss Büdingen für den Main-Kinzig sowie den Wetteraukreis veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für die bewertungsrelevante Objektart (Eigentumswohnung).

Die benachbarte Geschäftsstelle Heppenheim der Gutachterausschusses Südhessen veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 (Vorabauszug Stand 31.03.2024) Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für „Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten“. Diese werden hilfsweise und orientierend herangezogen, da die regionale Lage und die Marktgegebenheiten hinreichend vergleichbar sind.

bei einem Bodenrichtwert (BRW) von 200 €/m² bis 399 €/m²

Ø LSZ 2,2
STD 1,1

Ø Rohertragsfaktor 25,5
STD +/- 5,4

Ø Nettoanfangsrendite 3,0 %
STD +/- 0,8 %-Punkte

Anzahl Kauffälle: 117
Ø Anzahl Wohneinheiten 6

Ø Miete 8,30 € (6,60 € - 10,85 €)
Ø BWK 19 %
Ø wirtschaftliche RND 45 Jahre
Ø WF 80
Ø Grundstücksgröße (anteilig) 130 m²
Ø angepasster BRW 320 €/m²
Ø BW-Anteil am Kaufpreis 20 %
Ø KP/WFL 2.660 € (von 1.040 - 4.570 €)

Vom Immobilienverband Deutschland - IVD (Stand: 01/2024) werden für die Gebäudeart „Eigentumswohnung“ Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 - 4,5 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die genannten Werte wurde der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Lage, des Mietansatzes, des bei der Besichtigung vorgefundenen bzw. des unterstellten Zustandes, der regionalen Marktlage, des immobilienbezogenen Risikos und marktüblicher Renditen mit **2,75 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²⁰ gemäß § 8 ImmoWertV 2021

Bei der Besichtigung wurde durch den Hausmeister als auch telefonisch durch die Hausverwaltung mitgeteilt, dass die bewertungsrelevante Wohneinheit ein Wasserschaden durch die Dachhaut vorlag. Über den Stand des Wasserschadens konnten keine näheren Angaben gemacht werden. Zusätzlich ist eine generelle Verwahrlosung der Immobilie festzustellen. Dieser vorgenannte Umstand konnte auch eingeschränkt durch die Möglichkeit der Außenbesichtigung bzw. durch die Fenster festgestellt werden. Für diese Umstände wird ein pauschaler Abschlag (fiktive Modernisierungskosten zur Sicherung einer temporären Vermietbarkeit) von **500 €/m² Wohnfläche**, entsprechend rund **36.330 €** in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz stellt nicht zwingend die Kosten der notwendigen Erneuerung (Schadensbeseitigungskosten) der schadhaften Stellen dar, sondern ist der Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaufpreisbezogen angesetzt wird.

Es wird empfohlen, vor vermögensrechtlicher Disposition, entsprechende qualifizierte Schadensbeseitigungsangebote entsprechender Fachbetrieb einzuholen bzw. eine spezialisierten Bauschadenssachverständigen mit der Begutachtung und Bewertung zu beauftragen. Ggf. ist diese Wertermittlung dahingehend anzupassen.

Zusätzlich wird ein pauschaler und vorsorglicher Abschlag für die offene Grundsteuerforderungen (lt. E-Mail der Stadt Hanau, Fachbereich 2 Finanzen und Beteiligungen 2.22 Steuern und Abgaben vom 09.04.2024 aktuell Rückstand 46,30 € für SE Nr. 13) gemäß Auskunft der Stadt Hanau in Höhe von **100 €** vorgenommen.

Plausibilisierung

Der ermittelte gerundete Ertragswert von rund 426 €/m² Wohnfläche und der Multiplikator des 5,08-fachen Jahresrohertrages liegen unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenaufteilung, des Objektzustandes und der Lage im Objekt im marktüblichen Bereich und sind auf Grund der Wohnlage plausibel.

Das Bewertungsobjekt weist eine Nettoanfangsrendite (NAR) von rund 13,73 % auf Basis der angesetzten Parameter aus.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 56,99 %.

²⁰ *Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.*

Ertragswertermittlung

Einheit	Nutzung	Wohn-/Nutz-	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		fläche	Miete	pro Monat	pro Jahr
		m ²	€/m ²	€	€
Erdgeschoss/Hochparterre	Wohnen	72,66	7,00	508,62	6.103,44
SUMME		72,66		508,62	6.103,44

Jahresrohertrag 6.103,44

Verwaltungskosten	420,00 € p.a.	420,00
Instandhaltungskosten	13,80 € /m ²	1.002,71
Mietausfallwagnis	2,00% p.a.	122,07
nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00 € p.a.	0,00
Summe Bewirtschaftungskosten		25,31% 1.544,78

Jahresreinertrag 4.558,66

abzüglich Bodenwertverzinsung 54 m² 330,00 € 2,75% 485,87

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 4.072,80

Barwertfaktor 15 Jahre 12,1567

vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 49.511,75

zzgl. Bodenwert 17.667,92

vorläufiger Verfahrenswert 67.179,67

ggf. Marktanpassung 0,00

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert 67.179,67

boG - fiktive Modernisierung -36.330,00

boG - offene Grundsteuerforderung -100,00

boG - Gesamt -36.430,00

Verfahrenswert 30.749,67

Verfahrenswert gerundet 31.000,00

Anmerkung: Aufgrund der Berechnung mit mehreren Nachkommastellen kann es zu geringen Rundungs-
 differenzen beim manuellen Nachvollzug der Berechnung kommen.

12 Verkehrswert

Objekt

Bewertet wurde eine Eigentumswohnung (SE 13) auf einem rund 581 m² großen Grundstück in einfacher Wohnlage von Hanau-Steinheim. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten bebaut. Die bewertungsrelevante Wohneinheit in Erdgeschoss/Hochparterre verfügt über rund 72,66 m² Wohnfläche. Das Bewertungsobjekt wird als stark eingeschränkt verwertbar eingeschätzt.

Werte

Der Marktwert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet und gerundet. Es wurde ein Ertragswert (ungerundet) von rd. 30.749 € ermittelt.

Die ermittelten Werte wurden durch Auswertung von Immobilienmarktberichten und der dort ausgewiesenen Kaufpreise pro m² plausibilisiert.

Das Wertermittlungsobjekt war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich und konnte daher lediglich von außen besichtigt werden. Hinsichtlich der genauen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal rd. **10 %** berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Verkehrswertermittlung ist mit starken Unsicherheiten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung, des unterstellten Zustandes sowie der nicht vorhandenen baurechtlichen Genehmigung bzw. der nicht abschließend klärbaren potentiellen Genehmigungsfähigkeit behaftet. Die zuständige Baubehörde duldet lediglich die derzeitige Nutzung.

Ergebnis

Der Verkehrswert (nach Sicherheitsabschlag) des Sondereigentums Nr. 13 bzw. XIII (ETW - MEA 92,15/1.000) des mit einem Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten bebauten Grundstücks in Hanau-Steinheim, An der Mainbrücke 30 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2024 mit rund

28.000 €

in Worten: achtundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Ausfertigung verbleibt in meinen Unterlagen.

Alzenau, den 17.04.2024

Frank Ullrich

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
von der DIAZert - DIA Consulting AG