

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH  
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige  
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH  
Hamburger Allee 26-28  
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Hanau

Nußallee 17  
63450 Hanau

Datum: 13.04.2026  
Az. des Gerichtes: 42 K 73/25  
Unser Zeichen: Gu-100426994

# GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hanau, Blatt 15085 eingetragenen **26,230/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63450 Hanau, Dunlopstraße 9, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre, im Aufteilungsplan mit Nr. 25** bezeichnet sowie zwei Kellerräumen sowie dem **Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit XXV** bezeichnet.



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.03.2026 ermittelt mit rd.

**185.000 €**

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

## Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Nebengebäude.....	15
3.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum .....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Hochpaterre .....	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
3.5.2.2	Wohnung Nr. 25.....	16
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	20

4.4	Bodenwertermittlung .....	21
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	23
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 ).....	26
4.5.5	Vergleichswert.....	26
4.6	Ertragswertermittlung.....	27
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	36
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.7.5	Verkehrswert.....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Dunlopstraße 9 63450 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 15085, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hanau, Flur 42, Flurstück 385/30 (4.207 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hanau soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2026
Qualitätsstichtag:	13.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 13.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten mit Ausnahme des zweiten Kellerraumes (Sondereigentum) alle relevanten Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teilungserklärungen und Bewilligungserklärungen mit Grundrissplänen sowie Angaben zur Wohnfläche</li><li>- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen wurde bei der Hausverwaltung angefragt</li><li>- Gebäudebaujahr wurde bei der Hausverwaltung angefragt</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde beim zuständigen Gutachterausschuss angefragt</li><li>- Recherche zu Vergleichskaufpreisen im Internet</li><li>- Informationen zum Altlastenkataster</li><li>- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan</li><li>- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan</li><li>- Informationen zur Innenbereichssatzung</li><li>- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung</li><li>- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre</li><li>- Informationen zum Bodenrichtwert</li><li>- Informationen zum Denkmalschutz</li></ul>

- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes, welcher gemäß Teilungserklärung aus insgesamt 7 relativ bauglichen und zusammenhängenden Gebäuden mit insgesamt 35 Wohnungen sowie 7 nicht zu Wohnzwecken dienenden Teileigentumseinheiten besteht.
- Gemäß Teilungserklärung Nr. 1942/97 vom 11.12.1997 gehören zum Bewertungsgegenstand neben der Wohnung Nr. 25 und dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche XXV zudem noch zwei Kellerräume.
- Der in Anlage 2 beigefügte Grundriss der Wohnung entspricht nicht dem vor Ort festgestellten Zustand. U.a. wurde baulich ein Flur errichtet und die Zimmeraufteilung geändert (4 statt 3 Zimmer). Zu dieser baulichen Änderung liegen keine Unterlagen (Pläne, Statik, Genehmigung etc.) vor. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass die baulichen Änderungen nicht in Widerspruch zu geltendem Baurecht bzw. WEG-Recht stehen.
- Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Garagenanlage, die sich sowohl auf dem angrenzenden Flurstück 380/30, als auch auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück 385/30 befindet. Es liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen hierzu keine vertraglichen Vereinbarungen (Überbaurechte o.ä.) vor. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 25 ist nach vorliegender Aktenlage keine Garage oder ein offener PKW-Stellplatz zugeordnet.
- Gemäß vorliegendem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 17.12.2025 wurde von einem beauftragten Architekten festgestellt, dass für einzelne im Dachgeschoss befindliche Einheiten, die derzeit als Wohnraum genutzt werden, nach Aktenlage keine Genehmigung zur Nutzung als Wohnung vorliegt. Teilweise sind diese Einheiten baurechtlich als Abstellräume bzw. Trockenräume genehmigt. Der Architekt wurde mit der nachträglichen Legalisierung beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass eine nachträgliche Legalisierung bauordnungsrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig ist.
- Gemäß vorliegendem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 17.12.2025 wurde von einem beauftragten Architekten festgestellt, dass für die vorhandenen Balkone nach derzeitigem Kenntnisstand keine Genehmigung in den Bauakten ersichtlich ist. Der Architekt wurde mit der nachträglichen Legalisierung beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass eine nachträgliche Legalisierung bauordnungsrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig ist.
- Bzgl. des Gebäudebaujahres existieren unterschiedliche Angaben wie folgt: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung gibt es einen abgelaufenen Energieausweis, wonach das Gebäude ca. 1930 errichtet wurde. Ein im Internet recherchiertes Verkaufs Exposé führt ein Gebäudebaujahr 1952 auf. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde ein Gebäudebaujahr 1952 unterstellt und in Ansatz gebracht.
- Gemäß vorliegender Protokolle der Eigentümerversammlungen befindet sich das Dach sowie die Holzverkleidung der Dachgauben in einem sanierungsbedürftigem Zustand.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden
- Für das Gebäude existiert eine Hausverwaltung
- Ein Mietverhältnis besteht nicht, die Wohnung wird vom Eigentümer selber genutzt.

- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Kreis: Main-Kinzig-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Hanau (ca. 98.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Die Stadt Hanau liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Hessen und ist dem Regierungsbezirk Darmstadt zugeordnet. Sie gehört zum Main-Kinzig-Kreis und befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion Rhein-Main. Hanau liegt rund 25 Kilometer östlich von Frankfurt am Main und stellt damit einen bedeutenden östlichen Schwerpunkt innerhalb dieses Wirtschaftsraums dar.

Naturräumlich befindet sich Hanau am Übergang zwischen der Mainebene und den Ausläufern des Spessarts. Die Stadt liegt unmittelbar an der Mündung der Kinzig in den Main, was historisch wie auch gegenwärtig eine verkehrsgeografisch günstige Lage begründet. Diese Tallage begünstigt seit jeher Verkehrswege in Ost-West-Richtung entlang des Mains sowie in Nord-Süd-Richtung entlang der Kinzig.

Verkehrlich ist Hanau sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Über die Bundesautobahnen Bundesautobahn 66 und Bundesautobahn 45 bestehen leistungsfähige Anbindungen in Richtung Frankfurt, Fulda, Gießen und Aschaffenburg. Ergänzt wird dies durch mehrere Bundesstraßen, die Hanau mit dem Umland verbinden und die regionale Erreichbarkeit sicherstellen.

Auch schienenseitig nimmt Hanau eine bedeutende Stellung ein. Der Hanauer Hauptbahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regional- und Fernverkehr. Von hier bestehen direkte Verbindungen in die Zentren Frankfurt, Fulda, Würzburg und Aschaffenburg. Zudem ist Hanau in das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Gebiets eingebunden, wodurch eine enge funktionale Verflechtung mit Frankfurt und den umliegenden Kommunen besteht.

Hanau grenzt an zehn Städte bzw. Gemeinden:

- im Norden: Gemeinde Schöneck, Stadt Bruchköbel
- im Nordosten: Gemeinde Rodenbach, Stadt Erlensee
- im Südosten: Gemeinde Kahl am Main (im bayerischen Landkreis Aschaffenburg)
- im Süden: Gemeinden Großkrotzenburg und Hainburg, Stadt Obertshausen (letztere beiden im Landkreis Offenbach)
- im Westen: Stadt Mühlheim am Main (Landkreis Offenbach) und Maintal

Hanau ist in zehn Stadtteile aufgeteilt. Der Bewertungsgegenstand befindet sich in Hanau

nächstgelegene größere Städte:

Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 60 km entfernt)

Bundesstraßen:

durch das Hanauer Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B 8,

B 43, B 43a und B 45. Die B 43a ist vollständig und die B 45 ist teilweise autobahnähnlich ausgebaut.

Autobahnzufahrt:

A45, A66 (ca. 6,5 km entfernt) Die Bundesautobahnen A 45 und A 66 führen durch das Hanauer Stadtgebiet und sind durch das Hanauer Kreuz miteinander verbunden. Die Bundesautobahn A3 hat eine Anschlussstelle *Hanau* außerhalb des Stadtgebietes in der Nähe von Obertshausen.

Bahnhof:

Hanau ist ein Knotenpunkt im Eisenbahnnetz, auf den sechs Strecken zulaufen: (Bahnhof Großauheim (ca. 1 km entfernt)

- Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen (RE/RB 55/50),
- Bahnstrecke Frankfurt Süd-Aschaffenburg (RE/RB 55),
- Bahnstrecke Frankfurt Schlachthof-Hanau (S8, S9),
- Friedberg-Hanauer Eisenbahn (RB 49),
- Odenwaldbahn (RE/RB 64) Richtung Babenhausen, Groß-Umstadt-Wiebelsbach, Erbach und Eberbach und
- Hafensbahn Hanau, die den Mainhafen Hanau anschließt.

Flughafen:

Frankfurt am Main (ca. 32 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### innerörtliche Lage:

Die Dunlopstraße 1 bis 13 liegt im westlichen Stadtgebiet von Hanau in einem überwiegend gewerblich und industriell geprägten Umfeld südlich der Bahntrasse, in räumlicher Nähe zum Hanau Hauptbahnhof. Die Lage ist damit einem infrastrukturell stark vorgeprägten innerstädtischen Bereich zuzuordnen, der sich funktional zwischen Bahnhofsumfeld, gewerblichen Nutzungen und den innenstadtnahen Versorgungsbereichen einordnet. Der Gebäudekomplex befindet sich am östlichen Rand eines Wohngebietes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dunlopstraße befindet sich die vier-Geschossige Goodyear/Dunlop Zentrale als Teil eines größeren Industriegebietes. Das Ortszentrum von Hanau mit dem Marktplatzbereich und der Fußgängerzone ist in einer Entfernung von rund 1,0 bis 1,5 km gelegen und sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Dort befinden sich vielfältige Einzelhandelsangebote, Dienstleister, Gastronomie sowie kulturelle Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sind bereits im erweiterten Umfeld in einer Entfernung von etwa 500 bis 1.000 m vorhanden und damit gut erreichbar.

Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten in nordöstlicher und östlicher Richtung. Entsprechende Einrichtungen sind in einer Entfernung von ca. 1,0 bis 2,0 km vorhanden und damit grundsätzlich gut erreichbar, jedoch nicht unmittelbar im direkten Umfeld angesiedelt, was der gewerblichen Prägung des Standorts entspricht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Neben der fußläufigen Nähe zum Hanauer Hauptbahnhof bestehen im Umfeld der Liegenschaft mehrere Bushaltestellen, über die eine Anbindung an das Stadtbusnetz und damit an sämtliche Stadtteile sowie an den Bahnhof sichergestellt ist. Für Mitarbeiter, Kunden und Besu-

cher ist der Standort somit auch ohne Pkw gut erreichbar. Die Stadtverwaltung, insbesondere das Rathaus Hanau, befindet sich in einer Entfernung von rund 1,5 km und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Aufgrund der deutlichen gewerblichen und verkehrlichen Prägung ist die unmittelbare Wohnlage als einfach bis mittel einzustufen. Verkehrsemissionen sowie betriebsübliche Immissionen aus dem gewerblichen Umfeld sind ortstypisch und schränken die Wohnqualität ein. Für gewerbliche Nutzungen hingegen ist die Lage als gut zu bewerten. Insbesondere für Betriebe mit Kunden- oder Lieferverkehr sowie für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen bietet der Standort durch die gute Erreichbarkeit, die Nähe zum Bahnhof und die innenstadtnahe Lage günstige Voraussetzungen. Auch eine Nutzung als Geschäftslage ist grundsätzlich möglich, wenngleich es sich nicht um eine klassische Laufage des Einzelhandels, sondern vielmehr um eine verkehrsgünstige, gewerblich geprägte Geschäftslage handelt, die insbesondere für zielgerichtet aufgesuchte Betriebe geeignet ist.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Gewerbe, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4.207 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Gebäudekomplexes Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäude Nr. 9, welches mit den angrenzenden Gebäuden Nr. 7 und Nr. 11 baulich verbunden ist.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 15085 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Als Bestandteil einer Gesamtanlage nach §2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist der Gebäudekomplex in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Mögliche Besonderheiten sind im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung gesondert zu bewerten.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Gemäß Homepage der Stadt Hanau befindet sich unter den aufgeführten Satzungen keine Innenbereichssatzung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Homepage der Stadt Hanau befindet sich unter den aufgeführten Satzungen keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Homepage der Stadt Hanau befindet sich unter den aufgeführten Satzungen keine Verfügungs- und Veränderungssperre

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Gemäß vorliegendem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 17.12.2025 liegen für einzelne Dachgeschossnutzungen sowie für die Balkone keine Genehmigungen vor. (Siehe auch "Besonderheiten des Auftrags")

### 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.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt bzw. im Internet recherchiert. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit insgesamt 7 zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Garagenanlage, die sich sowohl auf dem angrenzenden Flurstück 380/30, als auch auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück 385/30 befindet. Es liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen hierzu keine vertraglichen Vereinbarungen (Überbaurechte o.ä.) vor. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 25 ist nach vorliegender Aktenlage keine Garage oder ein offener PKW-Stellplatz zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung ist eigen genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 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.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p>zweigeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss und darüber befindlichem Spitzboden; Es liegen keine Informationen vor, ob es sich im Zusammenhang mit dem ausgebauten Dachgeschoss um ein Vollgeschoss i. S. d. hessischen Bauordnung handelt Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Haus Nr. 9 und somit in einem Mittelhaus, welches zweiseitig durch nahezu baugleiche Gebäude angebaut ist. Der Gebäudekomplex stellt insgesamt eine geschlossene Reihenhausbebauung, bestehend aus 7 Gebäuden, dar. Der Gebäudekomplex ist unterkellert.</p>
Baujahr:	1952 (Gemäß Angabe im Verkaufs Exposé)
Modernisierung:	<p>Gemäß Fensterfalzprägung: Isolierverglaste PVC-Fenster, Baujahr 01.1998 Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme im Zuge der Wohnungsmodernisierung der letzten Jahre, zumindest in Teilbereichen, erneuert wurden Alter der in der Küche befindlichen Gastherme geschätzt auf ca. 15- 20 Jahre Badalter geschätzt auf ca. 15 -20 Jahre Erneuerung der Boden- Wand- und Deckenbeläge geschätzt vor ca. 10 Jahren</p>
Energieeffizienz:	<p>Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen an die aktuellen Wärmeschutzanforderungen nach GEG. Es besteht Bestandsschutz, aber im Rahmen von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit ggf. auch energetische Verbesserungen am Gebäude verpflichtend notwendig werden.</p>

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten innerhalb von Gebäude Nr. 9

#### Kellergeschoss:

Kellerräume (es sind dem Bewertungsgegenstand insgesamt zwei Kellerräume zugeordnet), Hausanschlussraum u. a. mit Gaszählern, gemeinschaftlich genutzte Waschküche

#### Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

Wohnung Nr. 25 = Bewertungsgegenstand, bestehend aus Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Flur, Balkon, Küche und Bad

#### Obergeschoss:

zwei Wohnungen

#### Dachgeschoss:

zwei Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor
Keller:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird ein Keller aus Beton oder Mauerwerk unterstellt
Umfassungswände:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird ein einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung unterstellt
Innenwände:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es werden gemauerte Innenwände unterstellt
Geschossdecken:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es werden Stahlbetondecken unterstellt
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt Kein Vordach vorhanden

Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz</p> <p><u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Biberschwanzdeckung</p> <p>Es liegen bezüglich einer Dachdämmung keine weiteren Informationen vor.</p> <p>Gemäß vorliegender Protokolle der Eigentümerversammlungen befindet sich das Dach sowie die Holzverkleidung der Dachgauben in einem sanierungsbedürftigem Zustand.</p>
-------	--

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mind. ein Lichtauslass; je Raum mind. ein bis zwei Steckdosen; Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden
Heizung:	Etagenheizung (Gastherme), mit festen Brennstoffen (Gas); Die Wärmeübertragung erfolgt über Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Gastherme

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Das Dach sowie die Holzverkleidung der Dachgauben befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Treppenhaus: Neuanstich Wände und Treppe notwendig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, mit Ausnahme des Daches, ausreichend Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Angrenzende Gebäude Nr. 1, 3, 5, 7, 11 und 13

#### 3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Gemäß Auskunft des Eigentümers befindet sich die Gartenhütte in Massivbauweise im Garten in seinem Eigentum

### 3.4 Außenanlagen

unbebaute Vorgartenzone entlang der Dunlopstraße. Rasenfläche mit unterschiedlichen Hecken- und Gehölz- Bepflanzungen. Der Grünbereich wird durch gepflasterte Zugänge zu den jeweiligen Hauseingängen unterteilt. Einfriedung durch Maschendrahtzaun.

Die westlich gelegenen Gartenflächen bestehen pro Mehrfamilienhaus aus einer gemeinschaftlich genutzten Gartenfläche sowie sechs Gartenflächen, welche als Sondernutzungsrechte den jeweiligen Nutzern zugeordnet sind. Die dem Bewertungsgegenstand zugeordnete Gartenfläche XXV ist größtenteils mit einer massiven Gartenhütte bebaut. Einfriedung durch Maschendrahtzaun.

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Hochparterre von Gebäude Nr.9 im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet sowie an zwei Kellerräumen.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 69,83 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon, 2 Kellerräume

Hinweis:

Der in Anlage 2 beigefügte Grundriss der Wohnung entspricht nicht dem vor Ort festgestellten Zustand. U.a. wurde baulich ein Flur errichtet und die Zimmeraufteilung geändert (4 statt 3 Zimmer). Zu dieser baulichen Änderung liegen keine Unterlagen (Pläne, Statik, Genehmigung etc.) vor. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass die baulichen Änderungen nicht in Widerspruch zu geltendem Baurecht bzw. WEG-Recht stehen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt.

## 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt ausschließlich nur für die besichtigte Wohnung Nr. 25 (Bewertungsgegenstand)

### 3.5.2.2 Wohnung Nr. 25

#### Bodenbeläge

Wohnräume und Flur:	Laminat
Küche:	Fliesen
Bad:	Fliesen

#### Wandbekleidungen

Wohnräume und Flur:	Reibeputz
Küche:	Reibeputz Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten
Bad:	Fliesen, raumhoch

#### Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flur:	Nut-und-Feder Verkleidung
Küche:	Nut-und-Feder Verkleidung
Bad:	Nut-und-Feder Verkleidung

#### Fenster

allgemein:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung Baujahr gemäß Fensterfalzprägung: 01.1998
------------	---

#### Türen

allgemein:	<u>Eingangstür:</u> PVC mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
------------	---

## Sanitäre Installation

Bad:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken Badalter geschätzt auf ca. 15 -20 Jahre
------	--

Küchenausstattung Küche:	einfache Einbauküche vorhanden. Monetär ohne Wert.
-----------------------------	--

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	zwei Innentüren sind beschädigt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist ausreichend Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit XXV bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die WEG hat gemäß Auskunft der Hausverwaltung rd. 50.000,00 € an Erhaltungsrücklage gebildet. Im Bezug auf die anstehende Dachsanierung ist die Höhe der Instandhaltungsrücklage als zu niedrig anzusehen. Es ist somit mit zusätzlichen Zahlungen in Form von Sonderumlagen zu rechnen.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich, mit Ausnahme des Daches, insgesamt in einem dem Baujahr entsprechend ausreichenden Zustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 26,230/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63450 Hanau, Dunlopstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet sowie zwei Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit XXV bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 13.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	15085	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hanau	42	385/30	4.207 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-

zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

#### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **305,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	4.207 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 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)	= <b>305,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.03.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 305,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	4.207	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 305,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>305,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= <b>305,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 4.207 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 1.283.135,00 € <b><u>rd. 1.280.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **1.280.000,00 €**.

#### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26,230/1.000) 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	1.280.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.280.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,230/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	33.574,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	2.600,00 €	E1
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 36.174,40 € <b>rd. 36.200,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 **36.200,00 €**.

#### Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
der Gartenfläche XXV	2.600,00 €
Summe	2.600,00 €

#### E1

Die Gartenfläche wurde als Arrondierungsfläche gemäß Definition des Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen gewertet wie folgt:

Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Die Auswertung von Verkaufsfällen ergab unter Vernachlässigung einzelner Ausreißer eine Spanne von 5 % bis 40 % des Baulandwertes.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnungseigentum wird im vorliegenden Fall ein Wert in Höhe von 40 % des Baulandwertes für angemessen erachtet.

Berechnung:

Fläche der Gartenfläche XXV gemäß vorliegendem Grundrissplan: 8,5 m x 2,5 m = 21,25 m<sup>2</sup>

21,25 m<sup>2</sup> x 305 € Bodenrichtwert = rd. 6.500 €

6.500 € x 0,4 = 2.600 €

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

### 4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

#### Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 4.5.3 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.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	195.000,00	220.000,00	175.000,00	199.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69,83	68,00	68,00	67,00	70,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.867,65	3.235,29	2.611,94	2.842,86
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2026</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	13.03.2026	03.09.2024 × 1,00	05.05.2025 × 1,00	17.04.2025 × 1,00	31.03.2026 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.867,65	3.235,29	2.611,94	2.842,86
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor	69,83	68,00 × 1,00	68,00 × 1,00	67,00 × 1,00	70,00 × 1,00
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	EG	EG × 1,00	EG × 1,00	1.OG × 1,00	EG × 1,00
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	mittel	mittel × 1,00	mittel × 1,00	mittel × 1,00	mittel × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Gartenanteil Anpassungsfaktor	vorhanden	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00
Kaufpreis Erläuterung	nicht verhandelbar	nicht verhandelbar × 1,00	nicht verhandelbar × 1,00	nicht verhandelbar × 1,00	verhandelbar × 0,90 E465
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.867,65	3.235,29	2.611,94	2.558,57
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.867,65	3.235,29	2.611,94	2.558,57

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

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

##### E159

Lage: 63450 Hanau, Dunlopstraße 1-13

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 08.04.2026

##### E259

Lage: 63450 Hanau, Dunlopstraße 1-13

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 08.04.2026

##### E359

Lage: 63450 Hanau, Dunlopstraße 1-13

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 08.04.2026

##### E459

Lage: 63450 Hanau, Dunlopstraße 1-13

Quelle: Internetrecherche vom 31.03.2026

Hinweis: Aus Datenschutzgründen können die Adressen mit genauen Hausnummer-Angaben nicht veröffentlicht werden, sie liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen jedoch vor.

##### E465

Im Zusammenhang mit dem Vergleichskaufpreis Nr. 4 handelt es sich um ein im Internet recherchiertes Verkaufsangebot. Erfahrungsgemäß liegen die erzielten Kaufpreise ca. 5 % bis 15 % unterhalb der unverhandelten Kaufpreisvorstellung. Ein Abschlag von 10 % auf den Vergleichskaufpreis Nr. 4 wird daher als angemessen erachtet.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise	11.273,45 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte	: 4,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	<b>rd. 2.818,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.818,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.818,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 69,83 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 196.780,94 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 196.780,94 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 196.780,94 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.926,50 €	E3
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 190.854,44 €</b> <b>rd. <u>191.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd. **191.000,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

E3

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Schätzkosten für die anstehende Dachsanierung -500.000,00 €	-13.115,00 €
Sicherheitsabschlag für ungenehmigte DG-Wohnungen sowie Balkone -50.000,00 €	-1.311,50 €
Summe	-14.426,50 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
• Abzug für zwei beschädigte Innentüren -500,00 €	
Weitere Besonderheiten	9.000,00 €
• pauschaler Zuschlag für geschätzten Zeitwert der vorhandenen Gartenhütte in Massivbauweise 4.000,00 €	
• pauschaler Zuschlag für zweiten vorhandenen Keller- erraum 5.000,00 €	
Summe	8.500,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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 **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 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 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.

#### **4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	69,83		12,10	844,94	10.139,28
Summe			69,83	-		844,94	10.139,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.139,28 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (16,25 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>1.647,63 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.491,65 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von <b>36.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>687,80 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.803,85 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,510</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 128.841,56 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 36.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 165.041,56 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 165.041,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 5.926,50 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 159.115,06 €</b>
	<b>rd. 159.000,00 €</b>

### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen entstammen den Angaben aus der Teilungserklärung und wurden von mir auf Grundlage der vorliegenden Pläne verifiziert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

## Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht 2025 wird für Hanau eine Mietpreisspanne zwischen 9,35 € und 14,35 € (**Durchschnittlich 11,85 €**) angegeben

Aufgrund der Lage, des Zustandes des Bewertungsgegenstandes sowie des vorhandenen Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche XXV wird eine marktüblich erzielbare Miete von **12,10 €/ m<sup>2</sup>** als angemessen erachtet.

## 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis- Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohngebäude			0,00
Verwaltungskosten Eigentumswhg.			439,00
Verwaltungskosten Garage			0,00
Instandhaltungskosten Wohnung		14,40	1.005,55
Instandhaltungskosten Garage			0,00
Mietausfallwagnis	2,00		202,79
<b>% Kostenanteil an Rohertrag</b>			<b>16,25</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein separater Liegenschaftszinssatz für Wohnungen veröffentlicht.

Die verfügbaren Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Mehrfamilienhäuser wie folgt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwert 300 € – 499 €: Liegenschaftszinssatz = 1,9 % (Standardabweichung +/- 0,7)

Mehrfamilienhäuser, Bodenrichtwert 300 € – 499 €: Liegenschaftszinssatz = 2,1 % (Standardabweichung +/- 1,1)

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der Lage und des Zustandes des Gebäudes wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,9 % als angemessen erachtet.

### 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 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	72,0 %	28,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre. **(Aufgrund notwendiger Modellkonformität, abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 76 Jahren für diese Gebäudeart)**

### 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Angabe im Verkaufs Exposé) ca. 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Summe		5,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

Gemäß Fensterfalzprägung: Isolierverglaste PVC-Fenster, Baujahr 01.1998

#### B03

Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme im Zuge der Wohnungsmodernisierung der letzten Jahre, zu-  
mindest in Teilbereichen, erneuert wurden

#### B04

Alter der in der Küche befindlichen Gastherme geschätzt auf ca. 15- 20 Jahre

#### B06

Badalter geschätzt auf ca. 15 -20 Jahre

#### B07

Erneuerung der Boden- Wand- und Deckenbeläge geschätzt vor ca. 10 Jahren

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1952 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 20 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 46 Jahren =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Schätzkosten für die anstehende Dachsanierung -500.000,00 €	-13.115,00 €
Sicherheitsabschlag für ungenehmigte DG-Wohnungen sowie Balkone -50.000,00 €	-1.311,50 €
Summe	-14.426,50 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abzug für zwei beschädigte Innentüren -500,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pauschaler Zuschlag für geschätzten Zeitwert der vorhandenen Gartenhütte in Massivbauweise 4.000,00 €</li> <li>• pauschaler Zuschlag für zweiten vorhandenen Kellerraum 5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	8.500,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

#### 4.7.2 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 Ergebnis-kontrolle angewendet.

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **191.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **159.000,00 €**  
ermittelt.

#### 4.7.4 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.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Vergleichswertverfahrens das Gewicht 0,80 beigemessen.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,20 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 0,200** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[ 159.000,00 € x 0,200 + 191.000,000 x 0,800 ] ÷ 1,000 = rd. **185.000,00 €**.

#### 4.7.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **191.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **159.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 26,230/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63450 Hanau, Dunlopstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet sowie zwei Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit XXV bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	15085	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hanau	42	385/30

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd.

**185.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend 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.

Frankfurt am Main, den 13. April 2026

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 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 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– auszugsweise -

- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

## 6 Verzeichnis der Anlagen

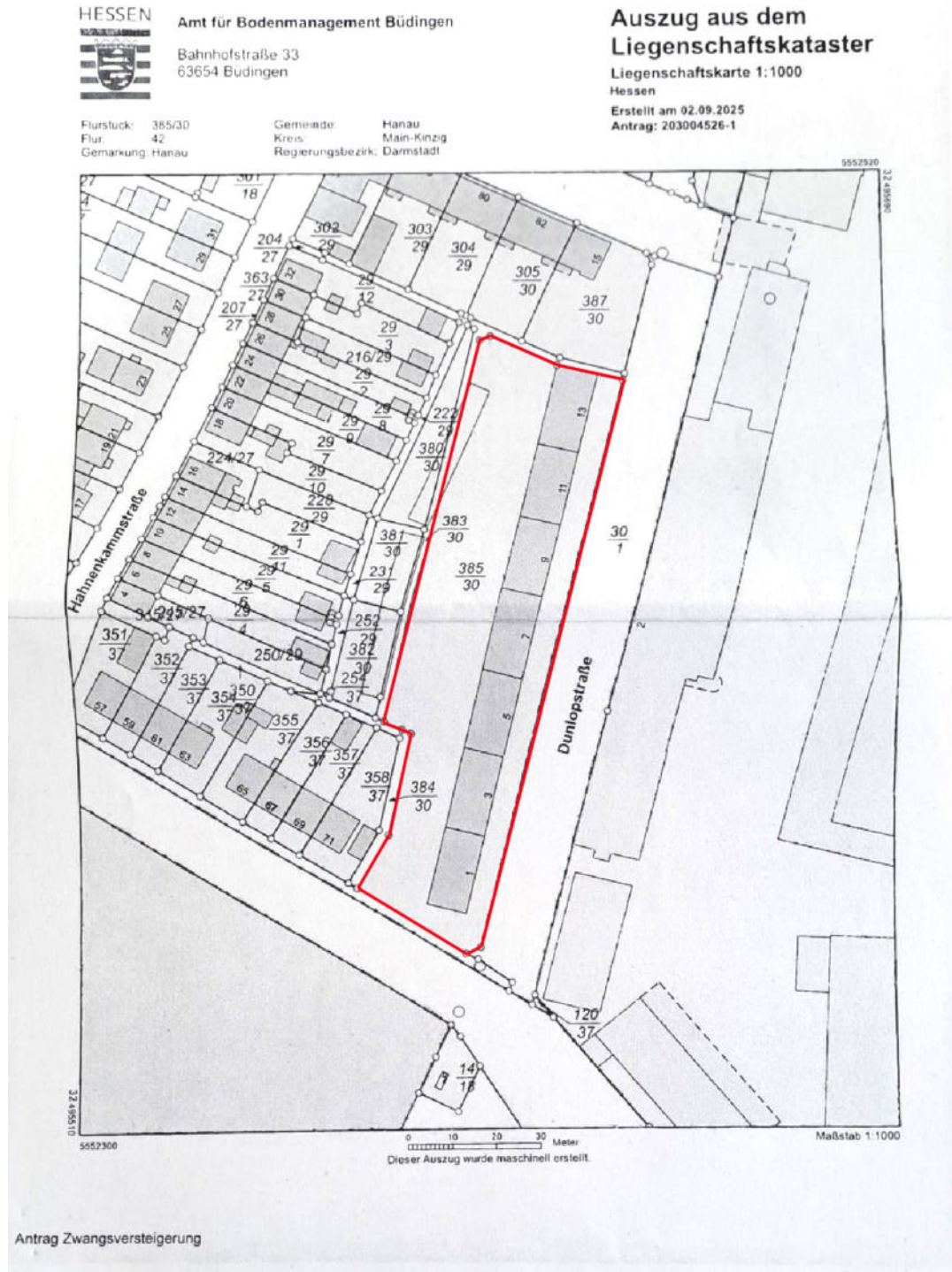
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse

Anlage 3: Fotos

## Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 3

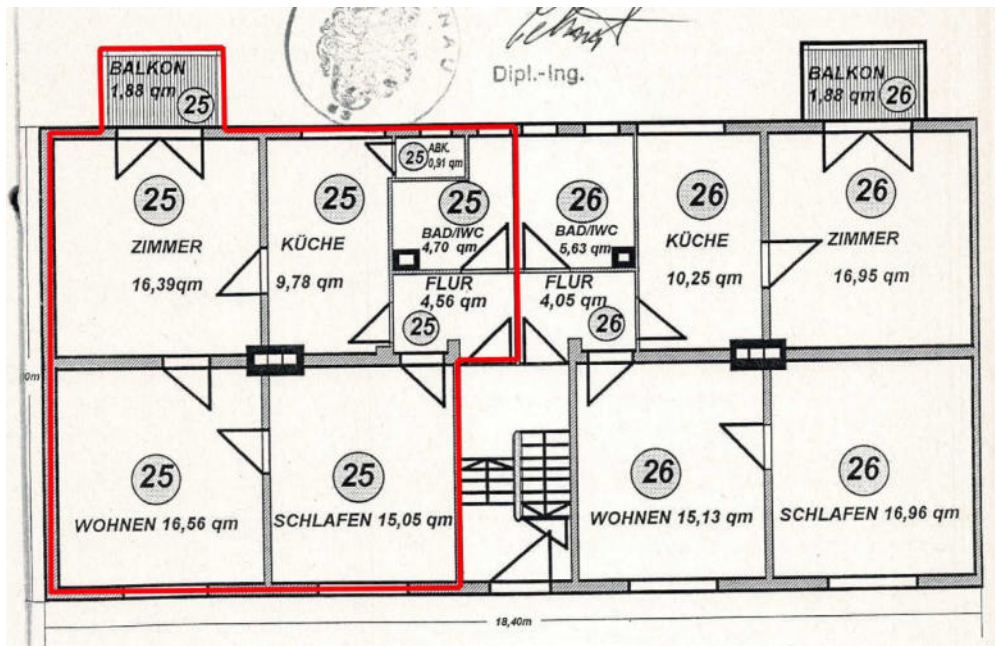


Bild 1: Sondereigentum an Wohnung Nr. 25 Hinweis: Wohnung wurde baulich geändert

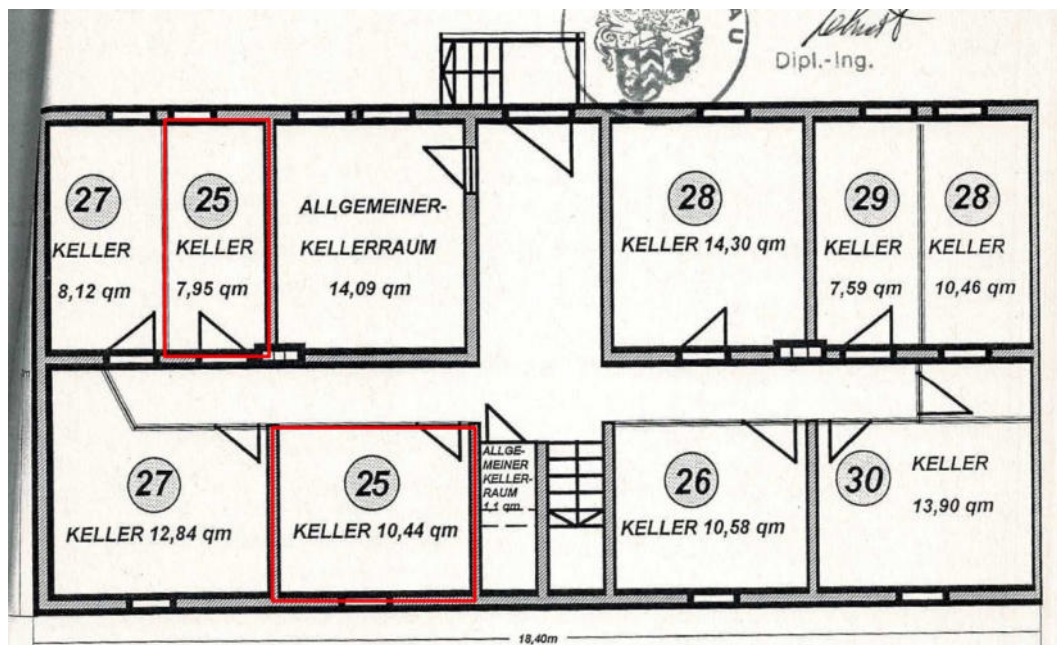


Bild 2: Sondereigentum an zwei Kellerräumen (Nr. 25)

**Anlage 2: Grundrisse**

Seite 2 von 3

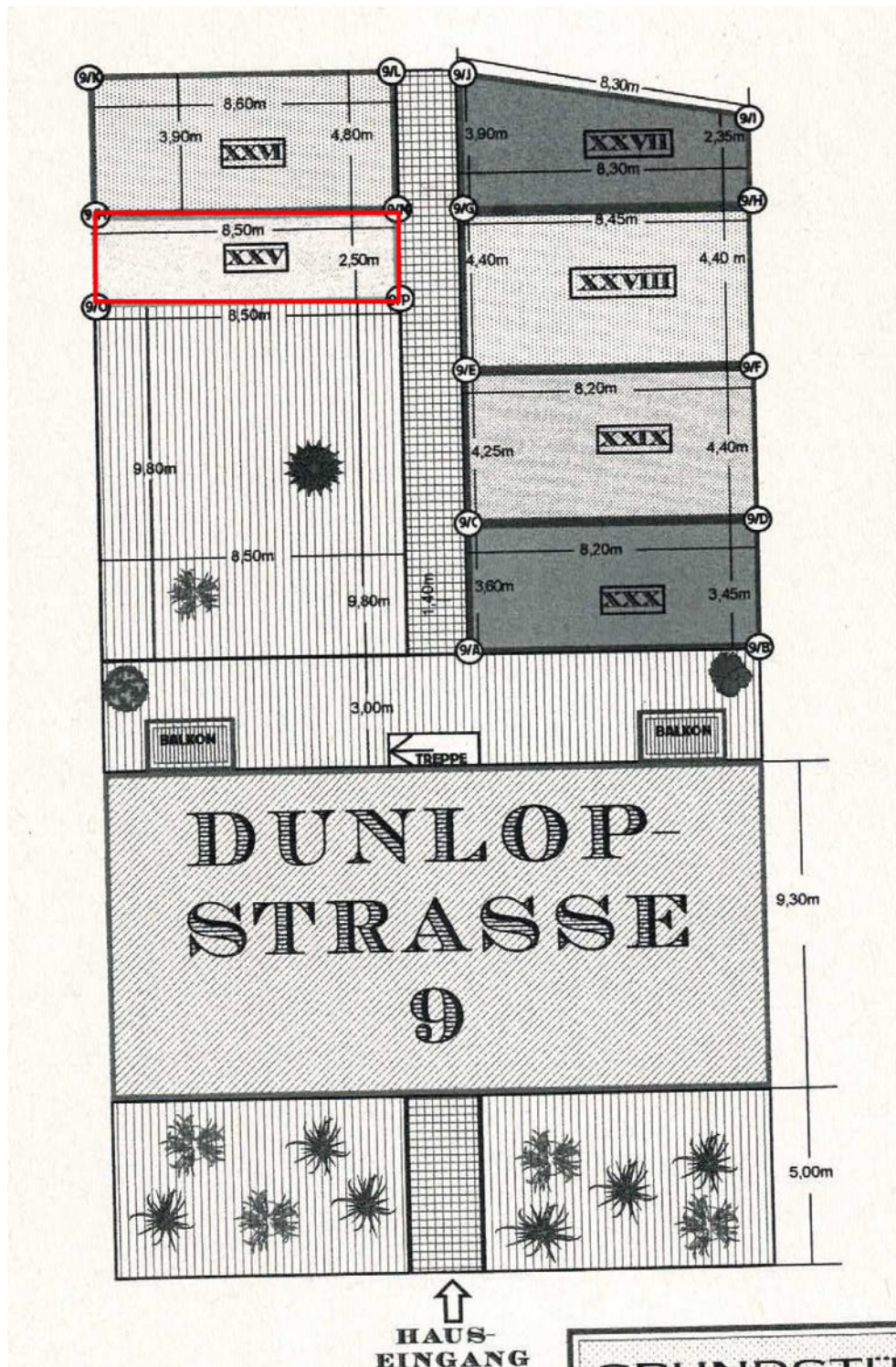


Bild 3: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche XXV

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 21



Bild 1: Ansicht Gartenseite



Bild 2: Balkon Gartenseite

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 21



Bild 3: Balkon Gartenseite



Bild 4: Gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche (Vordergrund)  
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche XXV (Gartenhütte im Hintergrund)

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 21



Bild 5: Ansicht Straßenseite Gebäude Nr. 9



Bild 6: Ansicht Straßenseite, Gebäudekomplex

### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 21



Bild 7: Vorgartenbereich Straßenseite



Bild 8: Zustand Dacheindeckung

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 21



Bild 9: Eingangssituation Gebäude Nr.9



Bild 10: Hausflur

### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 21

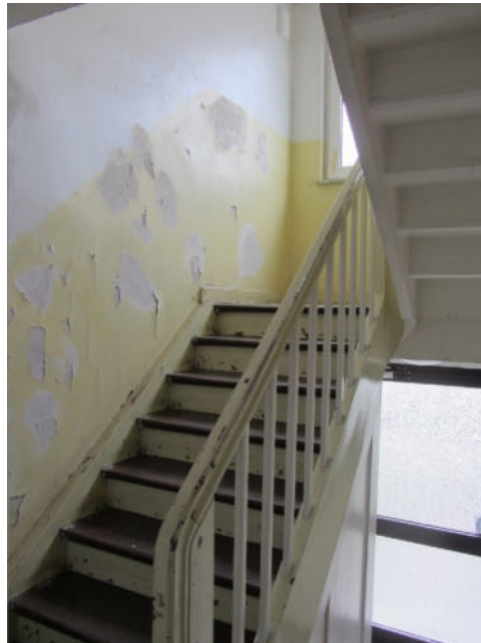


Bild 11: Zustand Treppenhaus



Bild 12: Zustand Treppenhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 21



Bild 13: Zustand Treppenhaus



Bild 14: Wohnungseingangstür, Wohnung Nr. 25

### Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 21



Bild 15: Wohnzimmer



Bild 16: Wohnzimmer

### Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 21

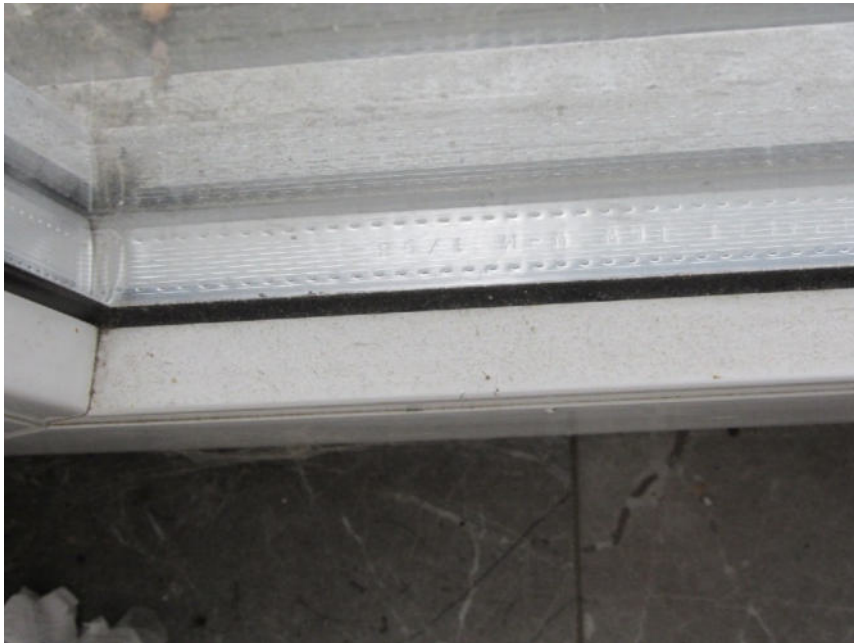


Bild 17: Zustand Fenster



Bild 18: Zugang zum Balkon

### Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 21



Bild 19: Zustand Heizkörper



Bild 20: Zustand Innentüren (mit Beschädigung)

### Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 21

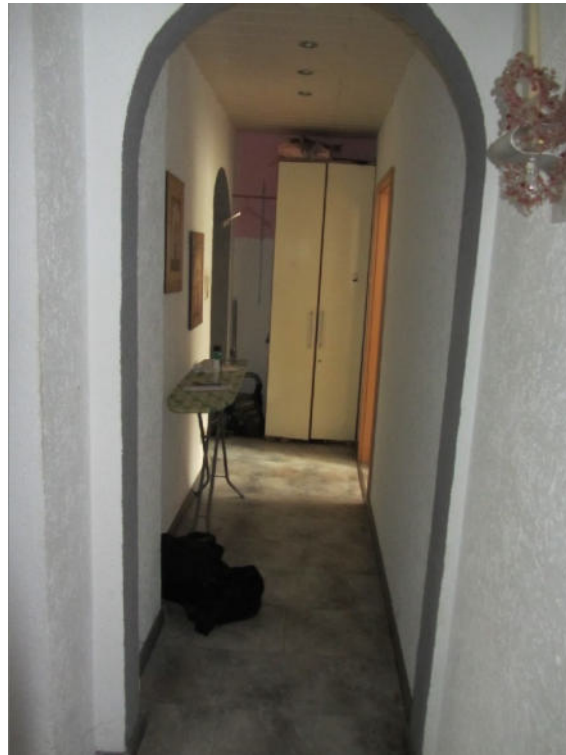


Bild 21: Flurbereich

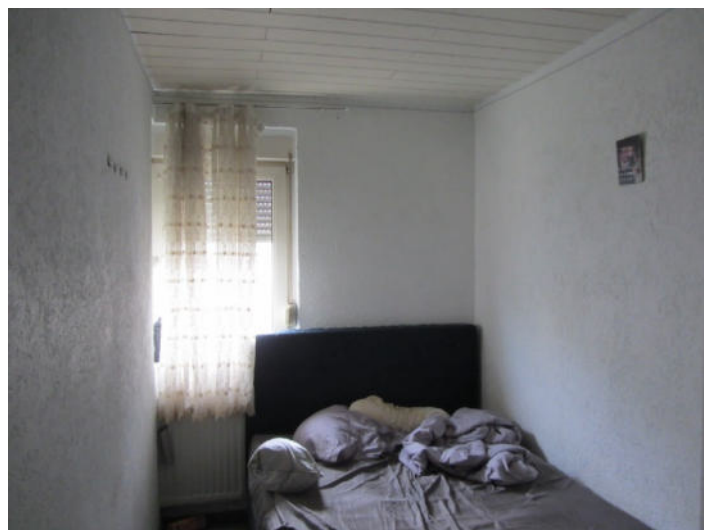


Bild 22: Zimmer 1

### Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 21

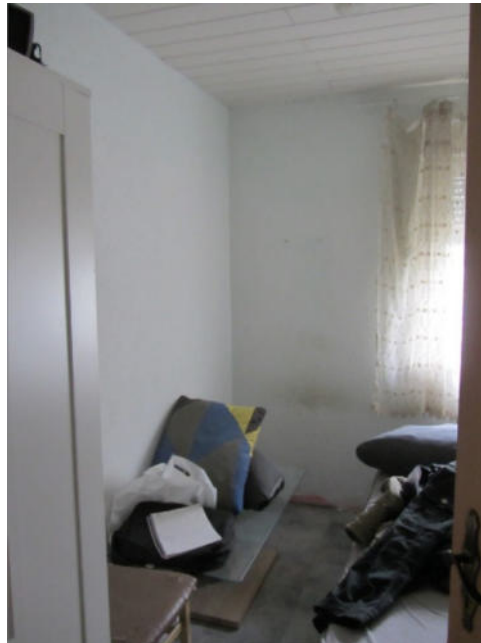


Bild 23: Zimmer 2



Bild 24: Zustand Lichtschalter

### Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 21



Bild 25: Zimmer 3



Bild 26: Zimmer 3

### Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 21



Bild 27: Flurbereich



Bild 28: Küche

### Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 21



Bild 29: Küche



Bild 30: Küche

### Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 21



Bild 31: Küche



Bild 32: Gastherme in der Küche

### Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 21



Bild 33: Badezimmer



Bild 34: Badezimmer

### Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 21



Bild 35: Badezimmer



Bild 36: Treppe vom EG zum KG

## Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 21

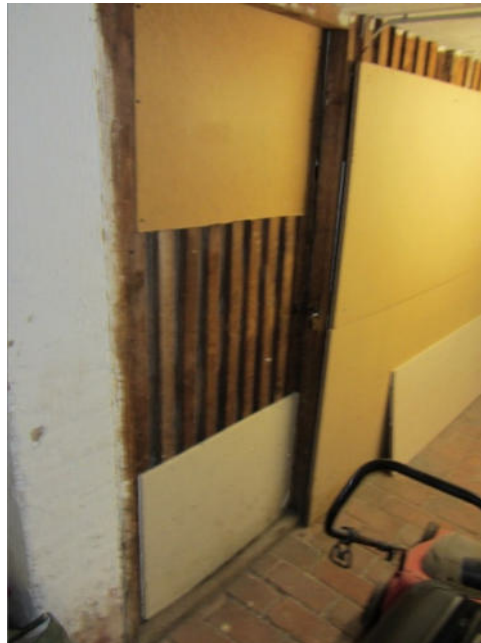


Bild 37: Einer der beiden zur Wohnung gehörenden Kellerräume



Bild 38: Gaszähler

### Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 21



Bild 39: Waschküche



Bild 40: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

### Anlage 3: Fotos

Seite 21 von 21



Bild 41: Nachbarbebauung im Straßenverlauf