



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

10.12.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 83/24

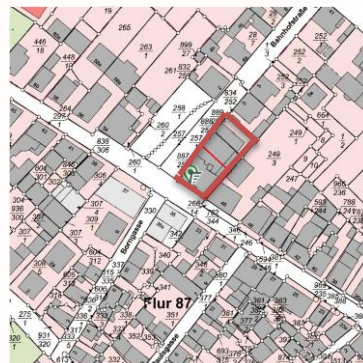
GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 63457 Hanau, Hauptstraße 50



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:

Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3

FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:

matthias.conrad@web.de

INTERNET:

www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:

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

BANKVERBINDUNG:

KSK Gelnhausen

BIC HELADEF1GEL

IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

UST.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

Baujahr:

ca.1911

Bauart:

Massiv

Wohn-/Nutzflächen:

ca. 542 m²/171 m²

Fenster:

Holz Fenster mit Isolierverglasung

Der **Einzelwert** für das Flurstück 887/251 zum Stichtag 10.12.2024 wurde mit
rd. **480.000,- €** geschätzt.

Der **Einzelwert** für das Flurstück 888/251 zum Stichtag 10.12.2024 wurde mit
rd. **155.000,- €** geschätzt.

Der **Einzelwert** für das Flurstück 889/251 zum Stichtag 10.12.2024 wurde mit
rd. **130.000,- €** geschätzt.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.12.2024 ermittelt mit rd.

765.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. Anlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Wohnungen	10
3.2.5	Besondere Bauteile.....	10
3.3	Halle	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12



4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Ertragswertberechnung	16
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Sachwertberechnung.....	23
4.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.6.5	Verkehrswert	29
4.6.6	Einzelwert Grundstück 887/251	30
4.6.7	Einzelwert Grundstück 888/251	31
4.6.8	Einzelwert Grundstück 889/251	32
5	Rechtsgrundlagen.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Hauptstraße 50 63457 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 5109
Katasterangaben:	Gemarkung Großauheim, Flur 87, Flurstück 887/251, zu bewertende Fläche 301 m ² ; Gemarkung Großauheim, Flur 87, Flurstück 888/251, zu bewertende Fläche 157 m ² ; Gemarkung Großauheim, Flur 87, Flurstück 889/251, zu bewertende Fläche 158 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 07.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.12.2024
Umfang der Besichtigung:	kein Zugang möglich – Besichtigung nach äußeren Eindruck



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1911. Das Gebäude wurde ca. 1971 und 2011 modernisiert. Das Gebäude ist Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Aus sachverständiger Sicht bilden die Grundstücke 887/251; 888/251 und 889/251 eine wirtschaftliche Einheit. Gemäß ZVG müssen die Werte für die Grundstücke einzeln ausgewiesen werden. Die Wertanteile wurden sachverständig frei geschätzt.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

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

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein-

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung lag von 2019 durch ein Architekturbüro vor. Die Flächen und Massen wurden nach den vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

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

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

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

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 11

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 36 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 616,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses



Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 5109, keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 08.11.2024 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen (Teil einer Gesamtanlage).

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1911 gemäß sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	1970 und 2011 teilweise modernisiert
Außenansicht:	überwiegend Verblendung, Klinker

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben)



3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnungen

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

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Balkone, Dachaufbauten
---------------------	------------------------

3.3 Halle

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Halle; eingeschossig; unterkellert
Baujahr:	1970 gemäß sachverständiger Schätzung



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 63457 Hanau, Hauptstraße 50 zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	5109		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Großauheim	87	887/251	301 m ²
Großauheim	87	888/251	157 m ²
Großauheim	87	889/251	158 m ²
Fläche insgesamt:			616 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **365,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	250 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	616 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 365,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.12.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 368,65 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	250	616	× 0,84	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 309,67 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 309,67 €/m ²	
Fläche	× 616 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 190.756,72 € <u>rd. 191.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 insgesamt **191.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 1% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.1% sachverständig eingeschätzt.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Wohnung DG rechts	88,20		8,00	705,60	8.467,20
	2	Wohnung DG links	88,55		8,00	708,40	8.500,80
	3	Wohnung 2. OG rechts	91,75		8,00	734,00	8.808,00
	4	Wohnung 2. OG links	91,75		8,00	734,00	8.808,00
	5	Wohnung 1. OG rechts	91,15		8,00	729,20	8.750,40
	6	Wohnung 1. OG links	91,75		8,00	734,00	8.808,00
Halle	7	Laden	171,90		8,00	1.375,20	16.502,40
Summe			1.210,05	-		5.720,40	68.644,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	68.644,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 14.627,09 €
jährlicher Reinertrag	= 54.017,71 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 191.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.505,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 43.512,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,534
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 632.413,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 191.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 823.413,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 823.413,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 46.179,00 €
Ertragswert	= 777.234,73 €
	rd. 777.000,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Rohertrag

Hanau verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbemieten.

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

Die im Internet veröffentlichten Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für den Einzelhandel zwischen 12,79 €/m² und 19,77 €/m².

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für den Einzelhandel für 1b und Nebenlagen liegen für Hanau im Schwerpunkt zwischen 8,00 €/m² und 12,00 €/m².

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Wohnungen zwischen 9,00 €/m² und 15,42 €/m². Gemäß des Mietspiegels von Hanau, gültig bis 30.04.2026 liegt die Miete bei ca. 6,80 €/m². Die Mieten wurden gewürdigt und mit 8,00 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.354,75
Mietausfallwagnis	2,00	----	169,34
Summe			1.875,09



- für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.360,13
Mietausfallwagnis	2,00	----	170,02
Summe			1.881,15

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.409,28
Mietausfallwagnis	2,00	----	176,16
Summe			1.936,44

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.409,28
Mietausfallwagnis	2,00	----	176,16
Summe			1.936,44

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.400,06
Mietausfallwagnis	2,00	----	175,01
Summe			1.926,07



- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	1.409,28
Mietausfallwagnis	2,00	----	176,16
Summe			1.936,44

- für die Mieteinheit Verkaufsraum :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	495,07
Instandhaltungskosten	12,00	----	1.980,29
Mietausfallwagnis	4,00	----	660,10
Summe			3.135,46

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins zur Gewerbeobjekte abgeleitet. Der Immobilienmarktbereich 2024 des Gutachterausschusses Gießen hat für Wohn- und Geschäftshäuser einen Liegenschaftszins von 5,3% (Standardabweichung +/- 1,3) abgeleitet. Der Liegenschaftszins wurde gewürdigt und mit 5,5% bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Halle

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1911 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1970 und 2011 teilweise modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o.g. Wertnachteile. Diese Vermögensvorteile sind bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden. Steuervorteile aus dem Denkmalschutz können sich bei der Einkommen-, Schenkungs-, Grund- und Vermögenssteuer ergeben. Besondere Bedeutung für den Großteil der Denkmaleigentümer dürfte die Einkommensteuer und mit Einschränkung auch die Grundsteuerersparnis besitzen. Denkmalspezifisch sind insbesondere die Bestimmungen der §§ 7 i und 10 f des Einkommenssteuergesetzes.

Durch den **Denkmalschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren zwischen 2% bis 5 % des Rohertrags geschätzt wurden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 2% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-15.179,00 €
Weitere Besonderheiten		-31.000,00 €
• Mehraufwendungen für den Denkmalschutz	-31.000,00 €	
Summe		-46.179,00 €



4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Halle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m² BGF	360,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.064,14 m²	786,42 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	833.221,62 €	283.111,20 €
Baupreisindex (BPI) 10.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.533.127,78 €	520.924,61 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.533.127,78 €	520.924,61 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	5 Jahre
• prozentual		57,14 %	75,00 %
• Faktor	x	0,4286	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	657.098,57 €	130.231,15 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	120.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	777.098,57 €	130.231,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		907.329,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	45.366,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	952.696,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	191.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.143.696,21 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	800.587,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	46.179,00 €
Sachwert	=	754.408,35 €
	rd.	754.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	50,0	352,50
3	860,00	50,0	430,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 782,50 gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 782,50 €/m² BGF
rd. 783,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Halle**

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser

Gebäudetyp: Verbrauchermärkte

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	360,00	100,0	360,00
3	720,00	0,0	0,00
4	870,00	0,0	0,00
5	1.020,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 360,00 gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 360,00 €/m² BGF
rd. 360,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	80.000,00 €
Dachaufbauten pauschal	40.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
Summe	120.000,00 €



Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (907.329,72 €)	45.366,49 €
Summe	45.366,49 €

Restnutzungsdauer

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

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Der überregionale Sachwertfaktor von Sprengnetter für Wohn- und Geschäftshäuser wurde zwischen 0,61 und 0,70 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 0,70 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **777.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **754.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,90 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,70 (b) = 0,700$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,90 (c) \times 0,80 (d) = 0,720$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,90 (c) \times 0,80 (d) = 0,720$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[754.000,00 \text{ €} \times 0,720 + 777.000,00 \text{ €} \times 0,700] \div 1,420 = \text{rd. } 765.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 63457 Hanau, Hauptstraße 50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	5109	1;2;3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Großauheim	87	887/251, 888/251, 889/251

wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 mit rd.

765.000 €

in Worten: siebenhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 10. Dezember 2024


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





4.6.6 Einzelwert Grundstück 887/251

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	5109	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großauheim	87	887/251

wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 mit rd.

480.000 €

in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 10. Dezember 2024


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





4.6.7 Einzelwert Grundstück 888/251

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	5109	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großauheim	87	888/251

wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 mit rd.

155.000 €

in Worten: einhundertfünfundfünzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 10. Dezember 2024


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



**4.6.8 Einzelwert Grundstück 889/251**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	5109	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großauheim	87	889/251

wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 10. Dezember 2024


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





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Hanau, Hauptstraße 50**Flur **87**Flurstücksnummer **889/251 u.a.**Wertermittlungstichtag: **10.12.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	310,06	616,00	191.000,00
Summe:			310,06	616,00	191.000,00

Objektdaten								
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		1.064,14	543,15	1911	70	30
	Gesamtfläche	Halle		786,42	666,90	1970	20	5

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	68.644,80	14.627,09 € (21,31 %)	5,50	0,70

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	157,84 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-38,16 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	632,21 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,14
Verkehrswert/Reinertrag:	14,16

Ergebnisse	
Ertragswert:	777.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	754.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	765.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.12.2024

Wohn- und Geschäftshäuser werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. $823.413,73 \text{ €} / 68-644 \text{ €} = 11,98$ Der Immobilienmarktbericht von Gießen 2024 von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von $12,4 \pm 3,4$ für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine einfache Immobilie in einer mittleren Lage.



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

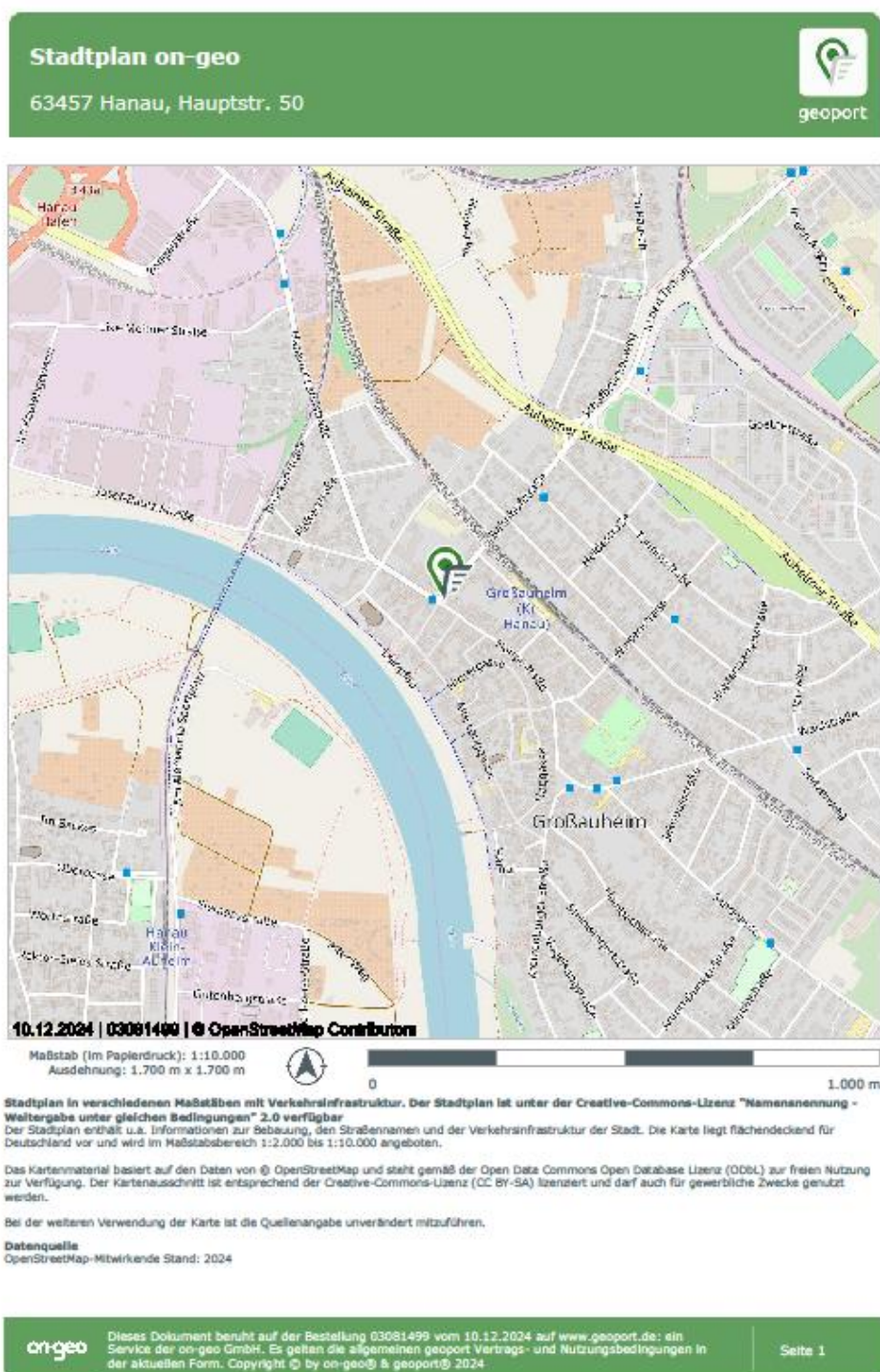


6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 06: Ansicht, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 07: Fotos
- Anlage 08: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Gewerbe
- Anlage 09: IHK-Gewerbemieten
- Anlage 10: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Wohnen
- Anlage 11: Makro- und Mikrolage
- Anlage 12: Mehraufwendung Denkmalschutz
- Anlage 13: Mindermiete
- Anlage 14: Auszug Denkmalschutz

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

Seite 1 von 1



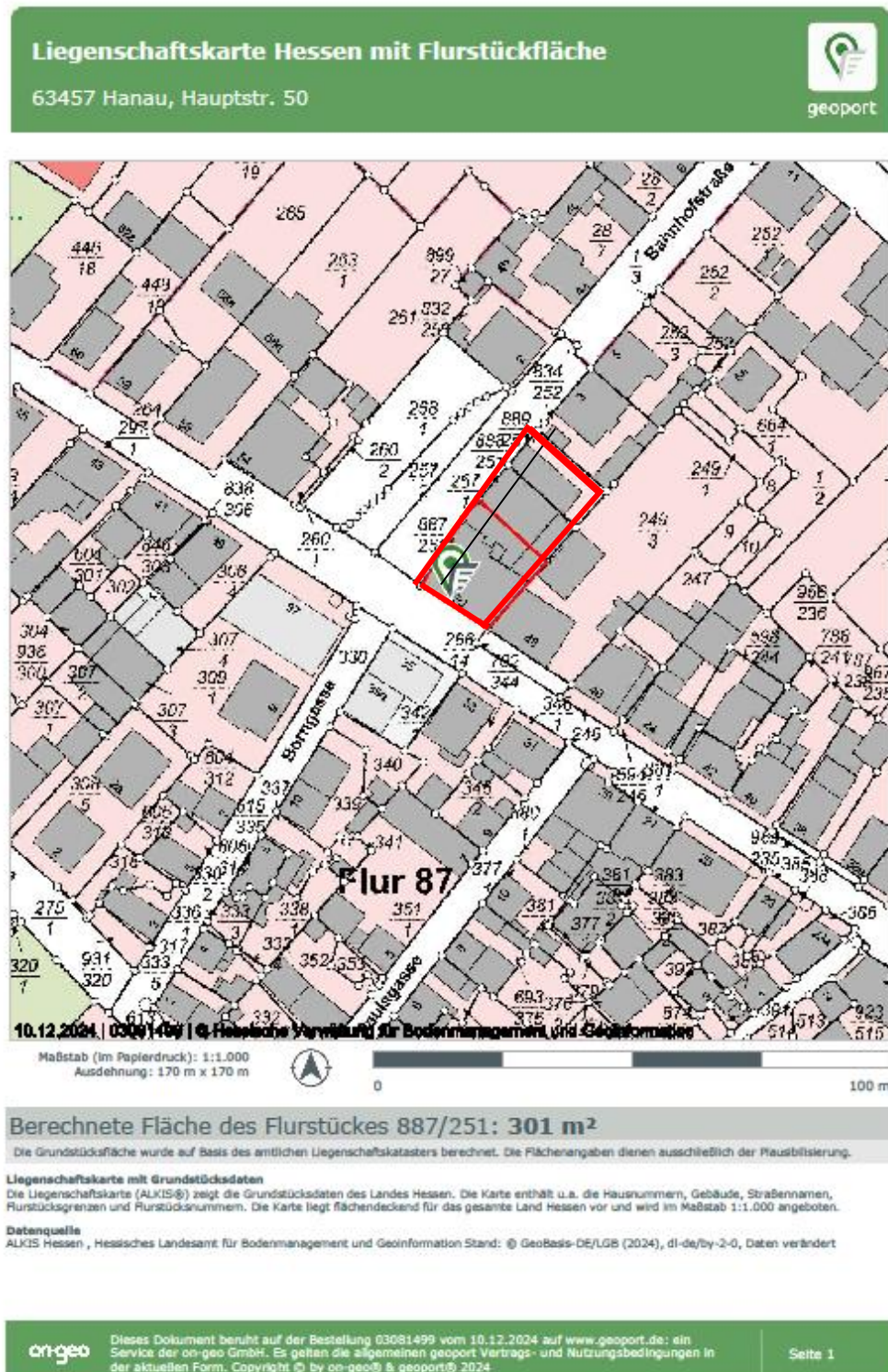

Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1



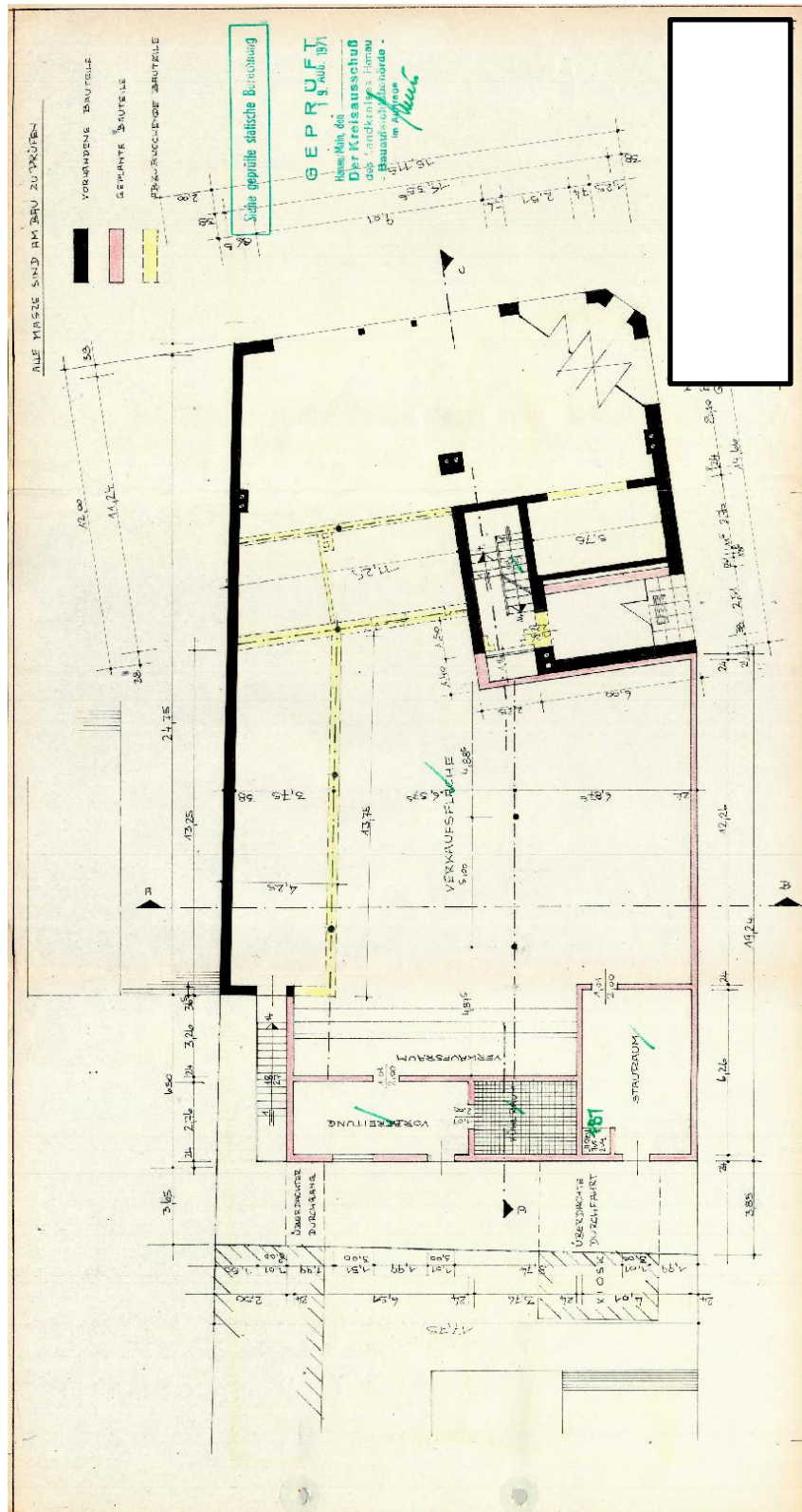
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1



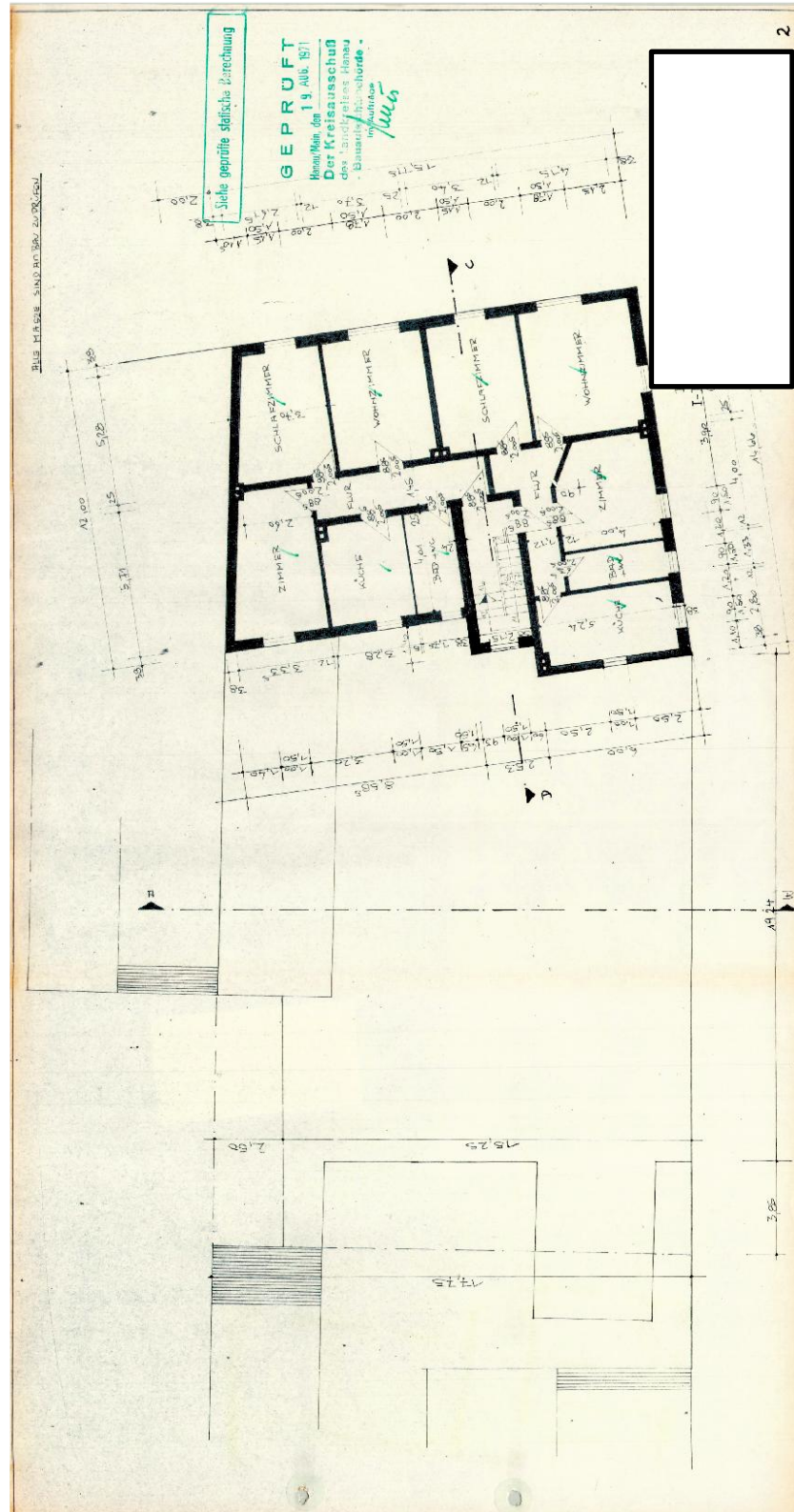
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 1



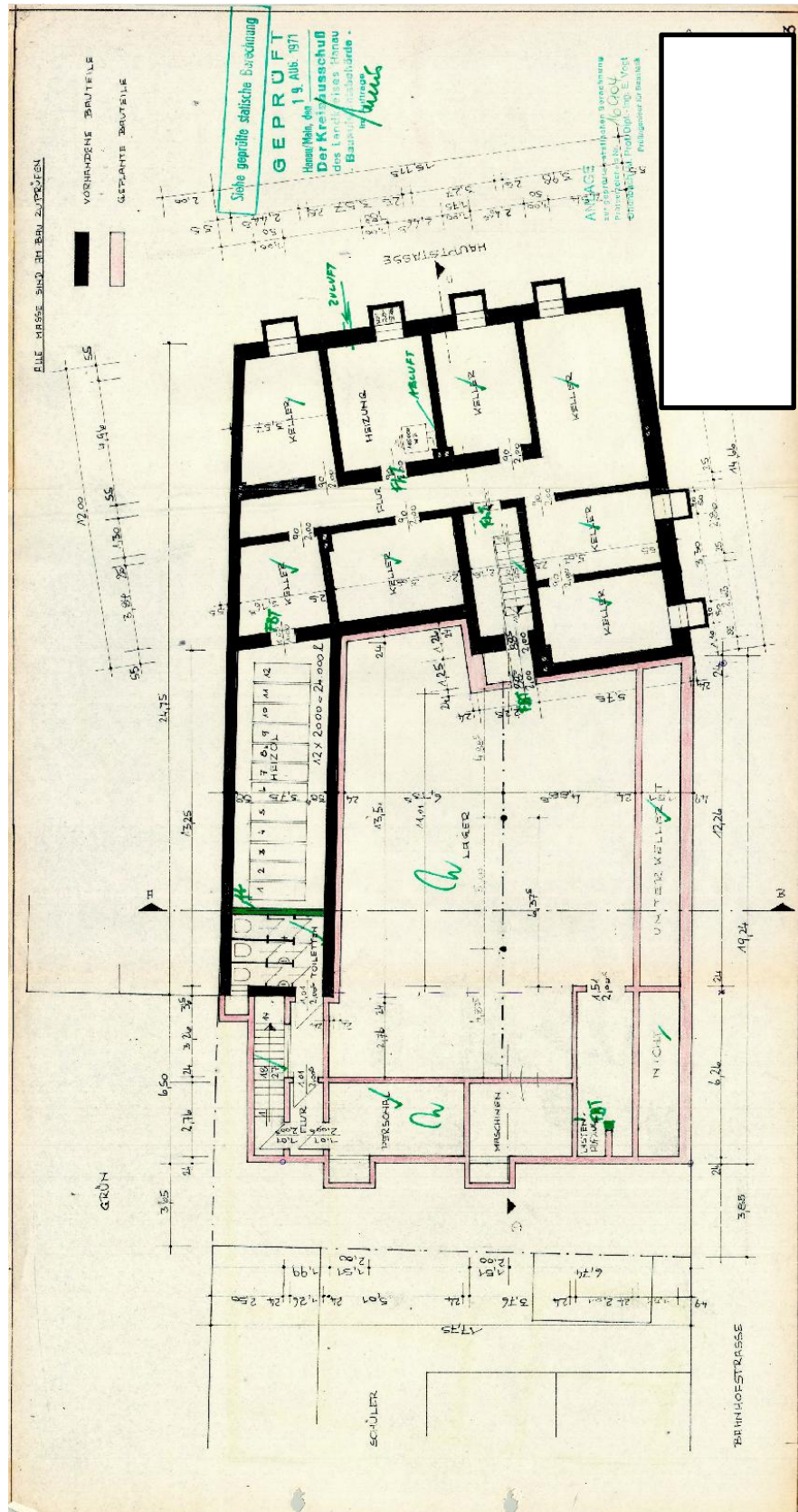

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 3

Tabelle 1



BVH Hanau, Hauptstr. 50

Berechnung der Wohn- Laden- und Nutzflächen

	QM
KG Lager	232,00
KG Nutzflächen zu WHG	
Flur	19,65
Heizungsraum	28,55
Anschlussraum	22,45
Keller zu WE 1	17,70
Keller zu WE 2	12,16
Keller zu WE 3	22,60
Keller zu WE 4	13,60
Keller zu WE 5	11,15
Keller zu WE 6	10,46
Summe	158,20
EG Laden	171,90
EG Lager	263,00

**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 2 von 3

Tabelle 1

1. OG Linke Wohnung

Flur	8,20
Bad	8,25
Küche	15,50
Balkon	2,70
Schlafzimmer	19,50
Kinderzimmer	17,10
Wohnzimmer	20,50
Gesamt WE 1	91,75

1. OG Rechte Wohnung

Flur	6,50
Bad	7,35
Küche	16,80
Balkon	2,70
Schlafzimmer	18,45
Kinderzimmer	16,10
Wohnzimmer	23,25
Gesamt WE 2	91,15

2. OG Linke Wohnung

Flur	8,20
Bad	8,25
Küche	15,50
Balkon	2,70
Schlafzimmer	19,50
Kinderzimmer	17,10
Wohnzimmer	20,50
Gesamt WE 3	91,75

2. OG Rechte Wohnung

Flur	6,50
Bad	7,35
Küche	16,80
Balkon	2,70
Schlafzimmer	18,45
Kinderzimmer	16,10
Wohnzimmer	23,25
Gesamt WE 4	91,15

Seite 2

**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 3 von 3

Tabelle 1

DG Linke Wohnung

Flur	8,20
Bad	8,25
Küche	15,50
Balkon	2,70
Schlafzimmer	18,00
Kinderzimmer	15,10
Wohnzimmer	20,80
Gesamt WE 5	88,55

DG Rechte Wohnung

Flur	6,50
Bad	7,35
Küche	16,80
Balkon	2,70
Schlafzimmer	18,85
Kinderzimmer	14,75
Wohnzimmer	23,25
Gesamt WE 6	88,20

Spitzboden**169,50****Gesamtfläche:****1531,15****davon:**

Ladenflächen	171,80
Lagerflächen	495,00
Wohnflächen	542,55
Nutzflächen zu WHG	321,70

(Berechnung der Balkone zu Whg. 50 % der Grundfläche)

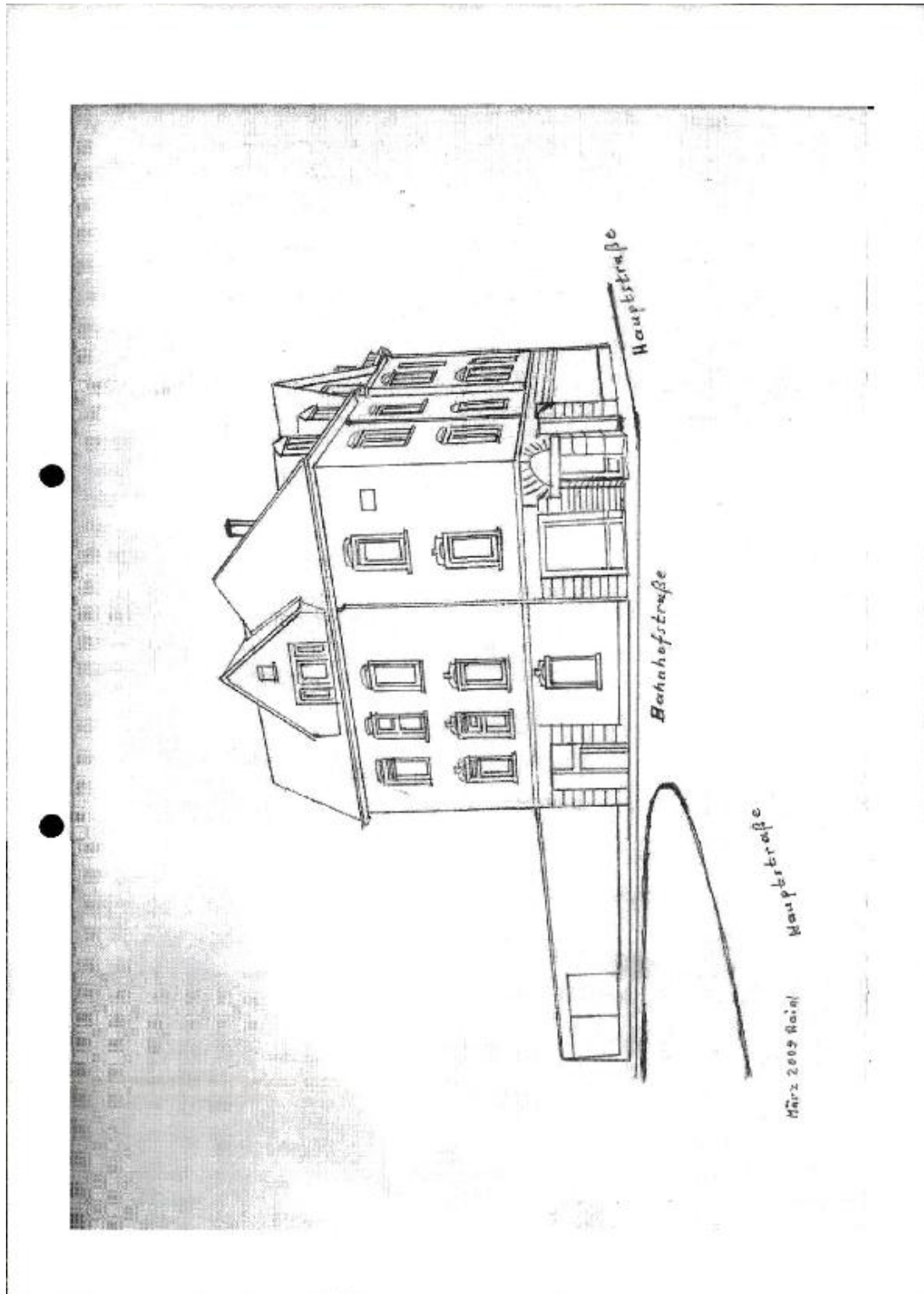


04.2019

Seite 3

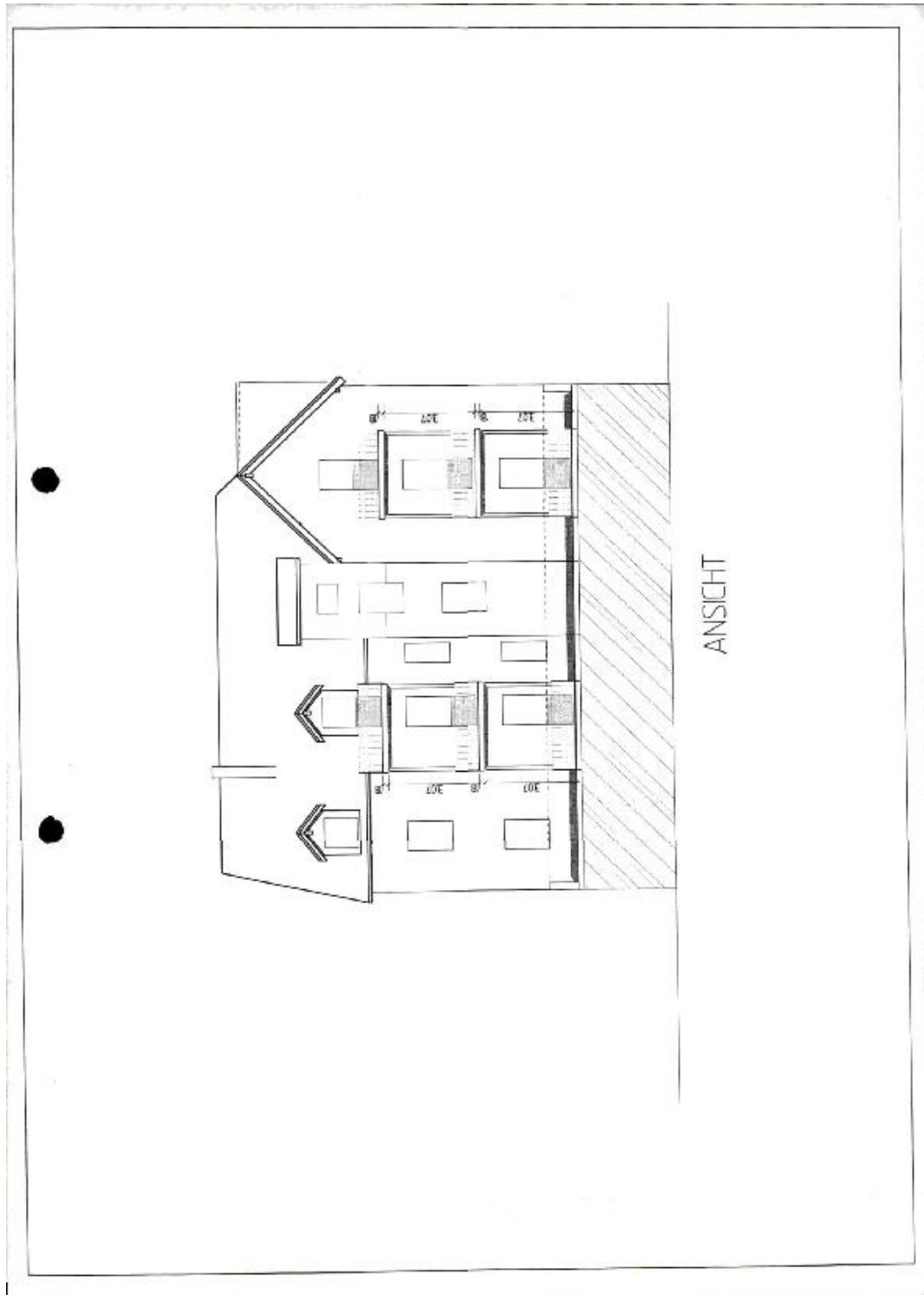
**Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt**

Seite 1 von 23



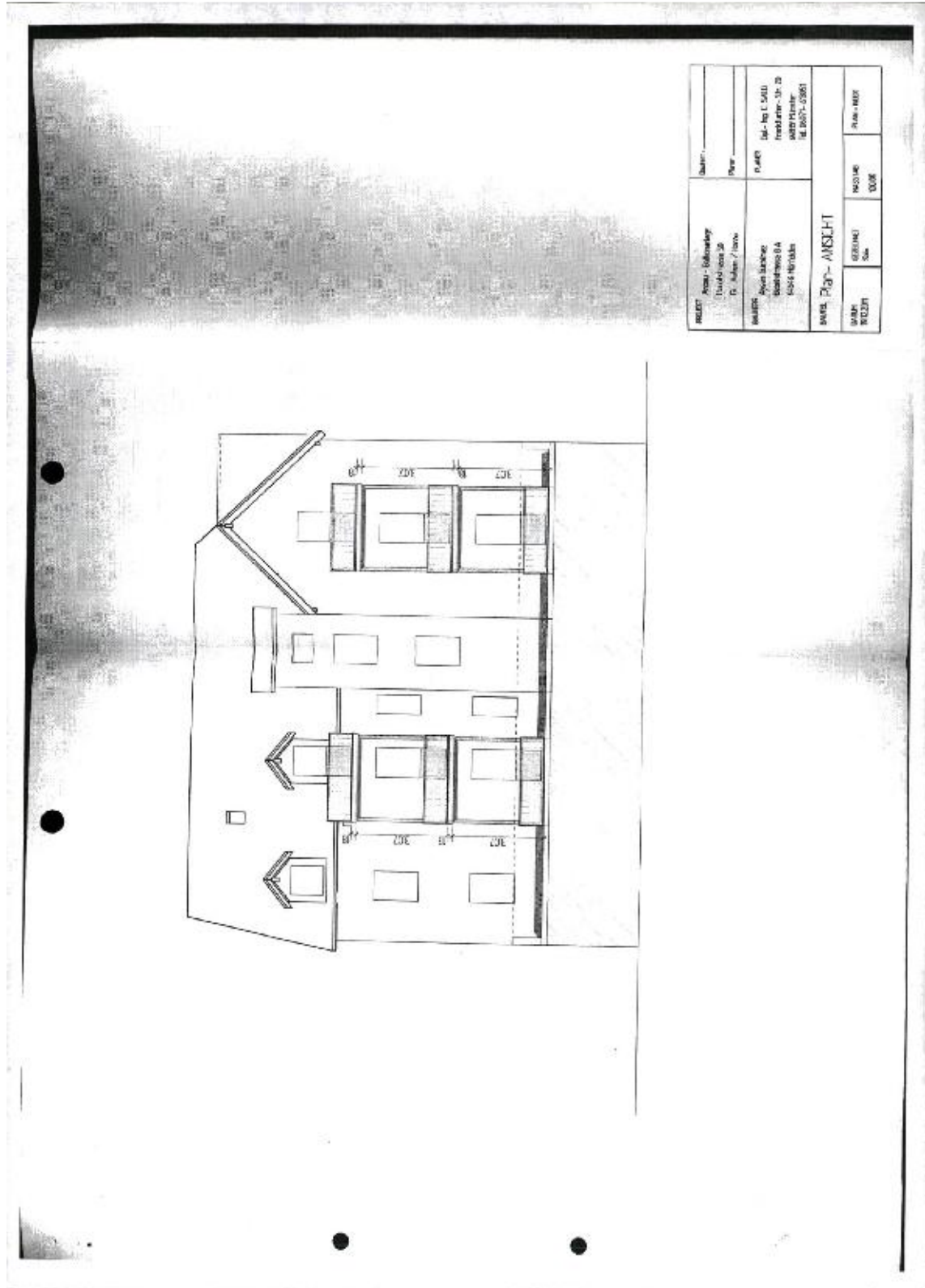
**Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt**

Seite 2 von 23



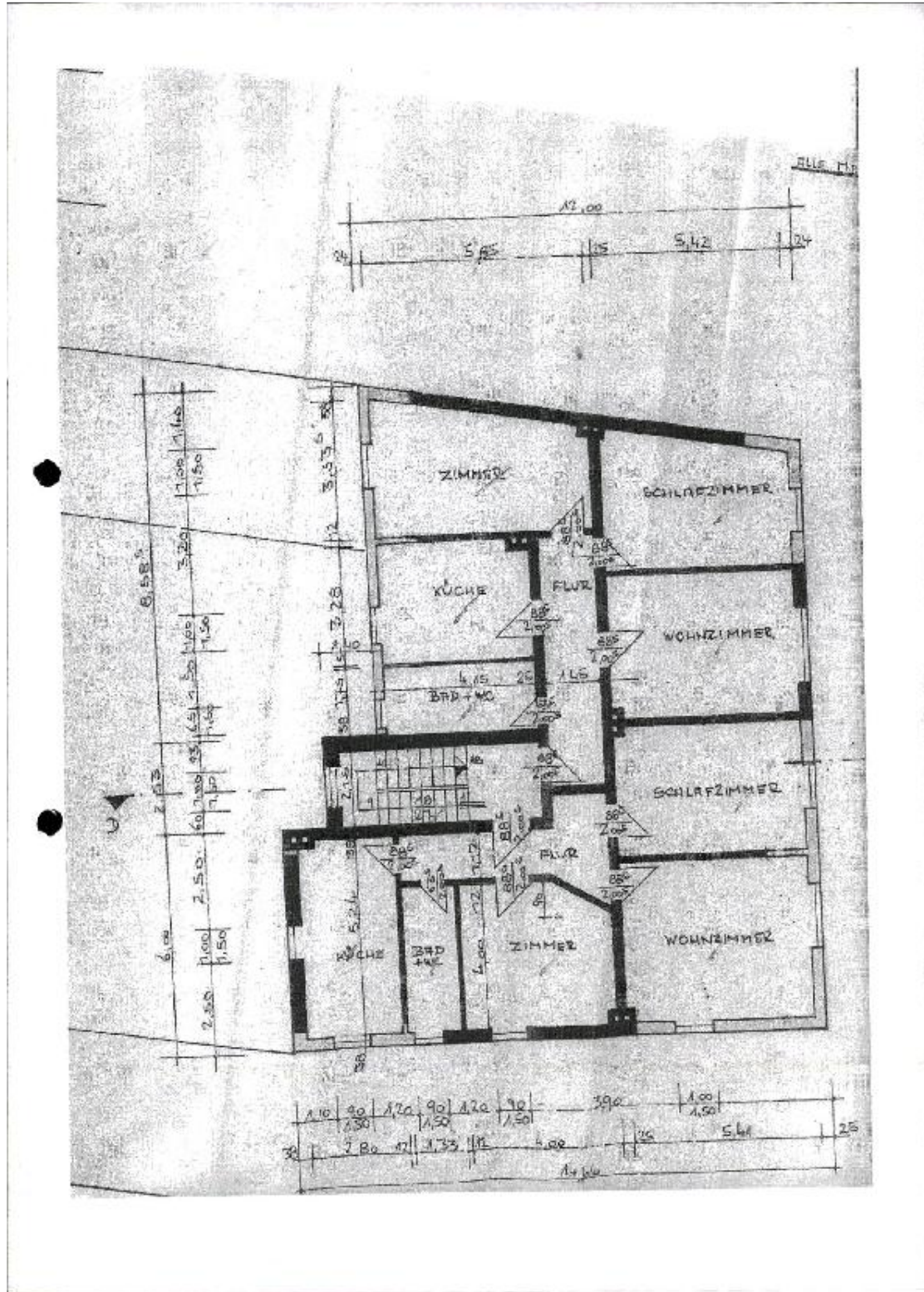
Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 23



Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt

Seite 8 von 23





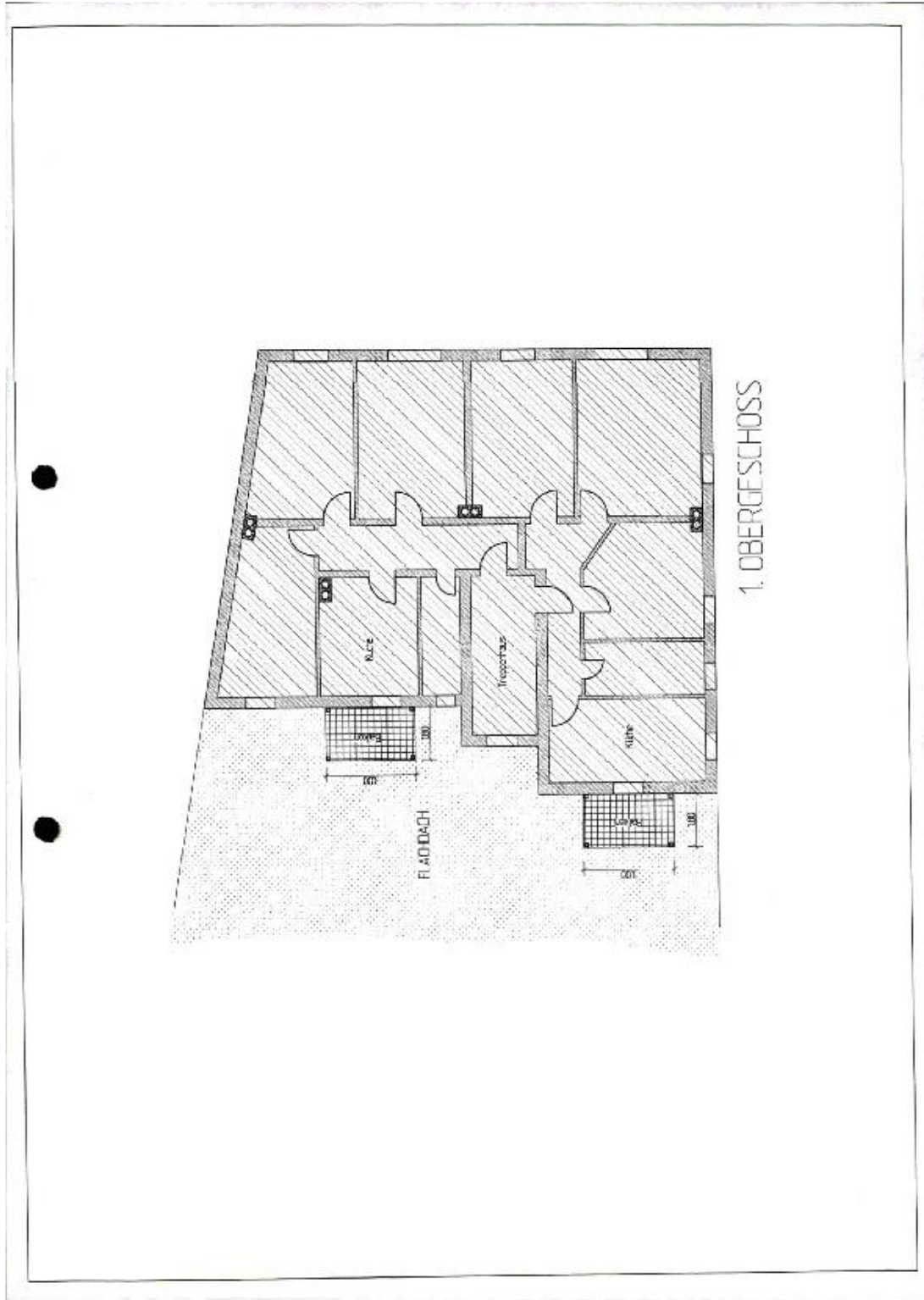
Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt

Seite 12 von 23



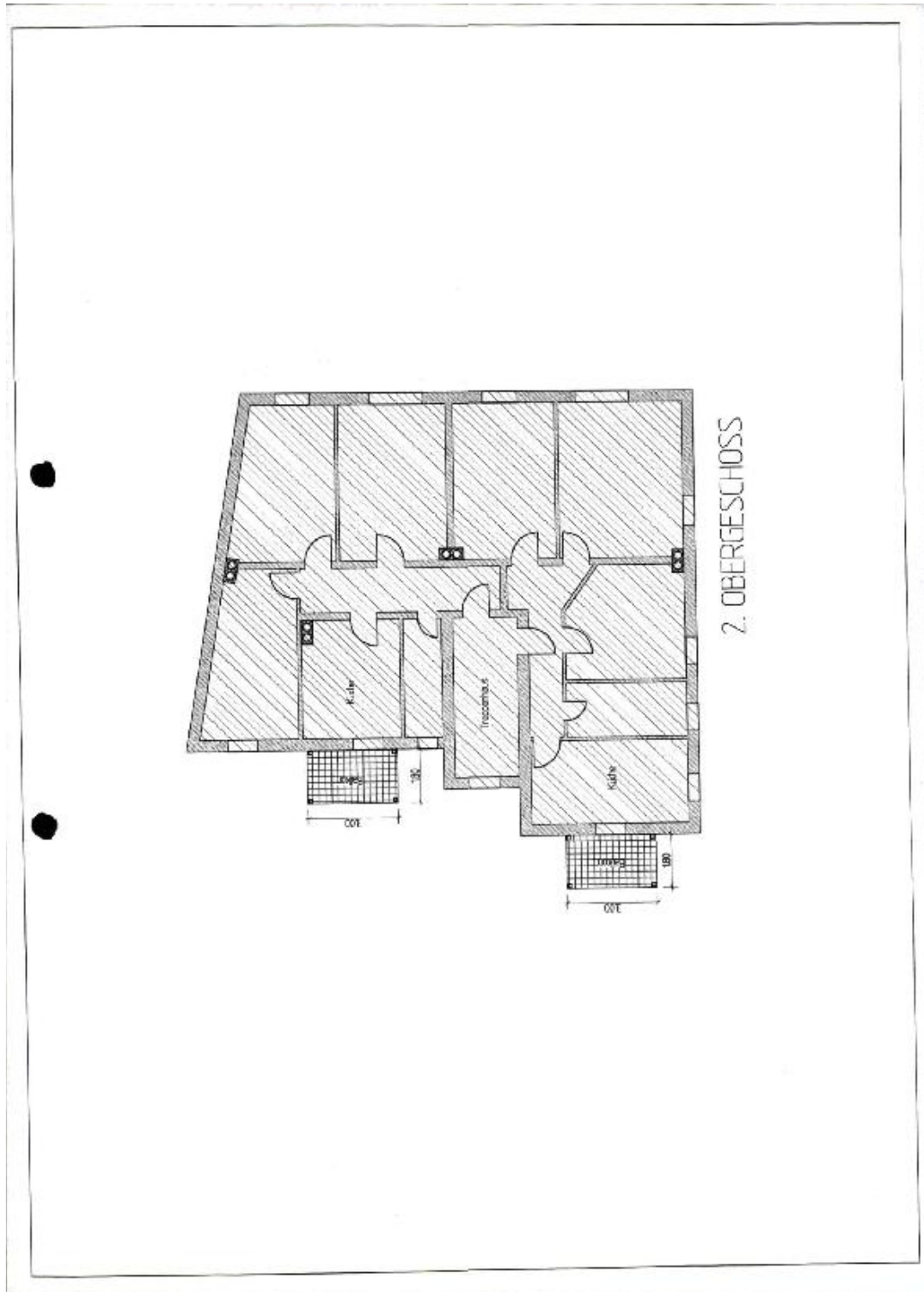
Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt

Seite 14 von 23



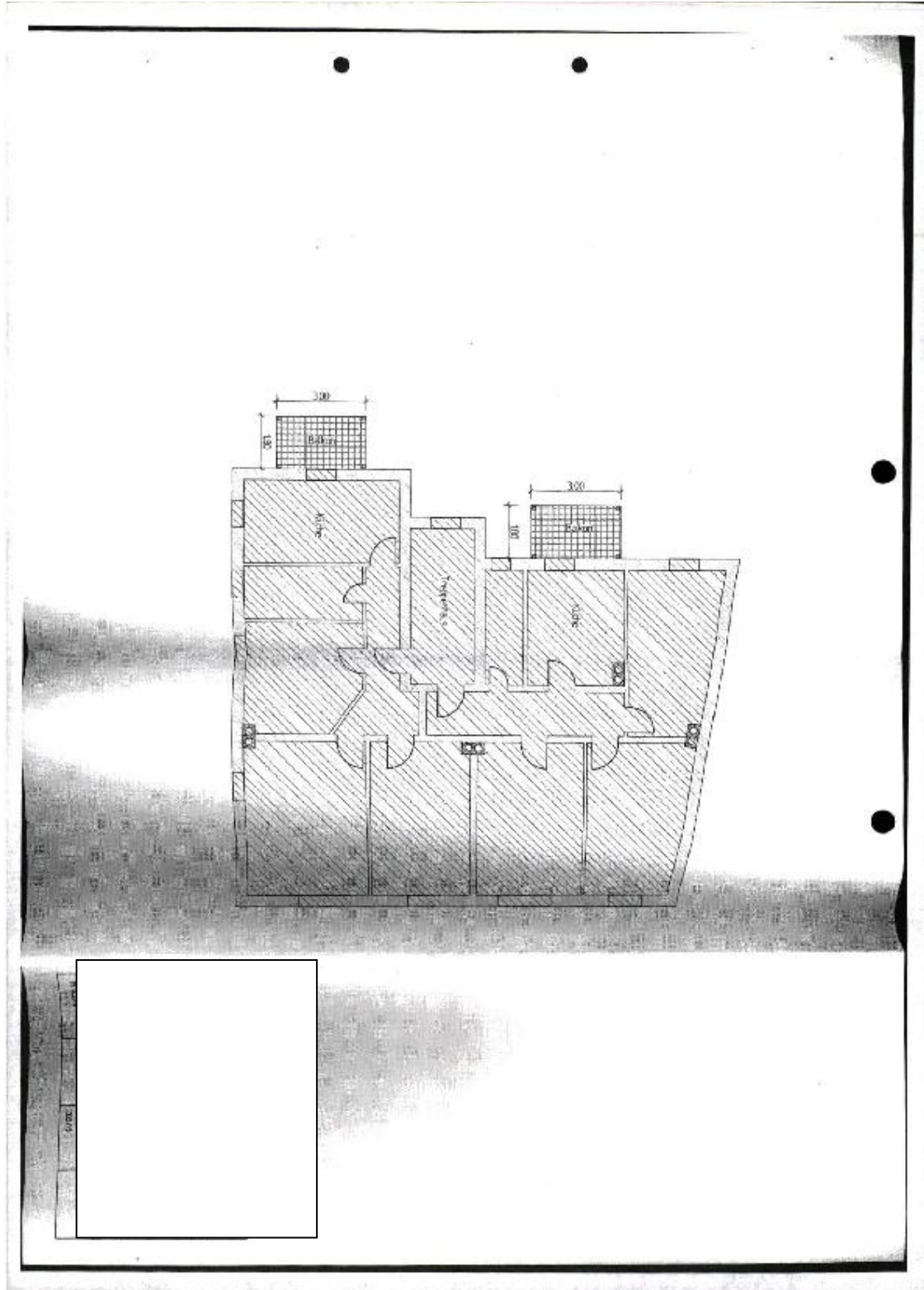
**Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt**

Seite 15 von 23



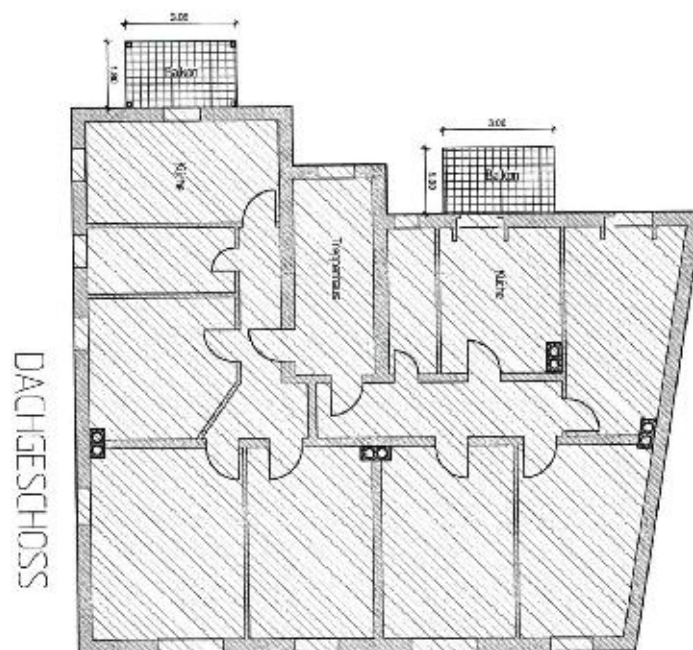
**Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt**

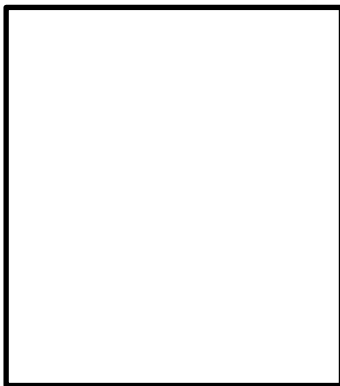
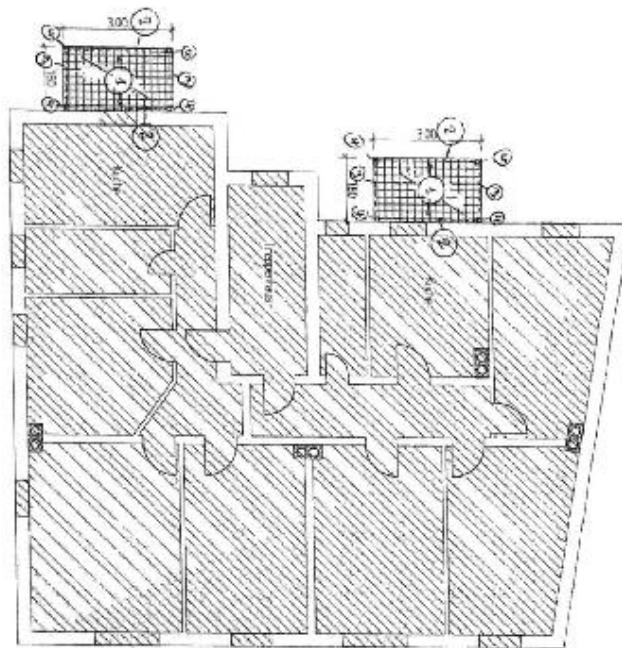
Seite 16 von 23



**Anlage 6: Ansicht, Grundrisse und Schnitt**

Seite 17 von 23







Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht Wohn- und Geschäftshaus



Ansicht Halle



Ansicht Wohn- und Geschäftshaus



Laden (leer stand)