

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 35/24

26.05.2026



1-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 85.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

**des 6,70/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück**
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Dörnigheim
Blatt 6940, Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 13/2,
Hof- und Gebäudefläche, Größe 9.106 m²

Westendstraße 80, 82, 84, 86, 88 in 63477 Maintal

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 41 verzeichneten im Erdgeschoss Wohnung
und dem Keller Nr. 41**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 35/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
20.05.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	6,70/1.000 Miteigentumsanteil (Eigentumswohnung) an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück
Adresse:	Westendstraße 80, 82, 84, 86, 88 in 63477 Maintal
Lage:	Maintal-Dörnigheim, allgemeines Wohngebiet
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 41 im Erdgeschoss nebst Keller Nr. 41 in Haus C (Westendstraße 84)
Detailangaben:	1-Zimmer-Wohnung, rd. 37 m ² Wohnfläche in gepflegter Wohnanlage Baujahr 1970-75, Gas-Therme, Kfz-Stellplatz (Gemeinschaftseigentum)
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Vermietungssituation:	Leerstand
Hausverwaltung:	Optima Rhein Main GmbH, Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt
Hausgeld für d. Miteigentumsanteil:	146,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (2025)
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung möglich:	15.000,00 €
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	85.000,00 €
Verkehrswert:	85.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	2.739,00 €/m ² (vorläufiger Vergleichswert €/m ²)

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	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Sondereigentum / Wohnung Nr. 41	16
3.5	Hausverwaltung	17
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	29
4.5	Verkehrswert	29
5	ANHANG	31
5.1	Verzeichnis des Anhangs	31
5.2	Luftbild/Hybrid	32
5.3	Grundrisse	33
5.4	Stellplatzplan	36
5.5	Abgeschlossenheits-Bescheinigung	37
5.6	Energieausweis	38
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	42
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	43
5.10	Rechtsgrundlagen	44
6	FOTOS	45

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 35/24

Auftrag: Vom 30.07.2024

Beschluss: Vom 18.06.2024 und vom 30.07.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Dörnigheim Blatt 6940, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 6,70/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
	Dörnigheim	11	13/2	Hof- und Gebäude-fläche, Westendstr. 80, 82, 84, 86,88	9106

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 verzeichneten Wohnung Erdgeschoss links vom Treppenhaus links und dem Keller Nr. 41

XXXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts:
- [1] Beglaubigte Abschrift des Beschlusses vom 30.07.2024
 - [2] Abschrift des Beschlusses vom 18.06.2024
 - [3] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Dörnigheim Blatt 6940
 - [4] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Main-Kinzig-Kreis
 - [5] Auskunft zu Wohnpreisbindung; Stadtverwaltung Maintal
 - [6] Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

- Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:
- [7] Auskünfte zum Objekt und Diverse Objektunterlagen (Angaben zu Modernisierungen und Sonderumlagen, Wirtschaftsplan, Teilungserklärung mit Plänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Energieausweis etc.), Hausverwaltung Optima Rhein-Main GmbH, Frankfurt a. M.
 - [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen

- (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [9] Auskunft zur Bauleitplanung; online-Abfrage
 - [10] Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
 - [11] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
 - [12] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage
 - [13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	20.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Sondereigentum ersucht. Eine Rückmeldung erfolgte nicht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde 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:	Zu dem betreffenden Grundstück Flst. 13/2 sind derzeit keine Baulasten eingetragen.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB. (§ 34 BauGB erlaubt Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, wenn sie sich in die Umgebung einfügen, das Ortsbild nicht stören und die Erschließung gesichert ist).
Flächennutzungsplan:	Der Bereich der Westendstraße 80-88 ist im Regionalen Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain) als Wohnbaufläche dargestellt. ¹

¹ <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&kommune=Maintal>

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:

Für das betreffende Grundstück/Anwesen besteht kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen.

Hinweis:

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

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Maintal nicht.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Dörnigheim
Blatt 6940 - Wohnungsgrundbuch

Geändert am 20.06.2024. Ausdruck vom 30.07.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

6,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 13/2, Hof- und Gebäude-
fläche, Westendstraße 80, 82, 84, 86, 88, Größe 9106 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 41 verzeichneten Wohnung Erdgeschoß links vom Treppenhaus
links und dem Keller Nr. 41

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mitei-
gentumsanteilen gehörenden Sonder- und Teileigentumsrechte be-
schränkt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in Blatt
9600 bis 6999 eingetragen.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, Verwandter in gerader
Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, im Wege der
Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Inhalts und Gegenstandes des Sonderei-
gentums auf die Bewilligung vom 9. Juli 1979 Bezug genommen.
Eingetragen am 7. Januar 1980. ...

Abteilung I (Eigentümer)

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

XXXX, XXXX
geb. am XX.XX.XXXX
XXXXXX XXX...

Abteilung II (Lasten und Beschrän-
kungen)

Laufende Nummer 10 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der
Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt.
42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 35/24) ; eingetragen am
20.06.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Las-
ten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rech-
te, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis einge-
tragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sach-
verständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Angaben zur Vermietungssituation von Schuldnerseite liegen nicht vor. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme und Hinweisen am Orts-termin ist das Sondereigentum unbewohnt. Leerstand wird unterstellt)

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzung:

Angaben liegen nicht vor. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Wohnung Nr. 41 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
Ort:	Maintal
Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz):	41.940 (Stand 31.03.2024) ²
Fläche rd.:	32,41 km ²

Die Stadt Maintal erstreckt sich entlang der nördlichen Seite des Mains und liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau in der Metropolregion Rhein-Main. Maintal ist die zweitgrößte Stadt im Main-Kinzig-Kreis. Sie wurde 1974 im Zuge der Gemeindereform aus der Stadt Dörnigheim am Main und den Gemeinden Bischofsheim, Wachenbuchen und Hochstadt (Sitz der Stadtverwaltung) gebildet. Nächstgelegene Städte sind im Osten Hanau (ca. 10 km), im Westen Frankfurt a.M. (ca. 15 km), im Süden Mühlheim a. M. (ca. 15 km) und im Südwesten Offenbach a. M. (ca. 16 km). Maintal wird dem Demografiertyp 6 zugeordnet, der sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.³

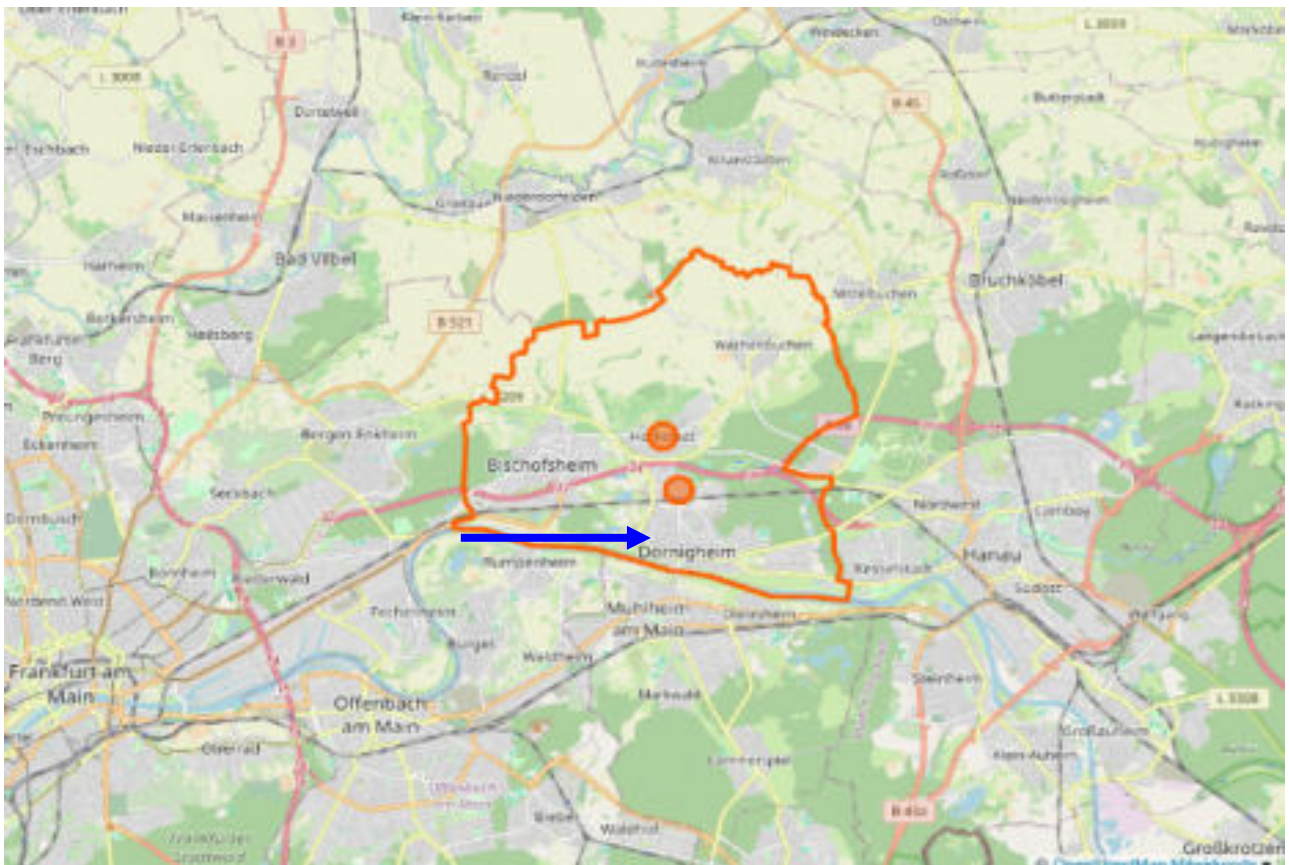


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

² https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren_2024-03-31.pdf

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/>

Maintal ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesautobahnen A 66 und A 45 bestehen direkte Verbindungen nach Frankfurt am Main, Hanau, Dortmund und Aschaffenburg. Der Flughafen Frankfurt/Rhein-Main liegt rund 30 km entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Bahnhöfe Maintal-Ost und Maintal-West bieten Regionalbahnanschlüsse in Richtung Frankfurt und Hanau. Innerhalb der Stadt verbindet ein Stadtbusnetz die einzelnen Stadtteile sowie die U-Bahn-Station Enkheim in Frankfurt.

Maintal verfügt über drei Gewerbegebiete in den Stadtteilen Bischofsheim, Hochstadt und Dörnigheim. Rund 8.700 Arbeitsplätze entstehen durch eine Vielzahl innovativer Unternehmen innerhalb einer überwiegend klein- und mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur. Die Stadt gilt als führender Standort der Kälte- und Klimatechnik mit Modellcharakter. Weitere wirtschaftliche Schwerpunkte liegen in der Produktions- und Verfahrenstechnik sowie in den Bereichen Sensorik, Mess- und Regeltechnik und Logistik.

Die Stadt bietet vielfältige Betreuungsangebote für Kinder, Senioren und Pflegebedürftige sowie ein gutes Schulnetz. Kultur, Sport und Vereine sorgen für ein lebendiges Freizeitangebot. Haus- und Fachärzte sichern die medizinische Versorgung, Kliniken sind in der Nähe gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf finden sich in allen Stadtteilen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Wohnanlage Westendstraße 80 - 88 befindet sich am südwestlichen Ortsrand des größten Stadtteils Dörnigheim (Einwohnerzahl ca. 17.130). Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern im Süden und überwiegend Einfamilienhäusern im Norden. Im Osten befindet sich ein Schulzentrum mit mehreren Schulen, Kinderbetreuung und Sporthalle und im Osten ein Hotel. Anbindung an die Landesstraße 3195 besteht im Westen in ca. 130 m. Der Anschluss Maintal-Dörnigheim der A 66 ist ca. 1,5 km entfernt. Bushaltestellen sind vor der Wohnanlage an der Westendstraße. Der nächstgelegene Supermarkt liegt in ca. 1,1 km Entfernung. Die innerörtliche Lage ist als durchschnittliche bis gute Wohnlage zu bewerten.

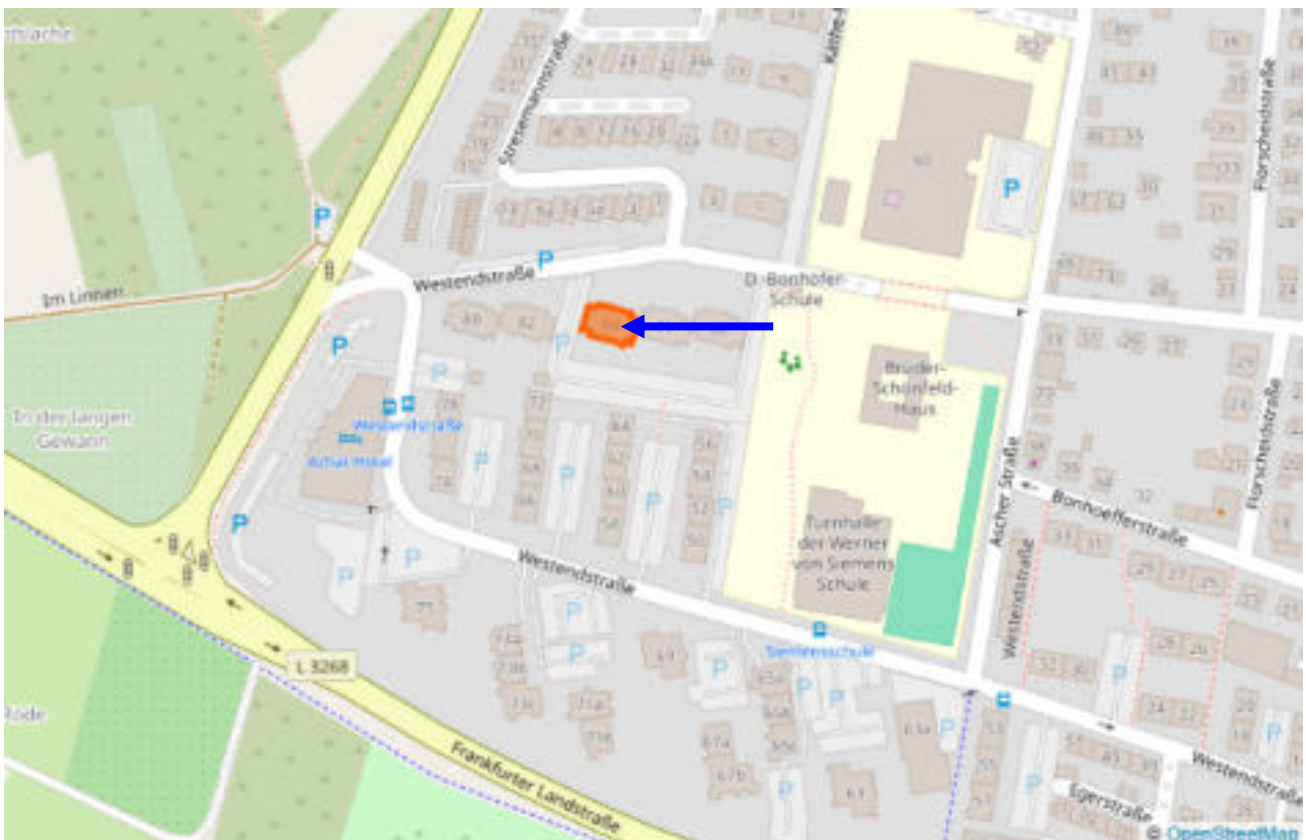


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Die Oberfläche ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus fünf z.T. untereinander angebauten Mehrfamilienhäusern bebaut.
Fläche gesamt:	9.106,00 m ² (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit etc.:	Eckgrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Erschließung, Straßen- art

Erschließung:	Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgt über die Westendstraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Westendstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Westendstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege sind einseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrund- verhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. 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. Die Prüfung des ergab für das betreffende Grundstück keinen Eintrag in der Altflächendatei. Darüber hinaus gibt es derzeit zu dem Grundstück keinen Altlastenvorgang.
Fazit:	Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

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

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:

Gemäß Lärmviewer Hessen bestehen im Bereich des Grundstücks Flst. 13/2 Lärmbelastung durch Verkehrslärm von Haupterschließungsstraßen (L 3195):

Lärmpegel von 60 bis 69 dB(A) im westlichen Bereich

Lärmpegel von 50 bis zu 59 dB(A) im nordöstlichen Bereich

Lärmpegel von 50 bis zu 54 dB(A) im südöstlichen Bereich

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁵:

In der Nacht bestehen im westlichen Grundstücksbereich Lärmpegel von 55 bis 59 dB(A).

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 13/2 ist mit einer Wohnanlage, besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern bebaut. 1979 wurde das Grundstück in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt. Die bauliche Anlage konnte vom Unterzeichner im Inneren nur in Teilbereichen (Haus C, Westendstraße 84 im Treppenhause, Hausflure) in Augenschein genommen werden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 41 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 überwiegend auf Haus C, Westendstraße 84, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 20.05.2025. 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:	Angebautes Mehrfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), drei Obergeschossen (1.-3.OG) und Dachgeschoss.
Baujahr:	1970-75
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Belastbare Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Die vorliegenden Grundrisspläne datieren vom 1969 (Bauantrag) bis 1979 (Teilungserklärung, Energieausweis). Vorliegend geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass das Gebäude der Baujahresklasse 1970-1975 zuzuordnen ist. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung (20 Wohneinheiten in Haus C)
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Sockelbereich und Eingang z.T. mit Klinkerverkleidung, Loggien; Flachdach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk Im Giebelbereich Wärmedämmverbundsystem (ca. 12 cm)

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massiv Stahlbeton
Geschosstreppen:	Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf
Hauseingangsbereich und Treppenhaus:	Überdachter Hauseingang (Betonvordach), Eingangspodest mit Kunststeinbelag Wände und Decken verputzt und gestrichen
Loggien:	Massive Brüstungen aus Waschbeton
Keller:	Boden: Estrich Wände: gestrichen Wohnungs-Keller mit Holzplattenabtrennungen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung, Überwiegend Kunststoffrollläden, Glasbausteinfenster in den Treppenhausflure, im KG einfache Metallfenster mit Lochgitter
Hauseingangstür:	Verglastes Türelement mit verglastem Seitenteil Integrierte Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren, Stahlzargen
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme d. SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme d. SV)
Heizung, Warmwasser:	Etagentherme mit Einzelabrechnung (gem. Angabe der Hausverwaltung)

3.3.2.5 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ ausgestellt werden. Ein entsprechender Energiebedarfsausweis liegt vor (siehe Anhang).

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile
und technische Einrichtungen**

Besondere Bauteile: Nicht erkennbar.

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Angaben liegen nicht vor

Hinweis zu Stellplätzen: Gemäß Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung sind die Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück entsprechend der Wohnungsnummern aufgelistet und werden entsprechend genutzt (s. Stellplatzplan im Anhang). Grundbuch-Eintragung o.ä. existieren nicht.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass dem Sondereigentum Nr. 41 der Stellplatz Nr. 41 zugeteilt wurde. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß schriftlicher Angabe der Hausverwaltung wurde 2017 die Dächer erneuert und 2019/2020 die Fassade neu angelegt mit Wärmedämmung der Giebelwände.

3.3.3 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege und Plätze (überwiegend Betonplatten), befestigte asphaltierte Zufahrtsflächen, befestigte und markierte Kfz-Stellplatzflächen, Müllplatzabtrennung (Holzpalisaden), Fahrradständer etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Gartenanlage

3.4 Sondereigentum / Wohnung Nr. 41

3.4.1 Vorbemerkung

Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine einfache Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.4.2 Aufteilung, Ausstattung

Wohnungsart/-typ:	1-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Küche, Bad, Diele und Abstellraum
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss links neben dem Treppenhaus gelegen.
Sonstige Räume:	Der Wohnung Nr. 41 ist der Keller Nr. 41 im KG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Bodenbeläge:	Nicht erkennbar; es werden einfache Bodenbeläge unterstellt.
Wand-/Deckenbekleidungen:	Nicht erkennbar; es werden einfache bis durchschnittliche Wand- und Deckenbekleidungen unterstellt.
Sanitärobjekte:	Nicht erkennbar; es werden ein Waschbecken, ein WC und eine Badewanne oder Dusche einfacher Qualität unterstellt.

3.4.2.1 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe dem Anhang der Teilungserklärung (Ur- Nr. 844/1979) entnommen. Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung **36,63 m²**. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.4.2.2 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

3.4.2.3 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB), sonstige bewegliche Sachen

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.4.2.4 Modernisierungen

S. unter 3.3.2.8.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums:

Angaben liegen nicht vor.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Optima Rhein Main, Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt

Hausgeldvorschuss für das Wohnungseigentum Nr. 41:

146,00 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage (ab 01.01 2025)

Rücklage gesamt:

216.515,11 € (Stand 31.12.2024)

Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen etc.:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen geplant.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 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).

3.6.2 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 gesundheits-schädigende 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 Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.6.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Bauliche Anlage/ Gemeinschaftseigentum:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. Das Gebäude weist einen insgesamt gepflegten Zustand auf.

Sondereigentum:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor. An der Ortsbesichtigung waren u.a. die Fensterscheiben von innen abgeklebt und die Wohnungstür wies keine Beschläge auf. Der Klingeltaster war ausgebaut.

3.6.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

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) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 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 teilmakttypischen, 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.

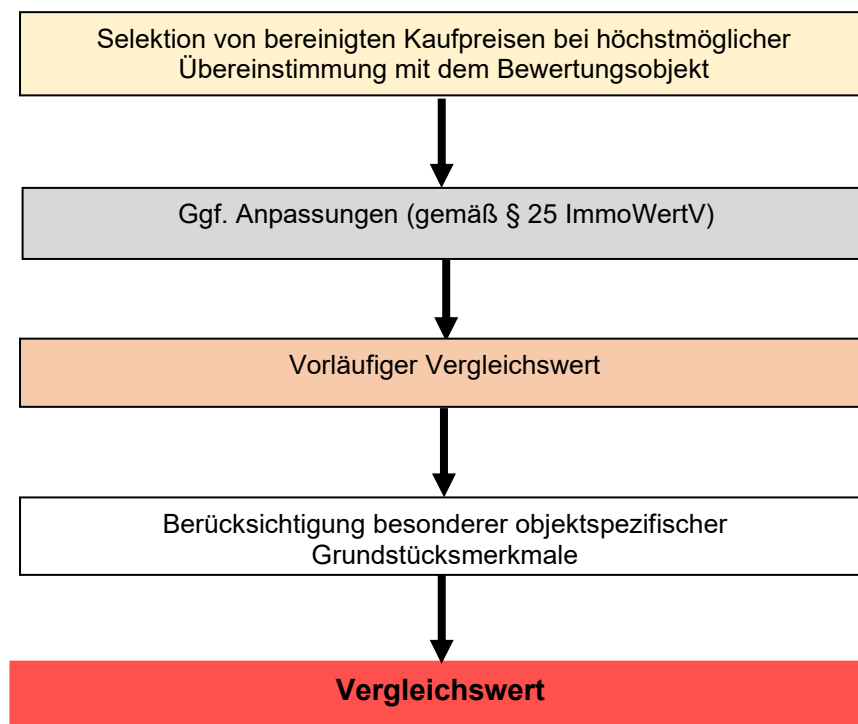


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 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 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte (Amt für Bodenmanagement Büdingen) beantragt und 11 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (vergleichbare Parameter) erhalten. Zwei dieser Vergleichskaufpreise wurde vom Sachverständigen als Ausreißer ausgesondert, so dass neun hinreichend vergleichbare Datensätze/Vergleichsobjekte verbleiben, die mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar sind. Sie befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 20 Wohneinheiten im Stadtteil Dörnigheim und wurden innerhalb der letzten drei Jahre veräußert.

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)

4.3.3 Wertbeeinflussende Umstände

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

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

4.3.3.1 Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen etc.

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

**4.3.3.2 Kaufpreisanteil für
Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrechte sind für das zu bewertende Wohnungseigentum nicht begründet. Wertbeeinflussende Sondernutzungsrechte der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt.

4.3.3.3 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen Februar 2022 und September 2024 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des Statistischen Bundesamtes.⁷

4.3.3.1 Lage

Die (innerörtliche) Lage des Bewertungsobjekts ist mit den Vergleichsobjekten vergleichbar, da sie sich in unmittelbarer Nähe bzw. Nachbarschaft befinden. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Mikrolage (Lage im Haus etc.) werden gegebenenfalls durch entsprechende Zu- oder Abschläge gewürdigt.

4.3.3.1 Ausstattung

Für das Bewertungsobjekt wird eine einfache Ausstattung unterstellt. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.3.3.2 /Baujahresklasse

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre 1966 bis 1972. Unterschiede in den Baujahren werden gegebenenfalls durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.3.3.3 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 37 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 49 m² bis 67 m² auf. Bei der Auswertung der dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Daten war keine Signifikanz zwischen Höhe des Kaufpreises und Wohnungsgröße erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

4.3.3.4 Vermietungssituation

Bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise war keine Signifikanz zwischen Höhe des Kaufpreises und vermieteten bzw. nicht vermieteten Wohnungen erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen hinsichtlich der Vermietungssituation vorgenommen werden.

⁷ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex>

4.3.4 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd N	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahres- klasse	Wohnfläche rd.	Vergleichspreis rd.
1	Westendstraße XX	Feb 22	1965-69	55	2.582,00
2	Westendstraße XX	Mrz 22	1965-69	48	2.969,00
3	Westendstraße XX	Feb 22	1965-69	49	2.783,00
4	Westendstraße XX	Mai 22	1970-74	65	3.269,00
5	Westendstraße XX	Aug 22	1970-74	68	3.059,00
6	Westendstraße XX	Dez 22	1970-74	67	3.045,00
7	Westendstraße XX	Mrz 23	1965-69	60	2.783,00
8	Westendstraße XX	Apr 23	1970-74	65	2.569,00
9	Westendstraße XX	Sep 24	1970-74	66	2.955,00
					2.927,14

4.3.5 Anpassungen der Vergleichspreise**4.3.5.1 Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts**

Wertermittlungsstichtag:	20.05.2025 (2. Quartal 2025)
Baujahr:	1970-74
Ausstattung:	Einfache Ausstattung
Wohnungsgröße rd.:	37 m ² (36,63 m ²)
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße 84, Dörnigheim
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss

4.3.5.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt:	1. Quartal 2022	Abschlag von 3,9 %
Baujahr:	1965-1969	Zuschlag von 0,5 %
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	55 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 6,4 %

4.3.5.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt:	1. Quartal 2022	Abschlag von 3,9 %
Baujahr:	1965-1969	Zuschlag von 0,5 %
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	48 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	3. Obergeschoss/ oberstes Geschoss	Abschlag von 1,0 %
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 7,4 %

4.3.5.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	1. Quartal 2022	Abschlag von 3,9 %
Baujahr:	1965-1969	Zuschlag von 0,5 %
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	49 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	3. Obergeschoss/oberstes Geschoss	Abschlag von 1,0 %
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 7,4 %

4.3.5.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	2. Quartal 2022	Abschlag von 5,9 %
Baujahr:	1970-74	Keine Anpassung
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	65 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	Obergeschoss	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 8,9 %

4.3.5.6 Vergleichsobjekt 5

Kaufzeitpunkt:	3. Quartal 2022	Abschlag von 5,2 %
Baujahr:	1970-74	Keine Anpassung
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	68 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	2. Obergeschoss	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 8,2 %

4.3.5.7 Vergleichsobjekt 6

Kaufzeitpunkt:	4. Quartal 2022	Abschlag von 2,2 %
Baujahr:	1970-74	Keine Anpassung
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	67 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	Obergeschoss	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag – 5,2 %

4.3.5.8 Vergleichsobjekt 7

Kaufzeitpunkt:	1. Quartal 2023	Zuschlag von 0,5 %
Baujahr:	1965-1969	Zuschlag von 0,5 %
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	60 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	2. Obergeschoss	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag – 2,0 %

4.3.5.9 Vergleichsobjekt 8

Kaufzeitpunkt:	2.Quartal 2023	Zuschlag von 1,7 %
Baujahr:	1965-1969	Zuschlag von 0,5 %
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	65 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	8. Obergeschoss/ oberstes Geschoss	Abschlag von 1,0 %
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag – 1,8 %

4.3.5.10 Vergleichsobjekt 9

Kaufzeitpunkt:	2. Quartal 2024	Zuschlag von 4,9 %
Baujahr:	1970-74	Keine Anpassung
Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	66 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Westendstraße XX, Dörnigheim	Keine Anpassung
Lage im Gebäude:	3. Obergeschoss/oberstes Geschoss	Abschlag von 1,0 %
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 0,9 %

4.3.6 Ergebnis der Anpassungen

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

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Vergleichspreis	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Westendstraße XX	2.582,00	- 6,40	2.416,75	-10
2	Westendstraße XX	2.969,00	- 7,40	2.749,29	3
3	Westendstraße XX	2.783,00	- 7,40	2.577,06	-4
4	Westendstraße XX	3.269,00	- 8,90	2.978,06	11
5	Westendstraße XX	3.059,00	- 8,20	2.808,16	5
6	Westendstraße XX	3.045,00	- 5,20	2.886,66	8
7	Westendstraße XX	2.783,00	- 2,00	2.727,34	2
8	Westendstraße XX	2.569,00	- 1,80	2.522,76	-6
9	Westendstraße XX	2.955,00	0,90	2.981,60	11
Summe				24.647,68	

4.3.7 Prüfung

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. Da keiner der Vergleichspreise außerhalb des 33 %-Bereiches liegt, werden diese Vergleichspreise für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.3.8 Vergleichswert

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

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
24.647,68	:	9	=	2.738,63

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das **Sondereigentum/Wohnung Nr. 41** einen Vergleichswert von **2.738,63 €/m²**.

4.3.9 Besondere objektspezifische Merkmale**4.3.9.1 Kosten wegen Instandhaltungsstau etc.**

Gemäß Auskunft der bestellten Hausverwaltung sind keine Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen etc. geplant. In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Eine Besichtigung des Sondereigentums war nicht möglich. Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustands bzw. etwaiger Schäden, Instandhaltungsstau werden in vorliegender Wertermittlung mittels Sicher-

heitsabschlag gewürdigt.

4.3.10 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum, die Wohnung Nr. 41 konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes / Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 15.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.10.1 Kfz-Stellplatz-Nutzung

Für die Ermittlung des Nutzungswertes für den Kfz-Stellplatz (Gemeinschaftseigentum, nicht dinglich gesichert) wurde auf die aktuellen Datengrundlagen des Gutachterausschusses sowie auf ergänzende Auswertungen durch den Unterzeichner zurückgegriffen. Im Rahmen einer Analyse des regionalen Gutachterausschusses ergibt sich ein durchschnittlicher marktüblicher Nutzungswert von rd. 8.500 € für Kfz-Stellplätze im Freien. Dieser Wert spiegelt die Ergebnisse der ausgewerteten Kaufpreissammlung sowie der einschlägigen Vergleichsfälle wider und entspricht der derzeitigen Marktlage unter Berücksichtigung der Lagequalität, baulichen Ausführung, Erschließung sowie Nachfrageentwicklung im regionalen Immobilienmarkt.

Dieser Nutzungswertansatz erfolgt rein nachrichtlich und ist im Verkehrswert nicht enthalten (Gemeinschaftseigentum, nicht dinglich gesichert).

4.3.10.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums

1. Vergleichspreis	=	2.738,63	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	36,63	m ²
3. Zwischensumme 1	=	100.316,02	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	100.316,02	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden etc.	-	-	€
9. Sicherheitsabschlag	-	15.000,00	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	85.316,02	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	85.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum/Eigentumswohnung Nr. 41 einen Vergleichswert von rd. 85.000,00 €.

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert des 6,70/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Westendstraße 80 - 88 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 41 im Erdgeschoss sowie Keller Nr. 41 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd. 85.000,00 € ermittelt

4.5 Verkehrswert

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

des 6,70/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Dörnigheim Blatt 6940
Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 13/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 9.106 m²

Westendstraße 80, 82, 84, 86, 88 in 63477 Maintal

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 verzeichneten im Erdgeschoss Wohnung und dem Keller Nr. 41**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025** mit

85.000,00 €

in Worten: **fünfundachtzigtausend 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.

26.05.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Stellplatzplan
- 5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.10 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild/Hybrid



Abb. 4: Luftbild/hybrid; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV: Grundstück Flst. 13/2

5.3 Grundrisse

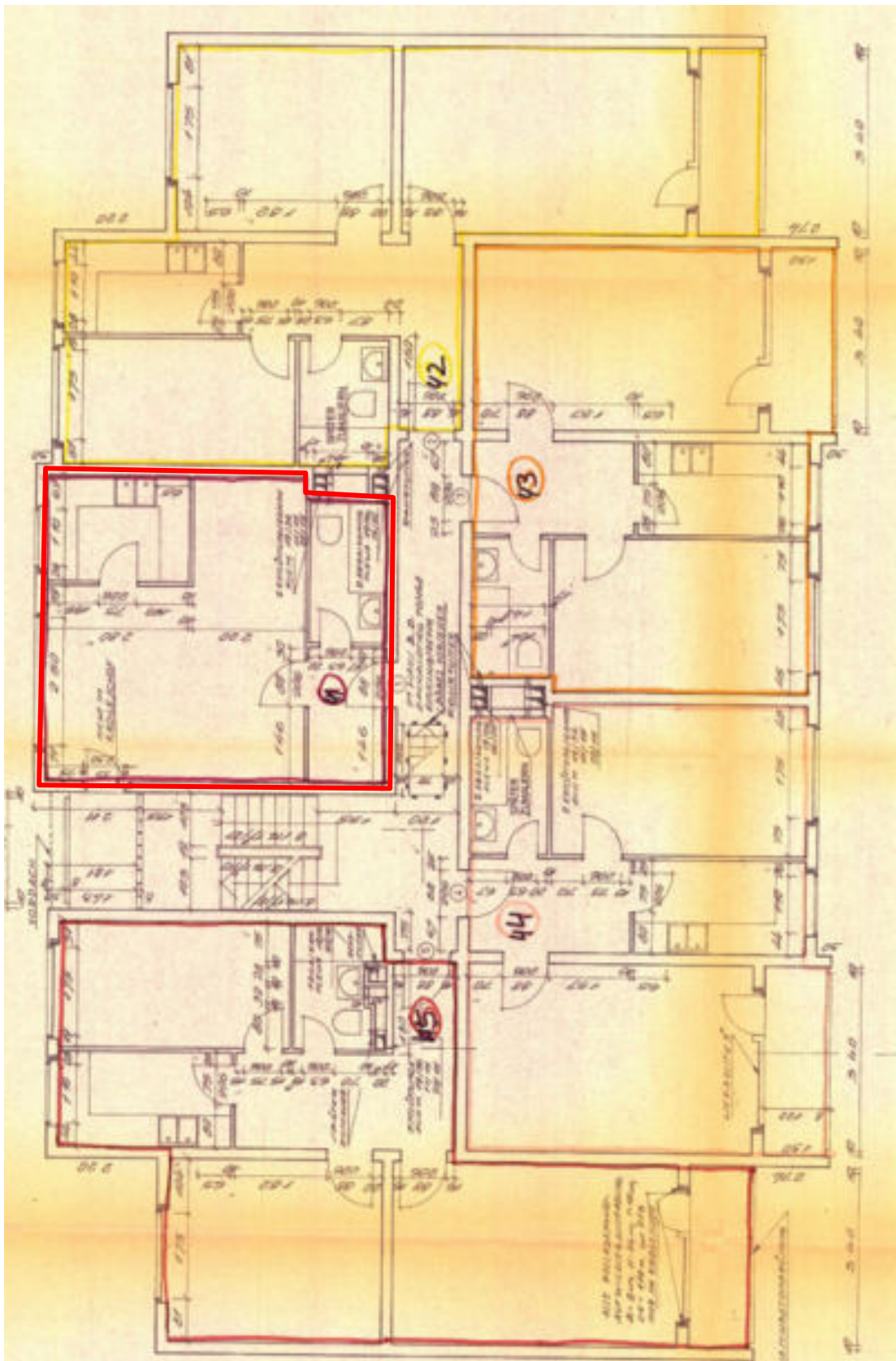


Abb. 5: Grundriss EG (o. Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung durch den SV: Lage Wohnung Nr. 41

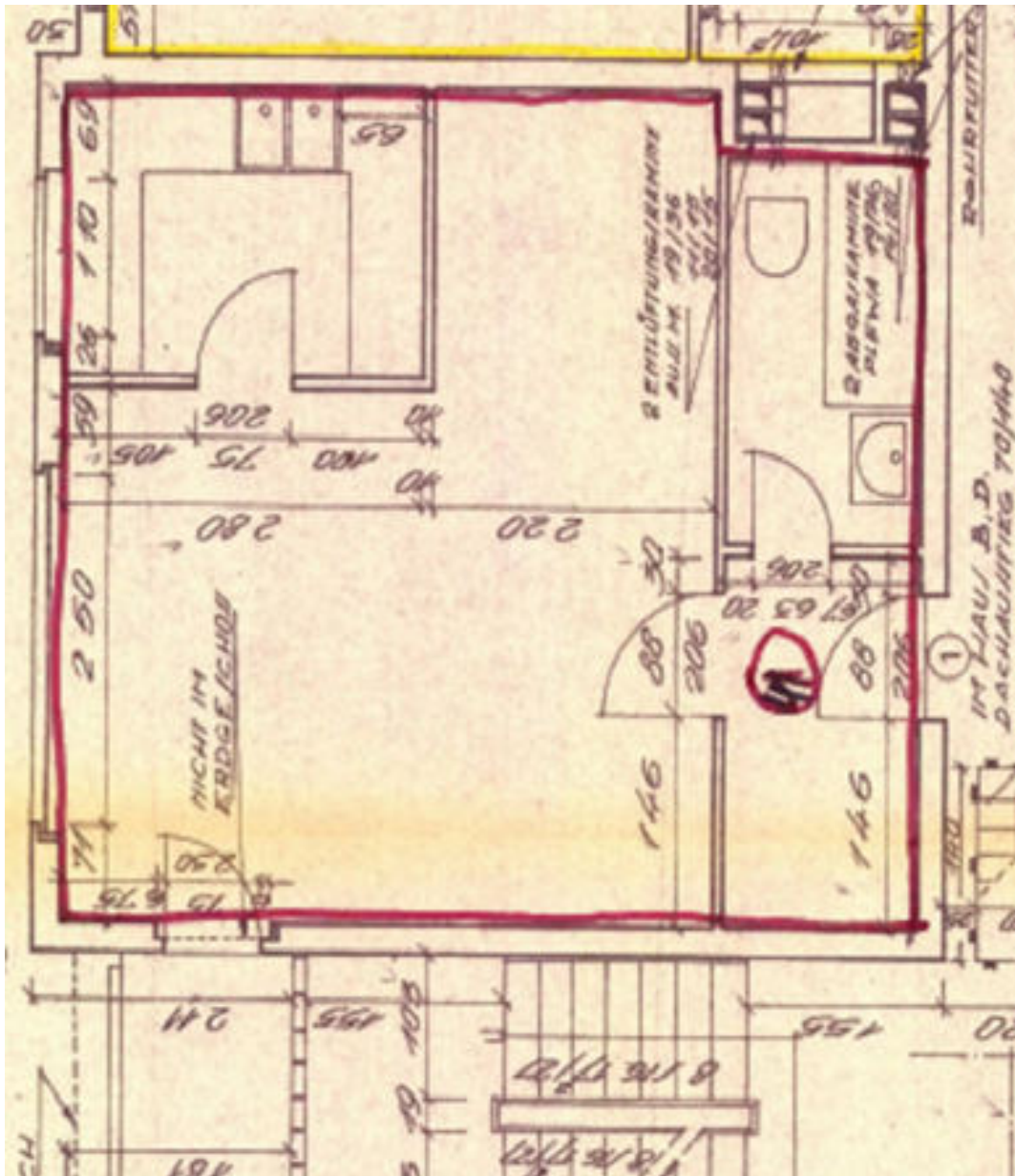


Abb. 6: Übersicht, Grundriss Ein-Zimmer-Wohnungen 306 - 806 (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung

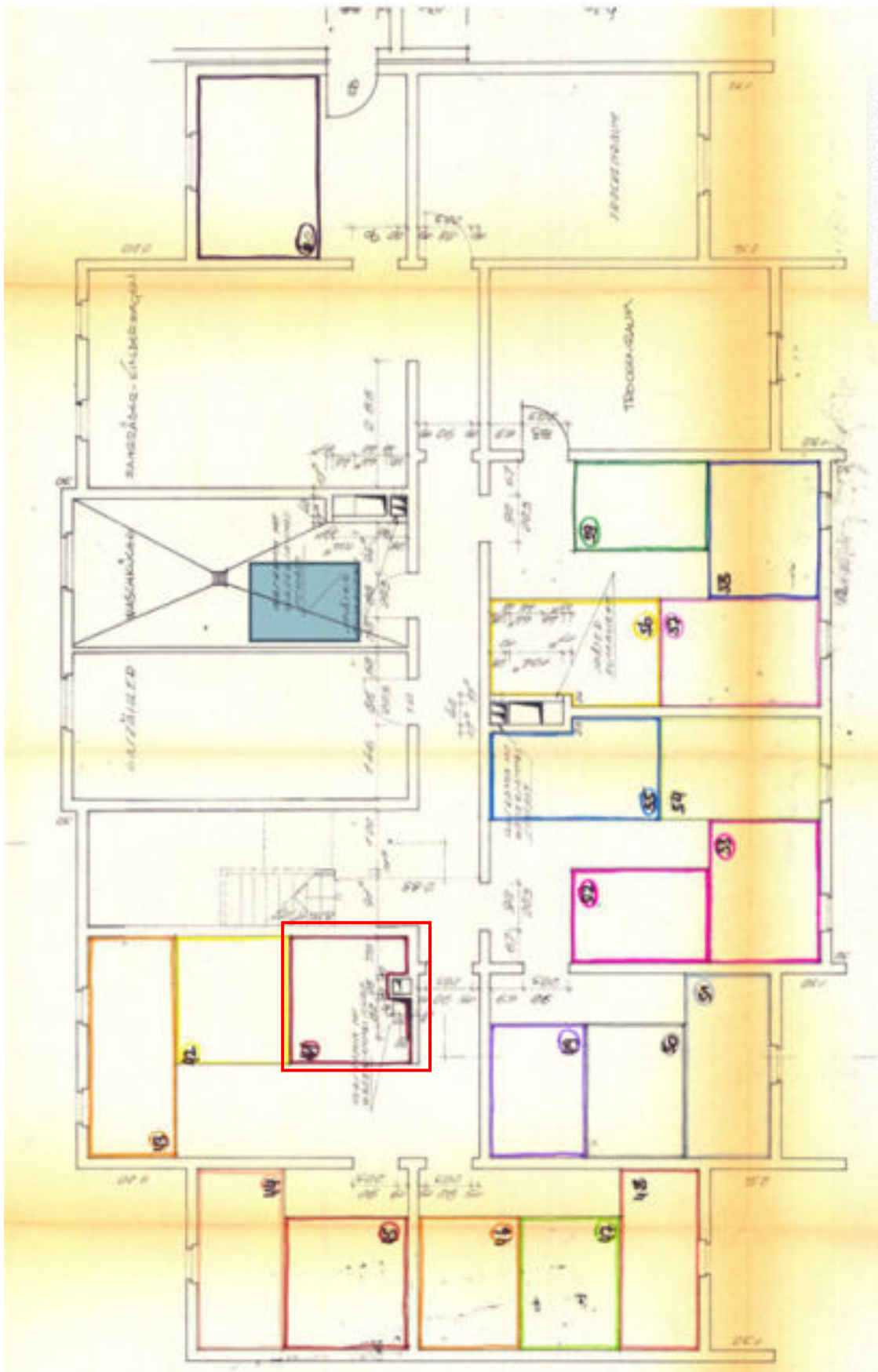


Abb. 7: Grundriss KG (o. Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV: Kellerraum Nr. 41

5.4 Stellplatzplan

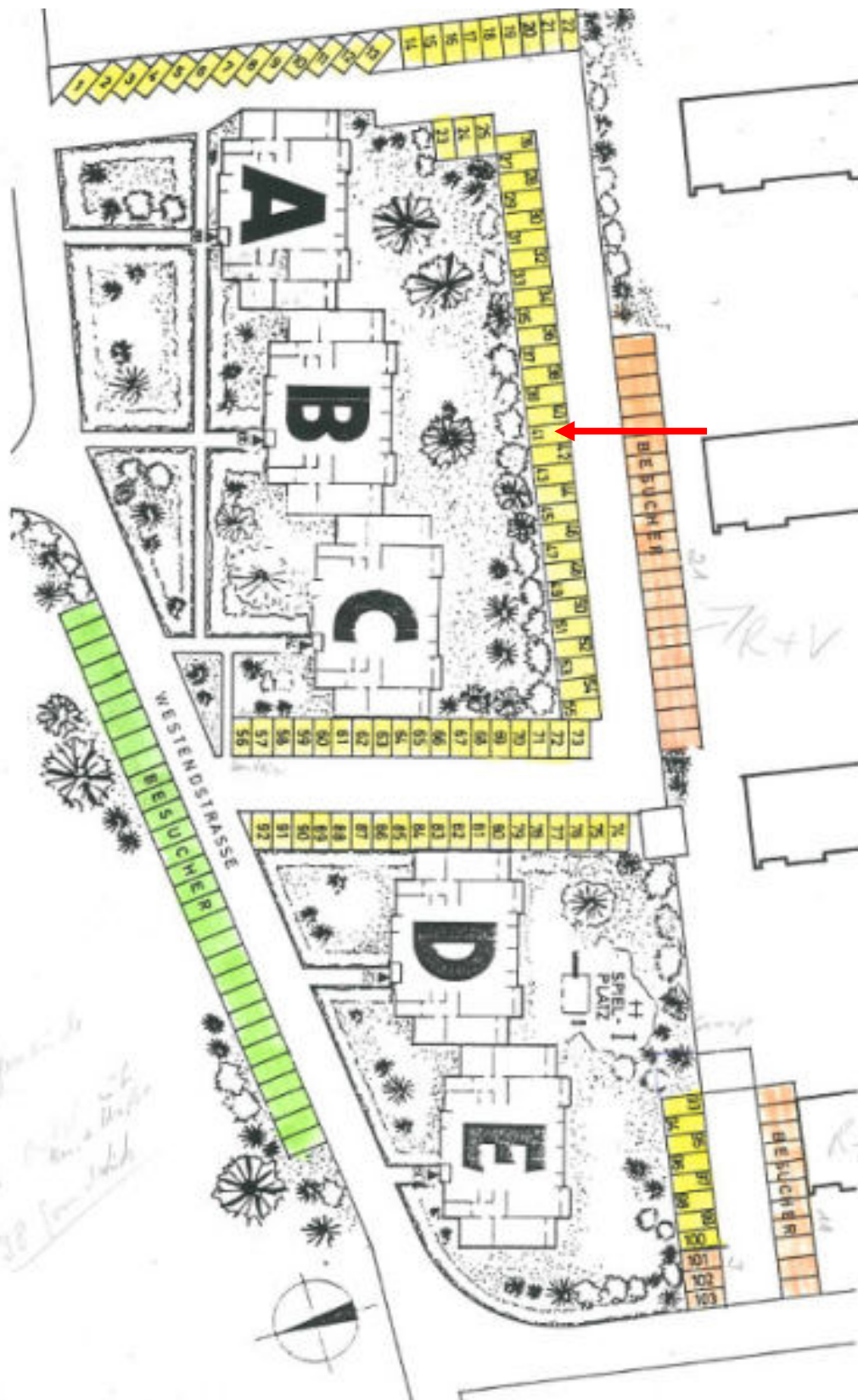


Abb. 8: Stellplatzplan (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung d.d. SV: Stellplatz Nr. 41

**5.5 Abgeschlossenheits-
Bescheinigung**

G V D
Humboldtstraße 12
6000 Frankfurt 1
B e s c h e i n i g u n g

Aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 ⁺⁾ des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I A 175).

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Ziffer⁴¹.....bis⁵⁰..... bezeichneten Wohnungen
mit Ziffer^{K 41}.....bis^{K 50}..... bezeichneten, nicht zu
Wohnzwecken dienenden Räume ⁺⁾

in dem bestehenden / zu-errichtenden ⁺⁾ Gebäude Haus C

Maintal / Dörnigheim , Westendstraße 84

..... (Ort) (Straße, Nr.)

Katastermäßige Bezeichnung: Flur 11 , Flurstück 13/2

Grundbuch von ... Dörnigheim

Band²⁴..... Blatt¹²⁴¹.....

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 /

§ 32 Abs. 1 ⁺⁾ des Wohnungseigentumsgesetzes.

Gebühr:

Gem. Hess. Verwaltungs-
kostengesetz geltender
Fassung

50,-- DM .

Hanau, den^{21. März 1979}...

Der Kreisausschuß
des Main-Kinzig-Kreises
- Bauaufsichtsbehörde -

A-Kontr. I 3-103/79



Baudirektor

⁺⁾ Nichtzutreffendes streichen.

Abb. 9: Abgeschlossenheitsbescheinigung; Quelle: Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

5.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude			
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020			
Gültig bis: 26.11.2033		Registriernummer ² HE-2023-004834498	1
Gebäude			
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Westendstraße 84, 63477 Maintal		
Gebäudeteil ³	Gesamt		
Baujahr Gebäude ⁴	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2014		
Anzahl Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (An)	1315,73 m² ⁵ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)		
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 beigelegt (freiwillige Angabe).			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
Energieausweise dienen ausschließlich 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		Energieberater	
Gartenstraße 25, 63498 Bad Breisig		Unterschrift des Ausstellers	
		29.11.2023 Ausstellungsdatum	

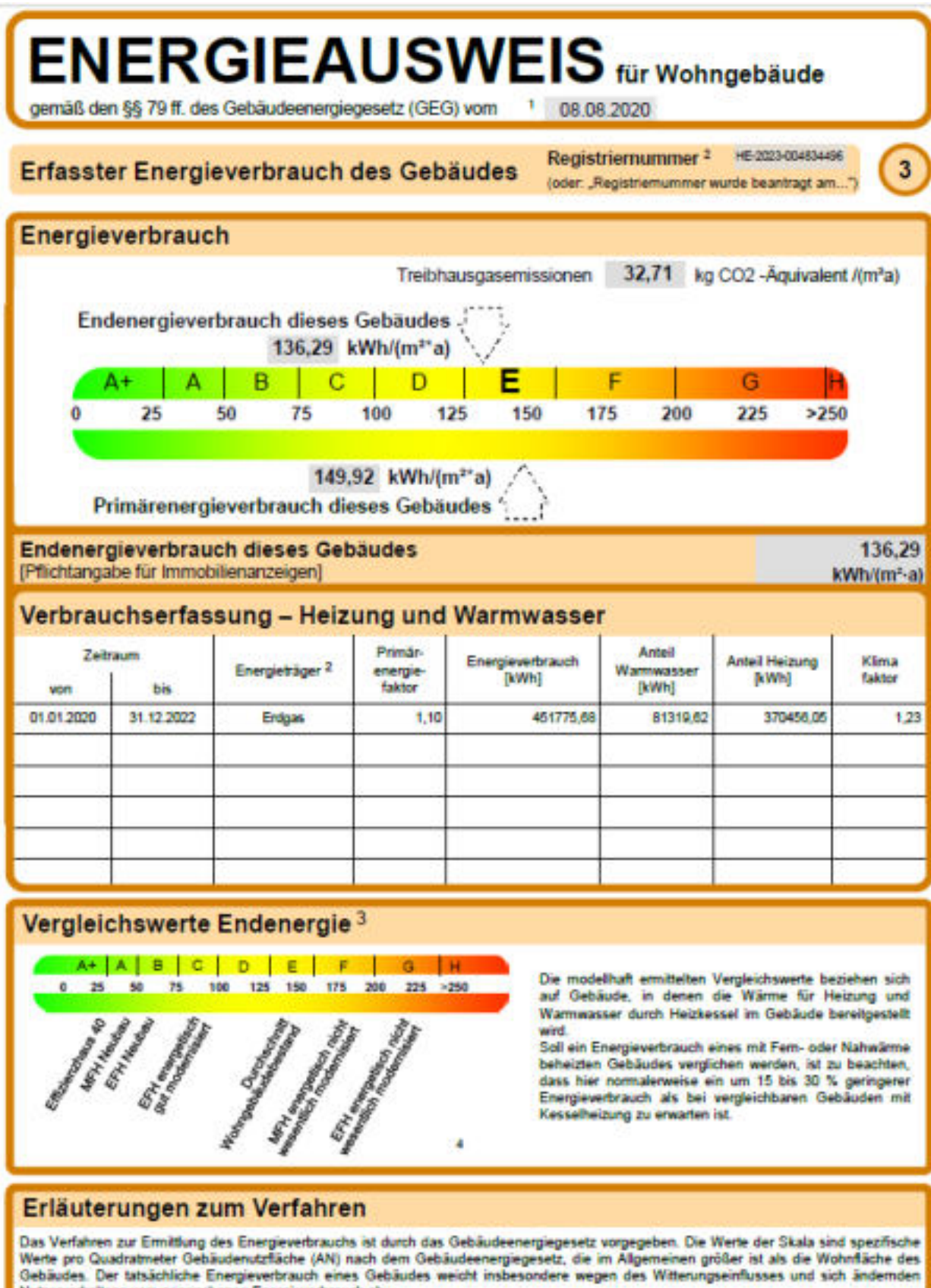


Abb. 10: Auszüge (Seite 1 u. 3) aus dem Energieausweis gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020, ausgestellt am 29.11.2023; Quelle: Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

<u>Haus C</u>				
<u>Wohnung-Nr.</u>	<u>Lage der Wohnung</u>	<u>Größe qm (circa)</u>	<u>Wohnungsbeschreibung</u>	<u>Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum</u>
<u>Erdgeschoss</u>				
41	links vom Treppenhaus links	36,63	1 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum	6,70/1.000stel
42	links vom Treppenhaus geradeaus	66,49	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Loggia	12,15/1.000stel
43	links vom Treppenhaus rechts	51,16	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Loggia	9,35/1.000stel
44	gegenüber dem Treppenhaus	51,16	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Loggia	9,35/1.000stel
45	rechts vom Treppenhaus	66,49	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Loggia	12,15/1.000stel

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung, Sondereigentum Nr. 41; Anlage zur UR-Nr. 844/1979; Sondereigentum; Quelle: Hausverwaltung, Roteintragung d.d. SV

§ 1

Bestimmungen über Gemeinschafts- und Sondereigentum1. Kraftfahrzeugabstellplätze

Auf dem nicht überbauten Teil des im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücks sind Kraftfahrzeugabstellplätze eingerichtet. Die Grundstückseigentümerin (GVD) behält sich vor, das Recht zur ausschließlichen Nutzung der Kraftfahrzeugabstellplätze einzeln oder zusammen an Wohnungseigentümer zu übertragen.

Die Unterhaltung der Kraftfahrzeugabstellflächen obliegt den jeweils Berechtigten zu gleichen Teilen.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung, Kfz-Abstellplätze; Anlage zur UR-Nr. 844/1979; Gemeinschafts- und Sondereigentum; Quelle: Hausverwaltung

§ 3

Bewirtschaftungskosten1. Grundsatz

Die Kosten der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums sowie die auf das Gemeinschaftseigentum entfallenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, Gebühren und Beiträge werden von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getragen, soweit sie nicht gesondert erhoben werden.

2. Wirtschaftsplan

Der Verwalter hat für jeweils ein Wirtschaftsjahr, das er auch abweichend vom Kalenderjahr festlegen kann, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Eigentümern zu beschließen ist.

Der Verwalter ist ermächtigt, den ersten Wirtschaftsplan nach billigem Ermessen aufzustellen; er gilt dann bis zum Ende des ersten über zwölf Monate laufenden Wirtschaftsjahrs.

3. Umlageschlüssel

Die auf die Gemeinschaft entfallenden Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt. Der Verwalter ist ermächtigt, den Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen festzusetzen. Im Einzelfall kann er jedes andere in der Wohnungswirtschaft übliche und angemessene Umlegungsverfahren anwenden, besonders wenn es der Angemessenheit oder der Einfachheit dient.

Die Bewirtschaftungskosten für die Kraftfahrzeugabstellplätze werden von deren Nutzungsberechtigten zu gleichen Teilen getragen.

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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- 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

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

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Hessen 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Westendstraße 84; Ansicht von Nordosten; Eingangsseite;
Roteintragung d.d. SV: Wohnung Nr. 41



Foto 2 des SV: Wohnanlage Westendstraße 80-88, Rückseite

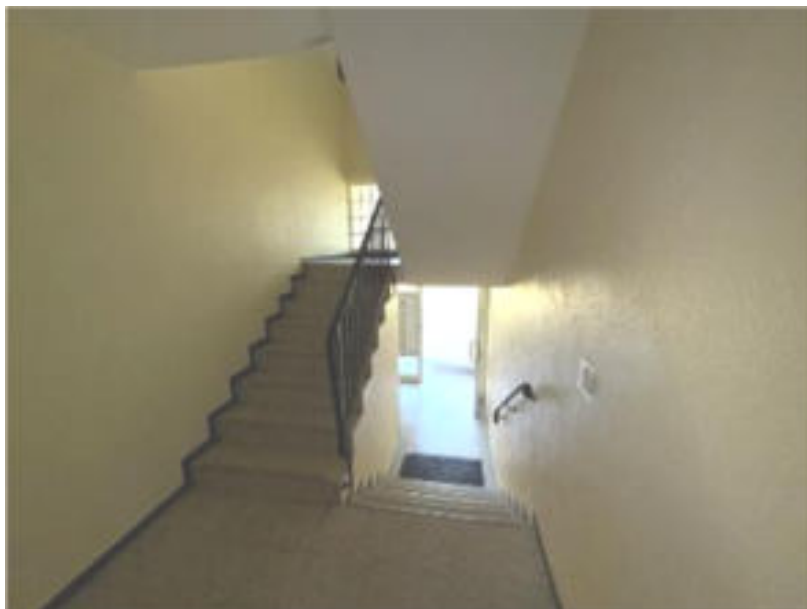


Foto 3 des SV: Westendstraße 84, Treppenhaus



Foto 4 des SV: Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
