

M E H R W E R T

**Sachverständigenbüro für Immobilien**  
beraten                      bewerten                      optimieren

Christian W. Petri  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
International Appraiser (DIA)  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1                      Ohmstraße 20 A  
63571 Gelnhausen                      63225 Langen

Petri@mehrwert.info

**AG Hanau Versteigerungsgericht**  
**111/24**  
**Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft**  
**Einfamilienhaus**  
**Hinter dem Hain 9**  
**63454 Hanau-Mittelbuchen**

**Wertermittlungstichtag:                      10.06.2025**  
**Verkehrswert:                                      680.000 €**



## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus, Hinter dem Hain 9, 63454 Hanau-Mittelbuchen.									
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau, Versteigerungsgericht, Nussallee 7, 63450 Hanau.									
Gebäudeart:	Einfamilienhaus.									
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Mittelbuchen Blatt 2892 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).									
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Hanau, Grundbuch von Mittelbuchen, Gemarkung Mittelbuchen, Flur 3, Flurstück(e) 225, Gebäude- und Freifläche, 587 m <sup>2</sup> .									
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Hanau-Mittelbuchen, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen teilweise fußläufig, in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Ggf. Lärmemissionen von Landstraße u. Windkraftanlagen. Insgesamt gute Lagequalität.									
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	Leicht trapezförmig, leichtes Gefälle. Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Zeitgemäße Grundrisse, neuwertig, Mängelbeseitigung innen notwendig, endfertiger Ausbau Außenanlagen notwendig, 2 x Stellplatz. Guter Wohnwert.									
Baujahr:	2021.									
Restnutzungsdauer RND:	66 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.									
Bruttogeschossfläche BGF:	Für NHK-Berechnung 321 m <sup>2</sup>									
Flächen/Erträge:	<table><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnung EG/DG</td><td>173,8 m<sup>2</sup></td><td>11,53 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>2</td><td>40,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt.</p>		Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	Wohnung EG/DG	173,8 m <sup>2</sup>	11,53 €	Stellplatz	2	40,00 €
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.								
Wohnung EG/DG	173,8 m <sup>2</sup>	11,53 €								
Stellplatz	2	40,00 €								
Bodenwert (unbelastet):	280.000 €									
Vergleichswert:	680.000 €									
Ertragswert:	795.000 €									
Sachwert:	680.000 €									
Zubehör und Bestandteile:	20.000 € (nicht in Verkehrswert enthalten).									
<b>Verkehrswert:</b>	<b>680.000 €</b>									
<b>Wohnflächenfaktor:</b>	<b>3.912 €/m<sup>2</sup>, Markt 3.560 €/m<sup>2</sup></b>									
<b>Rohertragsvervielfältiger:</b>	<b>27,2-fach, Markt 28,3-fach</b>									
<b>Nettoanfangsrendite NAR:</b>	<b>2,11 %, Markt keine Angabe</b>									

## Vorwort und Inhaltsverzeichnis

Markt- und Verkehrswertermittlung ist die professionelle Simulation eines Marktes, der im Gegensatz zu anderen Märkten (Aktienhandel/Kauf von Butter im Supermarkt) kaum mit statistischer Sicherheit stattfindet. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige simuliert diesen intransparenten Markt mit seiner geprüften besonderen persönlichen und besonderen fachlichen Eignung und ermittelt den Verkehrs-/Marktwert. Neben dem Marktverhalten der Marktteilnehmer sind Wertermittlungsstichtag und Wertermittlungsauftrag die bestimmenden Faktoren. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt). Grundsätzlich werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	16
11.1. Bodenwert	17
11.2. Vergleichswertverfahren	19
11.3. Ertragswertverfahren	21
11.4. Sachwertverfahren	25
11.5. Zubehör und Bestandteile	27
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	28

## Anlagen

## 2. Allgemeine Projektdaten

- Objektort:** Hinter dem Hain 9, 63454 Hanau-Mittelbuchen.
- Objektart:** Einfamilienhaus.
- Auftraggeber:** Amtsgericht Hanau, Versteigerungsgericht, Nussallee 7, 63450 Hanau.
- Auftrag:** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Mittelbuchen Blatt 2892 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

### Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri  
Dipl.-Ing. Architekt, International Appraiser (DIA), Dipl. Sachverständiger (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten  
Mittlere Röde 1  
63571 Gelnhausen  
Ohmstraße 20 A  
63225 Langen

### Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

10.06.2025 / 10.06.2025, 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr

### Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligter,  
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen.

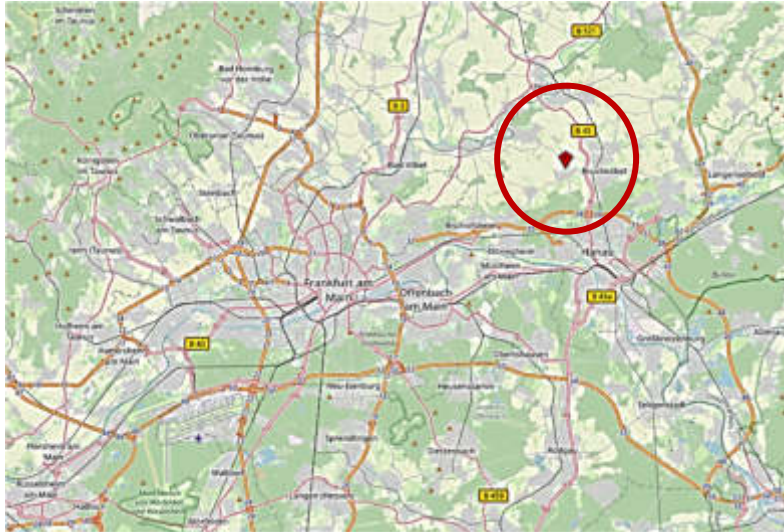
### Verwendete Unterlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Bodenrichtwertauskunft  
Grundbuchauszug  
Planungsrechtliche Auskunft  
Bauakten der Bauaufsicht der Stadt Hanau  
Marktberichte zum Stichtag  
Baulastenauskunft  
Unterlagen Beteiligte  
Auskunft aus der Kaufpreissammlung

## 3. Lage

### 3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.377 km <sup>2</sup>
Einwohner:	420.914 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	301 Einwohner je km <sup>2</sup>



Quelle: OpenStreetMap

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Stadt Hanau, Stadtteil Mittelbuchen im Main-Kinzig-Kreis.

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Gelnhausen ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1974 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Nach dem Ergebnis der Volkszählung 2011 waren 36,2 % der Einwohner evangelisch, 27,9 % römisch-katholisch und 35,9 % gehörten einer sonstigen oder keiner Religionsgesellschaft an oder machten keine Angabe. Der Anteil der Protestanten und Katholiken an der Gesamtbevölkerung ist seitdem jährlich um 1 Prozentpunkt gesunken. Gemäß Zensus 2022 waren (2022) 27,8 % der Einwohner evangelisch, 22,4 % katholisch und 49,8 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Glaubensgemeinschaft an oder machten keine Angabe.

Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl von Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO, Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige

große Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße.

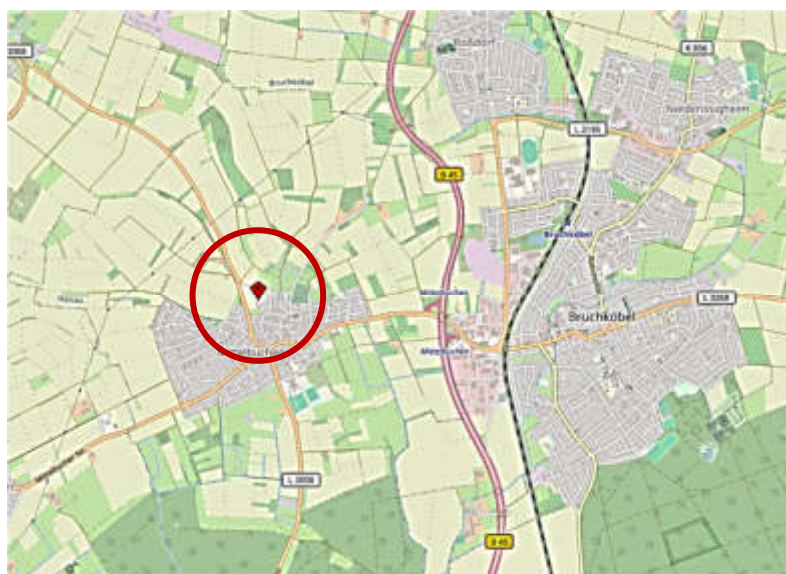
Der Main-Kinzig-Kreis hat ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen. Die Gymnasien und die berufsbildenden Schulen konzentrieren sich größtenteils auf die ehemaligen Kreisstädte Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern. Darüber hinaus befindet sich in Linsengericht-Somborn mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands.

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden (Kinzigtalbahn) durchzogen. Im südwestlichen Kreisteil kreuzt sich damit im Bahnknotenpunkt Hanau die Fernbahnstrecke Frankfurt–Würzburg–Nürnberg–München.

## Hanau

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	104 m ü. NHN
Fläche:	76,47 km <sup>2</sup>
Einwohner:	97.956 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	1.281 Einwohner je km <sup>2</sup>

Hanau liegt in der Untermainebene in einer Senke zwischen Wetterau und Vorspessart und wird von einem ausgedehnten Waldgürtel umschlossen. Die Stadt bildet den Schnittpunkt bedeutender Verkehrswege am Eingang zum Kinzigtal. Hanau grenzt im Norden an die Gemeinde Schöneck (Hessen) und die Stadt Bruchköbel, im Nordosten an die Gemeinden Erlensee und Rodenbach, im Südosten an die Gemeinde Kahl am Main (im bayerischen Landkreis Aschaffenburg), im Süden an die Gemeinden Großkrotzenburg und Hainburg sowie die Stadt Obertshausen (beide Landkreis Offenbach), sowie im Westen an die Städte Mühlheim am Main (Landkreis Offenbach) und Maintal. Stadtteile: Innenstadt, Hanau, Großauheim, Klein-Auheim, Mittelbuchen, Steinheim, Wolfgang. Bezirke ohne den juristischen Status Stadtteil: Lamboy-Tümpelgarten, Wilhelmsbad, Hohe Tanne und Weststadt.



Quelle: OpenStreetMap

## 3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich nahe dem nördlichen Ortsrand von Mittelbuchen in einem Umfeld aus ähnlichen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise. Das Wohnumfeld ist gepflegt und gewachsen. Der Ortsrand grenzt direkt an, jenseits eines Feldes verläuft die Landstraße in sichtbarer Entfernung zum Wertermittlungsobjekt. Der Ortskern von Mittelbuchen ist südöstlich mit vereinzelt Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieeinrichtungen gelegen. Eine Kindertagesstätte ist vor Ort situiert. Weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Bruchköbel und Hanau. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vereinzelt vor Ort und in Hanau situiert. Im Bereich der Liegenschaft ist die Straße „Hinter dem Hain“ Anliegerstraße mit in die Fahrbahn integrierten, nicht abgegrenzten Gehwegen. Die Straße ist voll ausgebaut.

### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Liegenschaft ist im Öffentlichen Personennahverkehr durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund sehr gut erschlossen. Von der Liegenschaft aus ist eine Bushaltestelle ca. 9 Minuten fußläufig entfernt. Der Bahnhof von Wilhelmsbad ist in ca. 26 Minuten erreichbar, der Frankfurter Hauptbahnhof ist so in ca. 60 Minuten und der Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 85 Minuten zu erreichen.

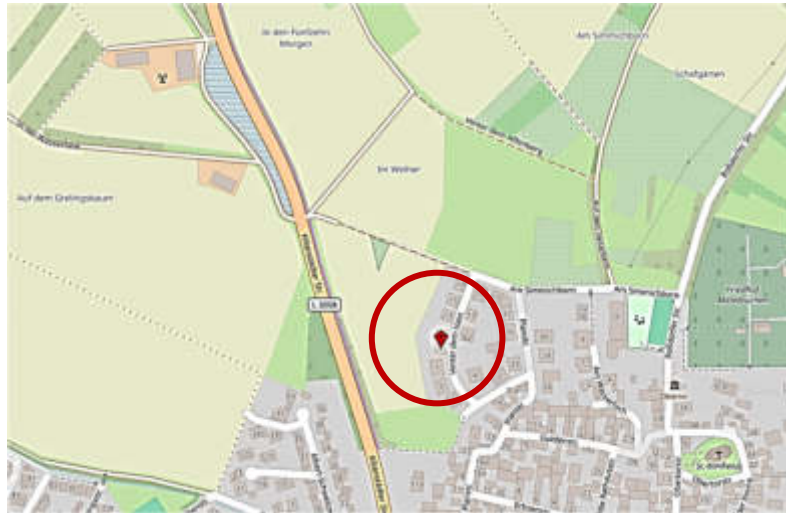
### 3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen gut erschlossen. Tageszeit und damit verkehrsbedingt können die Fahrzeiten nicht unerheblich abweichen.

## Beurteilung

*Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den (Miet-)Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.*

Mittelbuchen im Main-Kinzig-Kreis profitiert mit seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet von dessen Wirtschaftskraft. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Daher ist von einer anhaltenden Nachfrage nach Immobilien im Allgemeinen auszugehen. Das Nachfrageverhalten nach Ein- und Zweifamilienhäusern zur Eigennutzung und Vermietung in ruhigen und gepflegten Lagen ist stark. Die zu bewertende Liegenschaft kann die Anforderungen erfüllen. Nachteilig sind die nur unterdurchschnittlich ausgeprägten Nahversorgungseinrichtungen vor Ort und die Nähe zur Landstraße jenseits des an den Garten angrenzenden Feldes. Geschäfte des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs sind in kurzer Fahrtfernung (Bruchköbel und Hanau) in ausreichendem Maße vorhanden. Nachteilig ist der (Infra-)Schall aus den naheliegenden Windkraftanlagen, der je nach Marktteilnehmergruppe auf unterschiedliche Grade der Ablehnung stößt. Insgesamt liegt eine gute Lagequalität vor.



Quelle: OpenStreetMap

## 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück mit einem leichten Gefälle nach Osten hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontbreite von ca. 16,5 m und eine mittleren Tiefe von ca. 31,1 m. Das Gebäude, ca. 10,5 m x 11,5 m, ist durch eine ca. 4,0 m tiefe Vorgartenzone von der Straße getrennt errichtet. Die Außenanlagen sind nur teilweise fertiggestellt: Der gesamte straßennahe Bereich stellt sich als nicht endfertige Schotterfläche ohne Einfriedung dar. Ein Garagenfundament ist auf der Nordseite errichtet, die Garage jedoch nicht gebaut. Der nach Westen ausgerichtete Hausgarten ist jeweils auf der Nord- und der Südseite durch Stabmattenzaun mit Stahldrehtoren abgegrenzt. Das Gefälle wird durch eine Terrassierung in ein höheres Niveau auf der Westseite ausgeglichen. Hier stellt sich die Gartenanlage durch einen Freisitz zum Haus und einer pavillonartigen Überdachung sowie ein zum Keller abgetreppten Lichtschacht ausgebildet dar. Die Gartenfreifläche stellt sich als verwilderte Wiese dar. Ein eingefasster Folienpool ist nach Angaben des Nutzers der Liegenschaft defekt und wird nicht mitbewertet. In den Übergangsbereichen zum Haus hin stellen sich zahlreiche, nicht endfertig ausgeführte Oberflächen (Sockel des Hauses, freiliegende Dämmung, etc.) dar. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück teilweise mit Stabmattenzaun und Sichtschutzelementen eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben, da eine Erstbebauung nach landwirtschaftlicher Nutzung erfolgte. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

## 5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Hanau, Grundbuch von Mittelbuchen, Blatt 2892,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Mittelbuchen
	Flur	3
	Flurstück	225
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Am Simmichborn

	Größe	587 m <sup>2</sup>
Abteilung I: (Eigentümer)	Wird nicht genannt.	
Abteilung II: (Lasten/ Beschränkungen)	Keine ungelöschten Eintragungen.	
Abteilung III: (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Nicht mitbewertet.	

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 2021 errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

### 6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Bodenplatte aus Stahlbeton, Betonfertigg Keller. Innenwände als Mauerwerks-/Trockenbaukonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Hauskonstruktion ab Oberkante Keller in Holzrahmenbauweise.
- Decken als Holzbalkendecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Zwischensparrendämmung auf baujahresspezifischem Niveau, Betonsteindeckung.
- Putzfassade.
- Innentreppe als Holzgangentreppe mit Holztrittstufen, Holz-/Stahlgeländer. Einschubtreppe zum Spitzboden.
- Fenster überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster. Fenstertüren im Balkon-/Terrassenbereich, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium, Kunststoffrollläden überwiegend elektrifiziert.
- Innentüren als Röhrenspanntüren mit Weißlackbeschichtung, Holz- und Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitten, Haustür mit Glasausschnitten, notwendige Türen als Stahl- und Aluminiumtüren.
- Bodenbeläge teilweise Feinsteinzeug/keramisch, Vinyl, Parkett/Laminat, im Keller auch versiegelter Estrich.
- Wandbeläge überwiegend verputzt und gestrichen, auch tapeziert und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Einbauspots.
- Duschbad im EG, Dusch- und Wannenbad im DG auf mittlerem Niveau.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau, mittlere bis gehobene Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, Kameraüberwachungsanlage außer Funktion (Angabe Miteigentümer).
- Luftwärmepumpenheizung. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Brauchwassererwärmung zentral. Lüftungsanlage, Kaminofen.

- Folienpool im Garten (defekt, nicht mitbewertet).

## 6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft wird nicht barrierefrei aus der Vorgartenzone von Osten aus erschlossen. Ein Flur mit offenem Treppenhaus verteilt in den Keller und das Dachgeschoss. Der Spitzboden wird über eine Einschubtreppe aus dem Dachgeschoss erschlossen.

Der Keller stellt sich teilweise mit den üblichen Lager- und Technikräumen gut nutzbar dar. Teilweise entstehen durch große, gemauerte Lichtschächte wohnraumähnliche Eigenschaften und wohnraumähnlicher Ausbau.

Im Erdgeschoss dient das mittig gelegene Treppenhaus mit Flur als zur Küche und dem kombinierten Wohn-/Esszimmer offene Erschließungsfläche. Duschbad und Arbeitszimmer auf der Ostseite sind abgeschlossen. Gleiches gilt für den östlich der Küche gelegene Abstellraum/die Speisekammer. Auf der Westseite wird über den Essbereich die teilüberdachte Terrasse zum Garten hin erschlossen. Die Räume und Raumzonen haben eine jeweils zeitgemäße Größe, Belichtung und Möblierungsfläche.

Im Dachgeschoss sind ebenfalls an einem Mittelflur zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und ein Dusch- und Wannenbad situiert. Der Mittelflur mündet auf der Westseite in einen Gartenbalkon. Die drei Schlafzimmer haben eine jeweils angemessene Größe und ausreichende Belichtung. Die Nutzbarkeit ist auf einem mittleren Maß durch die Dachneigung eingeschränkt.

Insgesamt ist ein guter Wohnwert zu konstatieren.

## 7. Baurecht

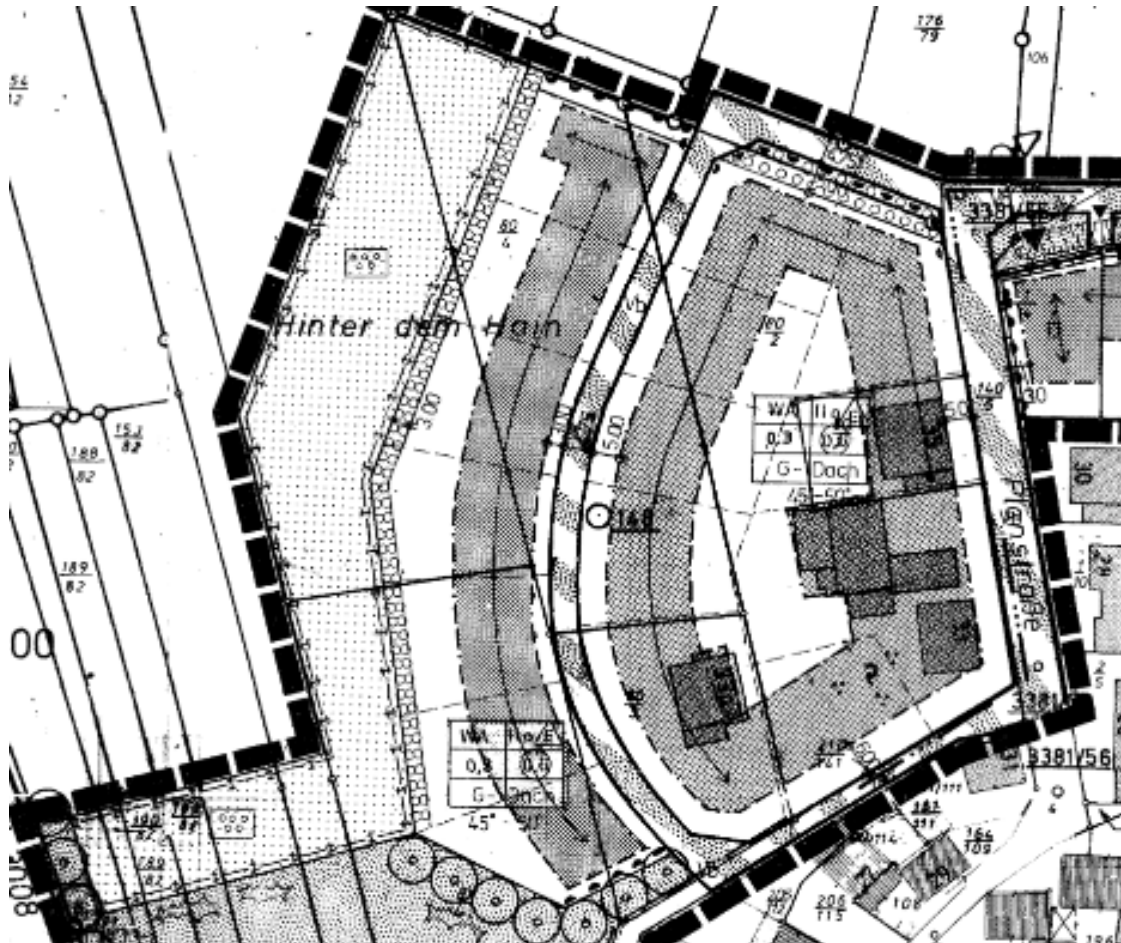
### 7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft des Ingrad-GIS und dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „66.1 - Am Simmichborn“ Mittelbuchen mit Rechtskraftvermerk vom 01.10.1992. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Geschossigkeit	nicht lesbar
Bauweise	offen

Weitere Festsetzungen sind im Textteil und der Legende des Bebauungsplans getroffen. Im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen sind Ortssatzungen zu beachten.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Quelle Foto Ingrada Gis Hanau

## 7.2 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

## 8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wird von einem Miteigentümer genutzt. Es sind keine Mietverträge bekannt.

Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

## 9. Stellplätze

Eine Pkw-Einzelgarage ist nördlich des Hauses geplant, es wurde jedoch nur das Fundament gebaut. Für die Wertermittlung wird im Sinne der Anforderungen der Baugenehmigung zum Nachweis von zwei Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau diese als vorhanden angesetzt. Geparkt wird derzeit auf den geschotterten Flächen vor dem Haus.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag ein mittlerer Anteil an ruhendem Verkehr vor.

## **10. Besondere Umstände**

### **10.1 Rechte und Belastungen**

#### **10.1.1 Rechte im Grundbuch**

##### **Rechte im Bestandsverzeichnis**

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

##### **Rechte in Abteilung II**

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten belastenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

#### **10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis**

*Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.*

Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Hanau sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

### **10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude- und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

#### **10.3 Gebäudezustand**

*Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und*

*(3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig. Entsprechend der Wertermittlungslehre wird dem Instandhaltungsmodell dem Modernisierungsmodell der Vorzug gegeben.*

### 10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin gepflegt und im Zustand des Baujahres 2021 dar. Es sind vereinzelte Restarbeiten und Mängelbeseitigungen in geringerem Umfang zu tätigen. Nach Mitteilung eines Miteigentümers gestaltet sich die Kommunikation mit dem Bauträger/Bauunternehmer hinsichtlich der Mängelbeseitigung problematisch. Hierfür wird kein Abschlag in der Wertermittlung gemacht.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m<sup>2</sup> Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

### 10.3.2 Gebäudeschäden/Restbaukosten

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin gepflegt und im Zustand des Baujahres 2021 dar. Es sind vereinzelte Restarbeiten und Mängelbeseitigungen in geringerem Umfang zu tätigen. Nach Mitteilung eines Miteigentümers gestaltet sich die Kommunikation mit dem Bauträger/Bauunternehmer hinsichtlich der Mängelbeseitigung problematisch. Hierfür wird kein Abschlag in der Wertermittlung gemacht. Ein Abschlag erfolgt für den nicht endfertigen Zustand der Außenanlagen und Mängel im Sockelbereich des Hauses.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungszustaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	marktübliche Berücksichtigung
boG: Restarbeiten Außenanlagen: Herstellen von Pflasterbelag der noch nicht endfertiggestellten Wege- und Parkplatzflächen, Anpflanzungen (Beete, Hecken, etc.), Beseitigung von Restarbeiten am Sockelbereich des Hauses, den Lichtschächten, inkl. aller Nebenarbeiten, Baustelleneinrichtung, Baureinigung, etc. o. Modernisierungsanteil, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	45.500 €	- 45.500 €

### 10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

*Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.*

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 nicht verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 66 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 4 Jahren bei einem Ursprungsbaujahr von 2021.

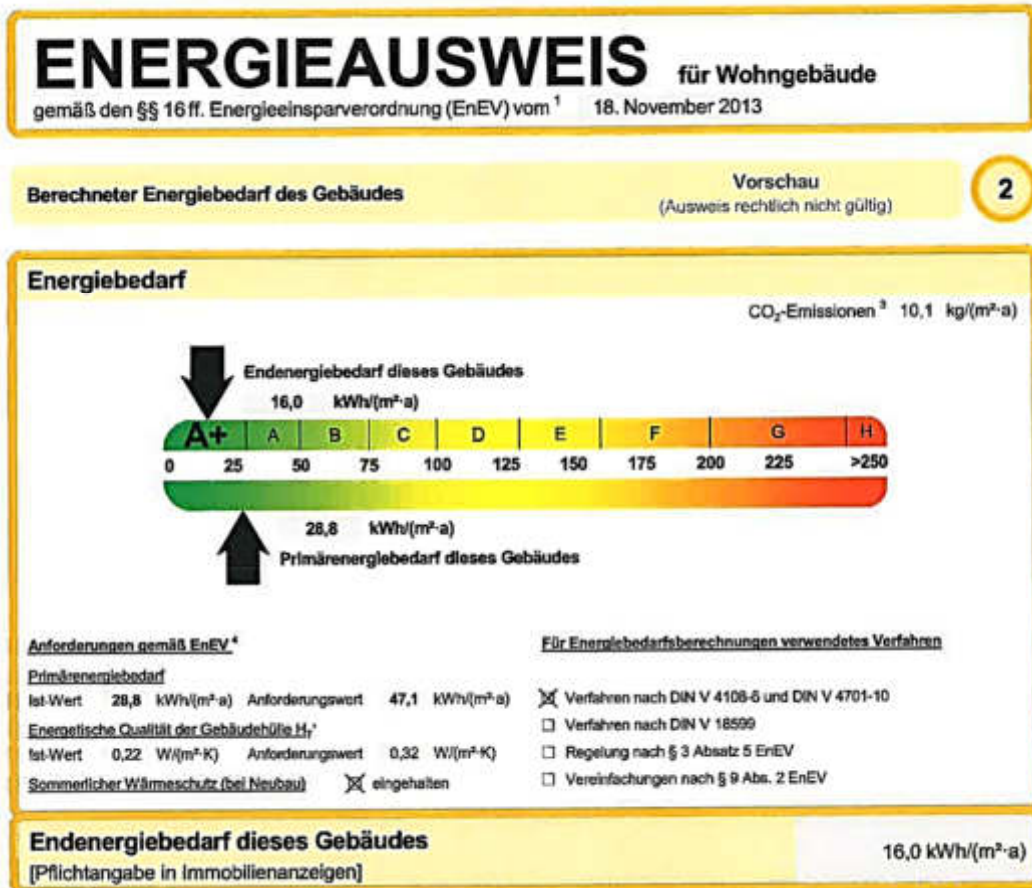
### 10.4 Energetischer Gebäudezustand

*Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der*

Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

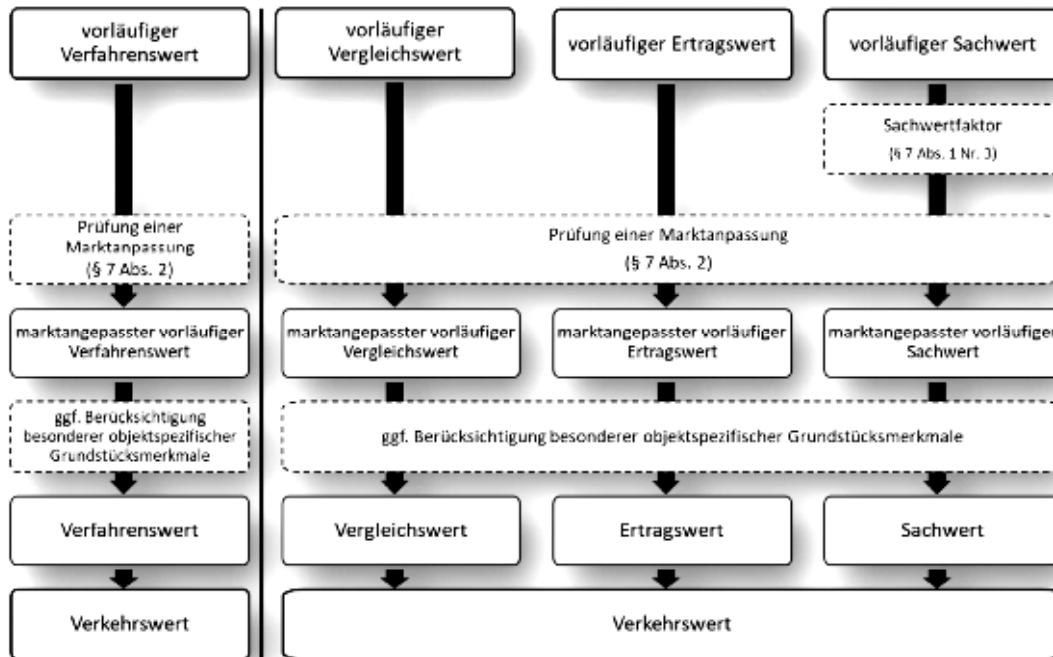
Zur Bewertung lag ein bedarfsorientierter Energieausweis vor, der der Liegenschaft einen Endenergiebedarf von ca. 16 kWh/m<sup>2</sup> x a attestiert und ordnet es damit auf dem Niveau A+ der Skala günstig ein.



Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Hanau bisher nicht veröffentlicht (Frist 30. Juni 2026).

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO-2-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO-2-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO-2 erzeugt werden kann und daher diesen von der CO-2-Abgabe ausgenommen hat.

## 11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

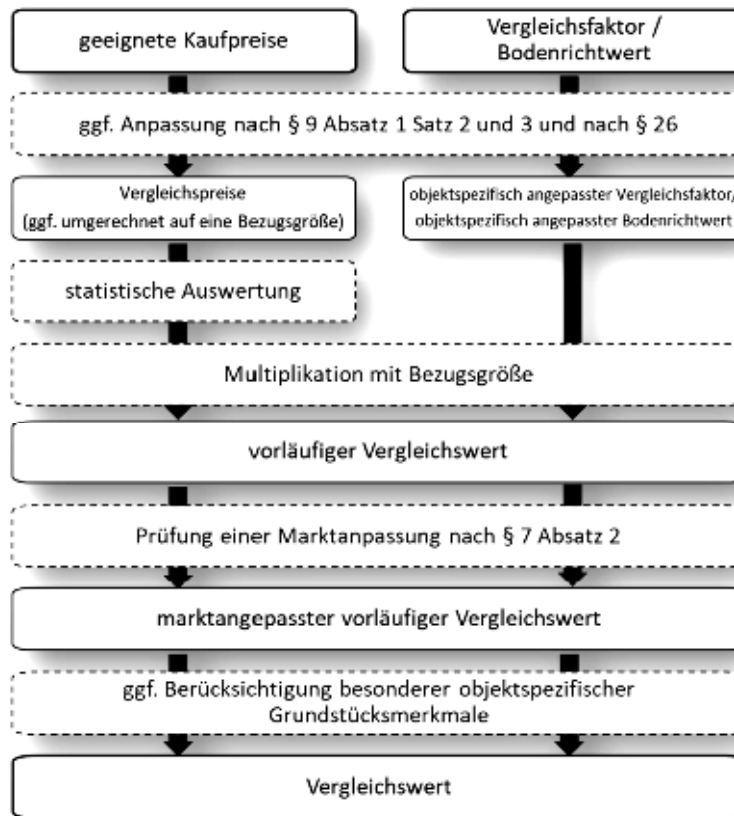
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes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

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

## 11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstückes (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Main-Kinzig-Kreis ein Bodenrichtwert von 460,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche mit 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße Flurstück 225	587 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt	587 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 460,00 €, BRW-Zone 9570006, 550 m <sup>2</sup> , W, ebf, 01.01.2024	460 €

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

allgemeine Grundstücksmerkmale aG:

Korrekturfaktor für Abweichung der  
Grundstücksgröße nach IMB 2025,  
sachverständig inter-/extrapoliert

	x	0,99
--	---	------

Grundstücksgröße = 587 m<sup>2</sup>, Korrekturfaktor 1,02

Grundstücksgröße BRW = 550 m<sup>2</sup>, Korrekturfaktor 1,03

allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung

Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2025

sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise

	x	1,00
--	---	------

angepasster Bodenrichtwert pro m<sup>2</sup> 456 €

vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert 267.398 €

Marktanpassung 1,00

vorläufiger marktangepasster

Verfahrenswert/Bodenwert 267.398 €

besondere objektspezifische

Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
------------------------------	-----------------	----------

boG: Vorteil Feldrandlage Zuschlag

sachverständig vom vorläufigen

marktangepassten Verfahrenswert + 10 % 26.740 € 26.740 €

boG: Nachteil Nähe zu Landstraße Abschlag

sachverständig vom vorläufigen

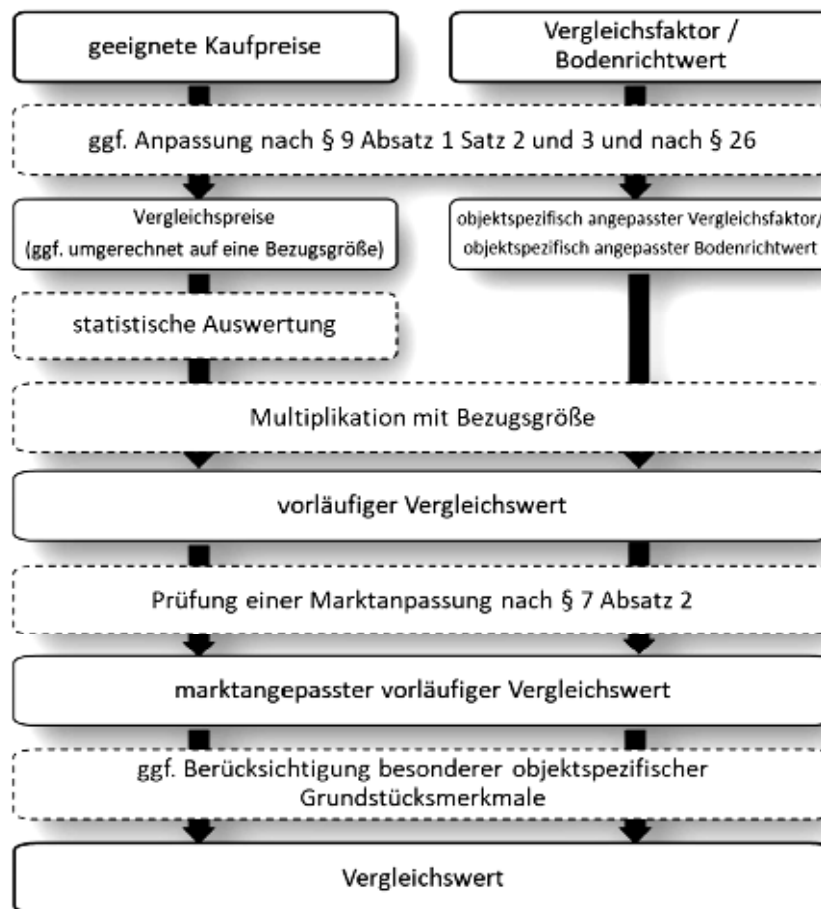
marktangepassten Verfahrenswert - 5 % 13.370 € -13.370 €

marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert

korrigiert 280.768 €

**Der Bodenwert für das Einfamilienhaus Hinter dem Hain 9 in Hanau-Mittelbuchen beträgt am Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 rund 280.000 €.**

## 11.2 Vergleichswertverfahren



Quelle: ImmoWertA

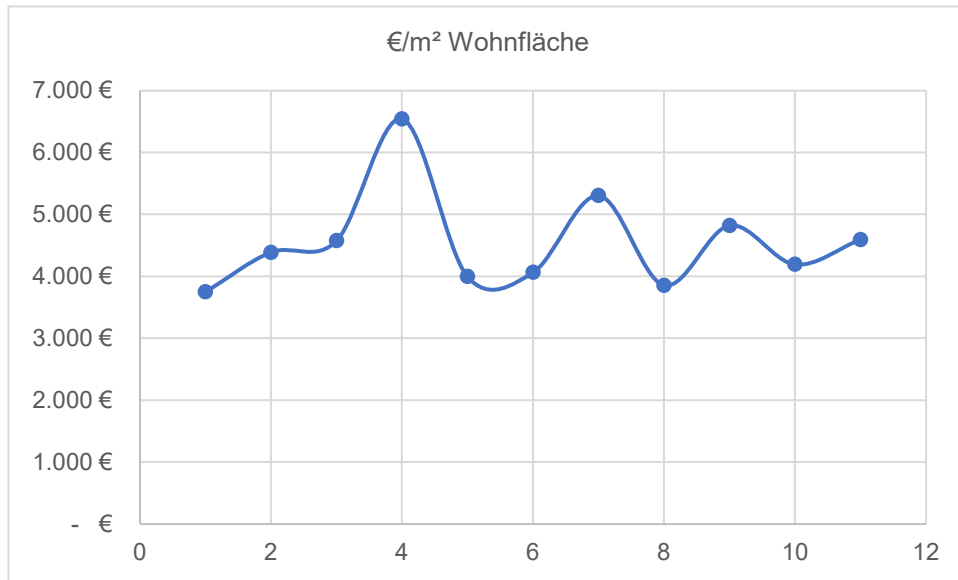
Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichend vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb ist auch vergleichsbasierend, hier Ein-/Zweifamilienhäusern für den „Preis pro einen Quadratmeter Wohnfläche“. Vor dem Hintergrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Verfahren unterstützend durchgeführt.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit Vergleichsobjekten herangezogen, die gemäß dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit hatten. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde sachverständig ausgewertet, um nicht hinreichend vergleichbare Preise vergleichbar zu machen und gleichzeitig nicht gegen geltende Rechtsprechung zu hoher Korrekturen zu verstoßen. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

Statistik Vergleichsobjekte:

Die ausgewertete Auskunft zeigt ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise und deren wertbildenden Eigenschaften:



Quelle: MEHRWERT Research

Mittelwert	4.554 €
Median	4.390 €
Minimum	3.750 €
Maximum	6.544 €

## Vergleichswertermittlung

Die Preise der Vergleichsfälle zeigen ein relativ einheitliches Bild. Der Vergleichswert wird daher aus dem Median hergeleitet:

Vergleichspreis/m² aus Median	4.390 €
Wohnfläche EG/OG	173,8 m²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	762.914 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 (1) u. (3) ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	0,95
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert	724.768 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Zu-/Abschlag Marktüblich
boG: Restarbeiten Außenanlagen: Herstellen von Pflasterbelag der noch nicht endfertiggestellten Wege- und Parkplatzflächen, Anpflanzungen (Beete, Hecken, etc.), Beseitigung von Restarbeiten am Sockelbereich des Hauses, den Lichtschächten, inkl. aller Nebenarbeiten, Baustelleneinrichtung, Baureinigung, etc. o. Modernisierungsanteil, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	Kosten/Maßnahme 45.500 €
	- 45.500 €

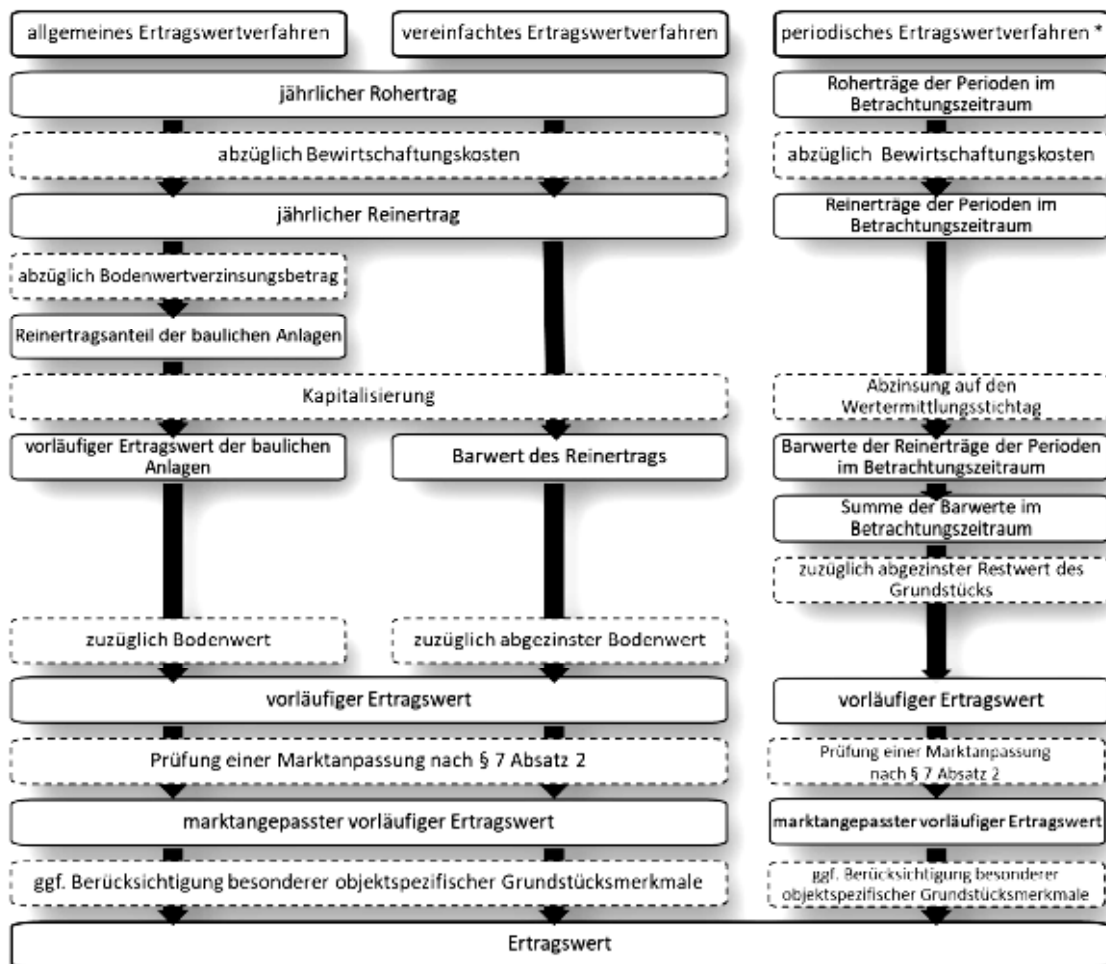
marktangepasster

Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert

679.268 €

**Der Vergleichswert für das Einfamilienhaus Hinter dem Hain 9 in Hanau-Mittelbuchen beträgt am Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 rund 680.000 €.**

## 11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort von Ein-/Zweifamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung unterstützend durchgeführt. Aufgrund der langen Restnutzungsdauer wäre auch die Durchführung als vereinfachtes Ertragswertverfahren adäquat, da der Bodenwert in diesen Fällen gegen „0“ tendiert.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

*Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.*

### 11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Hanau hat einen einfachen Mietspiegel erstellen lassen, der sich mit der eigenen Statistik des Sachverständigen nahezu deckt. Hieraus hat sich als marktübliche Miete wie folgt netto kalt ergeben:

	€/m <sup>2</sup> -St.
Wohnung EG/DG abzgl. Putzabzug -1,5 %	11,53 €
Stellplatz	40,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

### 11.3.2 Liegenschaftszinssätze

*Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.*

*Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.*

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
<b>Immobilien mit Wohnnutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Liegennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul>

Quelle: AfB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 1,90 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften nicht abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ in % für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	1,90
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert, objektspezifisch	1,90

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % angemessen.

### 11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

### 11.3.4 Bewirtschaftungskosten

*Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.*

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	359,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	14,00 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

### Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ in % für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	1,90		
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert, objektspezifisch	1,90		
Gesamtnutzungsdauer GND	70		
Alter bei (fiktivem) Baujahr 2021	4		
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter	66		
			<b>Rohertrag</b>
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	€ pro Jahr

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Wohnung EG/DG abzgl. Putzabzug -1,5 %	173,8 m <sup>2</sup>	11,53 €	24.045 €
Flächen gesamt	173,8 m <sup>2</sup>		24.045 €

Stellplatz	2	40,00 €	960 €
------------	---	---------	-------

<b>Rohertrag pro Jahr gesamt</b>			<b>25.005 €</b>
----------------------------------	--	--	-----------------

## Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			14%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	359,00 €	-	359 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €	-	94 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	14,00 €	-	2.433 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €	-	212 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	500 €
Nicht umlegbare Nebenkosten (Frankfurter Modell)	0,50%		
Summe Bewirtschaftungskosten		-	3.598 €
Grundstücksreinertrag in €			21.407 €
-Bodenwertverzinsung	1,90%	-	5.335 €
Gebäudereinertrag			16.072 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	37,43		601.666 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwert in € Gesamtfläche			280.768 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			882.434 €

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

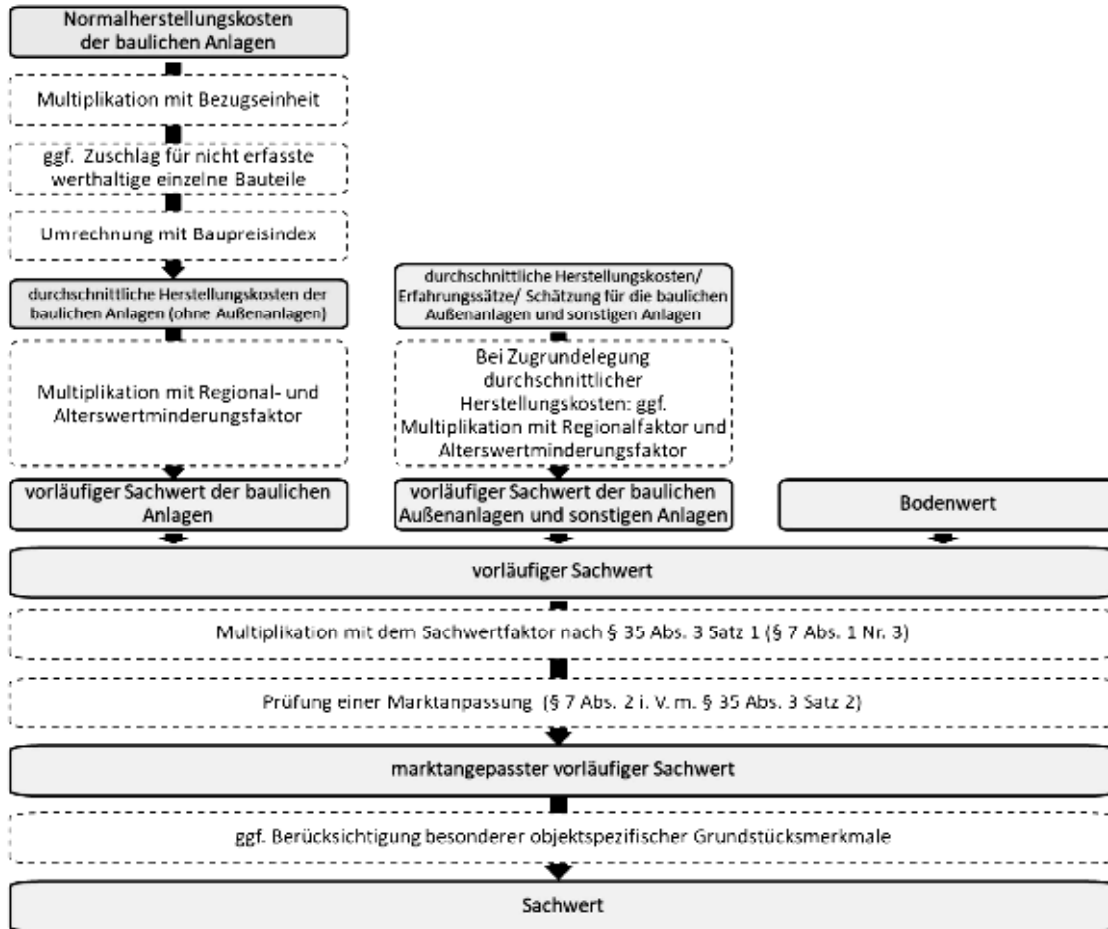
0,95

vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			838.312 €
--	--	--	-----------

Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Zu-/Abschlag	marktübliche Berücksichtigung
boG: Restarbeiten Außenanlagen: Herstellen von Pflasterbelag der noch nicht endfertiggestellten Wege- und Parkplatzflächen, Anpflanzungen (Beete, Hecken, etc.), Beseitigung von Restarbeiten am Sockelbereich des Hauses, den Lichtschächten, inkl. aller Nebenarbeiten, Baustelleneinrichtung, Baureinigung, etc. o. Modernisierungsanteil, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	45.500 €	-45.500 €	- 45.500 €
Korrigierter Ertragswert			792.812 €

**Der Ertragswert für das Einfamilienhaus Hinter dem Hain 9 in Hanau-Mittelbuchen beträgt am Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 rund 795.000 €.**

## 11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine marktüblich substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer eines Einfamilienhauses wider. Das Sachwertverfahren wird als Hauptverfahren durchgeführt.

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Einstufung Gebäudestandard:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23%
Dächer				1,0		15%
Außentüren und Fenster				1,0		11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%
Heizung				1,0		9%
sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--------------------------------	-------	-------	-------	---------	---------

## Auswertung/Wägung

Außenwände	231 €
Dächer	151 €
Außentüren und Fenster	111 €
Innenwände und -türen	92 €
Deckenkonstruktion und Treppen	92 €
Fußböden	46 €
Sanitäreinrichtungen	90 €
Heizung	90 €
sonstige technische Ausstattung	55 €
<b>Kostenkennwert Summe</b>	<b>958 €</b>

## Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

	Rechenoperation	
Baujahr		2021
Bruttogrundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]		321 m <sup>2</sup>
Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF	x	958 €

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF korrigiert		958 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		307.943 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus f. wohnraumähnliche Kellerräume	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		323.340 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,90
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	169,90
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	615.180 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		4
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		6%
Abschreibungsbetrag in €	-	35.127 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert:	+	0 €
Besondere Bauteile: Terrasse, Balkon	+	20.000 €
Außenanlagen 5 %	+	29.003 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		629.055 €
Bodenwert	+	280.768 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		909.824 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	0,84
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 (1) u. (3) ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		726.039 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Abschlag
boG: Restarbeiten Außenanlagen: Herstellen von Pflasterbelag der noch nicht endfertiggestellten Wege- und Parkplatzflächen, Anpflanzungen (Beete, Hecken, etc.), Beseitigung von Restarbeiten am Sockelbereich des Hauses, den Lichtschächten, inkl. aller Nebenarbeiten, Baustelleneinrichtung, Baureinigung, etc. o. Modernisierungsanteil, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	45.500 €	-45.500 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		680.539 €

**Der Sachwert des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung Hinter dem Hain 9 in Hanau-Mittelbuchen beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 rund 680.000 €.**

## 11.5 Zubehör und Bestandteile

Für die Küche (Küchenmöbel, Ober-/Unterschranke, Elektrogeräte, etc.) wird von einem Restwert von 10.000 € ausgegangen. Für den Gartenpavillon werden 5.000 €, den Kaminofen 1.500 € und 3.500 € für ein Konvolut an Mobiliar sachverständig angesetzt. Dieser Betrag in Höhe von 20.000 € ist nicht im Verkehrswert enthalten.

## 11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren aufgrund des objektbestimmenden substanzorientierten Charakters als Einfamilienhaus. Das Ertragswertverfahren zeigt aufgrund des hohen Mietniveaus und langer Restnutzungsdauer eine Rentierlichkeit beim Erwerb zum Sachwert. Der Vergleichswert unterstützt den Sachwert, ist jedoch aufgrund der statistischen Unsicherheiten rein informativ zu sehen.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist dörflich geprägt mit kurzen Wegen in die Natur und zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich nahezu neuwertig und mit zeitgemäßen Grundrissen gut nutzbar dar. Nach endgültiger Fertigstellung und Mängelbeseitigung steht eine wohnfertige Immobilie zur Verfügung.

Nachteilig sind erster Linie die Aufwendungen zur endgültigen Fertigstellung und die Durchsetzung der Mängelbeseitigungsansprüche gegenüber dem Bauträger. Weiter nachteilig sind mögliche Lärmemissionen von der Landstraße und den Windkraftanlagen.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

**Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung Hinter dem Hain 9 in Hanau-Mittelbuchen damit zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 auf rund 680.000 €.**

**Wohnflächenfaktor: 3.912 €/m<sup>2</sup>, Markt 3.560 €/m<sup>2</sup>**  
**Rohrertragsvervielfältiger: 27,2-fach, Markt 28,3-fach**  
**Nettoanfangsrendite NAR:**

	<u>Netto(rein)mieteinnahmen</u>
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	16.072 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	680.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	81.600 €
NAR	2,11%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande

gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 10.06.2025 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden fünf Exemplare, vier für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 14.06.2025

Christian W. Petri, Sachverständiger



## **Anlagenverzeichnis**

**Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

**Anlage 3 – Objektfotos**

**Anlage 4 – Flächenberechnung**

**Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis**

**Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische**

**Grundstückseigenschaften boG**

**Anlage 7 - § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag  
geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)**

## Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

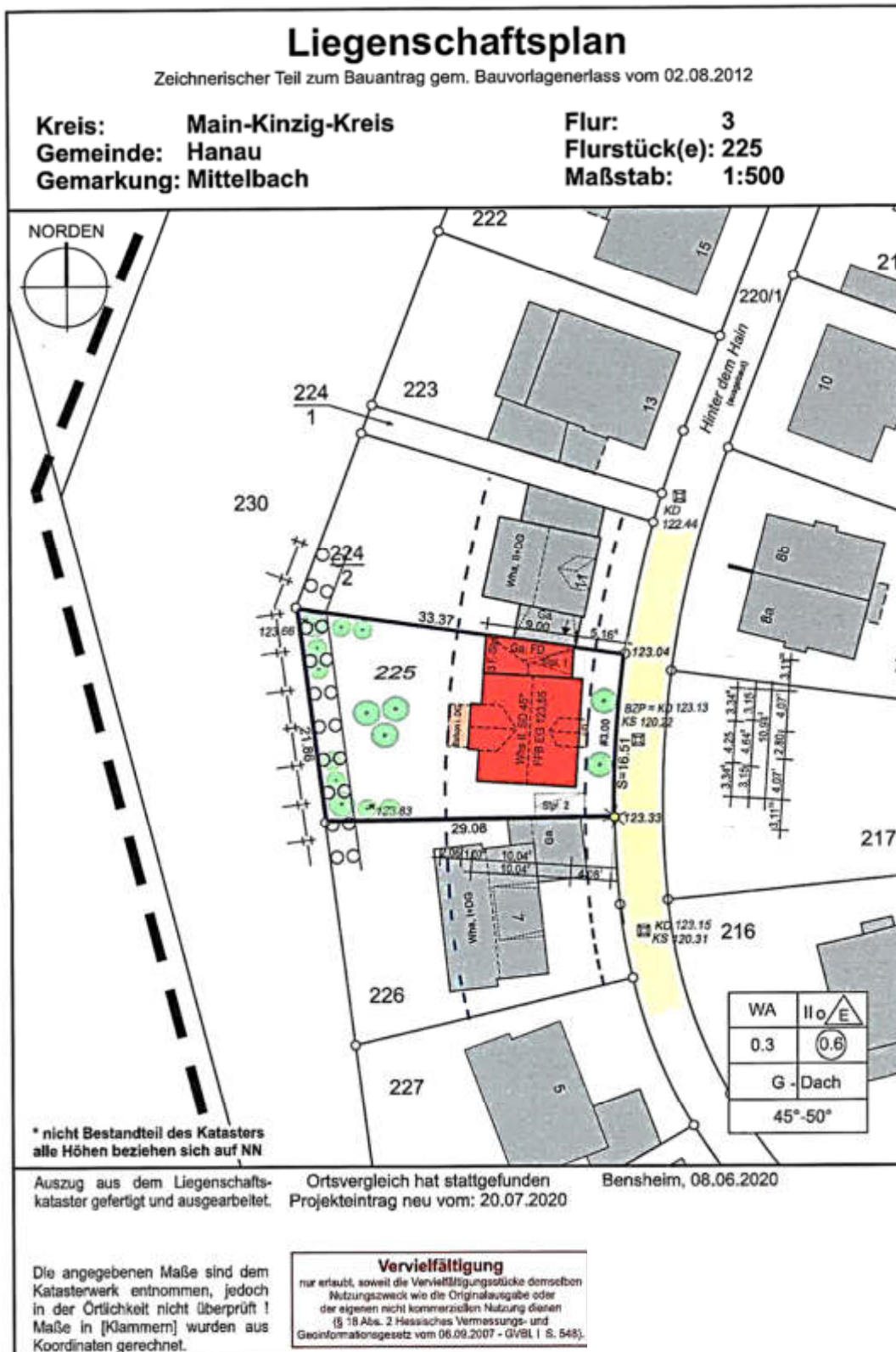
Erstellt am 28.11.2024  
Antrag: 202746039-1

Flurstück: 225  
Flur: 3  
Gemarkung: Mittelbuchen

Gemeinde: Hanau  
Kreis: Main-Kinzig  
Regierungsbezirk: Darmstadt



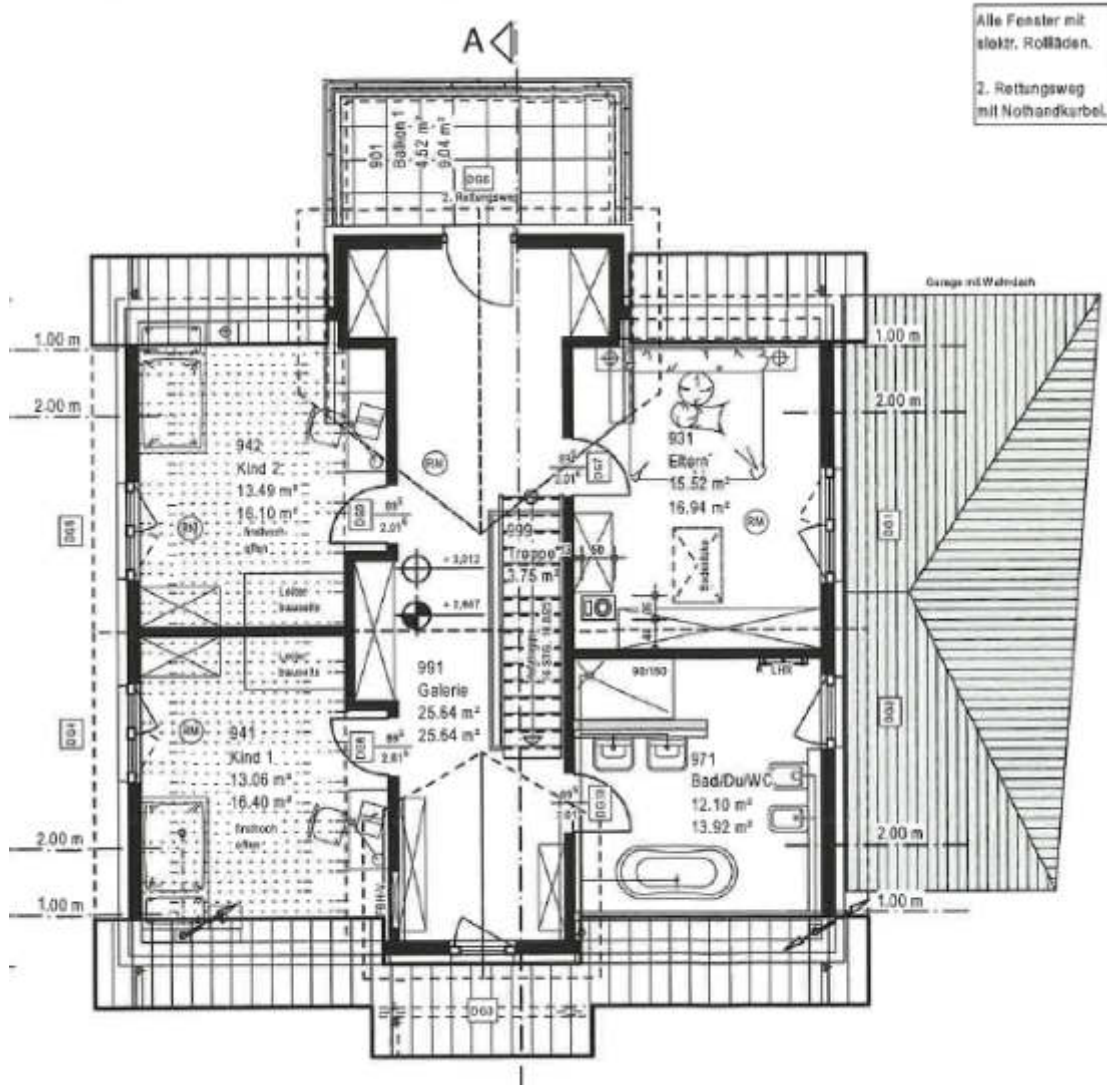
## Anlage 2 – Planunterlagen Außenanlagen, ohne Maßstab







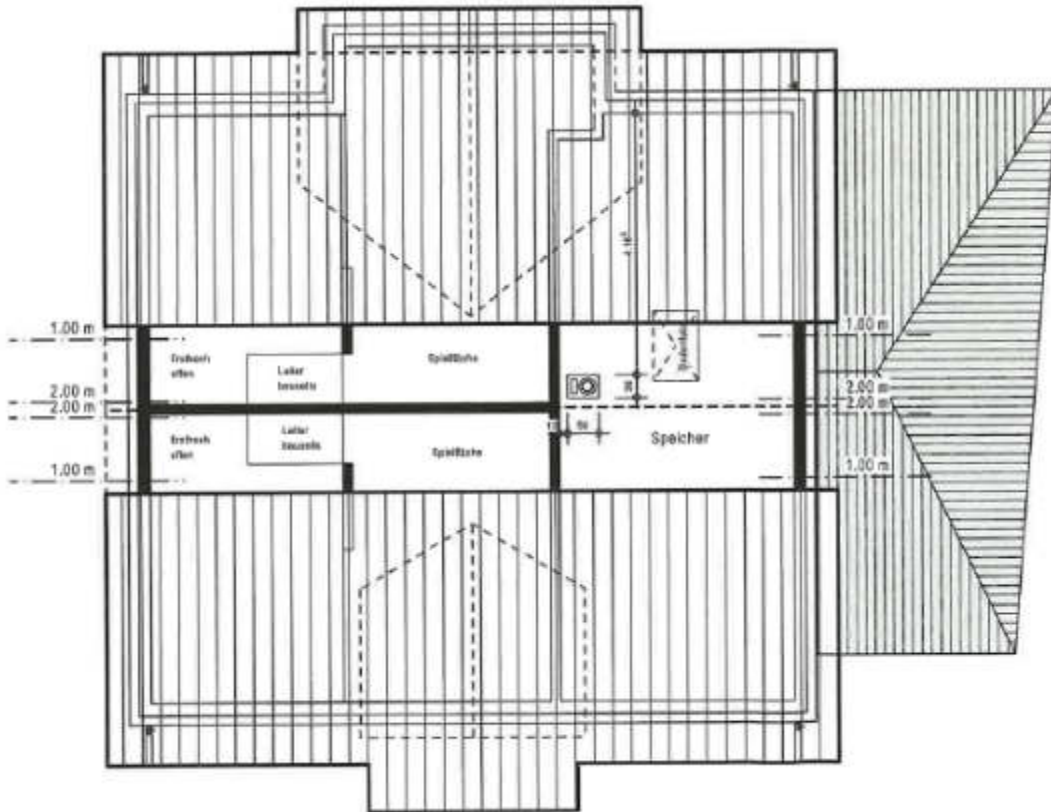
## Anlage 2 – Planunterlagen Dachgeschoss/Spitzboden, ohne Maßstab



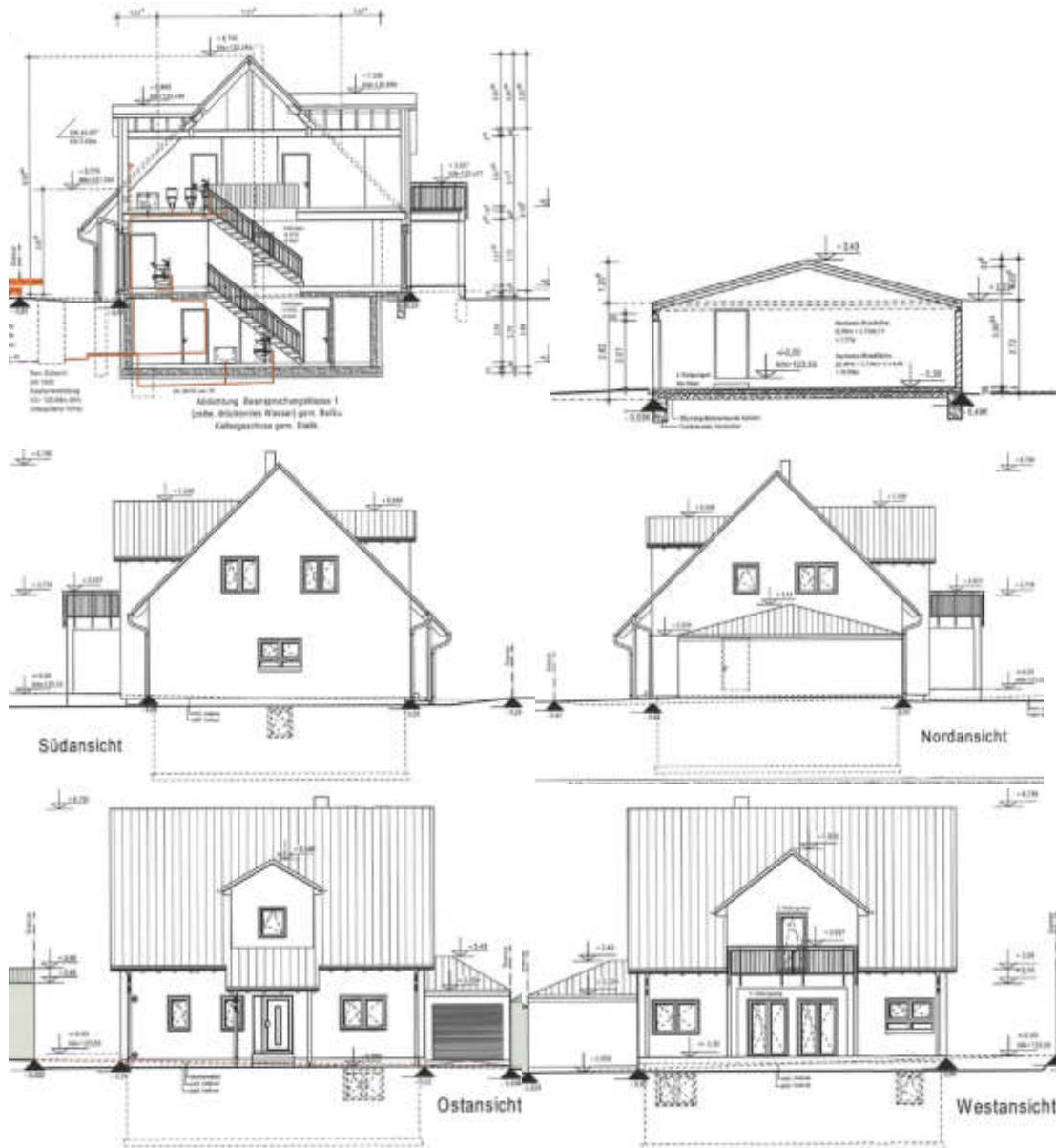
# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT



## Anlage 2 – Planunterlagen Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



## Anlage 3- Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Südseite



Garten



Ansicht Nordosten



Ostseite



Westseite

## **Anlage 4 - Flächenermittlung**

Die Flächen wurden durch die überreichte Flächenberechnung und digitalen Verzeichnissen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

## **Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern**

**Hanau**

**Fl. 3; Flst. 225**

**Neubau eines Wohnhauses**

Berechnung gemäß BauNVO vom 23.01.1990 / 15.09.1977 / 26.11.1968 / 26.06.1962

## Grundflächenzahl GRZ

Fläche Grundstück:	<b>587,0</b> m <sup>2</sup>	
Fläche Erdgeschoss:	<b>114,9</b> m <sup>2</sup>	
Fläche Terrassen, Balkone	<b>29,6</b> m <sup>2</sup>	
Fläche überd. Stellplätze	<b>31,4</b> m <sup>2</sup>	
Fläche Stellplätze, wasserd. Belag +	<b>12,5</b> m <sup>2</sup>	
Fläche Zufahrten, wasserd. Belag +	<b>21,6</b> m <sup>2</sup>	
Fläche Zuweg, wasserd. Belag	<b>5,5</b> m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>215,5</b> m <sup>2</sup>	<b>144,5</b> m <sup>2</sup>
<b>GRZ II (inkl. Nebenanlagen)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,25</b> <b>GRZ I (ohne Nebenanlagen)</b>
GRZ = Summe : Fläche Grundstück		< 0,3 lt. B-Plan

## Geschossflächenzahl GFZ

Fläche Grundstück:	<b>587,0</b> m <sup>2</sup>
Fläche Erdgeschoss:	<b>114,9</b> m <sup>2</sup>
Fläche Dachgeschoss:	<b>114,9</b> m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>229,8</b> m <sup>2</sup>
<b>GFZ =</b>	<b>0,39</b>
GFZ = Summe : Fläche Grundstück	< 0,6 lt. B-Plan

## Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

### Bauort:

Hinter dem Hain  
63454 Hanau  
Flur 2, Flurstück 225

### - Berechnung der Wohnfläche -

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung  
Ermittelt via CAD

#### Erdgeschoss:

Raum 113/Wohnen / Essen:		
$3,725 \cdot 5,60 + 0,15 \cdot 2,45 + 1,078 \cdot 2,805 + 1,422 \cdot 4,65$		
$+ 0,15 \cdot 4,60 + 0,625 \cdot 4,675 + 3,95 \cdot 1,078$		
	38.73 m <sup>2</sup>	
	-----	38.73 m <sup>2</sup>
Raum 161/Küche:		
$-0,625 \cdot 4,675 + 3,725 \cdot 6,15$		
	19.99 m <sup>2</sup>	
Raum 121/Arbeiten:		
$3,725 \cdot 3,60$		
	13.41 m <sup>2</sup>	
Raum 191/Diele:		
$0,735 \cdot 3,05 + 1,422 \cdot 4,70 + 1,078 \cdot 2,995$		
	12.15 m <sup>2</sup>	
Raum 173/DU/WC 1:		
$2,49 \cdot 1,75$		
	4.36 m <sup>2</sup>	
Raum 182/Spk.:		
$2,99 \cdot 1,15$		
	3.44 m <sup>2</sup>	
	-----	3.44 m <sup>2</sup>
Summe: Wohnfläche		92.08 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

Raum 991/Galerie:			
$3,95 \cdot 1,346 + 1,07 \cdot 2,656 - 1,07 \cdot 6,157 + 2,50 \cdot 9,082 + 0,65 \cdot 5,457 - 0,65 \cdot 3,357$			
	25.64 m <sup>2</sup>		
Raum 931/Eltern:			
F2= $2,844 \cdot 1,00$	2.84 m <sup>2</sup>		
F3= $3,725 \cdot 4,547$	16.94 m <sup>2</sup>		
Höhenber. von 1.211-2.211= F2-F1: $(2,84 - 0,00) \cdot 0,50$		1.42 m <sup>2</sup>	
Höhenber. über 2.211= F3-F2: $16,94 - 2,84$		14.10 m <sup>2</sup>	
		-----	15.52 m <sup>2</sup>
Raum 941/Kind 1:			
F1= $3,644 \cdot 0,418$	1.52 m <sup>2</sup>		
F2= $3,644 \cdot 1,418$	5.17 m <sup>2</sup>		
F3= $3,075 \cdot 4,60 + 0,65 \cdot 3,475$	16.40 m <sup>2</sup>		
Höhenber. von 1.211-2.211= F2-F1: $(5,17 - 1,52) \cdot 0,50$		1.83 m <sup>2</sup>	
Höhenber. über 2.211= F3-F2: $16,40 - 5,17$		11.23 m <sup>2</sup>	
		-----	13.06 m <sup>2</sup>

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Raum 942/Kind 2:

F1=  $2.844 \cdot 0.418$  1.19 m<sup>2</sup>  
 F2=  $2.844 \cdot 1.418$  4.03 m<sup>2</sup>  
 F3=  $3.00 \cdot 4.60 + 0.725 \cdot 4.182 - 0.65 \cdot 1.125$  16.10 m<sup>2</sup>  
 Höhenber. von 1.211-2.211=  $F2-F1: (4.03-1.19) \cdot 0.50$  1.42 m<sup>2</sup>  
 Höhenber. über 2.211=  $F3-F2: 16.10-4.03$  12.07 m<sup>2</sup>

-----  
 13.49 m<sup>2</sup>

## Raum 971/Bad/Du/WC:

F2=  $3.644 \cdot 1.00$  3.64 m<sup>2</sup>  
 F3=  $3.725 \cdot 3.817 - 2.00 \cdot 1.07 + 2.00 \cdot 0.92$  13.92 m<sup>2</sup>  
 Höhenber. von 1.211-2.211=  $F2-F1: (3.64-0.00) \cdot 0.50$  1.82 m<sup>2</sup>  
 Höhenber. über 2.211=  $F3-F2: 13.92-3.64$  10.28 m<sup>2</sup>

-----  
 12.10 m<sup>2</sup>

## Raum 901/Balkon 1:

$4.38 \cdot 2.064 = 9.04 \cdot 0.50$

4.52 m<sup>2</sup>

-----  
 Summe: Wohnfläche 84.33 m<sup>2</sup>

Summe Wohnfläche EG	92.08 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche DG	84.33 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche Gesamt	176.41 m <sup>2</sup>

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

### Bauort:

Hinter dem Hain  
63454 Hanau  
Flur 2, Flurstück 225

### - Berechnung des Bruttorauminhaltes -

Ermittelt via CAD

#### Kellergeschoss:

10.54\*9.64= 101.60\*3.13 318.026 m³  
-----  
Summe Brutto-Rauminhalte (BRI) nach "a" = 318.026 m³

#### Erdgeschoss:

Erdgeschoss:  
10.942\*10.042= 109.88\*3.052 335.352 m³  
  
Erdgeschoss Zwerchgiebel:  
4.562\*1.038= 4.74\*3.052 14.452 m³  
  
Balkon auf 2 Stützen verputzt:  
4.38\*2.065= 9.04\*3.012 27.243 m³  
-----  
Summe Brutto-Rauminhalte (BRI) nach "a" = 377.047 m³

#### Dachgeschoss:

Formel	Fläche m²	Volumen m³
10.942*5.021/2*(5.9484+5.9484+0.9274)/3	27.47	117.427
5.021*10.942/2*(5.9484+0.9274+0.9274)/3	27.47	71.451
5.021*3.19/2*(5.9484+0.9274+0.9274)/3	8.01	20.831
1.7825*3.19/2*(2.7099+0.9274+5.9484)/3	2.84	9.084
4.5458*2.8756/2*(5.9484+2.7099+4.492)/3	6.54	28.650
10.942*1.4564/2*(5.9484+5.9484+4.492)/3	7.97	43.528
5.021*5.471/2*(0.9274+5.9484+4.492)/3	13.73	52.046
6.5298*0.2479/2*(4.492+0.9274+2.7099)/3	0.81	2.194
3.19*1.7825/2*(0.9274+0.9274+2.7099)/3	2.84	4.326
2.281*3.5646/2*(2.7099+4.492+4.492)/3	4.07	15.847
1.7825*2.281/2*(2.7099+2.7099+4.492)/3	2.03	6.717
2.281*1.7825/2*(4.492+2.7099+2.7099)/3	2.03	6.717
3.5646*2.281/2*(4.492+4.492+2.7099)/3	4.07	15.847
2.281*0.6405/2*(4.492+2.7099+2.7099)/3	0.73	2.414
0.399*2.281/2*(2.7099+2.7099+4.492)/3	0.46	1.504
1.0395*2.281/2*(4.492+4.492+2.7099)/3	1.19	4.621
0.6405*2.281/2*(2.7099+2.7099+4.492)/3	0.73	2.414
1.0395*2.281/2*(4.492+4.492+2.7099)/3	1.19	4.621
0.399*2.281/2*(2.7099+2.7099+4.492)/3	0.46	1.504
	-----	-----
	114.64 m²	411.743 m³

Balkon auf 2 Stützen verputzt:  
-4.632\*2.191= 10.15\*1.05 10.656 m³  
-----  
Summe Brutto-Rauminhalte (BRI) nach "a" = 422.399 m³

Summe BRI BP	318.026 m³
Summe BRI EG	377.047 m³
Summe BRI DG	422.399 m³
<b>Summe BRI Gesamt</b>	<b>1117.472 m³</b>

#### Einzelgarage:

((3.15\*9.00) + (0.71\*9.00)/2)\*2.62 = 82.65 m³  
(((3.15\*9.00) + (0.71\*9.00)/2)\*1.21)/2 = 19.09 m³  
-----  
Summe Brutto-Rauminhalte 101.74 m³

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Einsatz Erneuerbarer Energien - EEWärmeG

### Anschrift des Gebäudes

Hinter dem Hain  
63454 Hanau

### Wärme- und Kälteenergiebedarf des Gebäudes (Summe der Erzeugernutzungsabgaben)

Energiebedarf für ...	jährl. Bedarf
Heizung	10.151 kWh
Trinkwarmwasser	6.965 kWh
Kühlung	-
Wohnungslüftung und -kühlung	-
Gesamtsumme	17.117 kWh

### Erfüllung aus Nutzung regenerativer Energie im Gebäude

Regenerative Erträge oder Ersatzmaßnahmen	jährl. Ertrag	Deckungsgrad	Pflichtanteil	Erfüllungsgrad
Solarthermie	-	-	-	-
Wärmepumpen	11.089 kWh	64,8 %	50,0 %	129,6 %
Wärme aus Kesseln - Biomasse fest	-	-	-	-
Wärme aus Kesseln - Biomasse flüssig	-	-	-	-
Wärme aus KWK - Biotgasbetrieb	-	-	-	-
Wärme aus KWK - anderer Brennstoff	-	-	-	-
Wärme- und Kälterückgewinnung	5.679 kWh	33,2 %	50,0 %	66,4 %
regenerative Kälteerzeugung	-	-	-	-

### Erfüllung aus Nutzung regenerativer Energie über Wärme/Kältenetze

Art des Netzes	gelieferte Energie	Deckungsgrad	EG Netzmix	Erfüllungsgrad
Wärme aus Wärmenetzen	-	-	-	-
Kälte aus Kältenetzen	-	-	-	-

### Erfüllung aus Übererfüllung der EnEV

Übererfüllung der EnEV-Anforderungswerte	Übererfüllung	Deckungsgrad	Pflichtanteil	Erfüllungsgrad
Hauptanforderung "Primärenergiebedarf"	39,0 %	30,3 %	15,0 %	202,2 %
Nebenanforderung "Bauteilqualität"	30,3 %			

### Gesamterfüllung des EEWärmeG

Ergebnis	Erfüllungsgrad
Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des EEWärmeG.	Insgesamt: 396,1 %

#### Wärme- und Kälteenergiebedarf des Gebäudes:

Nach EEWärmeG § 2.8 ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf die Summe der zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung jährlich benötigten Wärmemenge und der zur Deckung des Kältebedarfs für Raumkühlung jährlich benötigten Kältemenge, jeweils einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung.

#### Pflichtanteil nach EEWärmeG:

Das EEWärmeG schreibt in § 5 für die einzelnen Arten Erneuerbarer Energien einen Mindestanteil (Pflichtanteil) an der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Gebäudes vor. In § 7 werden als Alternative zur Verwendung Erneuerbarer Energien auch sogenannte Ersatzmaßnahmen mit jeweiligem Mindestanteil (Pflichtanteil) an der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Gebäudes erlaubt. Eine der Ersatzmaßnahmen ist die Übererfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV an den Primärenergiebedarf des Gebäudes (=Hauptanforderung) und an die wärmetechnische Mindestqualität der Bauteile (Nebenanforderung). Hier geht der kleinere der beiden Werte der Übererfüllung als Deckungsgrad der Ersatzmaßnahme in den Nachweis ein.

#### Kombination von Erneuerbaren Energien und Ersatzmaßnahmen (EEWärmeG § 8, auch DIN V 18599 Beiblatt 2):

- (1) Erneuerbare Energien und Ersatzmaßnahmen können zur Erfüllung der Pflicht nach § 3 Abs. 1 oder 2 untereinander und miteinander kombiniert werden.
- (2) Die prozentualen Anteile der Nutzung der einzelnen Erneuerbaren Energien und der Ersatzmaßnahmen (Deckungsgrad) im Verhältnis zu der jeweils nach dem EEWärmeG vorgegebenen Mindestnutzung (Pflichtanteil) wird als Erfüllungsgrad bezeichnet. Als Summe muss der Gesamterfüllungsgrad mindestens 100 % ergeben.

### Aussteller

ITE

28.11.2020

Datum

Unterschrift des Ausstellers

## Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA - Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2020/21 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Main-Kinzig-Kreises und der Stadt Hanau

## Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfswaise

### Vergleichswerte EUR/m<sup>2</sup> WFL

### Baukosten

#### Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)  
(siehe 1.1)

	EUR/m <sup>2</sup> WFL *)	
<b>Fachwerkhäuser</b> – schlechter Zustand	von-bis	3.000      4.000
	Mittelwert	<b>3.500</b>
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500      3.000
	Mittelwert	<b>2.750</b>
– guter Zustand	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Gründerzeithäuser</b> – Städtische Gebäude	von-bis	1.500      2.000
	Mittelwert	<b>1.800</b>
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Bauten, 1920–1939</b>	von-bis	1.500      1.800
	Mittelwert	<b>1.700</b>
<b>Bauten, 1950–1969</b>	von-bis	1.200      1.700
	Mittelwert	<b>1.500</b>

Preisstand 8/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWS: 19 %

\*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

## Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m<sup>2</sup> WFL

## Baukosten 2.5

### Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

#### Kosten der Gewerke je m<sup>2</sup> WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche	
		EUR/m <sup>2</sup> WFL		EUR/m <sup>2</sup> WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	<b>765,00</b>		<b>678,00</b>	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	<b>204,00</b>		<b>221,00</b>	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	<b>149,00</b>		<b>131,00</b>	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	<b>131,00</b>		<b>106,00</b>	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	<b>273,00</b>		<b>239,00</b>	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	<b>136,00</b>		<b>127,00</b>	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	<b>149,00</b>		<b>132,00</b>	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	<b>118,00</b>		<b>108,00</b>	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	<b>142,00</b>		<b>124,00</b>	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	<b>77,00</b>		<b>67,00</b>	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	<b>50,00</b>		<b>48,00</b>	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	<b>53,00</b>		<b>49,00</b>	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	<b>52,00</b>		<b>52,00</b>	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	<b>61,00</b>		<b>57,00</b>	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	<b>84,00</b>		<b>63,00</b>	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>	
<b>Summe</b>	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	<b>2.462,00</b>		<b>2.218,00</b>	



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

