

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 42/25

10.01.2026



**4-Zimmer-Eigentumswohnung**

**Verkehrswert: 209.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 157,316/1.000 Miteigentumsanteils  
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück  
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hanau Blatt 13946,  
Gemarkung Hanau, Flur 67, Flurstück 614/15, Gebäude- und  
Freifläche, Größe 702 m<sup>2</sup>

**Bruchköbeler Landstraße 45 in 63452 Hanau**

verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen Nr. 6  
des Aufteilungsplans.**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.10.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau  
AZ: 42 K 42/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag  
13.10.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

**Außenbesichtigung**  
(Besichtigung der Kellerräume)



Wertermittlungsobjekt:	157,316/1.000 an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss links sowie Kellerraum Nr. 6
Sondernutzungsrecht:	PKW-Stellplatz Nr. 5 (Außenstellplatz)
Adresse:	Bruchköbeler Landstraße 45 in 63452 Hanau
Lage:	Hanau-Nordwest, durchschnittliche Wohnlagequalität
Detailangaben Gebäude:	Mehrfamilienhaus Baujahr ca. 1923, sieben Wohneinheiten
Detailangaben Wohnung:	4-Zimmer, Küche, Bad, überdachter Balkon, 99,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Abstellraum im KG
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Hausverwaltung	Hausverwaltung Patrick Czop, Hanau
Hausgeldvorschuss:	519,62 €/Monat inkl. 131,10 € Erhaltungsrücklage (2025)
Instandhaltungsstau rd.:	17.959,84 € (anteilige Sonderumlage)
Sicherheitsabschlag:	10.000,00 €
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	209.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>209.000,00 €</b>
Wohnflächenpreis rd.:	2.370,00 €/m <sup>2</sup> (vorläufiger Ertragswert)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Bauliche Anlagen .....	14
3.4	Sondereigentum / Wohnung Nr. 6 .....	17
3.5	Hausverwaltung nach WEG .....	18
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>21</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert .....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
4.3	Ertragswertermittlung .....	22
4.4	Verfahrensergebnis .....	31
4.5	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>33</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	33
5.2	Luftbild/Hybrid .....	34
5.3	Grundrisse .....	35
5.4	Gebäudeschnitt .....	37
5.5	Wohnflächenaufstellung .....	38
5.6	Freiflächenplan .....	39
5.7	Energieausweis .....	40
5.8	Auszüge aus der Teilungserklärung .....	42
5.9	Sonderumlage Dach-/ Fassadensanierung .....	43
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	44
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	45
5.12	Rechtsgrundlagen .....	46
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>47</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nußallee 17, 63450 Hanau  
 Aktenzeichen: 42 K 42/25  
 Auftrag: Vom 14.08.2025  
 Beschlüsse: Vom 01.07.2025 und vom 14.08.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Hanau Blatt 13946, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 157,316/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Hanau	67	614/15	Gebäude- und Freifläche, Bruchköbeler Landstr. 45	702

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 des Aufteilungsplanes. Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz (im Freiflächenplan mit Nr. 5 bezeichnet) zugeordnet.

XXXXXX

- Schuldner -

...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [ 1] Abschrift des Beschlusses vom 01.07.2025
- [ 2] Beglaubigte Abschrift des Beschlusses vom 14.08.2025
- [ 3] Ausdruck aus dem Grundbuch von Hanau Blatt 13946
- [ 4] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau, Bauaufsicht
- [ 5] Auszug aus der Liegenschaftskarte

Unterlagen des Gläubigers:

Über die Hausverwaltung eingegangen:

- [ 6] Teilungserklärung UR-Nr. 252/92 vom 15.12.1992 mit Planunterlagen (Lageplan, Teilungspläne etc.), Wohnflächenaufteilung sowie Unterlagen zum Einbau einer Loggia im DG v. 1987 und zur Stellplatzplanung v. 1997
- [ 7] Wohnflächenaufteilung sowie Unterlagen zum Einbau einer Loggia im DG v. 1987 und zur Stellplatzplanung v. 1997
- [ 8] Unterlagen zum Einbau einer Loggia im DG v. 1987 und zur Stellplatzplanung v. 1997
- [ 9] Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG Bruchköbeler Landstr. 45 vom 10.04.2025
- [10] Verwaltungsrelevante Unterlagen (Hausgeldabrechnung 2024, Wirtschaftsplan 2025, Auskunft zu Sonderumlage)

Unterlagen des Schuldners:	Nichtzutreffend
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[11] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; hvgb.hessen.de [12] Auskunft zur Bauleitplanung; online-Abfrage; BürgerGIS der Stadt Hanau [13] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt [14] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen; online-Abfrage [15] Sonstige Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	13.10.2025
Anwesende:	Herr XXXXX Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Bewertungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Sondereigentum wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Für das betreffende Grundstück Flur 67, Flst. 614/15 in Hanau sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau eingetragen.
-----------------------	---

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB (erlaubt Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, wenn sie sich in die Umgebung einfügen, das Ortsbild nicht stören und die Erschließung gesichert ist).
----------------	--

Flächennutzungsplan: Der Bereich der Bruchköbeler Landstraße 45 ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain) als Wohnbaufläche dargestellt.<sup>1</sup>

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

In der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen des Landesamtes für Denkmalpflege<sup>2</sup> ist für das betreffende Objekt kein Eintrag vorhanden.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

#### 2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

<sup>1</sup> <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-FI%C3%A4chennutzungsplan/G%C3%BCltiger-RegFNP-2010/Genehmigte-Planunterlagen/>

<sup>2</sup> <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Hanau  
Blatt 13946 - Wohnungsgrundbuch

Geändert am 14.07.2025. Ausdruck vom 14.07.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

157,316/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Hanau, Flur 67, Flurstück 614/15, Gebäude- und Freifläche, Bruchköbeler Landstraße 45, Größe 702 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 13941 bis 13947); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

...

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 15. Dezember 1992; übertragen aus Blatt 8532; eingetragen am 22. Februar 1993. ...

Zuschreibungen zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Sondernutzungsrechte begründet an den PKW-Stellplätzen, im Freiflächenplan mit Nr. 1 bis 7 bezeichnet, eingetragen am 13.12.2005.

...

Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz (im Freiflächenplan mit Nr. 5 bezeichnet) zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 07.04.2005 (UR-Nr. 54/2005 Notar XXXXX), vom 21.04.2005 (UR-Nr. 66/2005 Notar XXXXX), vom 26.04.2005 (UR-Nr. 78/2005 Notar XXXXX) und vom 11.05.2005 (UR-Nr. 89/2005 Notar XXXXX) eingetragen am 13.12.2005. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX

geb. am XX.XX.XXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 8 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 42/25); eingetragen am 14.07.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Vermietungssituation: Das Sondereigentum wird von Schuldnerseite eigengenutzt.

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Gewerbliche Nutzung: Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Wohnung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

---



Es bestehen günstige Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen A3, A45 und A66. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B8, B43a, B43 und B45 sowie Landes- und Kreisstraßen. Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen. Hanauer Bahnhof ist zentraler Knotenpunkt mit Anbindung mehrerer ICE-Linien, Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien. Der innerstädtische Nahverkehr wird überwiegend von der Hanauer S-Bahn bedient.

Hanau ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Außerdem ist Hanau ein Standort für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Geschäfte und Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich, sorgen für ein breites Freizeitangebot.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Hanau-Nordwest. Der Stadtteil mit rd. 11.500 Einwohner\*innen liegt nördlich der Hanauer Innenstadt und grenzt an die Stadtteile Kesselstadt und Lamboy. Prägende Strukturen sind die historische Kuranlage Wilhelmsbad mit Landschaftspark und umliegendem Villenviertel im Nordwesten sowie die Kinzig im Süden. Das zu bewertende Anwesen liegt direkt an der Bruchköbeler Landstraße/B45, Verbindungsstraße zwischen Hanau-Zentrum und der ca. 1 km entfernten Autobahnanschlussstelle Hanau-Nord, von der entsprechende Immissionen durch Verkehrslärm ausgehen. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit kleineren Gewerbeeinheiten. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Haus, im Umkreis von 600 m gibt es Einkaufsmöglichkeiten, eine Bankfiliale mit Geldautomaten, Kindergärten und Grundschule. Ärzte, Apotheken sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich in der weiteren Umgebung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Immissionen als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten.

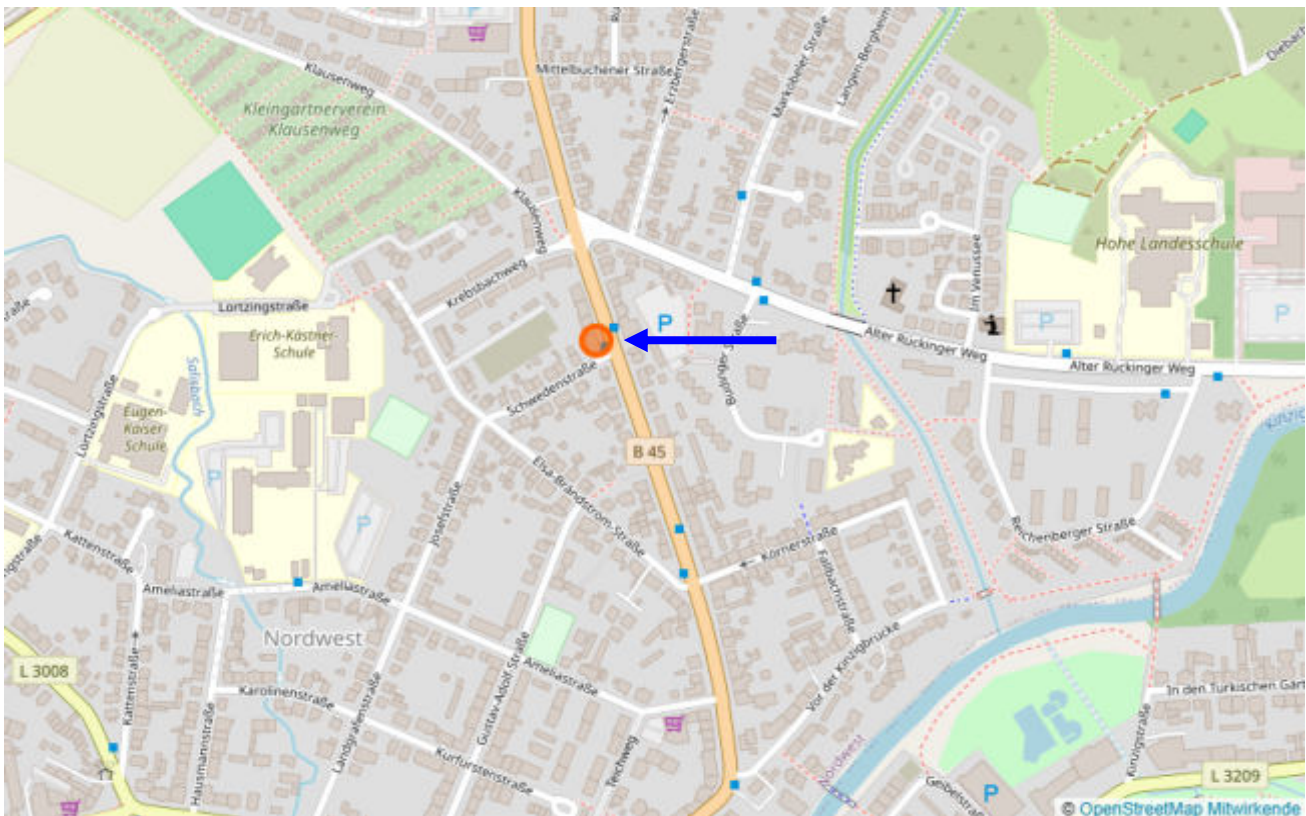


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	702 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit etc.:	Eckgrundstück (Bruchköbeler Landstraße/Schwedenstraße).
Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Mehrfamilienhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenarten

Erschließung:	Zufahrt zum Grundstück erfolgt sowohl über die Bruchköbeler Landstraße als auch über die Schwedenstraße. Zugang zum Wohngebäude besteht über die Bruchköbeler Landstraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Bruchköbeler Landstraße erfolgt.
Straßenarten:	<p>Die Bruchköbeler Landstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte Bundesstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h. Im Bereich des Bewertungsobjekts sind beidseitig gepflasterte Gehwege vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.</p> <p>Die Schwedenstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gepflasterte Gehwege sind beidseits vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.</p>

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage stellt die Behörde fest,</p>
--	---

dass sich für das betreffende Grundstück ein Eintrag mit dem Status „Altstandort-Adresse/Lage überprüft“ ergibt.<sup>5</sup> Der Vermerk „Adresse/Lage überprüft“ bedeutet, dass eine erste Überprüfung erfolgt ist. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Auf dem Grundstück war im Zeitraum von 1956 bis 1966 eine Fasserwerkstatt ansässig. Die Informationen zu der Fläche ergeben bei der Branchenklasse/Wirtschaftszweigklasse des eingetragenen Betriebes die Zuordnung BK/WZ 2 (gering). Grundsätzlich verweisen diese Werte lediglich aufgrund der Branche bzw. des Wirtschaftszweigs auf ein abstrakt erhöhtes Gefährdungspotenzial. Ob eine solche Gefährdung tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.

Der Behörde liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung des betreffenden Grundstücks noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Fazit:

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG<sup>6</sup>

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN<sup>7</sup>:

Für das betreffende Grundstücks bestehen folgende Lärmpegel:

55 bis 59 dB(A) im östlichen Grundstücksbereich

40 bis 54 dB(A) im westlichen Grundstücksbereich

Straßenlärm LNight<sup>8</sup>:

45 bis 49 dB(A) im östlichen und südlichen Grundstücksbereich

40 bis 44 dB(A) im westlichen Grundstücksbereich

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Gemäß Begriffserläuterungen handelt es sich bei Altstandorten um Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung des Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

<sup>6</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>7</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung ganztägige (24 Stunden).

<sup>8</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>9</sup> <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

Fluglärm Großflughafen:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 24 km nordöstlich des Flughafens Frankfurt a. M. und ist primär von anfliegendem Verkehr betroffen. Es befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von < 50 dB(A) am Tag<sup>10</sup> und <45 dB(A) in der Nacht<sup>11</sup> (2021).

Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>12</sup>:

Sentinel-1 PSI; Zeitraum 06.01.2019 bis 17.12.2023  
Mittlere Geschwindigkeit: 0,3 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

---

<sup>10</sup> Gesetzlicher Tag 6 - 22 Uhr

<sup>11</sup> Gesetzliche Nacht 22 - 6 Uhr

<sup>12</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Flst. 614/15 wurde gemäß vorliegender Teilungserklärung UR-Nr. 252/1992 vom 15.12.1992 in sieben Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 13.10.2025. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nur in wenigen Teilbereichen (Treppenhaus, Kellergeschoss) möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Räumlichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung Nr. 6 beim Ortstermin nicht besichtigt werden konnten. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Räumlichkeiten wird unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Wohngebäude

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehend errichtetes Mehrfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1. und 2. OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1923
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Belastbare Angaben hierzu liegen nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung wurde von den Anwesenden als Baujahr ca. 1923 genannt. Das Baujahr wird auf Grundlage dieser Angabe und der Bauart mit vor 1923 angehalten. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung (7 Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Runderker (Südseite), Loggien (Westseite), Walmdach, Gauben (Ostseite, Südseite, Westseite)

##### 3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(Annahmen des SV)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken und/oder Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	EG-DG: Holztreppe, Holzhandlauf

	EG-KG: Massivtreppe
Treppenhaus:	Wände Rauputz, Decken verputzt und gestrichen
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegel-Eindeckung
Hauseingangsbereich:	Massive Eingangstreppe, überdachter Hauseingang (Vordach), Briefkasten-, Klingel- mit Gegensprechanlage
Loggien:	Massive Brüstungen, in EG und 1. OG zum Teil zu Wintergärten umgebaut; im EG mit Außentritten zum Hof; im 2. OG mit Überdachungen (Kunststoff-Wellplatteneindeckung) und seitlichen Verkleidungen
Keller:	Boden: Estrich, Wände: verputzt und gestrichen, Decken: Beton gestrichen (Wohnungs-)Kellerabstellräume mit Holzlattentüren

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Steinfensterbänke außen; Holz-/Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Holzstür mit Lichtausschnitt
Wohnungseingangstür Nr. 6:	Holzwerkstofftür mit Oberlicht
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Annahmen des SV

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung, Baujahr 2002 gemäß Angabe der Hausverwaltung

### 3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gem. den §§ 16 ff. EnEV<sup>13</sup> für das Wohngebäude, ausgestellt am 28.01.2019 liegt vor (Energieausweis in Auszügen s. Anhang)

<sup>13</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile  
und technische Einrich-  
tungen**

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangüberdachung, Außentrepfen (Loggien EG, KG), Gauben
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

**3.3.2.7 Gemeinschaftliche Ein-  
richtungen**

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Fahrradraum
----------------------------------	-------------

**3.3.2.8 Modernisierungen etc.**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen kleine Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Sanierung des Daches und ein Fassadenanstrich geplant (gem. Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft) und es wurde hierfür eine entsprechende Sonderumlage erhoben. Diese Maßnahmen werden wertermittlungstheoretisch als durchgeführt unterstellt und bewertet.

**3.3.3 Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster, Waschbetonplatten, Rasengittersteine), Einfriedungen (Metallzaun verzinkt mit Mauersockel), zwei Zufahrtstore (Metall verzinkt) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs

### 3.4 Sondereigentum / Wohnung Nr. 6

#### 3.4.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Vier-Zimmer-Wohnung, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Loggia Der Wohnung ist der Keller Nr. 6 im KG zugeordnet.
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 WEG (gemäß Teilungserklärung).
Lage im Gebäude:	2. Obergeschoss links
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; WC innenliegend
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

#### 3.4.2 Ausstattung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

#### 3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Der Sachverständige hat die Wohn- und Nutzflächenangabe der vorliegenden Wohnflächenaufstellung (Objektunterlagen der Gläubigerin; siehe Anhang) entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 99,50 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche des Kellerraums 15,29 m<sup>2</sup>. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben.

#### 3.4.4 Sondernutzungsrechte

Gemäß Eintrag im Grundbuch Blatt 13946 (Bestandsverzeichnis/Zuschreibungen) wurden im Jahr 2005 Sondernutzungsrechte an sieben PKW-Stellplatzflächen im Freien begründet.

Dem Sondereigentum Nr. 6 wurde (gemäß Bewilligungen von 07.04.2005, 21.04.2005, 26.04.2005 und 11.05.2005) das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5 gemäß Freiflächenplan (siehe Anhang) zugeordnet (siehe auch unter 2.4.2.1).

#### 3.4.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nicht erkennbar.

**3.4.6 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung: Angaben liegen nicht vor.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

**3.4.7 Modernisierungen**

S. unter 3.3.2.8.

Modernisierungen: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen des Sondereigentums liegen nicht vor.

**3.5 Hausverwaltung nach WEG**

Hausverwaltung: Hausverwaltung Patrick Czop  
Feuerbachstraße 42, 63452 Hanau

Hausgeldvorschuss für das Bewertungsobjekt: 519,62 €/Monat (inkl. 131,10 € Erhaltungsrücklage); ab 01.01 2025

Rücklage 2024 gesamt: 43.162,61 € (gemäß Wirtschaftsplan)  
Rücklagenbildung 5.000,00 € p.a.

Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.04.2025) sind eine Dachsanierung und ein Fassadenanstrich geplant, die z.T. aus den vorhandenen Rücklagen, z.T. über Sonderumlagen finanziert werden. Die Sonderumlage für das Sondereigentum Nr. 6 beträgt gemäß vorliegender Berechnung 17.559,94 € (siehe Anhang). Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Sonderumlage für das hier zu bewertende Wohnungseigentum nach Auskunft der Hausverwaltung noch nicht einbezahlt wurde. Dieser Umstand wird sachgerecht unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt

Besonderer Hinweis zu Stimmrecht und Teilungserklärung:

In den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Protokollen wird das Stimmrecht der Miteigentümer abweichend von der Teilungserklärung beschrieben und auf eine angebliche Regelung nach Miteigentumsanteilen Bezug genommen. Eine entsprechende Regelung ist in der vorliegenden Teilungserklärung jedoch nicht enthalten. Die Teilungserklärung regelt unter § 14 ausschließlich den Zahlungsplan (Wirtschaftsplan, monatliche Vorauszahlungen) und enthält keine Bestimmungen zum Stimmrecht oder zur Kostenverteilung. Maßgeblich für die Beurteilung ist aus sachverständiger Sicht die Teilungserklärung in der vorliegenden Fassung. Verwaltungsprotokolle oder Verwaltungspraxis können diese nicht ändern. Mangels abweichender Vereinbarungen gelten daher die gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes, d.h. Stimmrecht nach dem Kopfprinzip (§ 25 Abs. 2 WEG) sowie Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG).

### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

#### 3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Das Wohnhaus befindet sich gemäß äußerer Inaugenscheinnahme und in den besichtigten Bereichen in einem insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand; In Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf. Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse vor 1930, so dass baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes sind in Teilbereichen gegeben sind. Insbesondere die Kellerwände weisen in den unteren Wandbereichen z.T. baujahrestypische, bauartbedingte Feuchteschäden auf. Diese Besonderheiten sind noch typische Beschaffenheitsmerkmale der Baujahresklasse. In vorliegendem Gutachten erfolgt hinsichtlich der Feuchteschäden kein Wertabschlag.



**Abb. 3:** Foto des SV; z.T. baujahrestypische Feuchteschäden in unteren Wandbereichen (KG)

### 3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.6.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

#### **Wertbeeinflussende Bauschäden, Instand- haltungsstau etc.**

Gemeinschaftseigentum:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind das Dach und die Fassade sanierungs- und die Hauseingangstür erneuerungsbedürftig. Diesbezüglich wurden von der Hausverwaltung / Wohnungseigentümergeinschaft entsprechende Kostenvoranschläge eingeholt und Sonderumlagen beschlossen, die 07/2025 fällig wurden.

Sondereigentum:

Angaben liegen nicht vor.

#### 3.6.3.2 Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

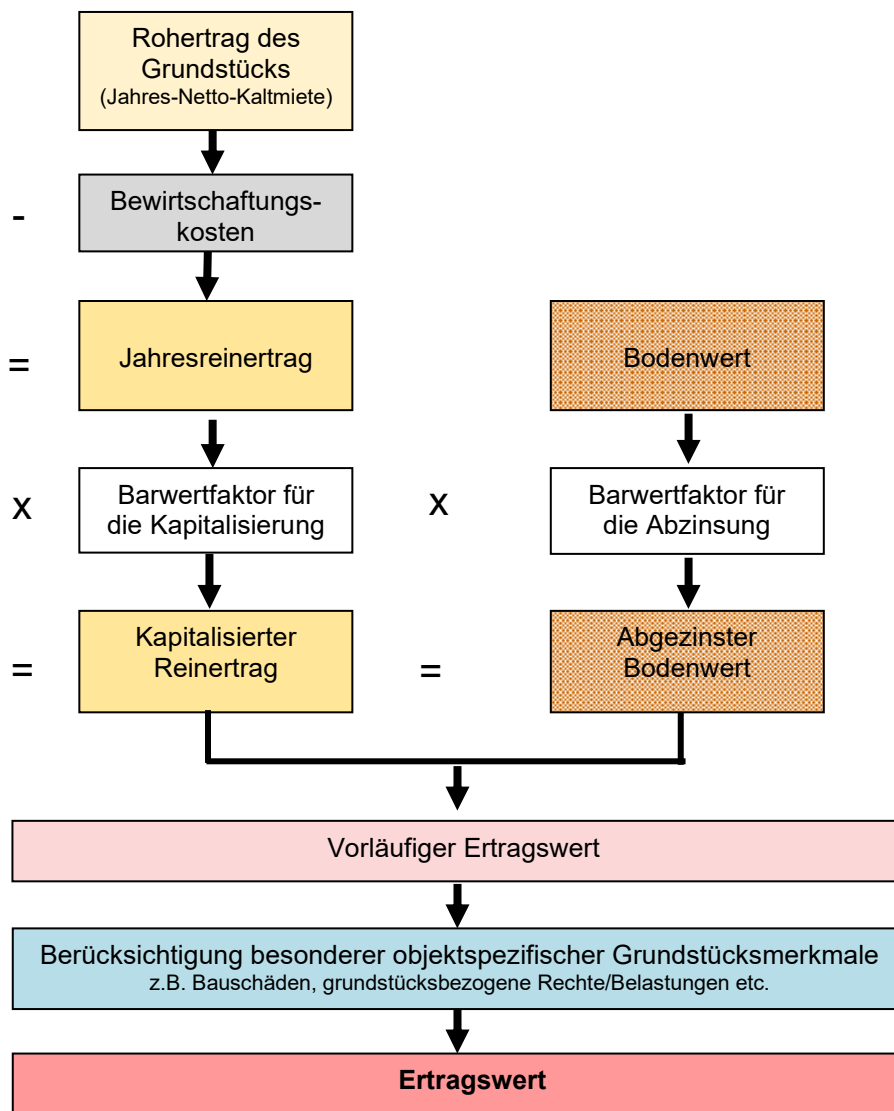
Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Zahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

**4.3 Ertragswertermittlung**

**4.3.1 Ertragswertmodell**

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.



**Abb. 4:** Schema Systematik Ertragswertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). ...

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen....<sup>14</sup>.

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 335,00 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 335,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 335,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung.

<sup>14</sup> Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.10.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 335,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	9120055			
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	450 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	× 1,00	E4
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-		E4
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			= 335,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Fläche von 450 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung wurde vom Gutachterausschuss nicht definiert. Das Bewertungsgrundstück weist mit 702 m<sup>2</sup> eine größere Grundstücksfläche auf. Der zonale Bodenrichtwert wird vorliegend ohne Flächenanpassung angesetzt, da in der Bodenrichtwertzone heterogene Grundstücksgrößen und Nutzungsintensitäten vorherrschen und der Gutachterausschuss keine WGFZ/GFZ ausgewiesen hat. Belastbare, nutzungsspezifische Umrechnungskoeffizienten liegen nicht vor; eine reine Flächenkorrektur wäre nicht sachgerecht.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		335,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	335,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	702,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	=	235.170,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
<b>b/a-freier Gesamt-Bodenwert</b>	=	<b>235.170,00 €</b>	
<b>157,316/1.000 Miteigentumsanteil rd.</b>	=	<b>36.996,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 wird der b/a-freie Gesamt-Bodenwert des Grundstücks Bruchköbeler Landstraße 45 in Hanau mit 235.170,00 € ermittelt. Der 157,316/1.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert beträgt somit 36.996,00 €.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

#### 4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Als vermietbare Fläche wird in der vorliegenden Wertermittlung eine Wohnfläche von 99,50 m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung im 2. OG Nr. 6 angehalten. Die Nebenflächen (zugeordneter Kellerraum Nr. 6 mit Nutzfläche 15,29 m<sup>2</sup>) sind im Mietansatz berücksichtigt.

#### 4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbare Nutz- und Wohnflächen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Gewerbemietpiegel und (qualifizierte) Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wertermittlungsobjekt durch den Schuldner eigengenutzt. Mietvertraglichen Regelungen und/oder Mietbindungen bestehen nicht.

Für Hanau und Umgebung wurde von den Interessenverbänden Haus & Grund Hanau e.V., Haus & Grund e.V. Großauheim und Mieterbund Hanau e.V. ein einfacher Mietspiegel mit einer Geltungsdauer bis 01.04.2026 beschlossen. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau und soll dazu dienen, ein ausgewogenes Verhältnis auf dem Mietsektor zu erreichen und Entscheidungen in Mietpreis-Angelegenheiten zu erleichtern. Rein nachrichtlich: Bei Eingruppierung in die Mietspiegeltabelle liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit Wohnungsgrößen >85 - 105 m<sup>2</sup> in Gebäuden des Baualters „vor 1948“ in einer Mietpreisspanne (€/m<sup>2</sup>) von 6,02 bis 8,13 €/m<sup>2</sup> mit entsprechenden Zuschlägen, abhängig von der Ausstattung und Beschaffenheit, z.B. für Isolierverglasung und hochwertigen Bodenbelag.

Die Miete der im Jahr 2025 angebotenen Wohnungen in Hanau lag meist deutlich über der im Mietspiegel für Hanau und Umgebung dargestellten Mietpreise. Gemäß Übersicht im aktuellen regionalen Grundstücksmarktbericht die durchschnittliche (flächengewichtete) Mietwertspanne in Wohn- und Mischgebieten der Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Amtes für Bodenmanagement Büdingen in Hanau bei 9,35 bis 14,35 €/m<sup>2</sup>. Grundlage der Mietwerte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025.

Gemäß Internetrecherche<sup>15</sup> des Unterzeichners lag der marktübliche Mietpreis (Netto-Kalt-Miete) für 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 90-120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Stadtgebiet Hanau (alle Stadtteile) im zweiten Halbjahr 2025 bei ca. 1.050 € bis 1.350 € bzw. ca. 11,50 bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, abhängig von der Lage, Ausstattung und dem Modernisierungszustand.

<sup>15</sup> [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hanau/3417?utm\\_source=copilot.com](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hanau/3417?utm_source=copilot.com);  
[www.mietpreise.info/mietspiegel/hanau?utm\\_source=copilot.com](http://www.mietpreise.info/mietspiegel/hanau?utm_source=copilot.com), [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

Die Analyse der eigenen Mietdatenbank des SV ergibt für vergleichbaren Wohnraum eine Mietpreisspanne von 8,50 bis 10,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 9,50 €/m<sup>2</sup>.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1923 mit leichten Nachteilen (u.a. Lage an einer stark befahrenen Straße, wenig Grünfläche, kein Aufzug etc.). Für die Wohnung wird eine durchschnittliche Ausstattung wertermittlungstheoretisch unterstellt. Sie verfügt über einen Balkon/Loggia und einen separaten Abstellraum im KG. Der Unterzeichner erachtet einen Mietpreis (Netto-Kalt-Miete) von monatlich 895,00 € als nachhaltig erzielbar.

Die Mieten für Pkw-Außenstellplätze in Hanau liegen zwischen 30 € und 55 € pro Monat, abhängig von Lage und Ausstattung. Im Stadtteil Nordwest, der strukturell mit Lamboy und Innenstadt-Randlagen vergleichbar ist, ist eine typische Mietpreisspanne von 30 bis 40 €/Monat angemessen. Der Unterzeichner hält unter Würdigung der Nachfrage, Lage und Beschaffenheit für den Außenstellplatz einen Mietpreis von 35,00 € an.

Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag)

Nachfolgende Mietansätze (Nettokaltmieten) werden in der vorliegenden Wertermittlung zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 angehalten:

Wohneinheit Nr. 6: 99,50 m<sup>2</sup> x 9,00 €/m<sup>2</sup> = rd. 895,00 €/Monat

Pkw-Außenstellplatz: 35,00 €/Monat

Jährlicher Rohertrag: 11.160,00 €

#### 4.3.3.3 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

#### 4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten (je Wohnung 429,00 €):	429,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten (14,00 € x 99,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche) rd.:	1.393,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis (2 % des jährlichen Rohertrags):	<u>223,00 € / Jahr</u>
	2.045,00 € /Jahr

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 2.045,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 18,33 Prozent am jährlichen Rohertrag.

#### 4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Diese Modellansätze stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient.

Gemäß Übergangsregelung (gem. § 53 Satz 2 ImmoWertV) wird für das Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre angehalten, da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (s. 4.3.3.7) darauf abstellen.

#### 4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung anderer Gebäudearten insbesondere bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kann unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen stattfinden. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Fehlen detaillierte Angaben zur Modernisierung, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

**Abb. 7:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>16</sup>

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des unterstellten Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 100 Jahre bzw. > 70 Jahre. Ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 Punkte) wird wertermittlungstheoretisch unterstellt (insb. geplante Dachsanierung und Fassadensanierung).

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustands und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahre ermittelt.

#### 4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis und des Wetteraukreises leitet keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ab. Daher greift der Unterzeichner auf die Daten des benachbarten Gutachterausschusses im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn zurück. Die regionale Auswertung des Gutachterausschusses erfolgte auf Grundlage des Ertragswertmodells, das in Hessen einheitlich von der ZGGH in Abstimmung mit dem Ausschuss für Standards festgelegt wurde.<sup>17</sup>

Für Eigentumswohnungen im Bodenrichtwertniveau 200 bis 399 €/m<sup>2</sup> wurde der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss mit 1,8 % ermittelt.

Nachfolgend wird der Liegenschaftszinssatz an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst:

<sup>16</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

<sup>17</sup> S. S. 12; AfB Büdingen; Immobilienmarktbericht 2025

Merkmale/Kenngrößen der Datengrundlage und sonstige Werteeinflüsse	LZS-Mittelwert (Stichtag 01.01.2025) <b>1,8 %</b>	Bewertungsobjekt	Auswirkungen auf den LZS
Miete		durchschnittlich	→
Restnutzungsdauer		unterdurchschnittlich	↘
Bewirtschaftungskosten		unterdurchschnittlich	↘
Wohnfläche		durchschnittlich	→
Bodenrichtwert		überdurchschnittlich	↘
Lage, Repräsentativität, Flexibilität, etc.		durchschnittlich	→

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf o.g. Grundlage nach Anpassungen mit 0,8 Prozent angesetzt.

#### 4.3.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 0,8 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 22,58.

#### 4.3.3.9 Besondere objektspezifische Merkmale

##### 4.3.3.9.1 Kosten für Bauschäden etc.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen z.T. durch die vorhandene Rücklage sowie die geplanten Sonderumlagen gedeckt sind. Der auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallende noch nicht einbezahlte Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 17.559,84 € wird in vorliegender Wertermittlung als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

#### 4.3.3.10 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

**4.3.4 Ertragswertberechnung**

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete* rd.	Miete rd.
					netto-kalt
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> ) rd.	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnfläche	99,50	8,99	895,00	10740,00
	Außenstellplatz			35,00	420,00
<b>Summe</b>		<b>99,50</b>		<b>930,00</b>	<b>11.160,00</b>

\*Nebenflächen (Abstellraum KG) sind in dem Mietansatz enthalten.

<b>Rohertrag</b>	<b>11.160,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b>	<b>2.045,00 €</b>

<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>9.115,00 €</b>
------------------------------	-------------------

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil )	<b>0,80%</b>	<b>x</b>	<b>36.996,00 €</b>	<b>295,97 €</b>
--	--------------	----------	--------------------	-----------------

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>8.819,03 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>Vervielfältiger</b>	<b>22,58</b>
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **0,80%**  
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **25** Jahren

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>199.133,74 €</b>
--	---------------------

<b>Bodenwert (anteilig)</b>	<b>+</b>	<b>36.996,00 €</b>
-----------------------------	----------	--------------------

<b>vorläufiger Ertragswert*</b>	<b>236.129,74 €</b>
---------------------------------	---------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Instandhaltungstau	-	<b>17.559,84 €</b>
Sicherheitsabschlag	-	<b>10.000,00 €</b>

<b>Ertragswert</b>	<b>208.569,90 €</b>
--------------------	---------------------

<b>Ertragswert rd.</b>	<b>209.000,00 €</b>
------------------------	---------------------

\* rein nachrichtl.: dies entspricht rd. 2.370,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

\* rein nachrichtl.: Rohertragsfaktor: 18,73

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert des 157,316/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Bruchköbeler Landstraße 45, 63452 Hanau, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 im 2. Obergeschoss und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 5 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 mit rd. 209.000,00 € ermittelt

#### 4.5 Verkehrswert

##### **Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**

**des 157,316/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**  
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hanau Blatt 13946  
Gemarkung Hanau, Flur 67, Flurstück 614/15, Gebäude- und Freifläche, Größe 702 m<sup>2</sup>

**Bruchköbeler Landstraße 45 in 63452 Hanau**

verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 des Aufteilungsplanes im 2. Obergeschoss und Kellerraum Nr. 6 und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 5**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.10.2025** mit

**209.000,00 €**

in Worten: **zweihundertneuntausend Euro** geschätzt.

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.

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.

10.01.2026

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenaufstellung
- 5.6 Freiflächenplan
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Sonderumlage Dach-/Fassadensanierung
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.11 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild/Hybrid



**Abb. 5:** Luftbild/hybrid; Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

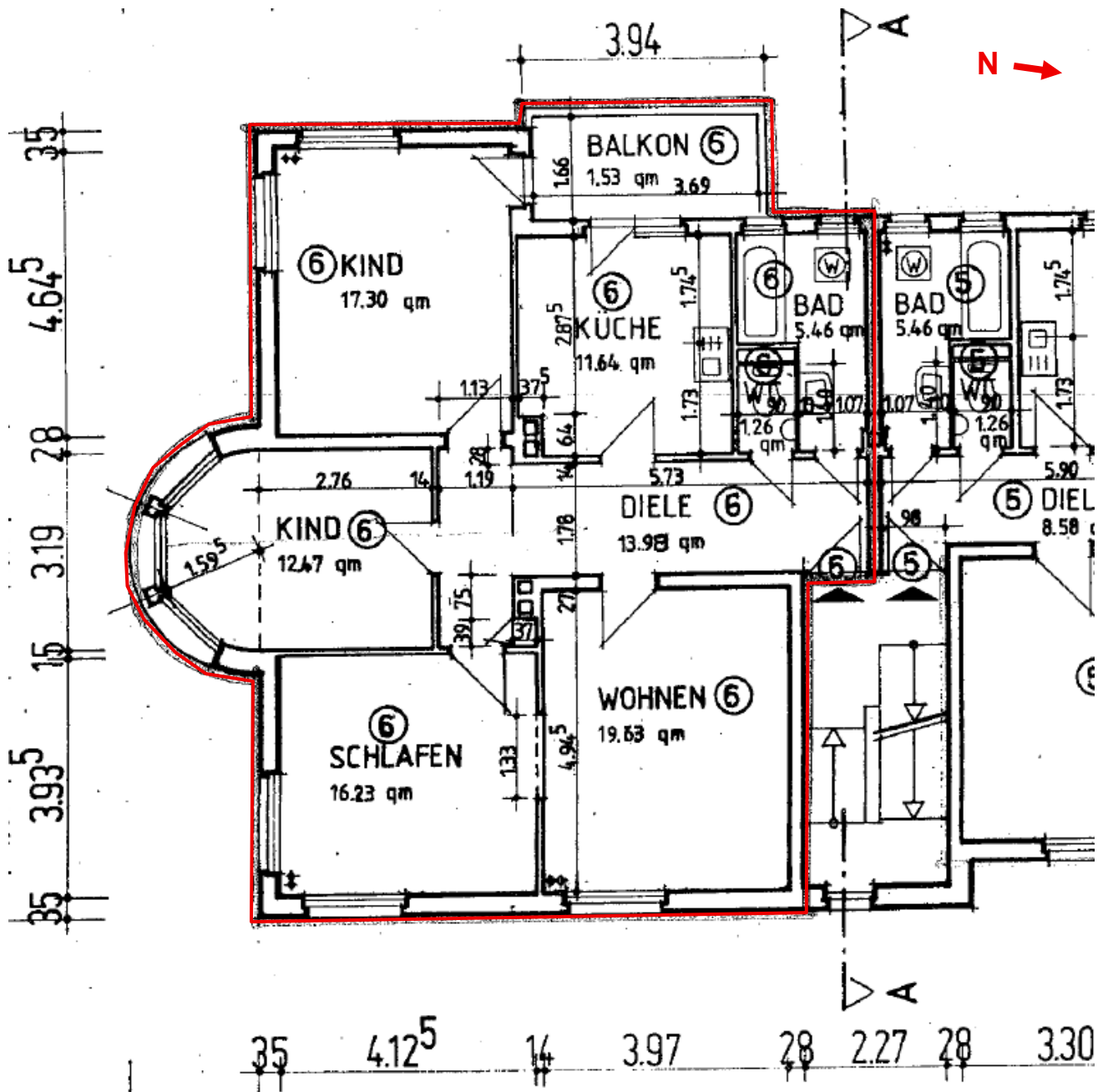
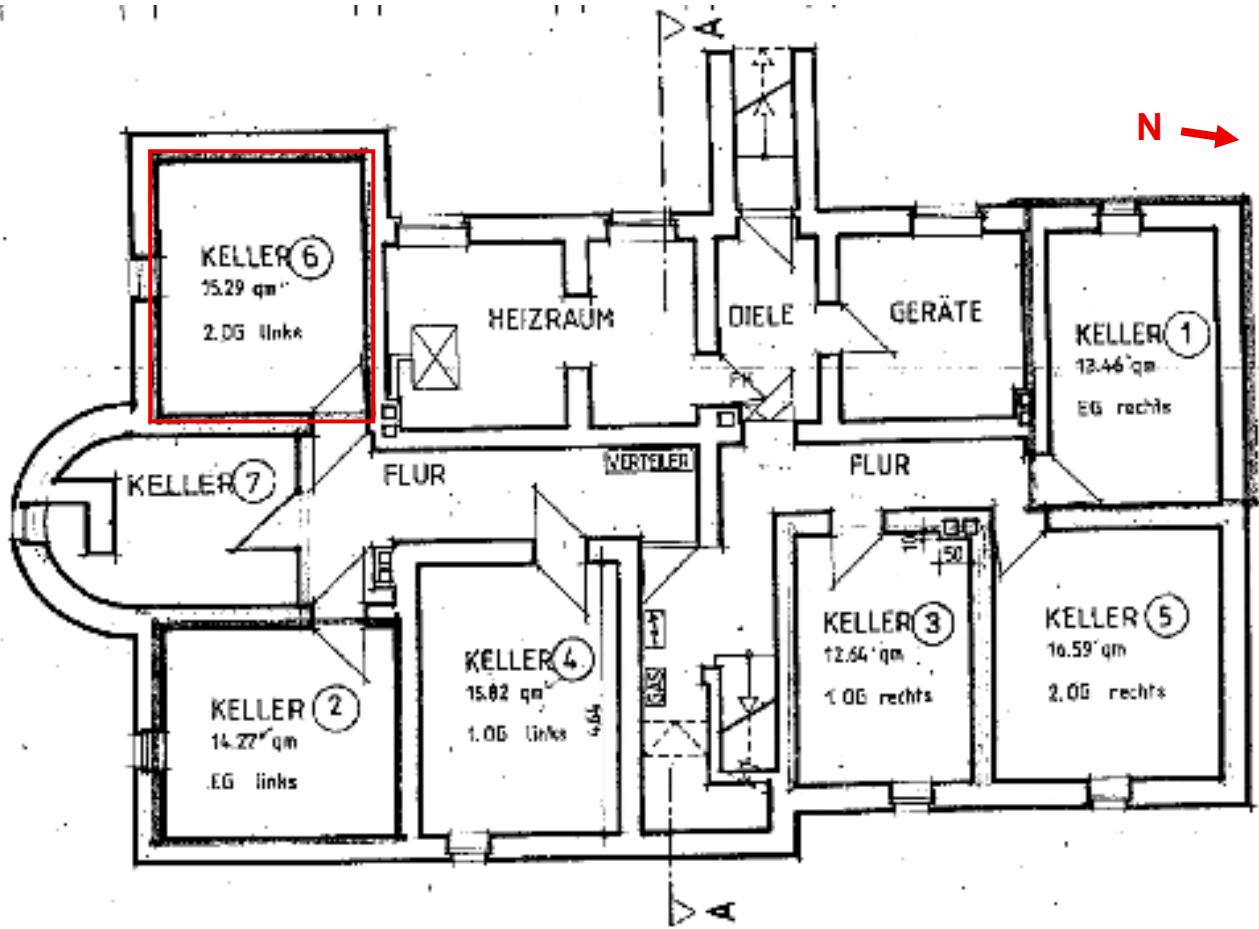
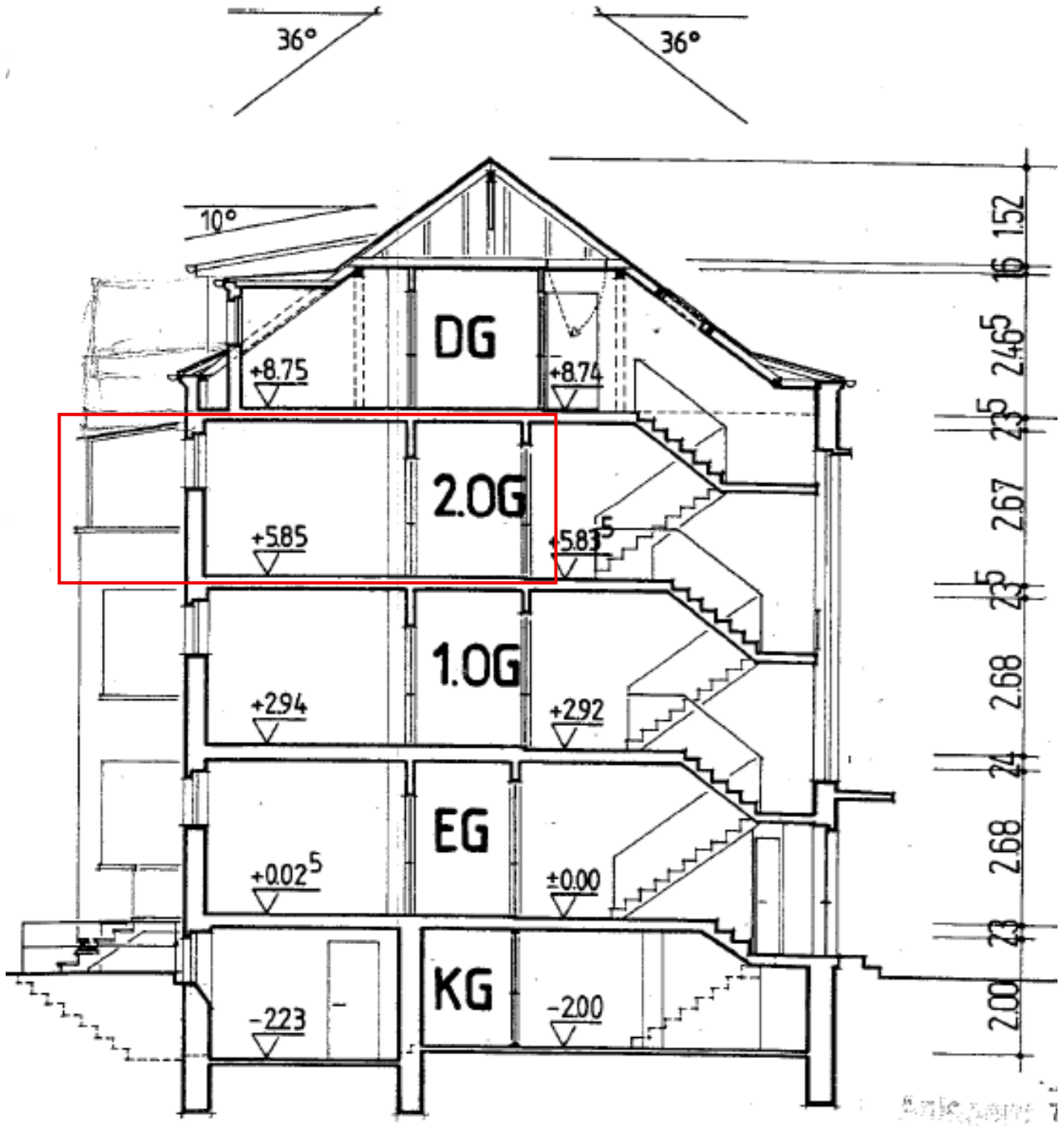


Abb. 6: Ausschnitt Grundriss 2. OG (o. Maßstab), Detail: Lage Wohnung Nr. 6; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Rotmarkierung und Nordpfeil d.d. SV



**Abb. 7:** Grundriss KG (ohne Maßstab), Detail: Lage des Kellerraums Nr. 6; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Rotmarkierung und Nordpfeil d.d. SV

**5.4 Gebäudeschnitt**



**Abb. 8:** Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV: grob schematische Lage der Wohnung Nr. 6

**5.5 Wohnflächenaufstellung**

MEHRFAMILIENHAUS IN HANAU  
BRUCHKÖBELER LANDSTRASSE 45  
AUFTEILUNG DER WOHNFLÄCHE

Gesch.	Nr.	Bereich	Einzel- Fläche
EG	01	Wohnung/rechts	75,780
KG	01	Keller	13,450
EG	02	Wohnung/Links	98,350
KG	02	Keller	14,210
I.OG	03	Wohnung/rechts	75,780
KG	03	Keller	12,650
I.OG	04	Wohnung/links	98,350
KG	04	Keller	15,820
II.OG	05	Wohnung/Rechts	77,170
KG	05	Keller	16,580
II.OG	06	Wohnung/Links	99,500
KG	06	Keller	15,290
DG	07	Dachwohnung	115,600
KG	07	Keller	11,780

Abb. 9: Wohnflächenaufstellung; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV

5.6 Freiflächenplan

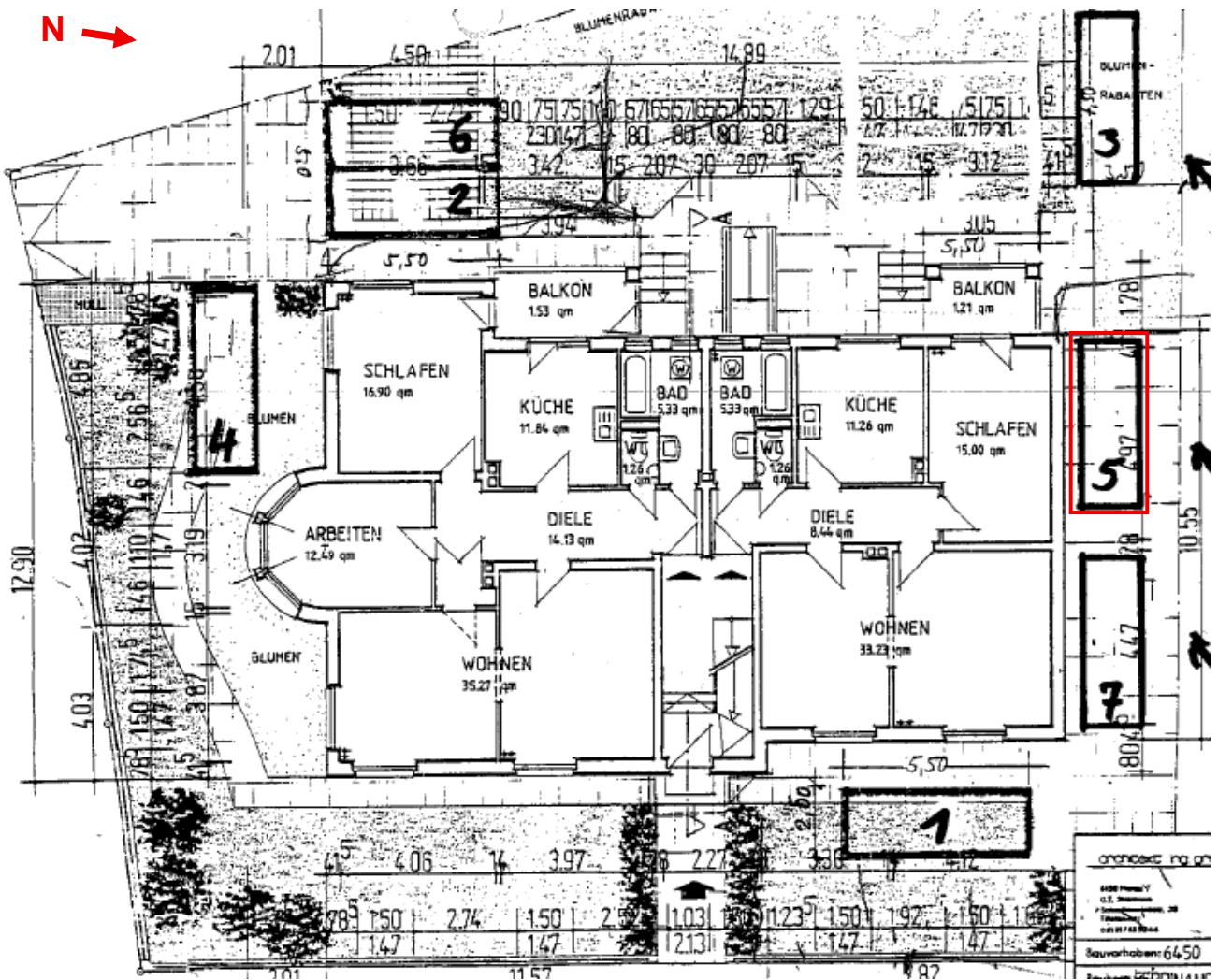


Abb. 10: Freiflächenplan; Detail: Pkw-Stellplatz Nr. 5 (Sondernutzungsrecht); Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Rotmarkierung d.d. SV

## 5.7 Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013**ista**

28.01.2029

Gültig bis

Objektnummer

HE-2019-002493769

Registriernummer <sup>2)</sup>

1336106

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Bruchköbeler Landstr. 45 ; 63452 Hanau

Adresse

Gebäudeteil

1930

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1991

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

7

Anzahl Wohnungen

755,88 m<sup>2</sup> nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermitteltGebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

 Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)Gebäudefoto  
(freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

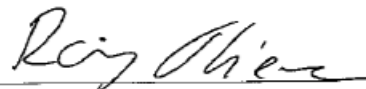
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

28.01.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers





# Energieausweis für Wohngebäude

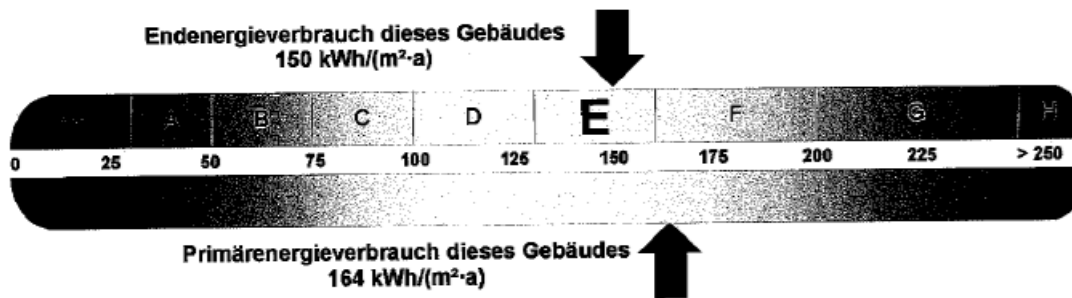
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2019-002493769

Registriernummer <sup>1)</sup>

### Energieverbrauch



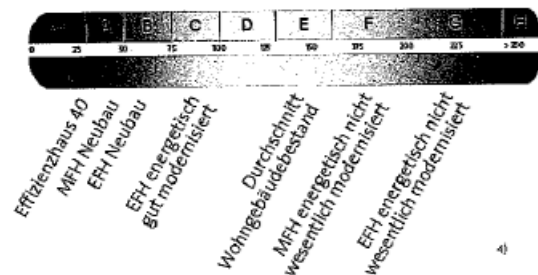
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**150 kWh/(m²·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	338.545	46.805	291.740	1,19

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Abb. 11: Energieausweis in Auszügen; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung

## 5.8 Auszüge aus der Teilungserklärung

**6) 157,316/1.000 Miteigentumsanteil an dem in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung im II. Obergeschoß/links, die im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet und rot umrandet ist sowie**

**dem Kellerraum, der im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 6 bezeichnet und rot umrandet ist.**

**Abb. 12:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 252/1992 v. 15.12.1992, Sondereigentum Nr. 6; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung

### § 4 Mitbestimmung

In der Eigentümerversammlung hat jeder Wohnungs- und Teileigentümer eine Stimme. Er kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Haushaltsangehörigen oder Wohnungseigentümer vertreten lassen.

**Abb. 13:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 252/1992 v. 15.12.1992; § 4 Mitbestimmung; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung

### § 5 Instandhaltung

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Räume, Bestandteil und Zubehör instandzuhalten. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat kleinere Reparaturen in seiner Wohnung auf seine Kosten ausführen zu lassen.

**Abb. 15:** Auszug aus der Teilungserklärung UR-Nr. 252/1992 v. 15.12.1992, Bestimmungen zur Instandhaltung; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung

**5.9 Sonderumlage Dach-/  
Fassadensanierung**

Hanau, 11.04.2025

Bruchköbeler Landstr.45 D 63452 Hanau

Nummer 0041.00060 06 2.OG links Bruchköbeler Landstr.45, 63452 Hanau

Sonderumlage Dach und Fassade

Beträge in EUR

Kauf: 01.01.2019 Verkauf :

Bruchköbeler Landstr.45, 63452 Hanau

Abrechnungsposten	zu verteilen für 1 Tage	Verteiler-Schlüssel		Ihr Anteil
		Gesamt	Anteilig	
Sonderumlage Dach + Fassa	111.621,43	1000,0000	157,3160 MEA	17.559,84
<b>Summe gesamt</b>	111.621,43			<b>17.559,84</b>
		Ihr Anteil		
Summe anteilige Beträge		17.559,84-		
Summe Festbeträge		0,00		
Gesamtkosten		17.559,84-		
		Gesamt	Ihr Anteil fällig zum 15.07.2025	
<b>Hausgeld</b>		111.621,43	17.559,84	

**Abb. 15:** Anteil des Sondereigentums Nr. 6 zur Sonderumlage Dach- und Fassadensanierung; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

## 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Wohnungseigentumsgesetz:** Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
- Wohnungseigentum:** Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
- Teileigentum:** Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
- Gemeinschaftliches Eigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
- Sondereigentum:** Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
- Sondernutzungsrecht:** Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.12 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025** für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2025

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Hessen 2025**

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag des Gutachterausschusses für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg Weilburg (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025.**

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Bruchköbeler Landstraße 45; Ansicht von Osten, Eingangsseite; Rotmarkierung d.d. SV: Wohnung Nr. 6



**Foto 2 des SV:** Bruchköbeler Landstraße 45, Ansicht von Süden, von der Schwedenstraße; Rotmarkierung d.d. SV: Wohnung Nr. 6



**Foto 3 des SV:** Bruchköbeler Landstraße 45; Gebäuderückseite und Hof mit Pkw-Stellplätzen; Rotmarkierung d.d. SV: Sondereigentum Nr. 6;



**Foto 4 des SV:** Bruchköbeler Landstraße 45; Ansicht von Nordosten; Rotmarkierung d.d. SV: Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 5



Foto 5 des SV: Gebäudeeingang



Foto 6 des SV: 2. OG Eingang Wohnung Nr. 6; Rotmarkierung d.d. SV