NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 25/24

20.01.2025

3-Zimmer-Eigentumswohnung
(3. OG rechts)

Verkehrswert: 177.000,00 EURO

G U T A C H T E N

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

des 140/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rodenbach Blatt 8747, Gemarkung Rodenbach, Flur 28

Flurstück 260/6, Gebäude- und Freifläche, Südring 35, 37
Flurstück 301, Gebäude- und Freifläche, Südring
Flurstück 318/3, Gebäude- und Freifläche, Südring
Flurstück 318/4, Gebäude- und Freifläche, Südring
Flurstück 260/9, Gebäude- und Freifläche, Südring 39, 41

Südring 35 - 41 in 63517 Rodenbach

verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 20 (Haus 2) des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 76**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.09.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 25/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.09.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!

Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (140/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 20 im 3. Obergeschoss rechts (Haus 2)
Sondernutzungsrechte:	Garageneinstellplatz Nr. 76
Adresse:	Südring 39, 63517 Rodenbach
Lage:	Niederrodenbach, ruhiges Wohngebiet am Ortsrand; mittlere bis gute Lagequalität
Detailangaben:	Baujahr des Wohngebäudes:1972/1973 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kellerraum in gepflegtem Mehrfamilienhaus, Wohnfläche:79,60 m² Gaszentralheizung, Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Kinderspielplatz
Vermietungssituation:	Eigennutzung (Annahme des SV)
Hausverwaltung:	Industria GmbH, Frankfurt
Hausgeld (Wohnung Nr. 20):	322,78,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (Stand 2024)
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung möglich:	10.000,00 €
Verkehrswert:	**177.000,00 €**
Wohnflächenpreis:	2.171,00 €/m² (vorläufiger Vergleichswert)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	**BESCHREIBUNGEN**	**9**
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Hausverwaltung	17
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	18
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**20**
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Verfahrensergebnis	29
4.4	Verkehrswert	29
5	**ANHANG**	**31**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	31
5.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	32
5.3	Grundrisse	33
5.4	Freiflächenplan	36
5.5	Wohnflächenberechnung	37
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	38
5.7	Energieausweis	41
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	43
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	44
5.10	Rechtsgrundlagen	45
6	**FOTOS**	**46**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 25/24

Auftrag: Vom 08.08.2024

Beschluss: Vom 08.08.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Rodenbach Blatt 8747, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen des 140/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Rodenbach	28	260/6	Gebäude- und Freifläche, Südring 35, 37	4218
	Rodenbach	28	301	Gebäude- und Freifläche, Südring	530
	Rodenbach	28	318/3	Gebäude- und Freifläche, Südring	53
	Rodenbach	28	318/4	Gebäude- und Freifläche, Südring	31
	Rodenbach	28	260/9	Gebäude- und Freifläche, Südring 39, 41	2057

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 20 (Haus 2) des Aufteilungsplanes bezeichnet. Das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 76 ist dem Miteigentumsanteil zugeordnet.

XXXX

- Schuldnerin -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
…

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift
[3] Baulastenauskunft (Kopie)
[4] Auszug aus dem Liegenschaftstataster

Unterlagen des Gläubigers:

[5] Angaben zum Baujahr der Gebäude
[6] Angaben bzgl. technischer Daten, Ausstattung und Modernisierungen der baulichen Anlage
[7] Baubeschreibung
[8] Wohnflächenberechnung für die Wohnung Nr. 20
[9] Angabe zur Hausverwaltung, Hausgeldhöhe, Instandhaltungs-

rücklage, Sonderumlage und allgemeiner Rücklage
[10] Teilungserklärung vom 16.04.1999, Teilungserklärung Nachtrag vom 22.09.1999 und 26.05.1999 und Aufteilungsplan
[11] Energieausweis
[12] Sonstige Angaben zur Wohnung Nr. 20 (Lage, Vermietungssituation etc.)

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:
[13] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
[14] Einsicht in die Bauakte der Gemeindeverwaltung Rodenbach: Fotos der Teilungserklärung, Nachtrag Teilungserklärung; angefertigt
[13] Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
[14] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
[15] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage
[16] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2024
Anwesende:	Herr XXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	09.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Sondereigentum ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde von Schuldnerin jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Für das betreffende Grundstück Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstücke 260/6, 301, 318/3, 318/4, 260/9 ist im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rodenbach eine Baulast eingetragen.
Baulastenblatt Nr. 156-160:	*„Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstücke 260/6, 260/9, 301, 318/3, 318/4, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.“*

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Steinäcker“. 2. Überarbeitung; rechtsgültig seit Januar 1975.
Festsetzungen u.a.:	Reines Wohngebiet GRZ: 0,3; GFZ: 1,0; 6 Geschosse

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

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

2.4.1.4 Entwicklungszustand

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

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG: Gemäß Internetrecherche besteht für das betreffende Grundstück kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen.

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Rodenbach
Blatt 8747

Geändert am 07.06.2024. Abdruck vom 08.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

140/10.000 Anteil Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 260/6, Gebäude- und Freifläche, Südring 35, 37, Größe 4218 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 301, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 530 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 318/3, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 53 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 318/4, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 31 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 260/9, Gebäude- und Freifläche, Südring 39, 41, Größe 2057 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen mit Nr. 20 (Haus 2) des Aufteilungsplanes bezeichnet;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 8728 bis Blatt 8797);
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Es bestehen Sondernutzungsrechte an 22 Garagen Nr. 71 bis 92; an 51 Pkw-Abstellplätzen im Freien Nr. 93 bis 143; an 8 Pkw-Stellplätzen in Doppelparkern Nr. 144 bis 151; ist dem Miteigentumsanteil zugeordnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.
Ausnahme: ….

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums gemäß Bewilligung vom 16. April 1999 und 26. Mai 1999 übertragen aus Blatt 8725 und eingetragen am 14.06.1999.

Zur lfd. Nr. 1 d. Grundstücke

Das Sondereigentum an der Garage Nr. 76 ist dem Miteigentumsanteil zugeordnet; eingetragen a 13.08.2002.

Abteilung I (Eigentümer)	Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis XXXXXXX geb. am XX.XX.XXXX …
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen der Grundstücke im Bestandsverzeichnis Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 25/24) ; eingetragen am 07.06.2024. …
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:	Eigennutzung der Wohnung durch die Schuldnerin wird unterstellt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Vermietungssituation:	Angaben liegen nicht vor. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde:	Rodenbach
Einwohnerzahl rd.:	11.300 (Stand 31.12.2023)
Fläche Gemarkungsgebiet:	1.673 ha
Höhenlage:	120-227 m.ü.M.

Rodenbach liegt bei Hanau, ca. 20 km westlich von Frankfurt a. Main am Rande des Vorspessarts. Die Gemeinde ist größtenteils von Wald umgeben, der Teil des Naturparkes Hessischer Spessart ist. Die nördliche Grenze des Gemeindegebietes bildet zum Teil die Kinzig, im Süden liegt die hessisch/bayerische Landesgrenze. Rodenbach besteht aus den Ortsteilen Niederrodenbach und Oberrodenbach und fungiert als ein Grundzentrum (Unterzentrum) im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Sie wird dem Demografietyp 3[1] zugeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um stabile, eher ländliche Gemeinden mit leichter Tendenz von Alterung und Schrumpfung, durchschnittlicher Kaufkraft und unterdurchschnittlichen Armutslagen.

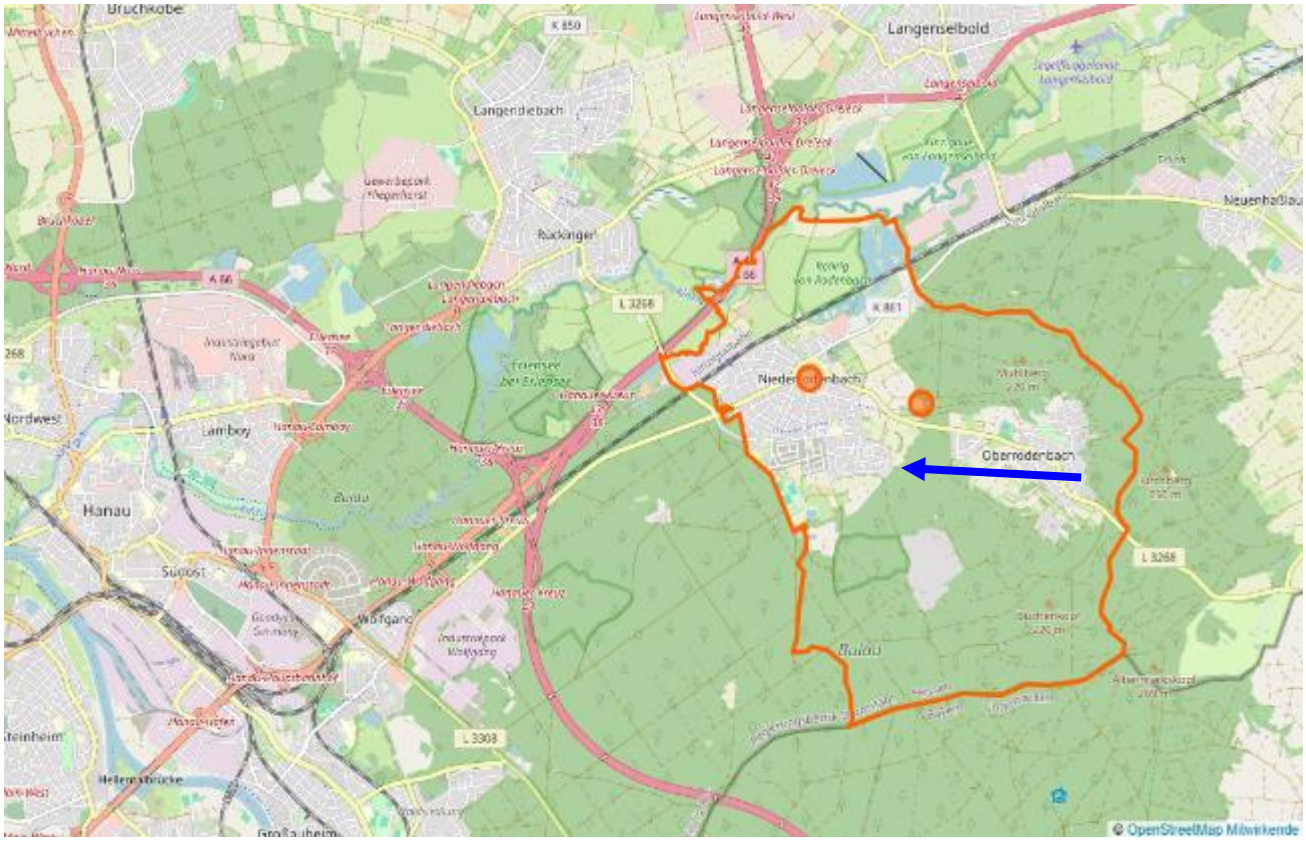


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Rodenbach (ohne Maßstab); Quelle: https://www.openstreetmap.org/relation/; Markierung d.d. SV (blau): Lage des Bewertungsobjekts

[1] https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen

Straßenverkehrsanbindungen erfolgen von Hanau über die B 40 und die L 3483. Anschlüsse an die Autobahnen A 66 (Hanau-Fulda) und A 45 (Hanau-Gießen) sind nur wenige Kilometer entfernt. Busverbindungen bestehen aus beiden Ortsteilen nach Hanau und Gelnhausen. Nahverkehrszüge auf der Bahnlinie Frankfurt-Fulda halten am Bahnhof Rodenbach.

Supermärkte und diverse kleinere Einzelhändler, ausreichende Kindergarten- und Hortplätze, eine Grund-, Haupt- und Realschule, ein Gemeindezentrum, Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, Apotheken, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe decken alle wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens und bieten eine gute Infrastruktur. Rodenbach ist überwiegend eine Pendlergemeinde für Hanau und Frankfurt, bietet jedoch auch z.B. im Gewerbegebiet im Nordwesten von Niederrodenbach Arbeitsplätze in den ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Das vielfältige Angebot der örtlichen Vereine und Kirchengemeinden, das Strandbad, kulturelle Angebote und Sporteinrichtungen und ein dichtes Netz gut ausgebauter Rad- Wanderwege ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Insbesondere das Naturschutzgebiet „Buchberg“ eignet ideal sich für Wanderungen und Radtouren und der nahegelegene Kinzigsee in Langenselbold ist ein beliebtes Ausflugsziel.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Wohnanlage Südring 35 - 41 liegt in einem Wohngebiet im Süden von Niederrodenbach, das den größeren und belebteren Ortsteil der Gemeinde darstellt und sich am Rand des Kinzigtals erstreckt. Die Bebauung in der Umgebung des Südrings besteht aus mehrgeschossigen und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung befinden sich eine Kindertagesstätte und Bushaltestellen. Noch fußläufig erreichbar sind auch Einkaufsmöglichkeiten und Grundschule. Ca. 900 Meter nördlich befindet sich das Zentrum mit Gemeindeverwaltung. Der gut erhaltene mittelalterliche Ortskern, der Wehrturm und Reste der alten Wehrmauer sind Wahrzeichen des bis 1960 eher landwirtschaftlich geprägten Ortes. Die innerörtliche Lagequalität ist insgesamt als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

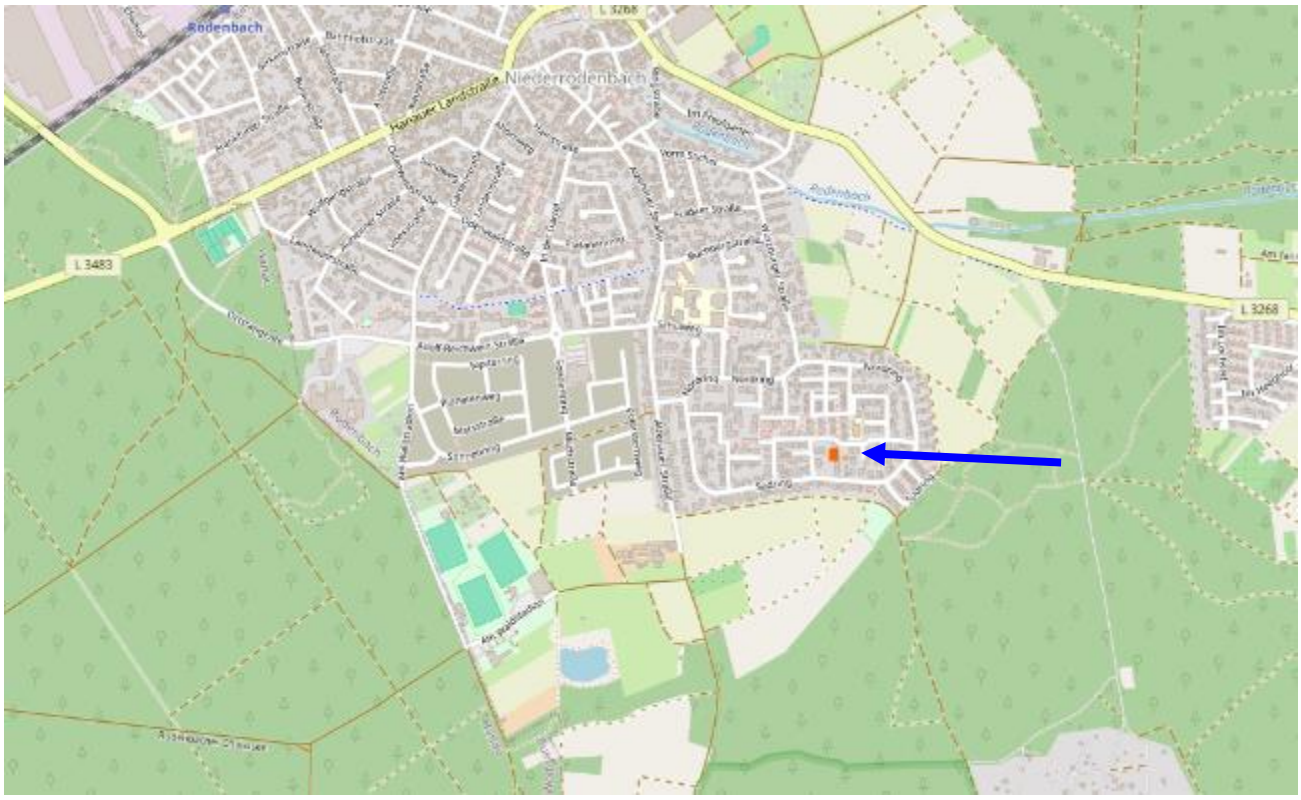


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: https://www.openstreetmap.org/; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Vorbemerkung

Die Wohnanlage wurde auf den Flurstücken 260/6, 301, 318/3, 318/4, 260/9 errichtet, die mittels Baulast bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück zu beurteilen sind.

3.2.2 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Die Oberfläche ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	Die o.g. Flurstücke bilden gemeinsam eine unregelmäßige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Lage zwischen den Straßen Südring (Süden) und Mozartstraße/ bzw. In den Steinäckern (Norden).
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser, Garagen und Kfz-Stellplätze
Fläche gesamt:	6.889,00 m² (4.218 m², 530 m², 53 m², 31 m², 2.057 m²) gem. Grundbuch (Ideeller) Grundstücksanteil:78,40 m²
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Untereinander aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser; es besteht eine Vereinigungsbaulast.

3.2.3 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Straße Südring erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Südring ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Die Mozartstraße und die Straße In den Steinäckern sind ebenfalls in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraßen. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Der Fahrbahnbelag ist Asphalt und abschnittsweise sind Bürgersteige vorhanden.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist „nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für die o.g. Grundstücke keine Einträge ergeben. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang“ in der Behörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Informationen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. der entsprechenden Kommune vorliegen.

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

3.2.4.1 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:	Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht. Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)[2] / LNight (22-6 Uhr)[3]:	Grenzwertüberschreitende Lärmbelastungen durch Straßenlärm, Industrielärm, Schienen- oder Flugverkehr bestehen gemäß Lärmviewer Hessen nicht. Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[4]:	Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: 0,0 Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,1 Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; https://bodenbewegungsdienst. bgr.de/

2 Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

3 Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück wurde eine Wohnanlage aus vier untereinander versetzt angebauten Mehrfamilienhäusern (Südring 35, 37, 39, 41) gleicher Bauart, 22 Garagen, acht Doppelparkern und 51 Pkw-Stellplätzen errichtet. Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich gemäß den vorliegenden Unterlagen im 3. OG von Haus 2 - Südring 39. Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur in Teilbereichen (Treppenhaus, Eingangsbereich) im Inneren in Augenschein genommen werden. Die Wohnung Nr. 20 konnte nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Gebäudeteile und Räumlichkeiten wird wertermittlungstheoretisch ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Folge in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohnhaus Südring Nr. 39 (Haus 2), in dem sich das Sondereigentum Nr. 20 befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 09.09.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, fünf Obergeschossen und Dachgeschoss.
Baujahr:	1972/1973 (gem. Angabe der Hausverwaltung)
Nutzung:	Wohnnutzung; 20 Wohneinheiten im Haus 2 (Südring Nr. 39)
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Balkone; Flachdach bzw. leicht geneigtes Dach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk (HBL, KSV) Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbeton-Treppen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf
Hauseingangsbereich:	Überdachter Hauseingang, befestigter Zugang

Balkone:	Vorbaubalkone; Tragkonstruktion verzinkte Stahlkonstruktion, Brüstungen aus Metallprofilen mit Hochdrucklaminat-Platten-Füllung, Edelstahlhandlauf

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Verglaste Hauseingangstür aus Metall; seitliche Hauswand mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren, Stahlzargen
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gasheizungsanlage (Baujahr 1999)
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)[5] ausgestellt werden. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013, ausgestellt am 19.07.2018, wurde von der Hausverwaltung vorgelegt (siehe Anhang).

3.3.2.6 Besondere Bauteile und technische Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Personenaufzug (zum Wertermittlungsstichtag außer Betrieb, da defekt)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

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

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenräume, Fahrradabstellplätze (gem. Baubeschreibung)

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.:	Im Zeitverlauf (ca. 1999) erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Dachsanierung, Balkonsanierung, Fenstererneuerungen (Isolierverglasung), Erneuerung der Haustüranlagen, Treppenhausrenovierung, Fassadensanierung inkl. Dämmung, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, Erneuerung der Außenanlagen etc..

3.3.3 Wohnung Nr. 20

3.3.3.1 Vorbemerkung

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und (Plan-)Unterlagen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.3.3.2 Allgemeine Angaben

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 3. Obergeschoss rechts gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon Dem Sondereigentum ist ein Kellerraum (Nr. 20) zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechender Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

3.3.4 Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden in Folge durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.3.4.1 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe den vorliegenden Objektunterlagen entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 79,60 m² und wird der vorliegenden Wertermittlung zu Grunde gelegt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.3.4.2 Sondernutzungsrechte

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum Wohnung Nr. 20 ist das Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 76 zugeordnet.

3.3.5 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB):	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.
Sonstige bewegliche Sachen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.3.5.1 Modernisierungen

S. unter 3.3.2.8.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.6 Garagen

3.3.6.1 Vorbemerkung

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 22 Pkw-Garagen. Es handelt sich um Reihengaragen, die sich im südöstlichen und nordwestlichen Grundstücksbereich befinden.

3.3.6.2 Art, Konstruktion, etc.

Art und Konstruktion:	Pkw-Reihengarage in Fertigbauweise
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Flachdach
Ausstattung:	Metallschwingtore

3.3.7 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzflächen sowie Müllcontainerfläche (überwiegend Betonverbundpflaster), Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Aufwuchs, Spielplatz

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Industria Immobilien GmbH Schreyerstraße 4 - 6, 60596 Frankfurt am Main
Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 20:	322,78 €/Monat (Stand 2024) inkl. 61,23 €/Monat Rücklage
Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen etc.:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit (Stand 08/2024) keine Sonderumlagen geplant. Die Höhe der Gesamtrücklage zum 31.12.2023 beträgt 197.123,24 €; die Rücklage für Haus Nr. 39 beträgt 4.981,06 €.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

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

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

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

3.5.2.1 Bauschäden etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Außen:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. Die Wohngebäude weisen einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf.

Innen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt einen ohne Weiteres einen schadensfreien Zustand.
Bemerkung:	Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass ggf. bestehende Schäden am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Rücklage gedeckt sind.

3.5.2.2 Besonderheiten, Bauschäden etc. der Wohnung bzw. Sondereigentum Nr. 20

Angaben liegen nicht vor.

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Schallschutzes gegeben.

3.5.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

Im Baulastenverzeichnis von Rodenbach, Baulastenblatt Nr. 156-160 ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen, die die Grundstücke Flurstücke 260/6, 260/9, 301, 318/3 und 318/4 betrifft.

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulasten werden in einem Baulastenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulasten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.[6]

6 https://www.juraforum.de/lexikon/baulast

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Wohnnutzung (Eigentumswohnung)
Verfahrenswahl mit Begründung:	Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

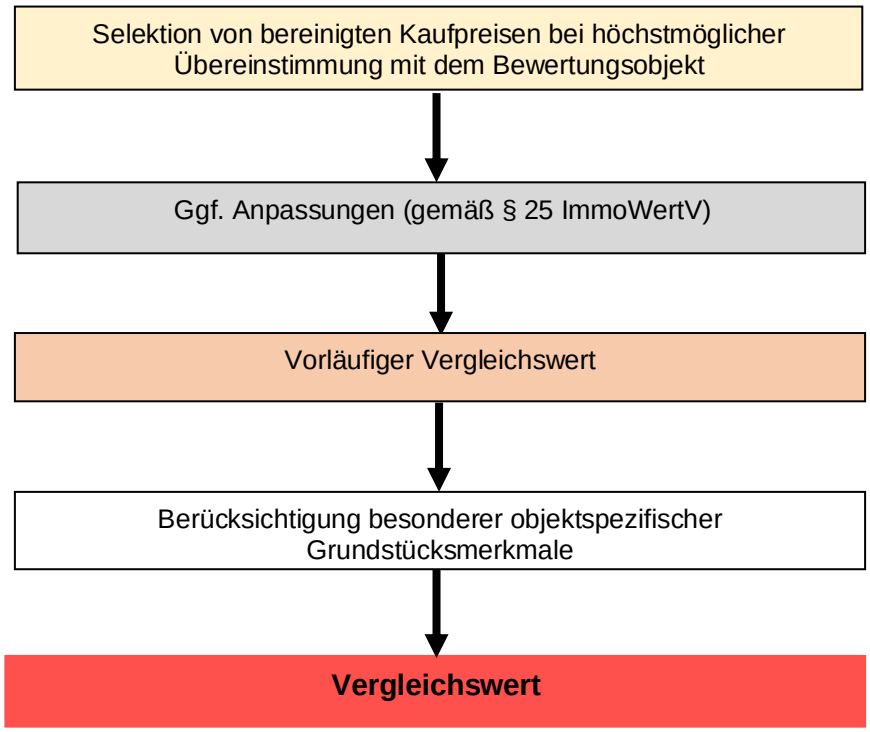


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.2.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Amt für Bodenmanagement Büdingen beantragt. 17 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (vergleichbare Parameter) in Rodenbach liegen vor. Der bereinigte Preis/Wohnfläche beträgt im Durchschnitt 2.111 €/m².

Von den vorliegenden Vergleichspreisen sind 10 Kauffälle von Wohnungseigentum mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar. Sie befinden sich in vergleichbaren Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Wohneinheiten und der Ausstattungen und der Beschaffenheit/des Baualters, wurden in einem Zeitraum von ca. zwei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert und weisen vergleichbare Lagequalitäten auf.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichswertverfahren)

4.2.3 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet / nicht vermietet

4.2.4 Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.2.5 Sondernutzungsrechte

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten kein Sondernutzungsrecht oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

In vorliegender Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an der Garage ein pauschaler Wertansatz angehalten. Die Werte von Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung. Vom Gutachterausschuss wurden zum Jahresbeginn die Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht) in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt neu festgelegt und können (ggf.) als Pauschalsätze herangezogen werden.[7] Für Einzelgaragen im Wiederverkauf wurde ein Pauschalansatz von 13.500 € ermittelt.

4.2.6 Kaufzeitpunkt

Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte (06/2022 – 12/2023) und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2024 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den veröffentlichten bundesweiten Preisindizes[8] und Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen.

4.2.7 Ausstattung

Für das Bewertungsobjekt wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.2.8 Lage

Die Vergleichswohnungen befinden in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 25 Wohneinheiten in Rodenbach. Die Wohngebäude befinden sich in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Bewertungsobjekt. Wertbeeinflussende Unterschiede in der innerörtlichen Lagequalität bestehen nicht. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Mikro-Lage (Geschosslage etc.) werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen angepasst.

4.2.9 Baualter

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre 1970 bis 1979. Unterschiede in den Baujahresklassen und damit verbundenen baulichen Beschaffenheit werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

4.2.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 80 m² (79,60 m²). Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 71 m² bis 87 m² auf. Bei der Auswertung der Daten haben sich keine signifikanten Preisunterschiede aufgrund der Wohnungsgröße ergeben, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

[7] Vgl. S. 101; Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises Grundstücksmarktbericht 2024
[8] Statistisches Bundesamt (Destatis)

4.2.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Baujahr	Wohnfl. m² (rd.)	Vergleichspreis €/m² Wfl.
1	Heinrich-Heine-Straße XX	1971	69	2.324,00
2	Heinrich-Heine-Straße XX	1971	68	1.667,00
3	In der Gartel XX	1974	74	2.581,00
4	In der Gartel XX	1974	76	1.640,00
5	In der Gartel XX	1974	71	2.803,00
6	Nordring XX	1979	87	1.776,00
7	Nordring XX	1970	73	1.644,00
8	Nordring XX	1971	68	2.500,00
9	Nordring XX	1971	75	1.760,00
10	Südring XX	1972	80	2.400,00

4.2.12 Anpassungen der Vergleichspreise

4.2.12.1 Vergleichsobjekt 1

Bei dem Vergleichsobjekt 1 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 2. Quartal 2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 3,0%).

4.2.12.2 Vergleichsobjekt 2

Bei dem Vergleichsobjekt 2 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung in der 7. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 2. Quartal 2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 3,0%) und der Mikrolage (Abschlag: 1%).

4.2.12.3 Vergleichsobjekt 3

Bei dem Vergleichsobjekt 3 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 3. Quartal 2022. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 7,0%).

4.2.12.4 Vergleichsobjekt 4

Bei dem Vergleichsobjekt 4 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 4. Quartal 2023. Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.2.12.5 Vergleichsobjekt 5

Bei dem Vergleichsobjekt 5 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 4. Quartal 2023. Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.2.12.6 Vergleichsobjekt 6

Bei dem Vergleichsobjekt 6 handelt es sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung in der 5. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 3. Quartal 2022. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 7,0%).

4.2.12.7 Vergleichsobjekt 7

Bei dem Vergleichsobjekt 7 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 8. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 2. Quartal 2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 3,0%) und der Mikrolage (Abschlag: 1%).

4.2.12.8 Vergleichsobjekt 8

Bei dem Vergleichsobjekt 8 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 6. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 4. Quartal 2022. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 5,0%) und der Mikrolage (Abschlag: 1%).

4.2.12.9 Vergleichsobjekt 9

Bei dem Vergleichsobjekt 9 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 4. Quartal 2023. Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.2.12.10 Vergleichsobjekt 10

Bei dem Vergleichsobjekt 10 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung eines Mehrfamilienhauses mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Verkaufsdatum: 1. Quartal 2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag: 3,0%).

4.2.13 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Wohnfl. m²	Vergleichspreis €/m²	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Heinrich-Heine-Straße XX	69	2.324,00	3,00	2.393,72	10
2	Heinrich-Heine-Straße XX	68	1.667,00	2,00	1.700,34	-22
3	In der Gartel XX	74	2.581,00	7,00	2.761,67	27
4	In der Gartel XX	76	1.640,00	-	1.640,00	-24
5	In der Gartel XX	71	2.803,00	-	2.803,00	29
6	Nordring XX	87	1.776,00	7,00	1.900,32	-12
7	Nordring XX	73	1.644,00	2,00	1.676,88	-23
8	Nordring XX	68	2.500,00	4,00	2.600,00	20
9	Nordring XX	75	1.760,00	-	1.760,00	-19
10	Südring XX	80	2.400,00	3,00	2.472,00	14
				Summe	21.707,93	

4.2.14 Prüfung

Prüfen der Vergleichspreise: Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuschließen ist. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Preis vom Durchschnitt aller Vergleichspreise um mehr als ca. 33 % abweicht.

Keiner der Vergleichspreise liegt außerhalb des 33 %-Bereiches. Diese Vergleichspreise werden für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.2.15 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis €/m²	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise €/m² rd.
21.707,93	:	10	=	2.170,79

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum (Wohnung Nr. 20 im Aufteilungsplan) einen Wohnflächenpreis von 2.170,79 €/m² = rd. 2.171,00 €/m².

4.2.16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.16.1 Bauschäden, Besonderheiten etc.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass Kosten für Reparaturen etc. (z.B. Aufzugsreparatur) des Gemeinschaftseigentums durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind.

Bauschäden o.ä. am Sondereigentum sind nicht erkennbar und nicht bekannt.

4.2.16.2 Baulast

Die Vereinigungsbaulast sichert bauordnungsrechtlich die bestehende Bebauung der Grundstücke Flurstücke 260/6, 260/9, 301, 318/3, 318/4. Die erforderlichen Gebäudeabstände zu den einzelnen Grundstücksgrenzen wären ohne die vorhandene Baulast gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) nicht ausreichend, so dass aus sachverständiger Sicht keine Wertabschläge oder Wertzuschläge vorzunehmen sind.

4.2.16.3 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Zum Sondereigentum Wohnung Nr. 20 war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.2.17 Vergleichswertberechnung

1.	Vergleichspreis	=	2.171,00	€/m²
2.	Wohnfläche rd.	x	79,60	m²
3.	Zwischensumme 1	=	172.811,60	€
4.	Sonstiges 1	=	-	€/m²
5.	Sonstiges 2	x	-	m²
6.	Zwischensumme 2	=	-	€
7.	Vorläufiger Vergleichswert (Zwschensumme 1 u. 2)	=	172.811,60	€
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	Bauschäden etc. am Sondereigentum	-	-	
	Rechte und Belastungen	-	-	
9.	Sicherheitsabschlag	-	10.000,00	€
10.	Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	162.811,60	€
11.	**Vergleichswert des Wohnungseigentums rd**	**=**	**163.000,00**	**€**
12.	Sondernutzungsrecht Garage (pauschal)	=	13.500,00	€
13.	Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Garage rd.	=	176.500,00	€
14.	**Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Garage rd.**	**=**	**177.000,00**	**€**

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum (Wohnung Nr. 20 im Aufteilungsplan) mit Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 76 einen Vergleichswert von rd. 177.000,00 €.

4.3 Verfahrensergebnis

4.3.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 “Verfahrenswahl mit Begründung” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.3.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert des 140/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Südring 35, 37, 39, 41 in 63517 Rodenbach, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 20 (Haus 2) des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 76 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd. 177.000,00 € ermittelt.

4.4 Verkehrswert

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

des 140/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück,
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rodenbach Blatt 8747

Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 260/6, Gebäude- und Freifläche, Südring 35, 37, Größe 4218 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 301, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 530 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 318/3, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 53 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 318/4, Gebäude- und Freifläche, Südring, Größe 31 m²
Gemarkung Rodenbach, Flur 28, Flurstück 260/9, Gebäude- und Freifläche, Südring 39, 41, Größe 2057 m²

verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 20 (Haus 2) des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 76**

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.09.2024** mit

177.000,00 €

in Worten: **einhundertsiebenundsiebzigtausend Euro** geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

20.01.2025

_____
Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

5.3 Grundrisse

5.4 Freiflächenplan

5.5 Wohnflächenberechnung

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

5.7 Energieausweis

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.9 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz

5.10 Rechtsgrundlagen

5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

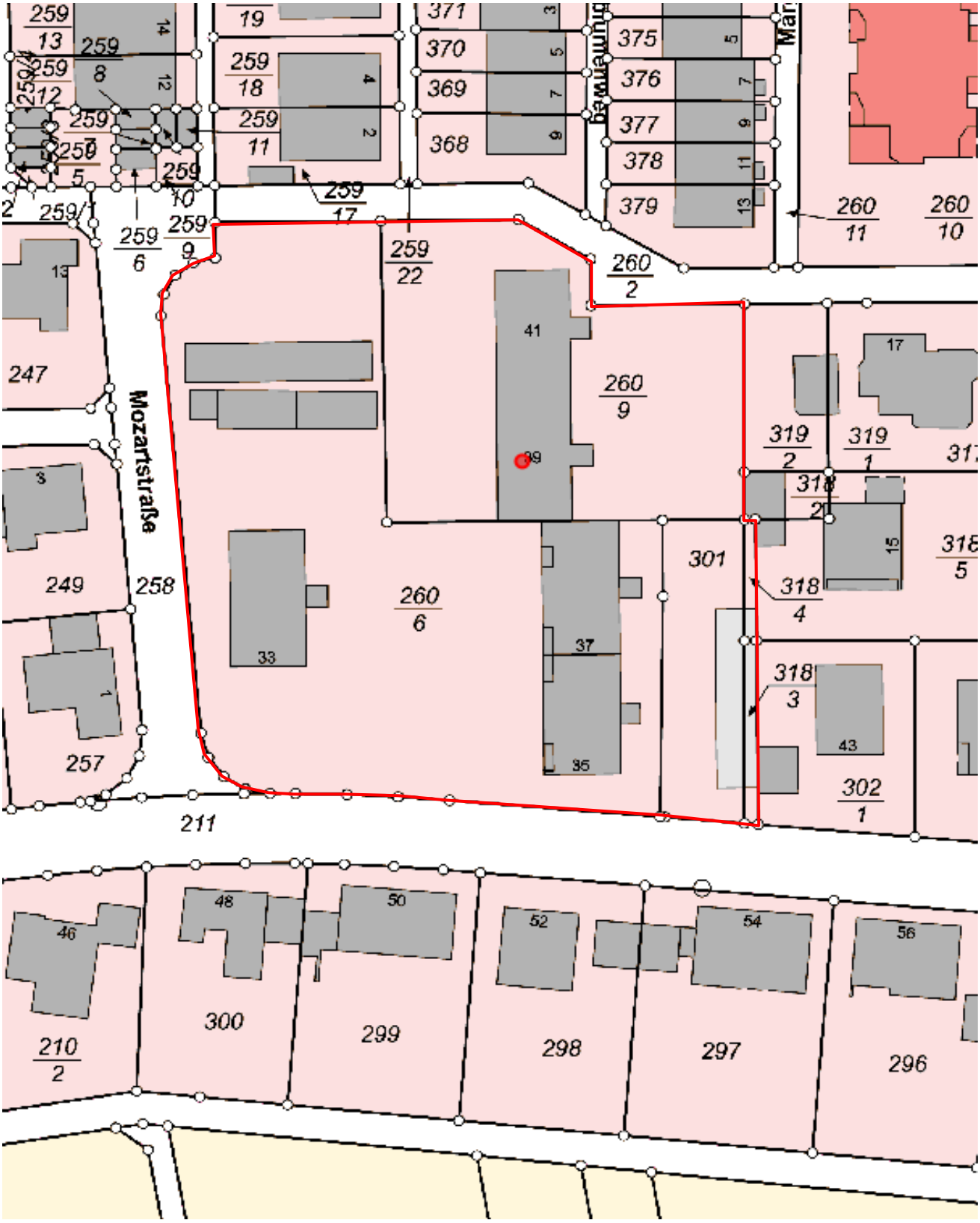


Abb. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

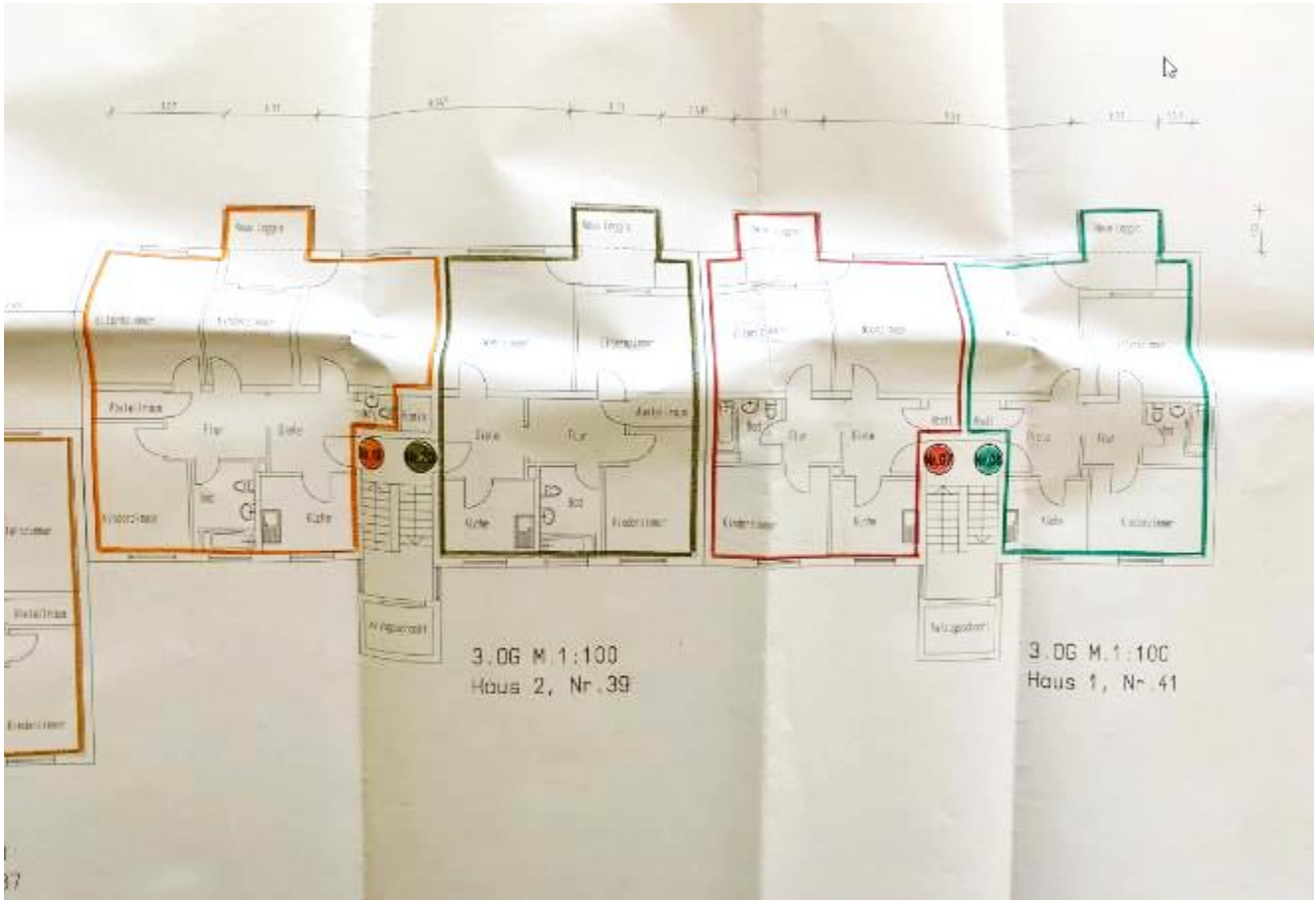


Abb. 5: Foto des SV; Grundriss 3. OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheitserklärung

Abb. 6: Foto des SV; Grundriss Wohnung Nr. 20 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheitserklärung

Abb. 7: Foto des SV; Grundriss Kellergeschoss; Haus Nr. 39 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheits-erklärung

5.4 Freiflächenplan

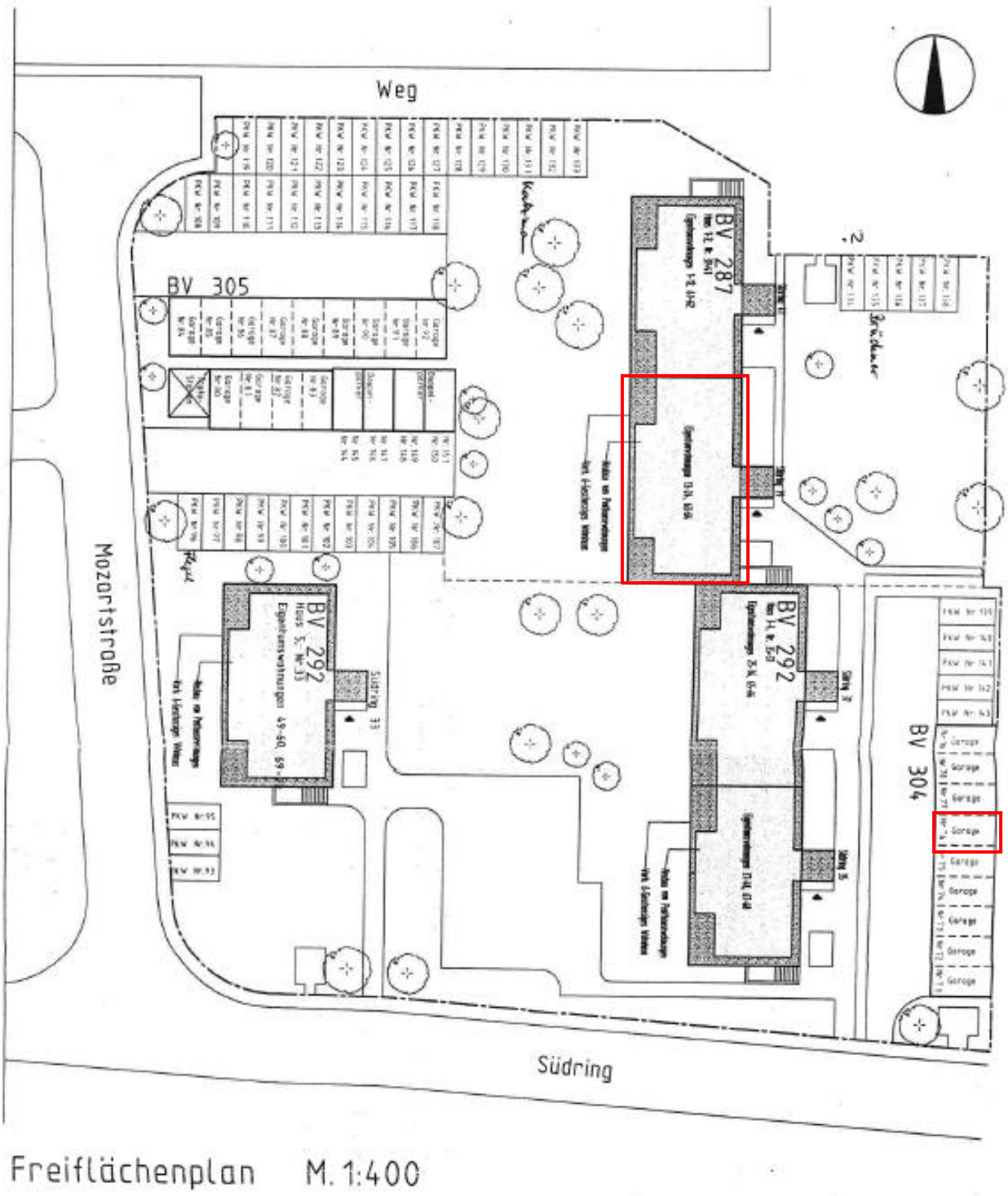


Abb. 8: Freiflächenplan (ohne Maßstab); Detail Haus Nr. 39 (Haus 2) und Garage Nr. 76; Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung durch den SV

5.5 Wohnflächenberechnung

INDUSTRIA GmbH
Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt

Wohnanlage
Südring 33, 35-41
63517 Rodenbach

Wohnflächenberechnung

Grundlage Pläne der Abgeschlossenheit

Südring 39, Haus 2, rechte Wohnung, 3.OG, Wohnungs-Nr. 6287.020

Diele	2,610	x	2,710	=	7,073	=	**7,07**	**m²**
Flur	3,140	x	2,140	=	6,720	=	**6,72**	**m²**
Wohnzimmer	5,050	x	4,210	=	21,261	=	**21,26**	**m²**
Kinderzimmer	3,020	x	3,000	=	9,060	=	**9,06**	**m²**
	1,240	x	2,275	=	2,821	=	**2,82**	**m²**
Elternzimmer	3,720	x	4,010	=	14,917	=	**14,92**	**m²**
Abstell	0,885	x	2,275	=	2,013	=	**2,01**	**m²**
Bad	3,020	x	2,020	=	6,100	=	**6,10**	**m²**
Küche	2,550	x	3,015	=	7,688	=	**7,69**	**m²**
Loggia	1,310	x	2,510	x	0,500	=	**1,64**	**m²**
	2,960	x	1,420	x	0,500	=	**2,10**	**m²**
	1,01	x	1,315	x	0,500	=	**0,66**	**m²**
							82,06	**m²**
			./. 3% Putz				-2,46	m²
						=	**79,60**	**m²**

Abb. 9: Wohnflächenberechnung; Quelle: Hausverwaltung

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

20. Wohnung **Nr. 20, Haus 2, Südring 39,**
3.Obergeschoß rechts
3-Zim., Küche, Bad, Abst., Loggia
zu der Wohnung gehört Keller Nr. 20
= **140 / 10.000**

Abb. 10: Auszug aus der Teilungserklärung; Wohnungseigentum Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung

(2) Sondernutzungsrechte

In dem dieser Urkunde als **Anlagen** beigefügten Plänen sind 22 Garagen (mit den Nummern 71 - 92) eingezeichnet. Ferner sind dort 51 PKW-Stellplätze im Freien (mit den Nummern 93 - 143) und 8 PKW-Stellplätze in einer Doppelparkeranlage (mit den Nummern 144 - 151) eingezeichnet. An diesen Garagen, PKW-Stellplätzen im Freien und PKW-Stellplätzen in der Doppelparkeranlage werden Sondernutzungsrechte gebildet. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der ihm zugewiesenen Garage, an dem ihm zugewiesenen PKW-Stellplatz im Freien oder an dem ihm zugewiesenen PKW-Stellplatz in der Doppelparkeranlage, während die übrigen Wohnungseigentümer von dessen Nutzung ausgeschlossen sind.

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung; Sondernutzungsrechte; Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung

§ 9
Instandhaltung und Instandsetzung insbesondere des Sondereigentums, Pflichten des Eigentümers

(1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu dem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie der dem Sondereigentum etwa zugeordneten Sondernutzungsbereiche sind Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Er hat diese Gebäudeteile und Sondernutzungsbereiche auf seine Kosten so instandzusetzen und instandzuhalten, daß keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst oder dem gemeinschaftlichen Eigentum Schaden entsteht.

(2) Glasschäden an Fenstern und Türen, Schäden an Roll- und Klappläden, Schäden am Estrich, Schäden am Oberbelag und Unterbau der Loggien und Terrassen, ferner deren Abschlußgitter und der Innenanstrich an deren Brüstungen sind im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung auch dann vom Eigentümer auf eigene Kosten zu beheben, wenn die Gegenstände sachenrechtlich im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Bei Arbeiten am Oberbelag von Böden hat der Sondereigentümer auf ordnungsgemäßen Unterbau und fachgerechte Aufbringung des Oberbelags auf seine Kosten Sorge zu tragen, auch soweit der Unterbau zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung; § 9 Instandhaltung und Instandsetzung; Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung

§ 15
Fahrradhäuser, bauliche Veränderungsen

(1) INDUSTRIA hat das Recht, auf dem Grundstück bis zu 3 Häuser zum Abstellen von Fahrrädern und Mopeds zu errichten. Lage und Größe dieser Häuser bestimmt INDUSTRIA.

(2) Der jeweilige Eigentümer von zwei aneinandergrenzenden Eigentumswohnungen ist berechtigt, eine Trennwand, auch soweit es sich um eine tragende Trennwand handelt, zu durchbrechen, um eine unmittelbare Verbindung zwischen beiden Eigentumswohnungen zu schaffen. Die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften müssen beachtet werden. Schäden am Gebäude, die die anderen Wohnungseigentümer berühren, dürfen nicht entstehen.

§ 16
Wiederherstellungspflicht

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind dessen Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Abb. 13: Auszug aus der Teilungserklärung; § 15 Bauliche Veränderungen, § 16 Wiederherstellungspflicht; Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung vom 16.04.1999

5.7 Energieausweis

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Gültig bis: 19.07.2028 | **Registriernummer**[2] HE-2018-002051306 (oder *Registriernummer wurde beantragt am...*) | 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Südring 33-41, Niederrodenbach 63517 Rodenbach	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude[3]	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger[3, 4]	1999	
Anzahl Wohnungen	70	
Gebäudenutzfläche (A_N)	8028,00 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser[3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

19.07.2018
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

AF-Nr.: 2010000289453 EA-Nr.: 010502848170718000123471S

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer[2] HE-2018-002051306 (oder *Registriernummer wurde beantragt am...*) 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
87 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

96 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

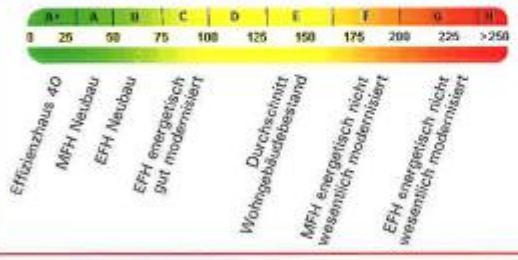
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 87 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger*	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.14	31.12.14	Erdgas	1,10	631.366	141.750	489.616	1,26
01.01.15	31.12.15	Erdgas	1,10	591.541	164.460	427.081	1,15
01.01.16	31.12.16	Erdgas	1,10	631.580	167.200	464.380	1,13

Vergleichswerte Endenergie[4]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000289453 EA-Nr.: 010502848170718000123471S

Abb. 14: Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energiesparverordnung vom 16.10.2013, Seite 1 und 3, ausgestellt am 19.07.2018; Quelle: Hausverwaltung

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

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

5.10 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020

HBO: Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2024

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Südring 37-41; Hauseingangsseite; Ansicht von Osten

Foto 2 des SV: Südring 39-41; Rückseite; Ansicht von Südwesten

Foto 3 des SV: Südring 39, 41, Hauseingangsseite, Ansicht von Südosten; Detail Wohnung Nr. 20; Roteintragung d.d. SV

Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten; Detail Wohnung Nr. 20; Roteintragung d.d. SV

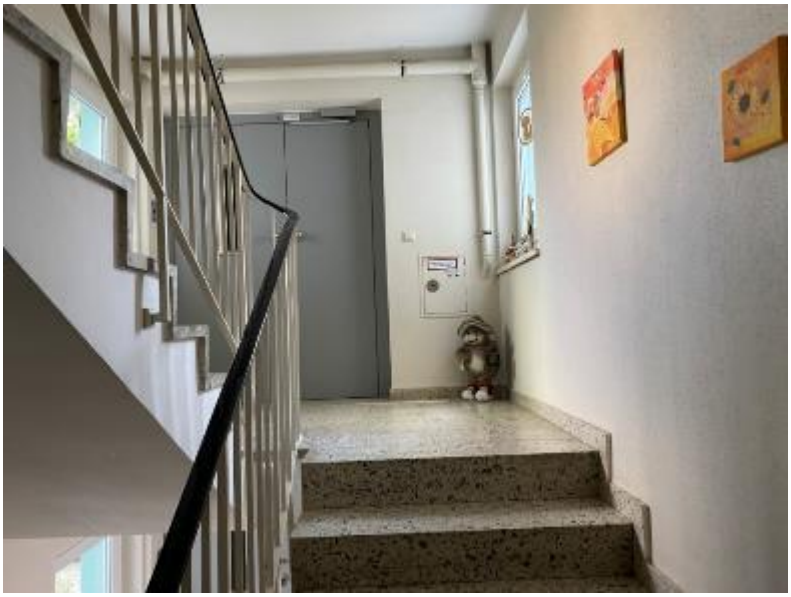


Foto 5 des SV: Südring Nr. 39 (Haus 2); Treppenhaus

Foto 6 des SV: Südring Nr. 39 (Haus 2); Treppenhaus, Aufzug

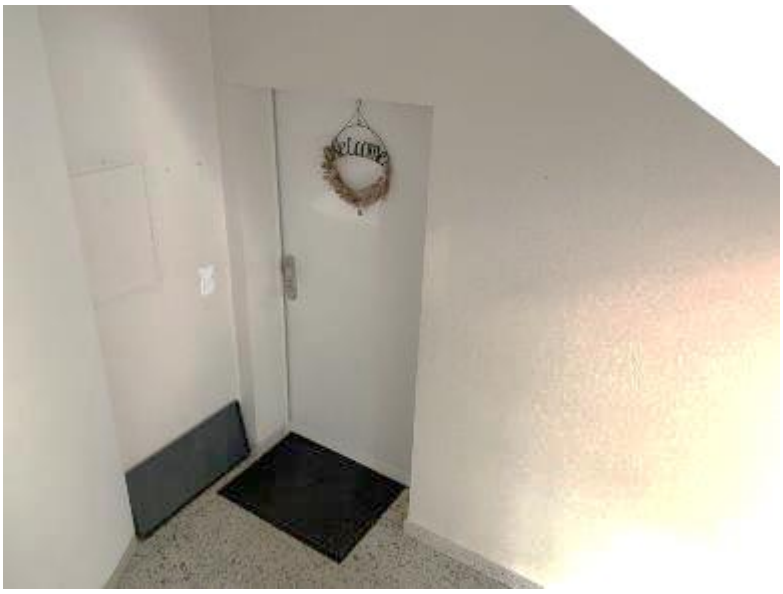


Foto 7 des SV: Südring Nr. 39 (Haus 2); Wohnungseingang Nr. 20

Foto 8 des SV: Garagen

Foto 9 des SV: Außenanlagen, Spielplatz

Foto 10 des SV: Außenanlagen, Grünfläche