

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 49/24

18.08.2025



G U T A C H T E N

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

des 7/10.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück
eingetragen im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von
Dörnigheim Blatt 8979
Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 40/2, Gebäude-
und Freifläche, Größe 5.902 m²

Westendstraße in 63477 Maintal

verbunden mit dem **Teileigentum an dem Tiefgaragenstell-
platz Nr. G 10 des Aufteilungsplans**

Tiefgaragen-Stellplatz

Verkehrswert: 15.000,00 EURO

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 49/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
20.05.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Außenbesichtigung

Wertermittlungsobjekt:

7/10.000 Miteigentumsanteil (Teileigentum) an dem mit einer Wohnanlage und Tiefgarage bebauten Grundstück

Adresse:

Westendstraße 71 A-B, 73 A - C in 63477 Maintal

Lage:

Maintal-Dörnigheim, allgemeines Wohngebiet

Teileigentum:

Tiefgaragenstellplatz Nr. G 10 (gem. Aufteilungsplan)

Detailangaben:

Tiefgarage (Bj.1994) mit insgesamt 62 markierten Pkw-Stellplätzen, beschichteter Bodenbelag, elektrisches Rollgittertor

Vermietungssituation:

Angaben liegen nicht vor.

Hausverwaltung:

Hagenkötter Hausverwaltung GmbH, Burgallee 138, 63454 Hanau

Hausgeld für Teileigentum G 10:

18,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (2025)

Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.: 15.000,00 €

Verkehrswert: **15.000,00 €**

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	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	9
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.4	Hausverwaltung	12
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	12
4	VERKEHRSWERTERMITTUNG	14
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Vergleichswertermittlung	15
4.4	Verfahrensergebnis	16
4.5	Verkehrswert	17
5	ANHANG	18
5.1	Verzeichnis des Anhangs	18
5.2	Luftbild/Hybrid	19
5.3	Tiefgaragenplan	20
5.4	Auszüge aus der Teilungserklärung	21
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	22
5.6	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	23
5.7	Rechtsgrundlagen	24
6	FOTOS	25

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 49/24

Auftrag: Vom 26.03.2025

Beschluss: Vom 09.07.2024 und vom 26.03.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungs- und Teilgrundbuch von Dörnigheim Blatt 8979, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 7/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	Dörnigheim	11	40/2	Gebäude- und Freifläche, Westendstr.	5902

verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 10 des Aufteilungsplanes

XXXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts:
- [1] Beglaubigte Abschrift des Beschlusses vom 09.07.2024
 - [2] Abschrift des Beschlusses vom 26.03.2025
 - [3] Ausdruck aus dem Grundbuch von Dörnigheim Blatt 8979
 - [4] Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis; Main-Kinzig-Kreis
 - [5] 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, Teilingserklärung mit Plänen etc.), Hausverwaltung Hagenkötter GmbH
 - [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 Bewertungsobjekt ersucht. Da der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht wurde das Gutachten daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußereren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulisten

Baulistenverzeichnis: Zu dem betreffenden Grundstück Flst. 40/2 ist derzeit keine Baulast eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan: Der Bereich der Westendstraße 71-73 ist im Regionalen Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain) als Wohnbaufläche dargestellt.¹

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.

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

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 wertbeeinflusst 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.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Dörnigheim
Blatt 9879

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
Geändert am 30.09.2024. Ausdruck vom 13.06.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 40/2, Gebäude- und Freifläche, Westendstraße 71 A, 71 B, 73 A, 73 B, 73 C, Größe 5902 m²

verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 10 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 8901 bis 9031) ; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder eigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sonder eigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.11.1993 und 18.01.1994 ; übertragen aus Blatt 8420; eingetragen am 28. Februar 1994. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXXX

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der

Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht zur Errichtung einer Schaltstation sowie einem Kabelrecht für die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland in Kassel. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 11. Januar 1972 eingetragen am 17. März 1972;
- 2 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Wasser- und Kanalleitungsrecht, für die Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland, Kassel. Gemäß Bewilligung vom 10.03.1983 eingetragen am 23. Juni 1983 ;

Zu Nr. 1 und 2: in Blatt 5843 und über Blatt 8420 bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher übertragen am 28. Februar 1994. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Angaben zur Vermietungssituation von Schuldnerseite liegen nicht vor.

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 Demografietyp 6 zugeordnet, der sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.³

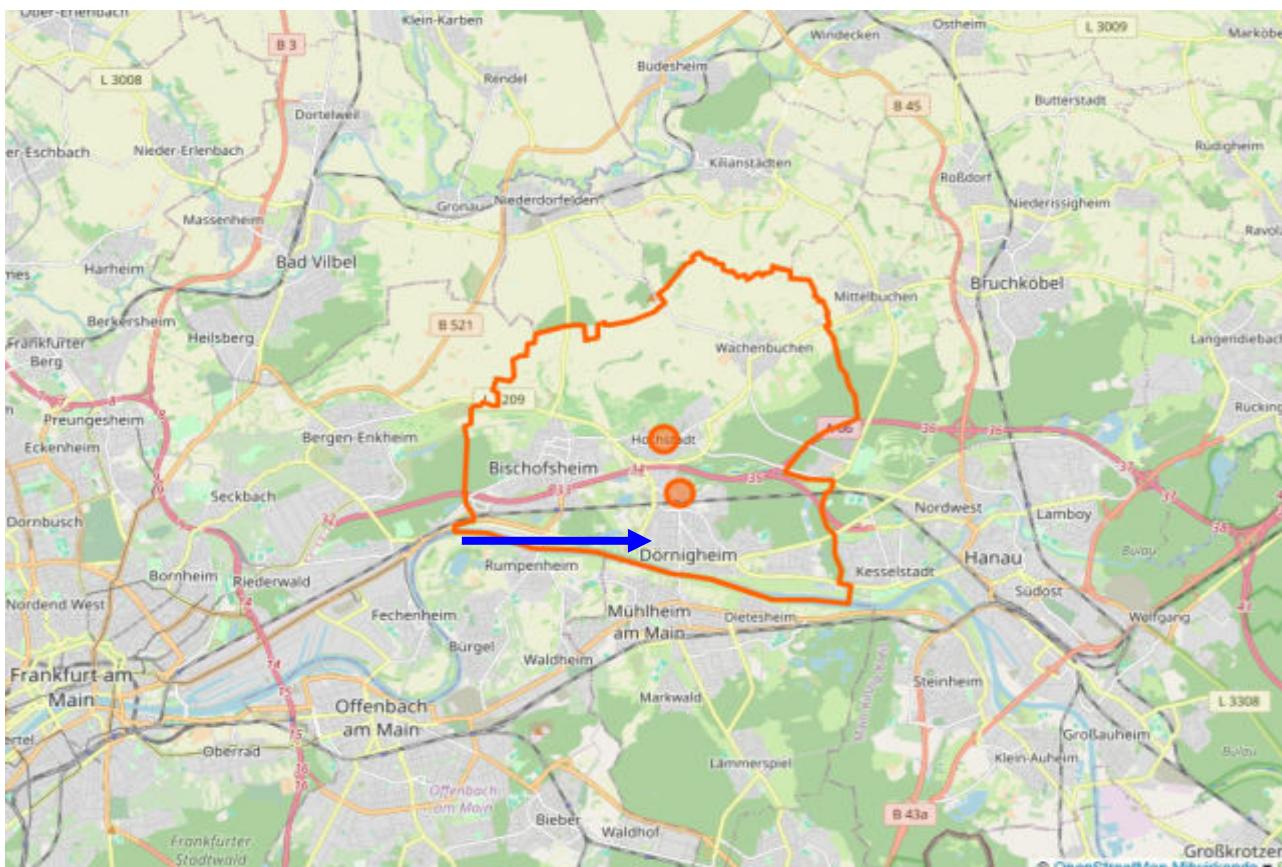


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

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

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/>

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Wohnanlage Westendstraße 71-73 befindet sich am südwestlichen Ortsrand des größten Stadtteils Dörnigheim (Einwohnerzahl ca. 17.130). Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Nordöstlich befindet sich ein Schulzentrum. Es besteht Anbindung an die Landesstraße 3195 in ca. 130 m im Westen und Autobahn-Anschluss (A 66) in ca. 1,5 km im Norden.

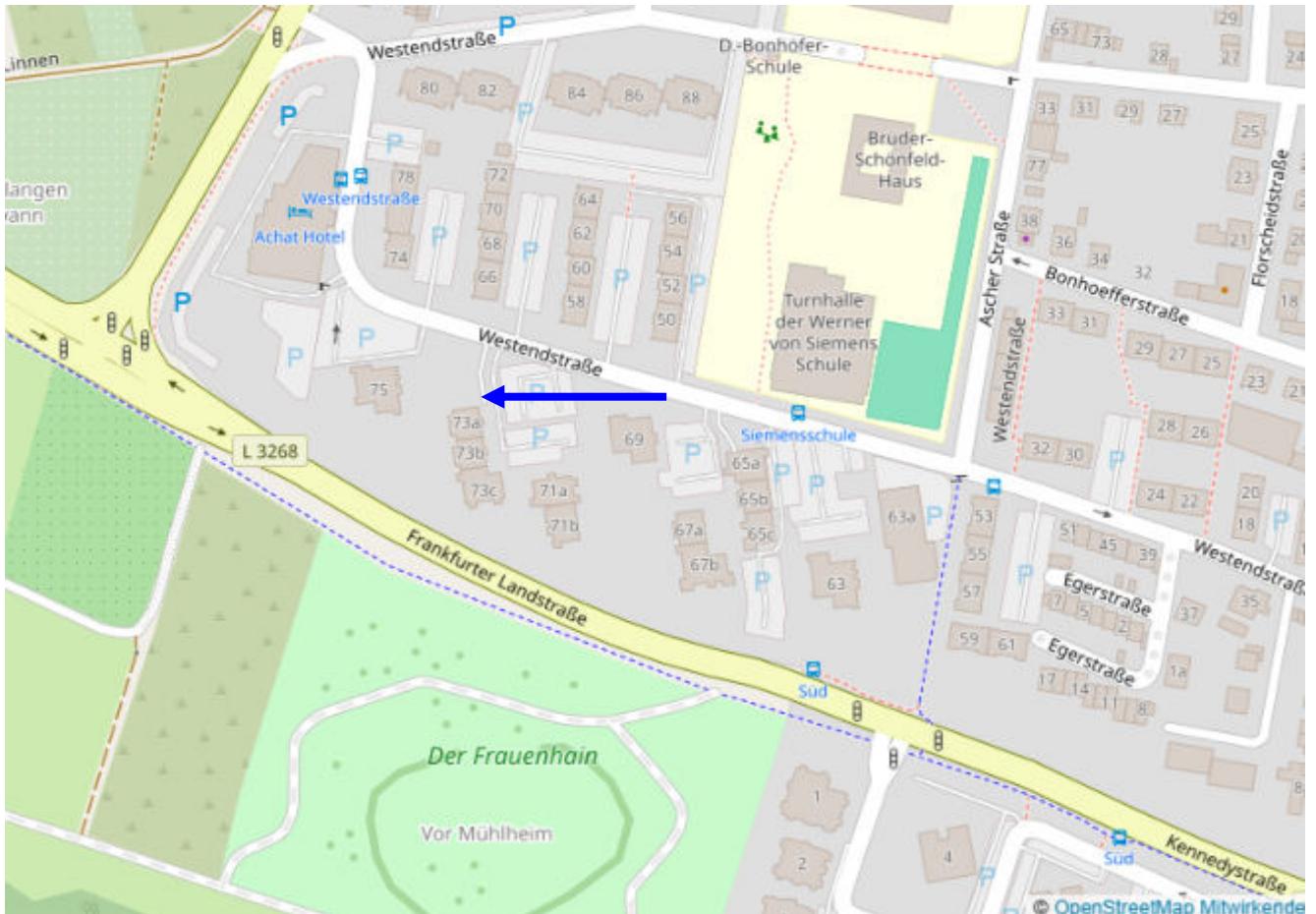


Abb. 2: Grob schematische Lage der Tiefgarage (Westendstraße 73) in Dörnigheim;
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

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 mit Tiefgarage bebaut.
Fläche gesamt:	5.902,00 m ² (gem. Grundbuch)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung: Zufahrt zur Tiefgarage 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 ausgebauten asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege sind einseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, 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 Altsandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Die Prüfung des ergab für das betreffende Grundstück keinen Eintrag in der Altflächendatei. Es liegen dem Regierungspräsidium weder Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 40/2 ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage sowie Kfz-Abstellplätzen im Freien bebaut. Mit Teilungserklärung vom 26.11.1993 (Nr. 1979 der Urkundenrolle für 1993 W) wurde das Grundstück in 69 Wohnungseigentumsrechte und 62 Teileigentumsrechte (Tiefgaragenstellplätze) aufgeteilt. Die Tiefgarage befindet sich unter dem Haus Nr. 73 A-C.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußerlichen 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 Tiefgarage

3.3.2.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Baujahr:	Ca. 1994 (gemäß Energieausweis)
Ausführung:	Boden: Beton mit Beschichtung Wände, Stützpfiler und Decke: Beton, gestrichen
Tiefgaragenzufahrt:	Betonpflaster
Ausstattung:	Elektrisches Rollgittertor
Nutzung:	62 Tiefgaragenstellplätze (G 1 bis G 62)

3.3.2.2 Tiefgaragenstellplatz G 10

Der Tiefgaragenstellplatz G 10 befindet sich gemäß Aufteilungsplan nahe der Tiefgarageneinfahrt (dritter Stellplatz auf der linken Seite).

3.3.2.3 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

3.3.2.4 Zubehör, Bewegliche Sachen

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Hagenkötter Hausverwaltung GmbH, Burgallee 138, 63454 Hanau
Hausgeld für TG-Stellplatz G 10:	18,00 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage (ab 01.01.2025)
Rücklage für Garagen gesamt ca.:	46.000 € (Stand 31.12.2024)
Geplante Sonderumlagen etc.:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen geplant.

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, Bodenschätzungen, 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.

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.

3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

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

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Augenscheinlich nicht erkennbar.

3.5.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen**3.5.5.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland in Kassel eingetragen. Es handelt sich dabei zum einen um das Recht zur Errichtung einer Schaltstation sowie einem Kabelrecht und zum anderen um ein Wasser- und Kanalleitungsrecht.

Vertragliche Ausgestaltungen der Dienstbarkeiten konnten vom SV nicht beschafft werden, da gemäß Auskunft des Grundbuchamts aus Datenschutzgründen keine Unterlagen mehr in Kopie zur Verfügung gestellt werden dürfen.

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: Tiefgaragenstellplatz

Verfahrenswahl: Vergleichswertverfahren

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 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.

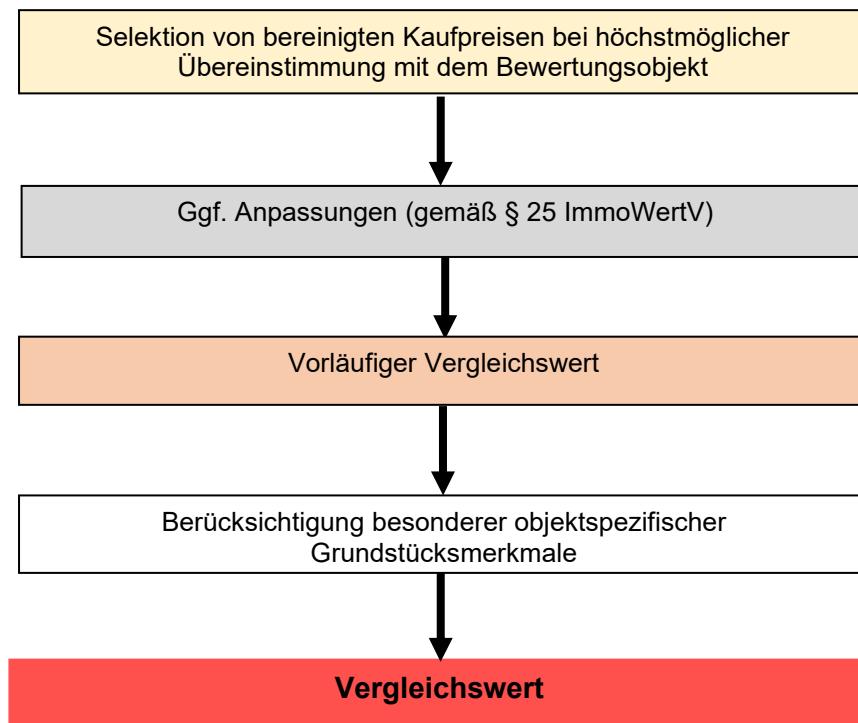


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichswertermittlung**4.3.2.1 Vergleichskaufpreise**

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Tiefgaragenstellplätzen im Stadtgebiet Maintal wurde auf die aktuellen Datengrundlagen des Gutachterausschusses sowie auf ergänzende Auswertungen durch den Unterzeichner zurückgegriffen.

Im Rahmen dieser Analyse ergibt sich ein durchschnittlicher marktüblicher Vergleichswert von rd. 15.000 € für Tiefgaragenstellplätze. 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 auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Die Übereinstimmung beider Quellen - amtlicher Gutachterausschuss und unabhängiger Sachverständiger - bekräftigt die Belastbarkeit und Relevanz dieses Vergleichswertes für die Bewertung im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.

4.3.3 Besondere objektspezifische Merkmale**4.3.3.1 Kosten wegen Instandhaltungsstau etc.**

Gemäß Auskunft der bestellten Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen geplant. In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

4.3.3.1.1 Rechte / Belastungen

Im Rahmen der Wertermittlung wurden bestehende dingliche Belastungen in Form von Grunddienstbarkeiten beschrieben. Insbesondere im örtlichen Marktsegment ist die Existenz solcher Belastungen - etwa hinsichtlich Zufahrts-, Leitungs- oder Wartungsrechten - üblich und marktgerecht. Eine pauschale Wertminderung des zu bewertenden Objekts aufgrund dieser Belastungen ist daher nicht angezeigt, da sie sich im Rahmen üblicher Nutzungskonditionen bewegen und bereits in den abgeleiteten Vergleichswerten enthalten sind.

4.4 Verfahrensergebnis**4.4.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens**

Der Vergleichswert des 7/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstücks, Westendstraße 71 A, B - 73 A, B, C verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 10 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd. 15.000,00 € ermittelt

4.5 Verkehrswert

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

**des 7/10.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Dörnigheim Blatt 8979
Gemarkung Dörnigheim, Flur 11, Flurstück 40/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 5.902 m²

Westendstraße 71 A, 71 B, 73 A, 73 B, 73 C in 63477 Maintal

verbunden mit dem **Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 10 des Aufteilungsplans**

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

15.000,00 €

in Worten: **fünfzehntausend 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.

18.08.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Tiefgaragenplan
- 5.4 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.7 Rechtsgrundlagen

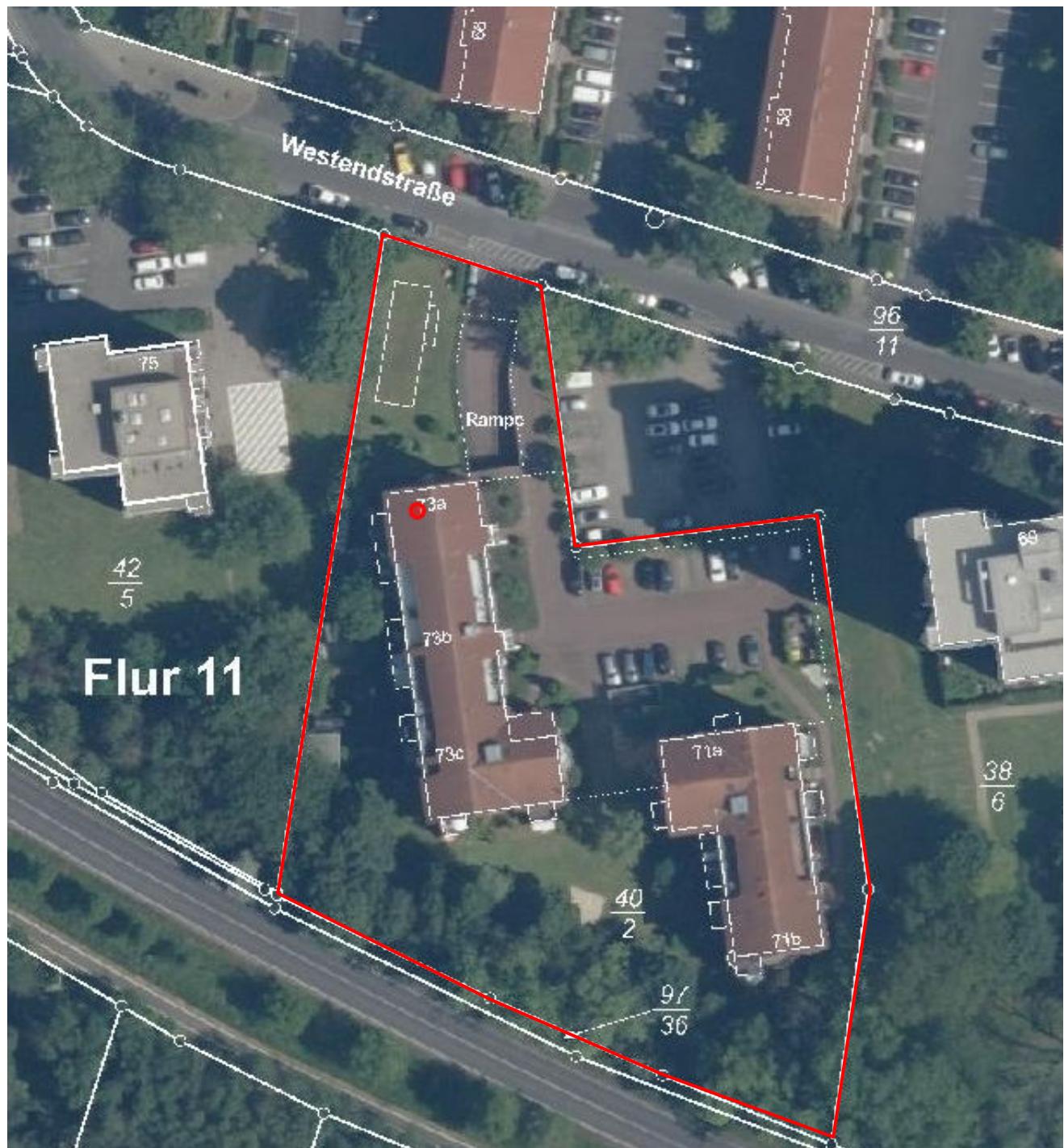
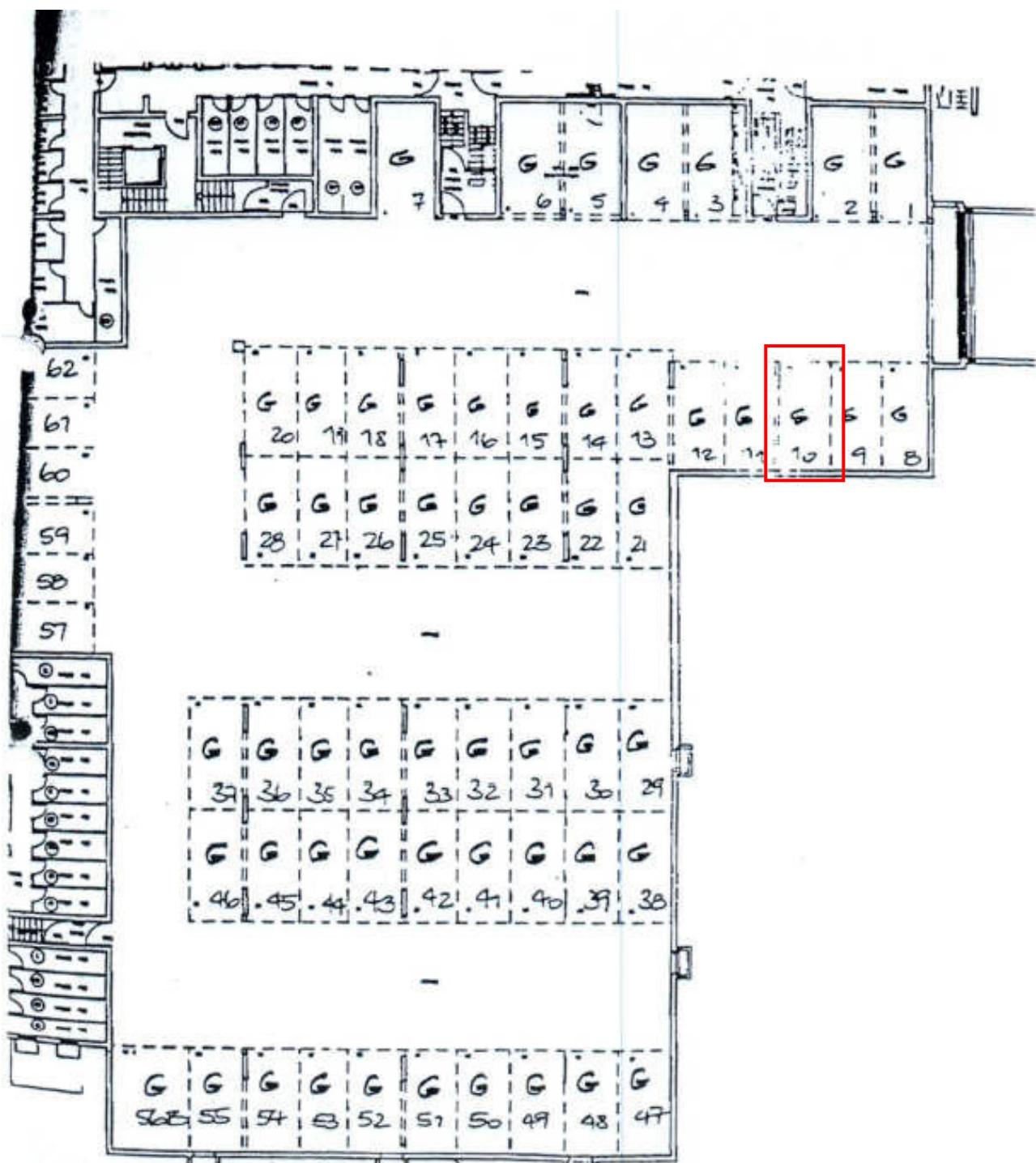
5.2 Luftbild/Hybrid

Abb. 3: Luftbild/Hybrid; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV: Grundstück Flst. 40/2

5.3 Tiefgaragenplan



Tiefgaragenplan

Abb. 4: Auszug aus Anlage 2 zur Teilungserklärung vom 26.11.1993 (UR-Nr. 1979/1993W); Tiefgaragenplan (o. Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Roteintragung durch den SV: Lage Stellplatz G 10

5.4 Auszüge aus der Teilungserklärung

Tiefgaragenstellplätze G 1 bis G 62 mit jeweils 7/10.000stel Miteigentumsanteilen.

Abb. 7: Auszug aus Anlage 1 der Teilungserklärung vom 26.11.1993 (UR-Nr. 1979/1993W): Aufteilungsbeschreibung;
Quelle: Hausverwaltung

Bewirtschaftungskosten

1. 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.

3. Umlageschlüssel

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

§ 7

Teileigentum

Die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung gelten für Wohnungs- und Teileigentum gleichermaßen, soweit sich nicht aus der Rechtsnatur des Teileigentums etwas anderes ergibt.

Abb. 7: Auszüge aus Anlage 4 der Teilungserklärung vom 26.11.1993 (UR-Nr. 1979/1993W): Gemeinschaftsordnung;
Quelle: Hausverwaltung

5.5 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 Wärmeschutz-eigenschaften 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 bau-physikalischen 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.

5.6 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.

5.7 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: Wohnanlage Westendstraße 71-73; Tiefgaragen-Zufahrt



Foto 2 des SV: Tiefgarage der Wohnanlage, Stellplätze