



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

05.09.2025

AKTENZEICHEN:

42 K 21/25



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hanau, **Blatt 19610** eingetragenen 13/1.000
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
63452 Hanau, Büdinger Straße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 7. OG links, im Aufteilungsplan mit **Nr. 42**, dem Sondereigentum an dem
Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht**
an einem **Stellplatz S 84**



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband Hessen
Österreich, Bräunten u. d. Schweiz
qualifiziert im Grundbesitzgesetz

DVEV

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern
TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4
E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

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

BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 6075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207



Baujahr: ca. 1969
Wohnfläche: ca. 70 m²

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
05.09.2025 ermittelt mit rd.

175.000 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind Anlagen enthalten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG links	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4.2.1	Wohnung	11
3.5	Sondereigentum an dem Kellerraum.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude	11



3.6	Sondernutzungsrecht.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
4.4	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	16
4.4.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4).....	17
4.4.4	Vergleichswert	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.5	Verkehrswert	27
5	Verzeichnis der Anlagen	29



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Büdingen Straße 2 63452 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 19610, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hanau, Flur 68, Flurstück 12/5, Fläche 584 m ² ; Gemarkung Hanau, Flur 68, Flurstück 12/2, Fläche 3453 m ² ; Gemarkung Hanau, Flur 68, Flurstück 6/8, Fläche 2741 m ² ; Gemarkung Hanau, Flur 68, Flurstück 6/7, Fläche 20 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 15.08.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2025



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

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

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

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

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Die Wohnflächenberechnung lag in Form der Teilungserklärung vor. Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

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

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

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 97.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 1

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 54 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 95 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 6.798,00 m ² ;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 19610, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeiten (für diese Bewertung nicht relevant).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.04.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Zufahrtsbaulast (für diese Bewertung nicht relevant)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; freistehend
Baujahr:	1969 gemäß sachverständiger Schätzung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Naturstein



Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt,
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachform:
Flachdach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen,
Hofbefestigungen, befestigte Stellplatzflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 7. OG links im
Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Grundbuch 70 m²;
in der Teilungserklärung keine Wohnflächenberechnung vor-
handen, Flächen aus den Plänen gemessen (Abweichungen kön-
nen möglich sein),
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Keller,
1 Abstellraum



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Estrich mit PVC, Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden

3.5 Sondereigentum an dem Kellerraum

3.5.1 Lage im Gebäude

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
--------------------------------------	---

3.6 Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht:	an einem Stellplatz, S 84
----------------------	---------------------------



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 13/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63452 Hanau, Büdinger Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet, dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz S 84 zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	19610	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hanau	68	12/5	584 m ²
Hanau	68	12/2	3.453 m ²
Hanau	68	6/8	2.741 m ²
Hanau	68	6/7	20 m ²

Fläche insgesamt:

6.798 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **380,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	6.798 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 380,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.09.2025	× 1,017	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 386,46 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.798	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 386,46 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 386,46 €/m ²	
Fläche	× 6.798 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=2.627.155,08 € rd. 2.630.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 insgesamt **2.630.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Größe des Bewertungsgrundstückes entspricht in etwa der Größe der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich..

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 13/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.630.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	2.630.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 13/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	34.190,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 34.190,00 € rd. 34.200,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 **34.200,00 €**.



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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



4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	165.900,00	145.000,00	185.000,00	150.000,00
Wohnfläche [m ²]	70,44	73,00	61,00	63,00	76,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.272,60	2.377,05	2.936,51	1.973,68
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.09.2025					
Kaufdatum/Stichtag	05.09.2025	16.07.2024	17.07.2024	04.11.2024	18.12.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.272,60	2.377,05	2.936,51	1.973,68
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	70,44	73,00	61,00	63,00	76,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug	1	1	1	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.272,60	2.377,05	2.936,51	1.973,68



4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 63450 Hanau, Gutenbergallee

Quelle: vom 22.08.2025

E259

Lage: 63450 Hanau, Schwarzenbergstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.08.2025

E359

Lage: 63450 Hanau, Gerhard-Hauptmann-Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.08.2025

E459

Lage: 63450 Hanau, Dresdener Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.08.2025



Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.973,68 \text{ €/m}^2$ - $2.936,51 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	9.559,84 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.390,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.390,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.390,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 70,44 m ²	
Zwischenwert	= 168.351,60 €	
Zu-/Abschläge absolut (Außenstellplatz)	+ 8.500,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 176.851,60 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 176.851,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 176.851,60 € rd. <u>177.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.09.2025 mit rd. **177.000,00 €** ermittelt.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 42	70,44		9,50	669,18	8.030,16
	2	Stellplatz		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			70,44	1,00		749,18	8.990,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.990,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.247,54 €
jährlicher Reinertrag	=	6.742,62 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,37 % von 34.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	126,54 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.616,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,37 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,091
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	139.539,74 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	173.739,74 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	173.739,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	173.739,74 €
	rd.	174.000,00 €



4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 gibt eine marktübliche Netto-Kaltmiete von 9,26 €/m² an.

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

Die in Internet-Angeboten liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt. Angebots Netto-Kaltmieten für Wohnungen in Hanau liegen zwischen 7,99 €/m² – 16,67 €/m². Mieten für Wohnraum wurde von Sprengnetter in der Lage zwischen 7,57 €/m² und 8,92 €/m². Die Miete wurde gewürdigt und mit 9,50 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2025 hat keinen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume veröffentlicht. Der Gutachterausschuss Gießen/Marburg hat für Wohnungseigentume einen Liegenschaftszins zwischen -0,1% bis 5,7 veröffentlicht. Der regionalisierte Liegenschaftszins von Sprengnetter wurde mit 0,37 % (Standardabweichung zwischen 0,35% und 0,38%) veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 0,37% bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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



Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	60,0 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1968 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} = 9$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **177.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **174.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten nicht** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[174.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 177.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 175.000,00$



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Wohnungsgrundbuch von Hanau, **Blatt 19610** eingetragenen 13/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63452 Hanau, Büdinger Straße 2**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 7. OG links**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 42** dem Sondereigentum an dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht** an einem **Stellplatz S 84**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	19610	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hanau	68	12/5, 12/2, 6/8, 6/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 mit rd.

175.000 €

(in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 05. September 2025


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





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Researchpaket
- Anlage 2: Luftbilddaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 9: Liegenschaftszins



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Servicebedingungen in der aktuellen Form.



RESEARCHPAKET

Büdingen Str. 2
63452 Hanau

INHALT

Stadtplan on-geo
Regionalkarte on-geo
Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien
ZÜRS Hochwassergefährdung
Starkregengefährdung

Bestellung

03638947 vom 27.08.2025



Anlage 1: Researchpaket

Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo

63452 Hanau, Büdinger Str. 2

27.08.2025 | 03638947 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Nennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03638947 vom 27.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite 1

**Anlage 1: Researchpaket**

Seite 3 von 7





Anlage 1: Researchpaket

Seite 4 von 7

Wohnimmobilien Mikrolage

63452 Hanau, Büdinger Str. 2

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Hochhäuser einfachen Standards
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hanau-Nord (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hanau-Nord (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (2,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (26,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Alter Rückinger Weg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors Maßstab (1:15.000)

Allgemein Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,7 km)
L&M Discounter	(0,4 km)
KiZ	(1,1 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(3,4 km)
Realschule	(15,4 km)
Hauptschule	(12,4 km)
Gesamtschule	(15,0 km)
Gymnasium	(4,6 km)
Hochschule	(2,1 km)
DB Bahnhof	(1,1 km)
Flughafen	(26,5 km)
DB Bahnhof ICE	(2,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Prelsniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 **6** 5 4 3 2 1 (exzellent)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03638947 vom 27.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7

Wohnimmobilien Makrolage

63452 Hanau, Büdinger Str. 2

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (47,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hanau, Brüder-Grimm-Stadt (2,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	98.502	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.306
Haushalte (Gemeinde)	44.510	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.086

Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene

Bevölkerungsveränderung in %

Kaufkraft-Index

Arbeitslosenquote in %

Ausländerquote in %

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03638947 vom 27.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

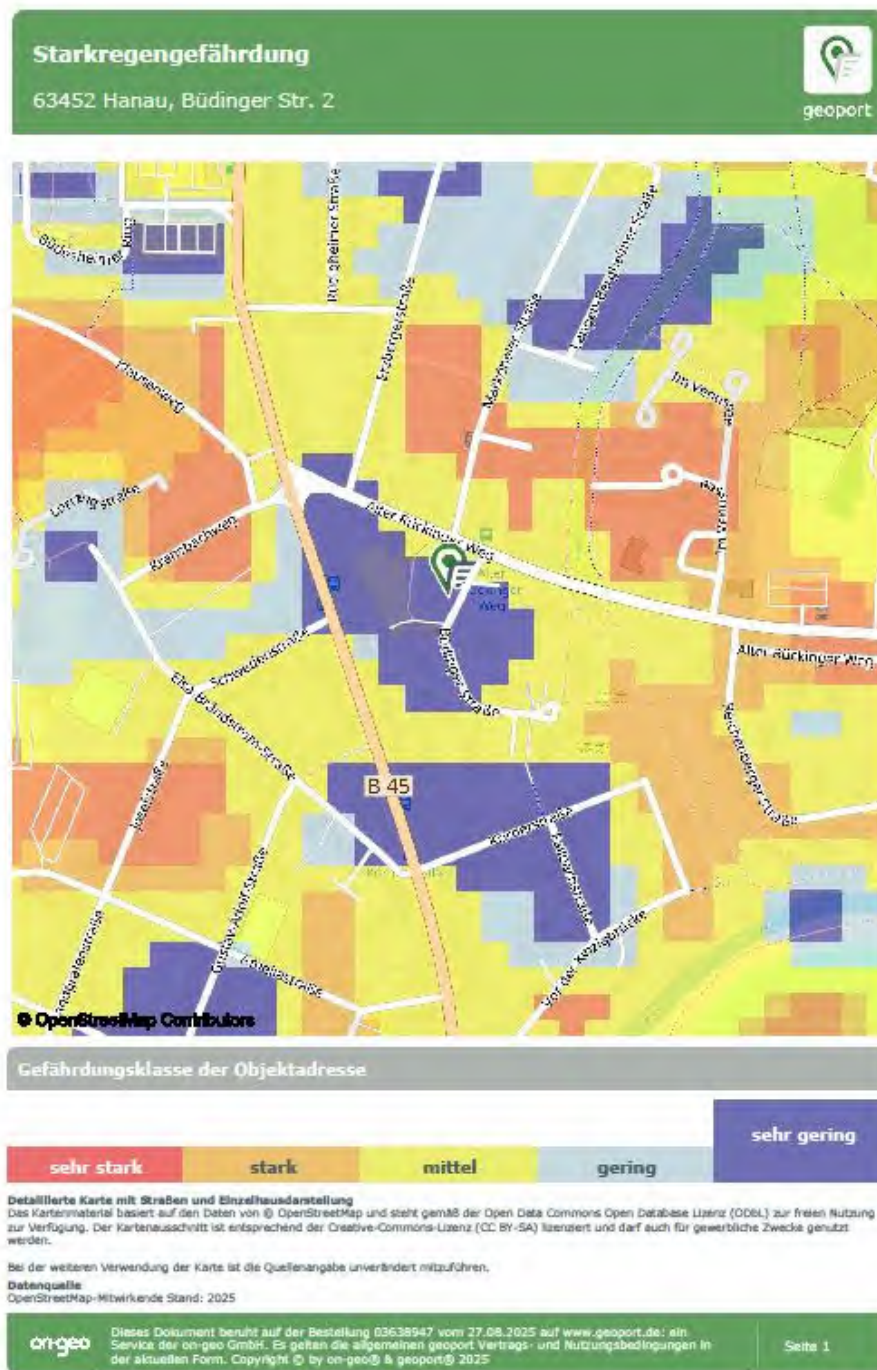
Seite 6 von 7





Anlage 1: Researchpaket

Seite 7 von 7





Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

63452 Hanau, Büdinger Str. 2

27.08.2025 | 03638947 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

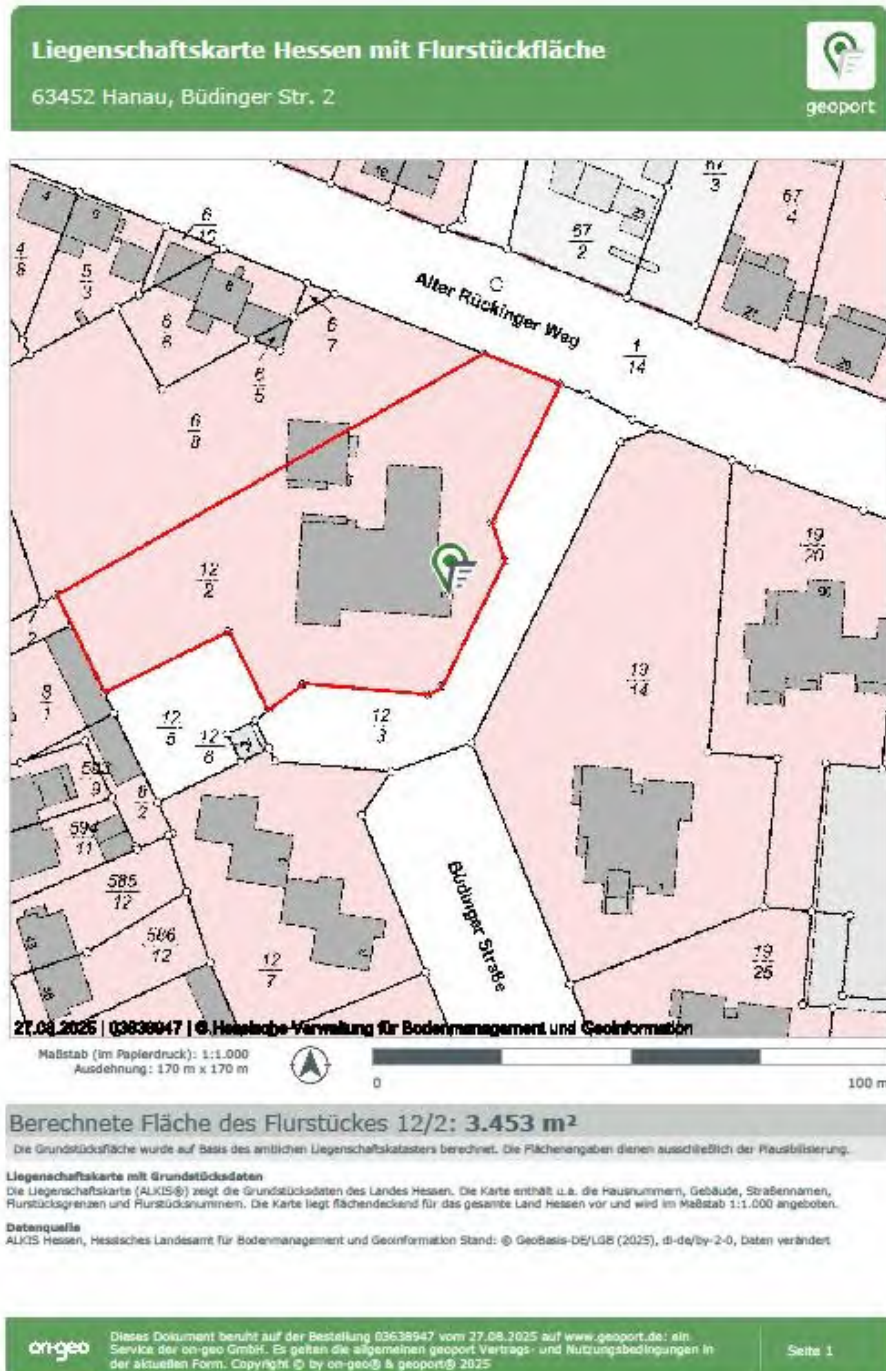
Datenquelle
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03638947 vom 27.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025Seite 1



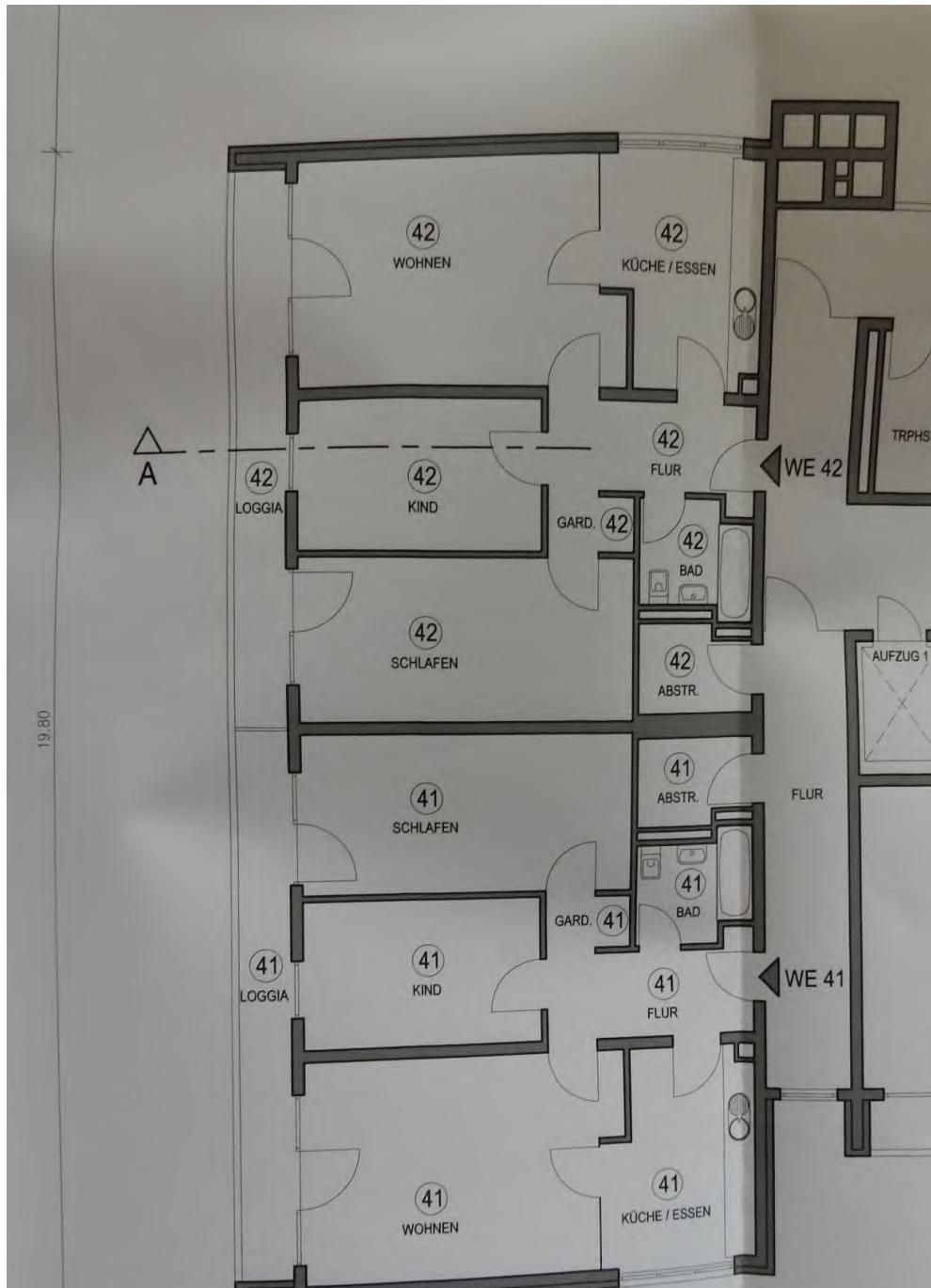
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 3

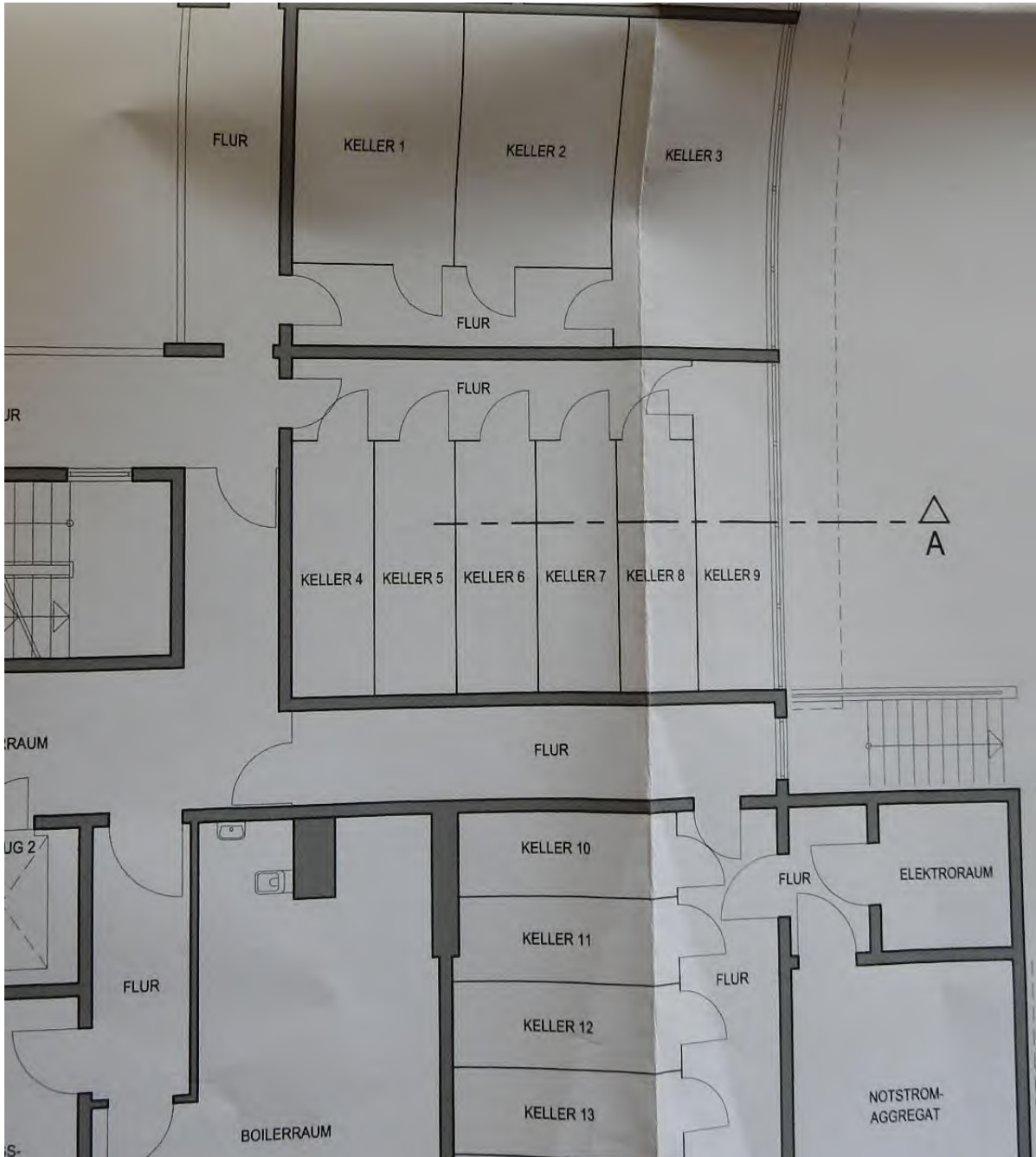


Lage des Sondereigentums Nr. 42



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

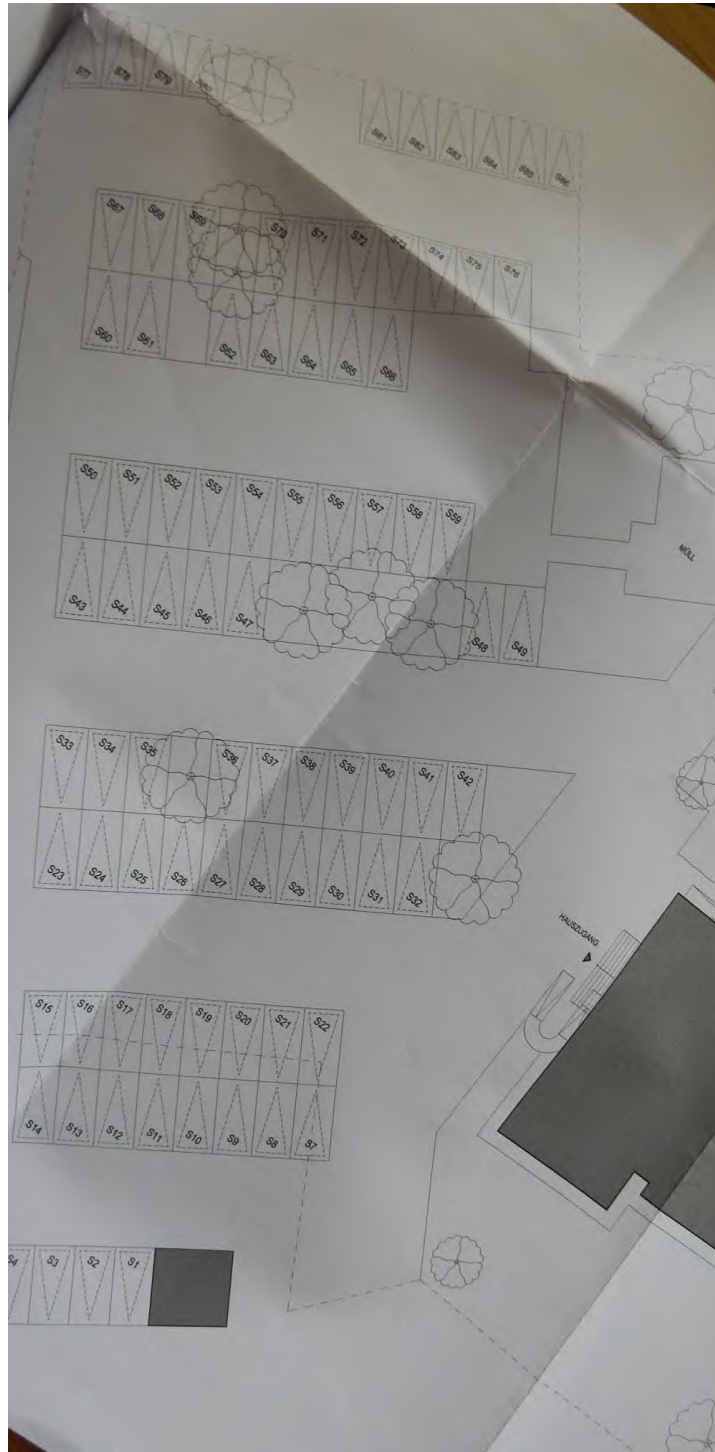


Lage des Kellerraums Nr. 4



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Lage des Stellplatzes Nr. S 84