

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 Rüsselsheim; AZ: 43 K 3/24

05.02.2025



2-Zimmer-Eigentumswohnung
(3. OG rechts)

Verkehrswert: 119.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

des **205/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Haßloch Blatt 3393,
Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25, Gebäude- und
Freifläche, Größe 3.088 m²

Thüringer Straße 43 in 65428 Rüsselsheim

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes, an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem PKW-Abstellplatz Nr. 6/43**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 3/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
07.11.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (205/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 33 im 3. Obergeschoss rechts
Adresse:	Thüringer Straße 43, 65428 Rüsselsheim
Lage:	Stadtteil Haßloch; mittlere Wohnlagequalität
Detailangaben:	2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kellerraum in Mehrfamilienhaus (55 Wohneinheiten), Baujahr 1966, Wohnfläche Nr. 33: rd. 49 m ² Nah-/Fernwärme, gemeinschaftlicher Wasch- /Trockenraum im KG
Sondernutzungsrechte:	Kellerraum Nr. 3 und Pkw-Abstellplatz im Freien Nr. 6/43
Vermietungssituation:	Vermietet
Hausverwaltung:	Sky-Trust GmbH Immobilienverwaltung, 64569 Nauheim
Hausgeld (Wohnung Nr. 33):	390,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (Stand 2024)
Wohnflächenpreis rd.:	2.436,00 €/m ² (Vergleichswert ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags etc.)
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung möglich:	5.000,00 €
Vergleichswert rd.:	119.000,00 €
Verkehrswert:	119.000,00 €

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	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Hausverwaltung	18
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	19
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Definition und Erläuterung	21
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	21
4.3	Vergleichswertermittlung	22
4.4	Verfahrensergebnis	30
4.5	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	33
5.3	Grundrisse	34
5.4	Freiflächenplan	36
5.5	Wohnflächenberechnung	37
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	38
5.7	Energieausweis	41
5.8	Baulasten	43
5.9	Bebauungsplan	51
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	52
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	53
5.12	Rechtsgrundlagen	54
6	FOTOS	55

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim
-Versteigerungsgericht-
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim

Aktenzeichen: 43 K 3/24

Auftrag und Beschluss: Vom 31.07.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Haßloch Blatt 3393, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 205/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	Haßloch	2	137/25	Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 43	3088

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes, an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem PKW-Abstellplatz Nr. 6/43

XXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der Gläubigerin: [3] Kopie der Teilungserklärung vom 17.08.1999
[4] Objektunterlagen in Kopie (Objektbeschreibung, Grundrisse Wohnung und Kellergeschoss, Wohnflächenberechnung)

Unterlagen des Schuldners: [5] Kopie des Mietvertrags
[6] Kopie des Grundbuchausdrucks Blatt 3393
[7] Schriftliche Angaben zur Hausverwaltung und zum Hausgeld

Unterlagen der Hausverwaltung: [8] Kopie der Teilungserklärung vom 17.08.1999
[9] Objektunterlagen in Kopie (Grundrisse 3. OG und Kellergeschoss, Stellplatzplan)
[10] Energieausweis
[11] Einzelabrechnung für das Jahr 2022, Wirtschaftsplan 2023
[12] Beschlussammlungen aus den Jahren 2007 bis 2023
[13] Vollmacht zur Bauakteneinsicht

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [14] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [15] Kopien aus der Bauakte (Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Flächenberechnungen, Grundrisse KG, 3.OG, Stellplatzplan, Ansichtspläne, Gebäudeschnitte, Abgeschlossenheitsbescheinigung); Stadt Rüsselsheim, Bauaufsicht
- [16] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [17] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim; online-Abfrage
- [18] Auskunft zur Bauleitplanung; Bebauungsplan-Portal Stadt Rüsselsheim, online-Abfrage
- [19] Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
- [20] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 07.11.2024

Anwesende: Frau XXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Sondereigentum ersucht. Bei der Ortsbesichtigung war der Schuldner nicht anwesend. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde von der Mieterin der betreffenden Wohnung Nr. 33 nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das Bewertungsgrundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim Baulasten eingetragen (Kopien der Flurkarten siehe Anhang).

Baulastenblatt Nr. 545: Lfd. Nr. 1, Aktenzeichen L/99/11:
*„Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:
Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche für die Abstellplätze 46 bis 48 für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrt wird zugunsten der Grundstückes Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/23 zur Verfügung gestellt.“*

Lfd. Nr. 2, Aktenzeichen L/99/12:
*„Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:
Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche wird zugunsten der Grundstückes Mecklenburger Str. 4, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/24 zur Mitbenutzung von Wasser-, Abwasser-, Energieversorgungs- und Telekommunikationsleitungen zur Verfügung gestellt. Ebenso zu deren Herstellung und Unterhaltung.“*

Lfd. Nr. 3, Aktenzeichen L/99/13:
*„Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:
Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche wird zugunsten der Grundstückes Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/23 zur Mitbenutzung von Wasser-, Abwasser-, Energieversorgungs- und Telekommunikationsleitungen zur Verfügung gestellt. Ebenso zu deren Herstellung und Unterhaltung.“*

Lfd. Nr. 4, Aktenzeichen L/99/14:
*„Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:
Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche wird dem Nachbargrundstück Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/23 bei der Bemessung der Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“*

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 048 „Dicker Busch I“; rechtsverbindlich seit 23.07.1969.
Festsetzungen u.a.:	Allgemeines Wohngebiet WA vier Vollgeschosse, Grundflächenzahl: 0,25 offene Bauweise

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

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

2.4.1.4 Entwicklungszustand

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

2.4.1.5 Denkmalschutz

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

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

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

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Haßloch Blatt 3393 Letzte Änderung 21.12.2020. Abdruck vom 11.03.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

205/10.000 Anteil Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 43, Größe 3.088 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3361 bis Blatt 3424); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der späteren Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.08.1999; übertragen aus Blatt 885; eingetragen am 25.08.1999....

Lfd. Nr. 2/ zu 1

Mit dem hier verzeichneten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 6/43 verbunden. Gemäß Bewilligung vom 26.10.1999 eingetragen am 17.03.2000. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Keine Eintragungen vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Ein entsprechender Mietvertrag für die Wohnung Nr. 33 liegt vor (Beginn des Mietverhältnisses 01.09.2021). Gemäß Mietvertrag beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete 450,00 €. Der SV geht ohne Weiteres davon aus, dass die Miete für den Stellplatz in der Mietangabe enthalten ist.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Einwohnerzahl rd.:	67.656 (Stand 31.12.2023)
Fläche:	58,3 km ²
Durchschnittliche Höhenlage:	93 m ü. NN

Die Gemeinde Rüsselsheim am Main liegt zwischen Frankfurt am Main und Mainz, am Unterlauf des Mains. Sie ist die größte Stadt des Kreises, die zehntgrößte Stadt von Hessen und Teil der Stadtregion Frankfurt. Die Stadt profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Finanzzentrum Frankfurt sowie den Großstädten Mainz und Darmstadt, die alle in weniger als 30 Minuten mit dem Pkw zu erreichen sind. Rüsselsheim gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Haßloch, Königstädten und Bauschheim, die im Zuge verschiedener Gebietsreformen eingemeindet wurden.

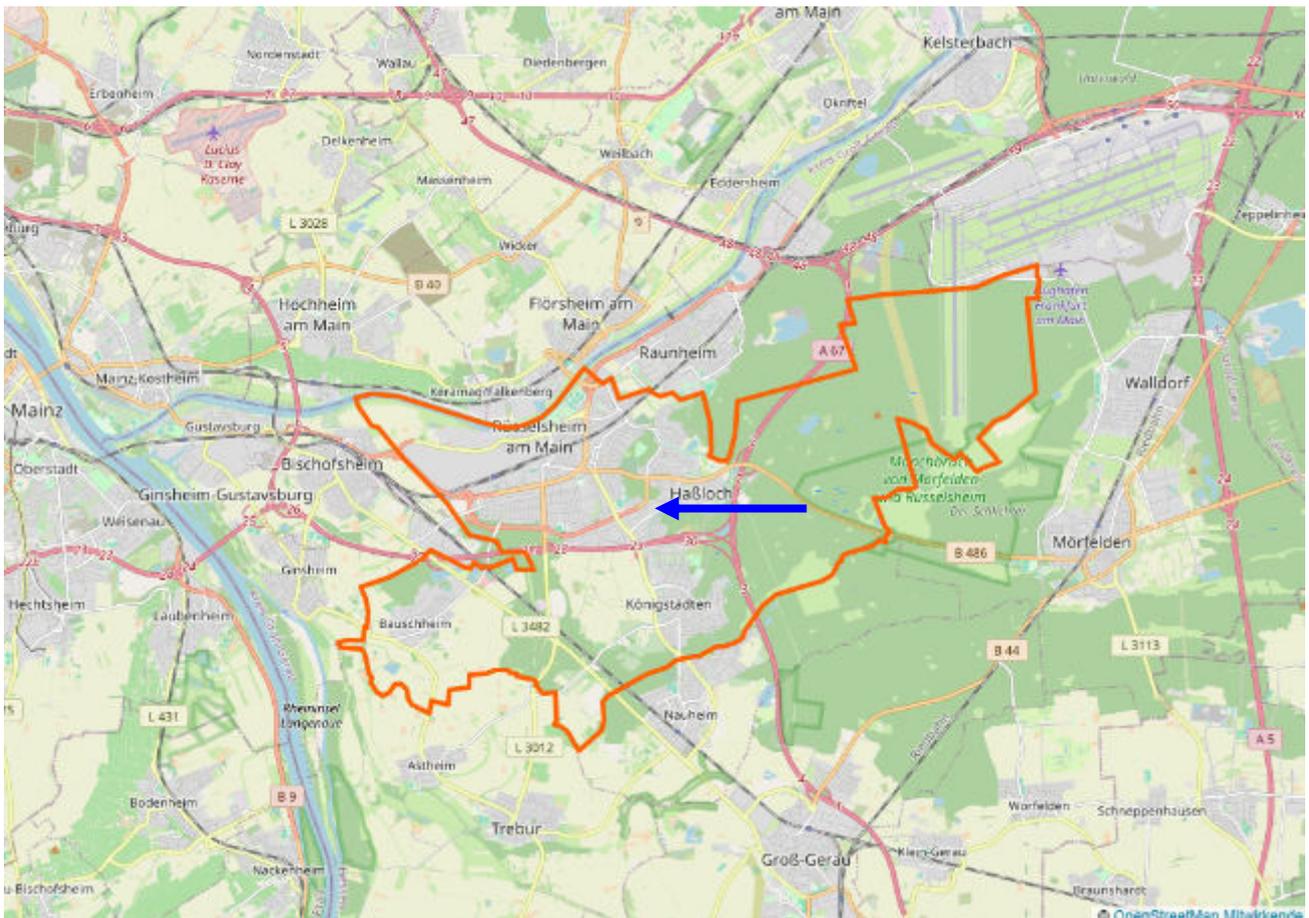


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Rüsselsheim am Main (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung d.d. SV (blau): Lage des Bewertungsobjekts

Die hervorragende Lage mitten in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands -FrankfurtRheinMain mit über 2.200 ansässigen Unternehmen, darunter Weltunternehmen wie Opel und Hyundai/Kia, und über 30.000 Arbeitsplätzen in der Stadt und weiteren hunderttausenden in der Umgebung machen Rüsselsheim zu einem attraktiven Wohn- und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort, der über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt. Der Flughafen Frankfurt Rhein-Main mit Direktflügen in alle Kontinente befindet sich in 15 Minuten Entfernung. Es gibt insgesamt sechs Anschlüsse an die Autobahnen 3, 60, 67 und 671 sowie gute Bahn- und ÖPNV-Anbindungen.

Rüsselsheim verfügt über Sehenswürdigkeiten, z.B. die über 600 Jahre alte Festungsanlage in der Nähe des Mainvorlandes. Der historische Ortskern konkurriert mit neuen modernen Gebäuden. Die Stadt verfügt über ein Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR) und zahlreiche Arzt- und Facharzt-Praxen. Es stehen wohnortnahe Schulen aller Schulformen, die Hochschule RheinMain mit fast 30 verschiedenen Studiengängen und soziale Einrichtungen zur Verfügung. Sie bietet abwechslungsreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, u.a. durch eine breit gefächerte Vereinslandschaft, jährlich wiederkehrende Feste und Veranstaltungen, städtische Grünflächen und Spielplätze, Schwimmbäder und Naherholungsgebiete.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Südwesten des Stadtteils Haßloch, ca. 3,5 km östlich des Stadtzentrums von Rüsselsheim. Die Nachbarschaftsbauung besteht überwiegend aus größeren Mehrfamilienhauskomplexen sowie zwei Schulen, direkt gegenüber befindet sich eine Tankstelle. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, die nördlich verlaufende Bundesstraße 486 sowie die südlich verlaufende A 60 und die östlich verlaufende A 67 sorgen für gute Verbindungen in die Kernstadt und die Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (KiTas, Schulen etc.), gastronomische Angebote und städtische Freizeiteinrichtungen stehen in begrenztem Umfang im Stadtteil zur Verfügung. Südlich verläuft der Horlachgraben, ein den Stadtteil Haßloch im Norden, Osten und Süden begrenzender Fluss, dahinter schließt das Waldgebiet Haßlocher Tann an. Die innerörtliche Lagequalität ist aufgrund der Infrastruktur, der Anbindung und Immissionen als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

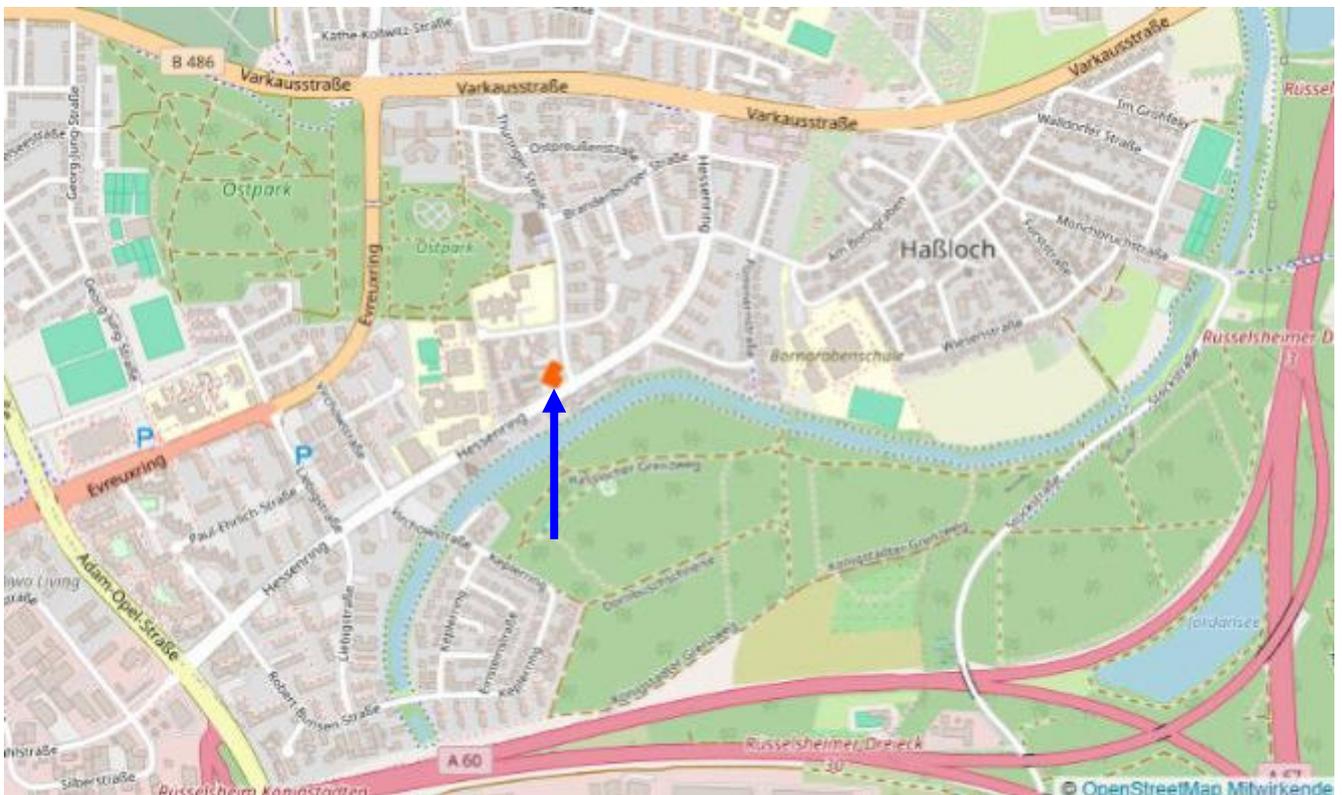


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	3.088 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	53 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	55 m
Lagebesonderheit:	Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück an der Einmündung der Thüringer Straße in den Hessenring.
Bebauung:	Bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Reihengaragen

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Thüringer Straße erfolgt. Der Zugang sowie die Zufahrt zum Anwesen kann über die Thüringer Straße sowie über die Straße Hessenring erfolgen.
Straßenarten:	Die Thüringer Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Straße Hessenring ist eine in beide Richtungen befahrbare Verbindungsstraße. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Bereich des Bewertungsobjekts stehen Kfz-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich in Form von Parkbuchten zur Verfügung. Der Straßenbelag ist Asphalt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Mehrfamilienhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>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.</p> <p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädli-</p>
--	--

chen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV - Bodenschutz, ist nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, festzustellen, dass sich für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor.

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

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

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt oh. des Horlachgrabens. Gemäß Abfrage im HWRM-Viewer besteht für das Bewertungsgrundstück bei Extrem-Hochwasser HQextrem ein Hochwasserrisiko mit Überflutungshöhen von 1 - 100 cm.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)²:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen tagsüber im südlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des Grundstücks Flst. 137/25 Lärmbelastungen von 50 - 69 dB(A).

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)³:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen nachts in den südlichen und nördlichen Bereichen des Grundstücks Flst. 137/25 Lärmbelastungen von 50 - 64 dB(A).

Fluglärm LDEN / LNight

Grenzwertüberschreitende Lärmbelastungen durch Flugverkehr bestehen gemäß Lärmviewer Hessen⁴ und Fluglärmkarte Flughafen Frankfurt am Main⁵ nicht.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fluglärmkommission Frankfurt

¹ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

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

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

⁴ <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

⁵ <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁶:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015 - 2021: -1,0
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück wurden ein Mehrfamilienhaus, eine Reihengarage (neun Einzelgaragen in Reihung) und 52 Pkw-Stellplätze errichtet. Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 33 befindet sich im 3. OG des Mehrfamilienhauses. Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur in Teilbereichen (Treppenhaus, Eingangsbereich) im Inneren in Augenschein genommen werden. Die Wohnung Nr. 33 sowie der zugeordnete Kellerraum konnten 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 Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohnhaus Thüringer Straße 43, in dem sich das Sondereigentum Nr. 33 befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünfte der Beteiligten sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 07.11.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

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

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), fünf Obergeschossen (1.- 5.OG) und Dachgeschoss (DG) als Staffelgeschoss.
Baujahr:	1966 (gem. vorliegender Unterlagen; die Rohbauabnahme fand gemäß Bauakte am 30.08.1966 statt)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben vom 09.10.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung (insgesamt 55 Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkone, Flachdach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	KG: Beton 24 cm EG - DG: Mauerwerk
Innenwände:	KG: Mauerwerk

	EG-DG: Mauerwerk bzw. Bimsplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbeton-Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlprofilgeländer mit PVC-Handlauf
Hauseingangsbereich:	Überdachter Hauseingang, befestigter Zugang
Balkone:	Vorbaubalkone mit massiven Beton-Brüstungen (Front) und Stahlprofilgeländer (seitlich)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten; verglaste Seitenteile mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren, Stahlzargen
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Nah-/Fernwärme; Wärmeerzeuger Bj. 2005 (gemäß Energieausweis)
Warmwasserbereitung:	Zentral (Annahme SV)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013, ausgestellt am 04.12.2019, wurde von der Hausverwaltung vorgelegt (siehe Anhang).⁷

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Personenaufzug (12 Pers. bzw. 900 kg); Bj. 2008, Fa. <i>TyssenKrupp</i>
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

⁷ Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. 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 EnEV, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller, Technik-/Heizräume (gem. Teilungserklärung)

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 den vorliegenden Auskünften und Unterlagen (Beschlusssammlungen) der Hausverwaltung aus den Jahren 2007 - 2024 erfolgten im Zeitverlauf Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Dachsanierungen, Sanierung des Aufzugs, Erneuerungen der Außenanlagen (Fahrradstellplätze, Müllstandplätze) etc.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzflächen (Betonpflaster Betonverbundsteinpflaster) sowie Fahrradabstellplatz- und Müllcontainerflächen (überwiegend Betonverbundsteinpflaster), Einfriedungen etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

z.T. Aufwuchs

3.3.4 Sondereigentum / Wohnung Nr. 33

3.3.4.1 Vorbemerkung

S. unter 3.3.1.

3.3.4.2 Allgemeine Angaben

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 3. Obergeschoss rechts gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Diele, Balkon
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Das Bad ist innenliegend.

3.3.5 Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.3.5.1 Wohnfläche

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten nach Wohnflächenverordnung vorgenommen. In der vorliegenden Wohnflächenberechnung gemäß DIN 283 vom 15.02.1966 (Bauakte) wurde die Wohnfläche für die 2-Zimmer-Wohnungen des Gebäudes mit 48,96 m² ermittelt. In der von der Gläubigerin vorgelegten Objektbeschreibung (erstellt von Schuldnerseite) ist die Wohnfläche der Wohnung Nr. 33 mit rd. 54,54 m² und im Mietvertrag aus den Objektunterlagen des Schuldners mit 55 m² angegeben.

Für die vorliegende Wertermittlung wird vom SV die Wohnfläche aus der Bauakte (rd. 49 m²) zu Grunde gelegt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.3.5.2 Sondernutzungsrechte

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum Wohnung Nr. 33 ist gemäß Grundbuch das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 6/43 zugeordnet.

3.3.5.3 Bewegliche Sachen etc.

Bewegliche Sachen, Zubehör etc.: Nicht erkennbar

3.3.5.4 Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

Modernisierungen: Angaben zu wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen des Sondereigentums liegen nicht vor.

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG: Sky-Trust GmbH Immobilienverwaltung
Waldstraße 49, 64569 Nauheim

Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 33: 390,00 €/Monat (Stand 2023) inkl. 85,42 €/Monat Rücklage

Geplante Sanierungsmaßnahmen, Sonderumlagen etc.: Gemäß vorliegender Beschlusssammlung sind keine Sonderumlagen geplant. Die Höhe der Gesamtrücklage (Stand: 31.12.2022) beträgt 321.686,66 €.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

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

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

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

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

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und 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 Bauschäden etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Außen:

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

Innen:

Eine Innenbesichtigung war nur in Teilbereichen möglich; Angaben

liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres einen schadensfreien Zustand.

3.5.2.2 Bauschäden etc. der Wohnung / Sondereigentum Nr. 33

Angaben liegen nicht vor.

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

3.5.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.5.5.1 Baulasten

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulasten werden in einem Baulastenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulasten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.⁸

Im Baulastenverzeichnis von Rüsselsheim, Baulastenblatt Nr. 545 sind unter den lfd. Nrn. 1 – 4 Baulasten zulasten des Grundstücks Flur 2, Flst. 137/25 eingetragen (siehe unter 2.4.1.1.).

⁸ <https://www.juraforum.de/lexikon/baulast>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte 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.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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 nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV: Das Vergleichswertverfahren ist als Wertermittlungsverfahren unbebauter und bebauter Grundstücke besonders geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl zeitnaher, geeigneter Vergleichskaufpreise von Grundstücken, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen, zur Verfügung stehen. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Qualität und den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen Kaufzeitpunkt und Wertermittlungsstichtag werden mittels Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV: Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Grundstücken angewendet, die auf dem Grundstücksmarkt als Renditeobjekte (i.d.R. Wohn- und Geschäftsgrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke) beurteilt werden. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise basiert.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Es ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Gemäß § 24 ImmoWertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Objekte (Vergleichsobjekte) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (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. Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Die Selektion der Vergleichskaufpreise ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können ggf. durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten oder anderer geeigneter Anpassungsfaktoren 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 so ermittelte vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

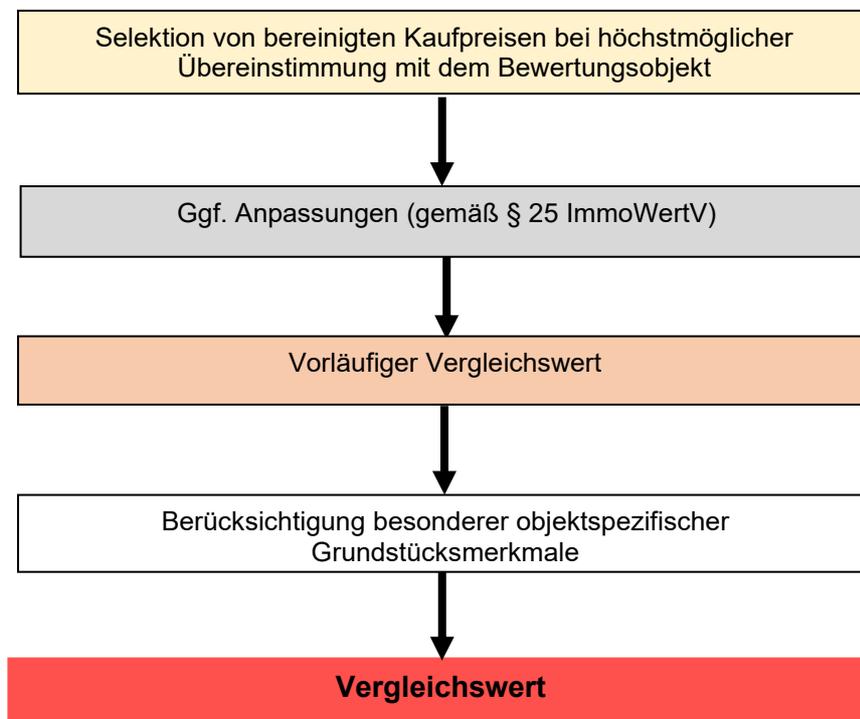


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises beantragt. Auswahlkriterien waren der Kaufzeitraum, Wohnfläche, Baujahr und Gebiet. Es liegen 12 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (mit vergleichbaren Parametern) in Rüsselsheim-Haßloch vor. Der Mittelwert der vorliegenden bereinigten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 2.313,86 €/m². Zwei der Datensätze weisen deutliche Abweichungen auf und sind daher als Ausreißer auszusondern.

Somit sind 10 Kauffälle von Wohnungseigentum mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar. Sie befinden sich in vergleichbaren Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Wohneinheiten (mind. 50 Wohneinheiten auf den Grundstücken), der Ausstattungen, der Beschaffenheit und des Baualters. Sie wurden in einem Zeitraum von ca. zwei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert und weisen vergleichbare Lagequalitäten auf.

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

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

4.3.3 Wertbeeinflussende Umstände

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

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

4.3.4 Stellplätze, Garagen etc.

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

4.3.5 Sondernutzungsrechte

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

Die zur Wertermittlung herangezogenen Kaufpreise der vergleichbaren Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung. Abstell-/Kellerräume sind i.d.R. allen Wohnungen zugeordnet und im Vergleichspreis

enthalten. In vorliegender Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz ein ortsüblicher pauschaler Wertansatz in Höhe von 5.000 € angehalten. Dieser orientiert sich an den vom Gutachterausschuss neu festgelegten Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht), die in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt und als Pauschalsätze herangezogen werden können.⁹

4.3.6 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen Januar 2023 und Mai 2024 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den veröffentlichten bundesweiten Preisindizes bei Erwerb von Wohnungseigentum.¹⁰

4.3.7 Ausstattung

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

4.3.8 Lage

Die Vergleichswohnungen befinden in Rüsselsheims Stadtteil Haßloch in mittleren Wohnlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Bewertungsobjekt. Die Vergleichswohnungen liegen in den Obergeschossen (1. - 5. Obergeschoss). Wertbeeinflussende Unterschiede in der innerörtlichen Lagequalität bestehen nicht. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Mikro-Lage (Geschosslage etc.) werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen angepasst.

4.3.9 Baualter

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre 1963 bis 1974. Unterschiede in den Baujahresklassen und damit verbundenen baulichen Beschaffenheit werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

4.3.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 49 m² (48,96 m²). Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 35 m² bis 66 m² auf. Bei der Auswertung der Daten zeigt sich keine Signifikanz zwischen der Höhe des Kaufpreises und der Wohnungsgröße, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

⁹ Gutachterausschuss für den Bereich der für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

¹⁰ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 05.02.2025

4.3.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Baujahr	Wohnfl. m ² (rd.)	Vergleichspreis €/m ² Wfl.
1	Thüringer Straße XX	1966	49	2.040,82
2	Thüringer Straße XX	1966	46	2.293,48
3	Thüringer Straße XX	1966	49	1.836,73
4	Robert-Bunsen-Straße XX	1974	55	2.772,73
5	Robert-Bunsen-Straße XX	1976	58	2.844,83
6	Robert-Bunsen-Straße XX	1972	57	2.017,54
7	Robert-Bunsen-Straße XX	1972	54,7	2.193,78
8	Robert-Bunsen-Straße XX	1974	48,4	3.081,70
9	Liebigstraße XX	1969	56	2.804,00
10	Brandenburger Straße XX	1963	35	1.971,43

4.3.12 Anpassungen der Vergleichspreise**4.3.12.1 Vergleichsobjekt 1**

Bei dem Vergleichsobjekt 1 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und das Gebäudealter sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Verkaufsdatum: 12/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag 2,4 %). **Anpassung: + 2,4 %**

4.3.12.2 Vergleichsobjekt 2

Bei dem Vergleichsobjekt 2 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und das Gebäudealter sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Verkaufsdatum: 12/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag 2,4 %). **Anpassung: + 2,4 %**

4.3.12.3 Vergleichsobjekt 3

Bei dem Vergleichsobjekt 3 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und das Gebäudealter sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Verkaufsdatum: 12/2023 Anpassungen erfolgen bzgl. des Verkaufsdatums (Zuschlag 2,4 %). **Anpassung: + 2,4 %**

4.3.12.4 Vergleichsobjekt 4

Das Vergleichsobjekt 4 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Ausstattungsstandard ist mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als schlechter zu bewerten. Verkaufsdatum: 01/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Beschaffenheit, des Baualters (Abschlag 0,8 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 3,0 %). **Anpassung: + 2,2 %**

4.3.12.5 Vergleichsobjekt 5

Bei dem Vergleichsobjekt 5 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Ausstattungsstandard ist mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als schlechter zu bewerten. Verkaufsdatum: 04/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Beschaffenheit, des Baualters (Abschlag 1,0 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag rd. 2,5 %). **Anpassung: + 1,5 %**

4.3.12.6 Vergleichsobjekt 6

Bei dem Vergleichsobjekt 6 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit überwiegend mittlerem Ausstattungsstandard im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als etwas schlechter zu bewerten. Die Ausstattung des Vergleichsobjekts ist etwas schlechter als die des Bewertungsobjekts. Verkaufsdatum: 11/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Ausstattung (Zuschlag 0,3 %), der Beschaffenheit, des Baualters (Abschlag 0,6 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 2,4 %). **Anpassung: + 2,1 %**

4.3.12.7 Vergleichsobjekt 7

Bei dem Vergleichsobjekt 7 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einfacher Ausstattungsstandard im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als etwas schlechter zu bewerten. Die Ausstattung ist schlechter als die des Bewertungsobjekts. Verkaufsdatum: 04/2023. Verkaufsdatum: 01/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Ausstattung (Zuschlag 0,4 %), der Beschaffenheit, des Baualters (Abschlag 0,6) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 3,0 %). **Anpassung: + 2,8 %**

4.3.12.8 Vergleichsobjekt 8

Bei dem Vergleichsobjekt 8 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Ausstattungsstandard ist mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als schlechter zu bewerten. Verkaufsdatum: 02/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Beschaffenheit und des Baualters (Abschlag 0,8 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 3,0 %). **Anpassung: + 2,2 %**

4.3.12.9 Vergleichsobjekt 9

Bei dem Vergleichsobjekt 9 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Ausstattungsstandard ist mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter des Bewertungsobjekts sind als etwas schlechter zu bewerten. Verkaufsdatum: 04/2023. Anpassungen erfolgen bzgl. der Beschaffenheit und des Baualters (Abschlag 0,3 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 2,5 %). **Anpassung: + 2,2 %**

4.3.12.10 Vergleichsobjekt 10

Bei dem Vergleichsobjekt 10 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ausstattungsstandard ist mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Beschaffenheit und das Gebäudealter sind etwas schlechter als die des Bewertungsobjekts. Verkaufsdatum: 05/2024. Anpassungen erfolgen bzgl. der Beschaffenheit, des Baualters (Zuschlag 0,3 %) und des Verkaufsdatums (Zuschlag 0,6 %). **Anpassung: + 0,9 %**

4.3.13 Ergebnis

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

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Wohnfl. m ²	Vergleichspreis €/m ²	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Thüringer Straße XX	49	2.040,82	2,40	2.089,80	-14
2	Thüringer Straße XX	46	2.293,48	2,40	2.348,52	-4
3	Thüringer Straße XX	49	1.836,73	2,40	1.880,81	-23
4	Robert-Bunsen-Straße XX	55	2.772,73	2,20	2.833,73	16
5	Robert-Bunsen-Straße XX	58	2.844,83	1,50	2.887,50	19
6	Robert-Bunsen-Straße XX	57	2.017,54	2,10	2.059,91	-15
7	Robert-Bunsen-Straße XX	54,7	2.193,78	2,80	2.255,21	-7
8	Robert-Bunsen-Straße XX	48,4	3.081,70	2,20	3.149,50	29
9	Liebigstraße XX	56	2.804,00	2,20	2.865,69	18
10	Brandenburger Straße XX	35	1.971,43	0,90	1.989,17	-18
				Summe	24.359,84	

4.3.14 Prüfung

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

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

4.3.15 Vergleichswert

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

Summe Preis €/m ²	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise €/m ² rd.
24.359,84	:	10	=	2.435,98

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum (Wohnung Nr. 33 im Aufteilungsplan) einen Wohnflächenpreis von 2.435,98 €/m² = rd. 2.436,00 €/m².

4.3.16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.16.1 Bauschäden, Besonderheiten etc.**

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass nicht sichtbare, ggf. bestehende Schäden am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Rücklage gedeckt sind.

4.3.16.2 Baulasten

Die im Baulastenverzeichnis von Rüsselsheim, Baulastenblatt Nr. 545 unter den lfd. Nrn. 1 - 4 eingetragenen Baulasten/Belastungen des Grundstücks werden sachverständig als sehr gering wertbeeinflussend beurteilt. Nach allgemein üblicher Bewertungspraxis wird für das Grundstück ein Wertabschlag von 5.000,00 € ermittelt. Bei einem Miteigentumsanteil von 205/10000 errechnet sich die Wertminderung für das Bewertungsobjekt wie folgt:

$$5.000,00 \text{ €} / 10000 \times 205 = 0,50 \text{ €}.$$

4.3.16.3 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Zum Sondereigentum Wohnung Nr. 33 war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.17 Vergleichswertbe- rechnung
--

1. Vergleichspreis	=	2.435,98	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	49,00	m ²
3. Zwischensumme 1	=	119.363,02	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	119.363,02	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden etc. am Sondereigentum Rechte und Belastungen (anteilig s. 4.3.16.2)	-	0,50	€
9. Sicherheitsabschlag	-	5.000,00	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	114.362,52	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd	=	114.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz (pauschal) gemäß 4.3.5	=	5.000,00	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz rd.	=	119.000,00	€
14. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz rd.	=	119.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum (Wohnung Nr. 33 im Aufteilungsplan) mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 6/43 einen Vergleichswert von rd. 119.000,00 €.

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert des 205/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Thüringer Straße 43 in 65428 Rüsselsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem PKW-Abstellplatz Nr. 6/43 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 mit rd. 119.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des 205/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück,

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Haßloch Blatt 3393
Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/25, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.088 m²

Thüringer Straße 43 in 65428 Rüsselsheim

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes**
sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und an dem PKW-Abstellplatz Nr. 6/43**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024** mit

119.000,00 €

in Worten: **ehundertneunzehntausend 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.

05.02.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Freiflächenplan
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.7 Energieausweis
- 5.8 Baulasten
- 5.9 Bebauungsplan
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.12 Rechtsgrundlagen

5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

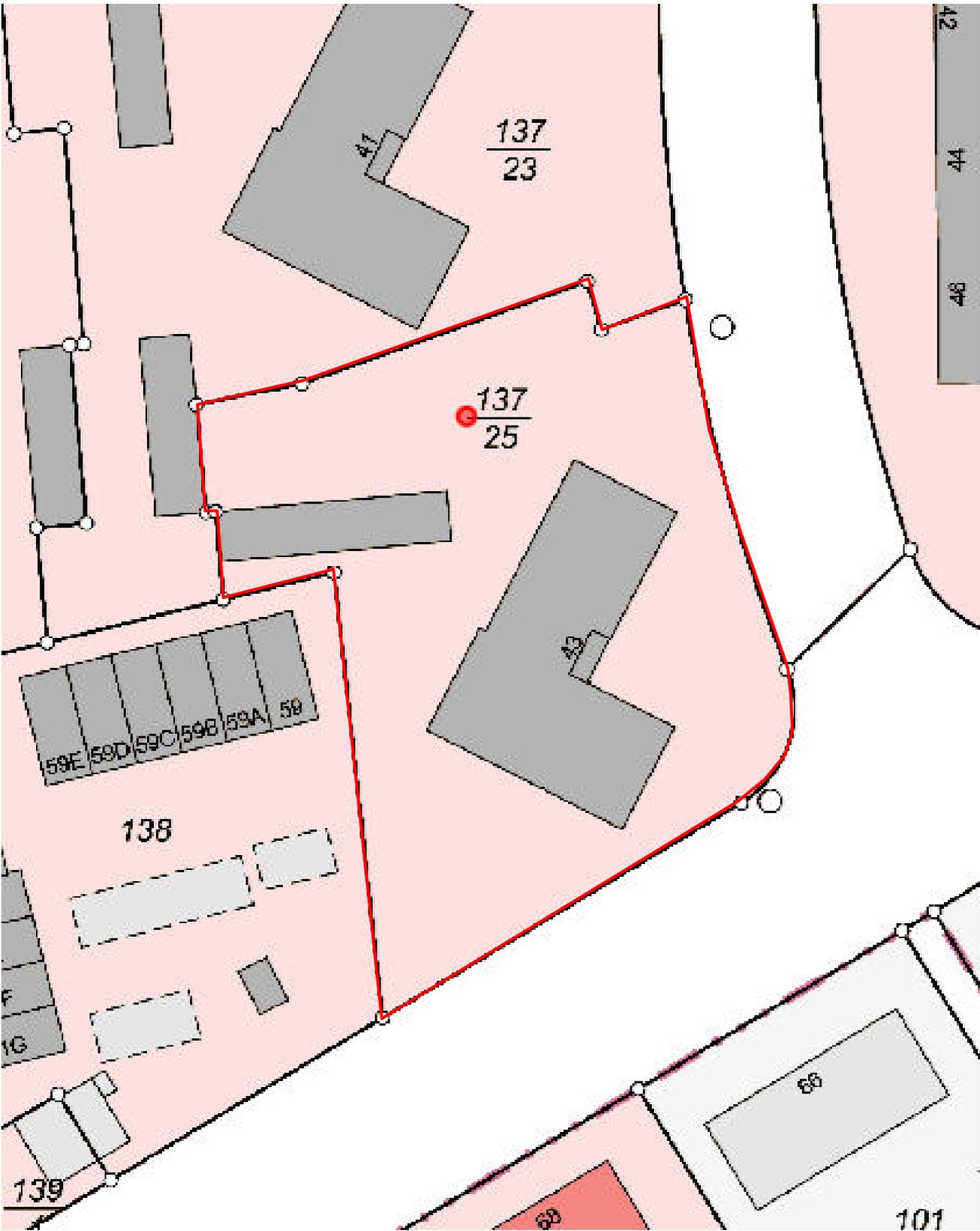


Abb. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

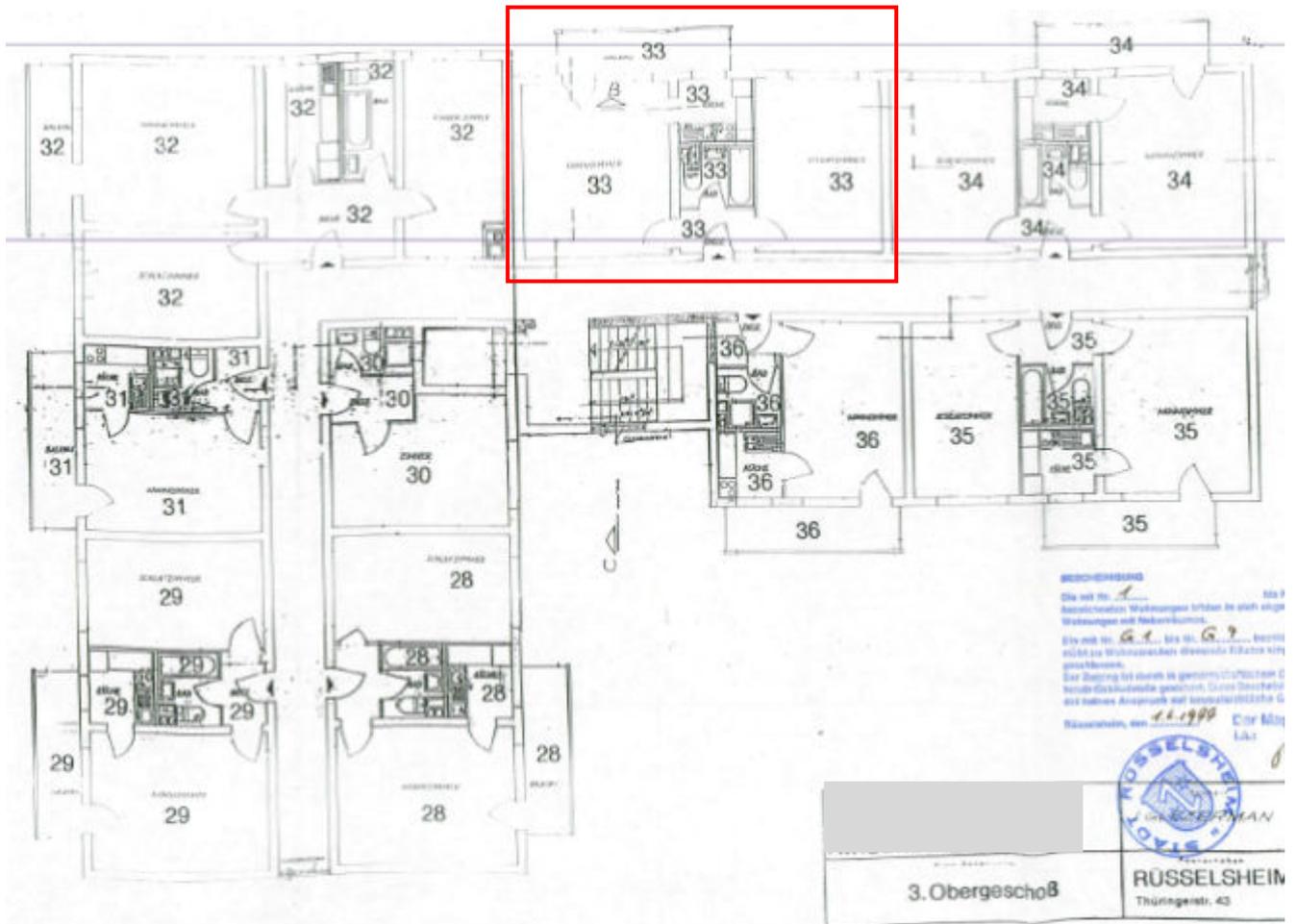


Abb. 5: Grundriss 3. OG, Detail Wohnung Nr. 33 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheitserklärung; Rotmarkierung und Anonymisierung d.d.SV

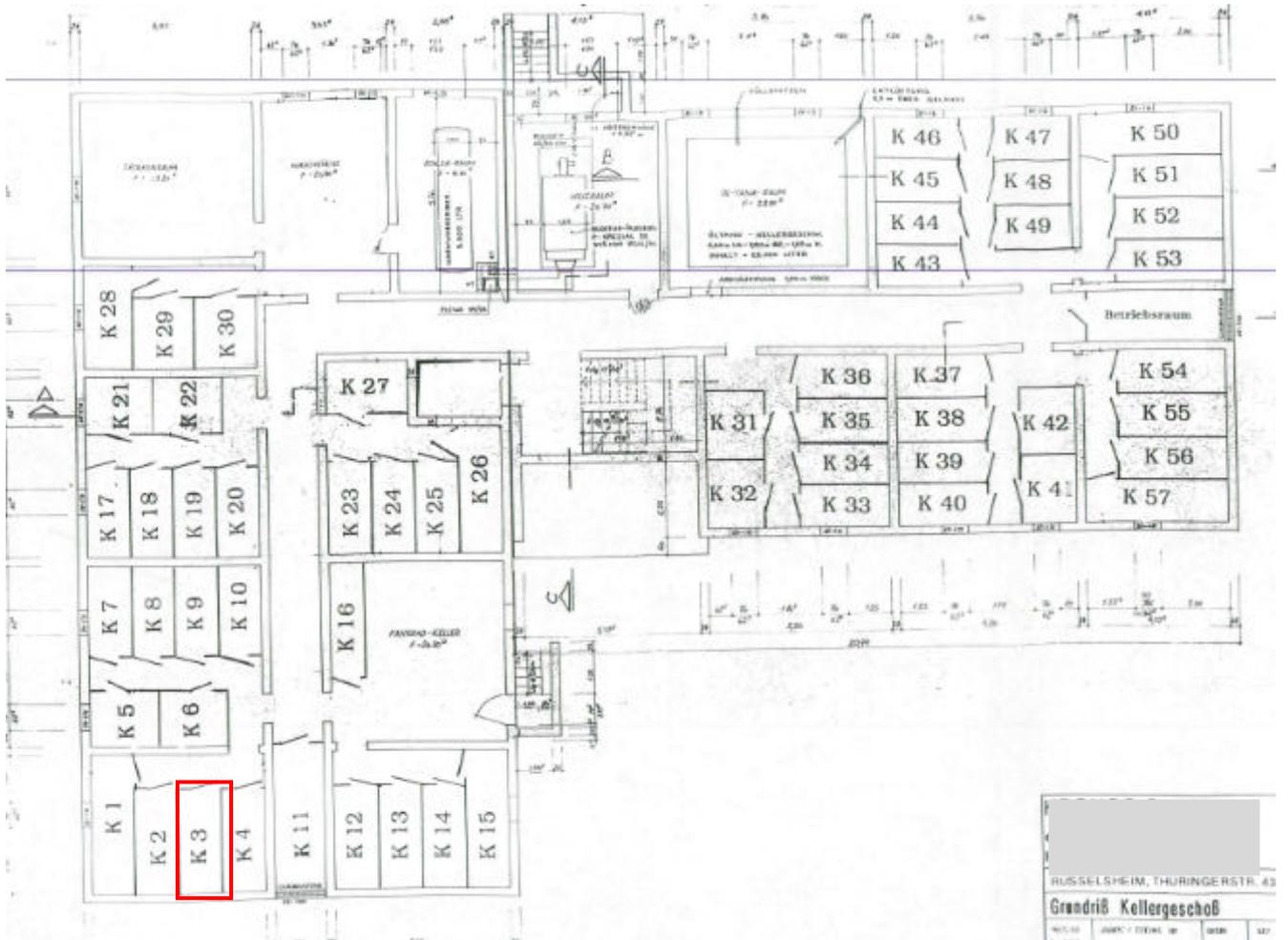


Abb. 6: Grundriss KG (ohne Maßstab), Detail Kellerraum Nr. 3; Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheitserklärung; Rotmarkierung und Anonymisierung d.d. SV

5.4 Freiflächenplan



Abb. 7: Freiflächenplan (ohne Maßstab); Detail Pkw-Stellplatz Nr. 6/43; Quelle: Bauakte, Abgeschlossenheitserklärung; Roteintragung durch den SV

5.5 Wohnflächenberechnung

<u>2-Zimmer-Wohnung No. 4</u>		
Wohnzimmer	5,01 x 4,135	20,72 m ²
Schlafzimmer	5,01 x 3,56	17,84
Küche	2,14 x 1,86	3,98
Bad	2,14 x 1,74	3,72
Dielen	2,14 x 1,25	2,68
Balkon	4,90 x 1,25 x 1/4	1,53
		<hr/>
		50,47 m ²
		- 3%
		<hr/>
		48,96 m ²
		=====
 <u>2-Zimmer-Wohnung No. 5</u>		
wie Wohnung No. 4		48,96 m ²
		=====

Abb. 8: Wohnflächenberechnung vom 15.02.1966; Quelle: Bauakte

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

30.
93/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30 mit allen mit Nr. 30 bezeichneten Räumen.
31.
111/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31 mit allen mit Nr. 31 bezeichneten Räumen.
32.
312/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 32 mit allen mit Nr. 32 bezeichneten Räumen.
33.
205/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 mit allen mit Nr. 33 bezeichneten Räumen.
34.
205/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 34 mit allen mit Nr. 34 bezeichneten Räumen.
35.
195/10.000 tel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 35 mit allen mit Nr. 35 bezeichneten Räumen.

Abb. 9: Auszug aus der Teilungserklärung; Wohnungseigentum; Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung

§ 2 Sondernutzungsrechte

1.
An den Kellerräumen bezeichnet mit 1 bis 57,
den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen bezeichnet mit P 01/43 bis P 52/43,
sowie an den Teilflächen der Flure bezeichnet mit SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08, SO 09, SO 10, SO 11, SO 12, SO 13, SO 14, SO 15, SO 16, SO 17, SO 18,
dem Abstellraum im Dachaufbau mit Penthouse, bezeichnet mit SO 19
und an der Terrasse im Dachaufbau mit Penthouse, bezeichnet mit SO 20,
sowie dem Vorflur SO 21 zum Wohnungseingang Nr. 55
so, wie sie in den dieser Urkunde beigehefteten Lageskizzen (Lageskizzen zu den Sondernutzungsrechten) bezeichnet sind, bildet der teilende Eigentümer Sondernutzungsrechte, die erst anlässlich des Verkaufs der Wohnungen zugeordnet werden sollen. Zu diesem Zwecke werden der Eigentümer und alle künftigen Eigentümer zunächst von der Nutzung dieser Sondernutzungsrechte ausgeschlossen. Sollte dies unwirksam sein, so entfällt der Mitgebrauch der Eigentümer an diesen Sondernutzungsrechten aufschiebend bedingt durch eine Zuordnung gemäß folgender Ziffer 2.

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

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentum und Teileigentum

1.

Gegenstand des Sondereigentums sind die vorstehend bezeichneten 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 nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

a) die nichttragenden Zwischenwände,

b) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

c) innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Türen und Fenster

d) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,

e) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,

f) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,

g) die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

h) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steg- bzw. Falleitung,

i) bei Terrassen und Loggien der durch die Terrassen / Loggienumfassung gebildete Raum.

2.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile die nicht nach Abs. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die ggf. gebildeten Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung; § 3 Gegenstand des Wohnungs- und Gemeinschaftseigentums; Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung

3. Instandhaltung, bauliche Veränderung

- a) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlußtüren, der Fenster Jalousetten und Rolläden. Diese werden den jeweiligen Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen. Ihre Instandhaltung und Erneuerung geht zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Er hat insbesondere Glasschäden ohne Rücksicht auf die Ursache zu beheben. Die jeweiligen Wohnungsabschlußtüren sind bei Renovierungsarbeiten in der für das ganze Haus einheitlichen Farbe zu lackieren. Fenster dürfen nur aus weißem Material ohne verspiegeltes oder beschichtetes Glas eingebaut werden. Bei Austausch der Fensterelemente ist die vorhandene Fensterteilung zu übernehmen. Sprossenfenster, auch von innen aufgesetzte Sprossen, sind nicht zugelassen. Der Einbau von Rolläden ist nur insoweit zulässig, wenn das Rolladenelement von außen vollflächig in der Farbe der übrigen gegebenenfalls vorhandenen Rolläden gestaltet ist. Der Einbau von außen auf die Fassade aufgesetzten Rolläden ist nicht gestattet.

Das Balkongeländer, die Balkonverkleidung und der Fliesenbelag auf den Balkonkragplatten sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten selbst zu unterhalten, insbesondere ausschließlich mit den festgesetzten Farbtönen zu streichen und mit gleichem Material zu erneuern.

Gegebenenfalls vorhandene Markisen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer Instand zu halten und müssen nach Form und Farbe den vorhandenen Markisen gleichen bzw. in einem unauffälligen, den Gesamteindruck nicht störenden Farbton, gestaltet sein.

- d) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

5.7 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

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

Gültig bis: 03.12.2029

Registriernummer¹⁾ HE-2019-002991855
(oder "Registriernummer wurde bearbeitet...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Thüringer Str. 43 (WEG), 65428 Rüsselsheim		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²⁾	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ³⁾	2005		
Anzahl Wohnungen	53		
Gebäudenutzfläche (A _n)	2858,87 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁴⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude. Der Energieausweis ist lediglich dafür vorgesehen.

Aussteller

MeEM Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

04.12.2019

Datum

Unterschrift des Ausstellers

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

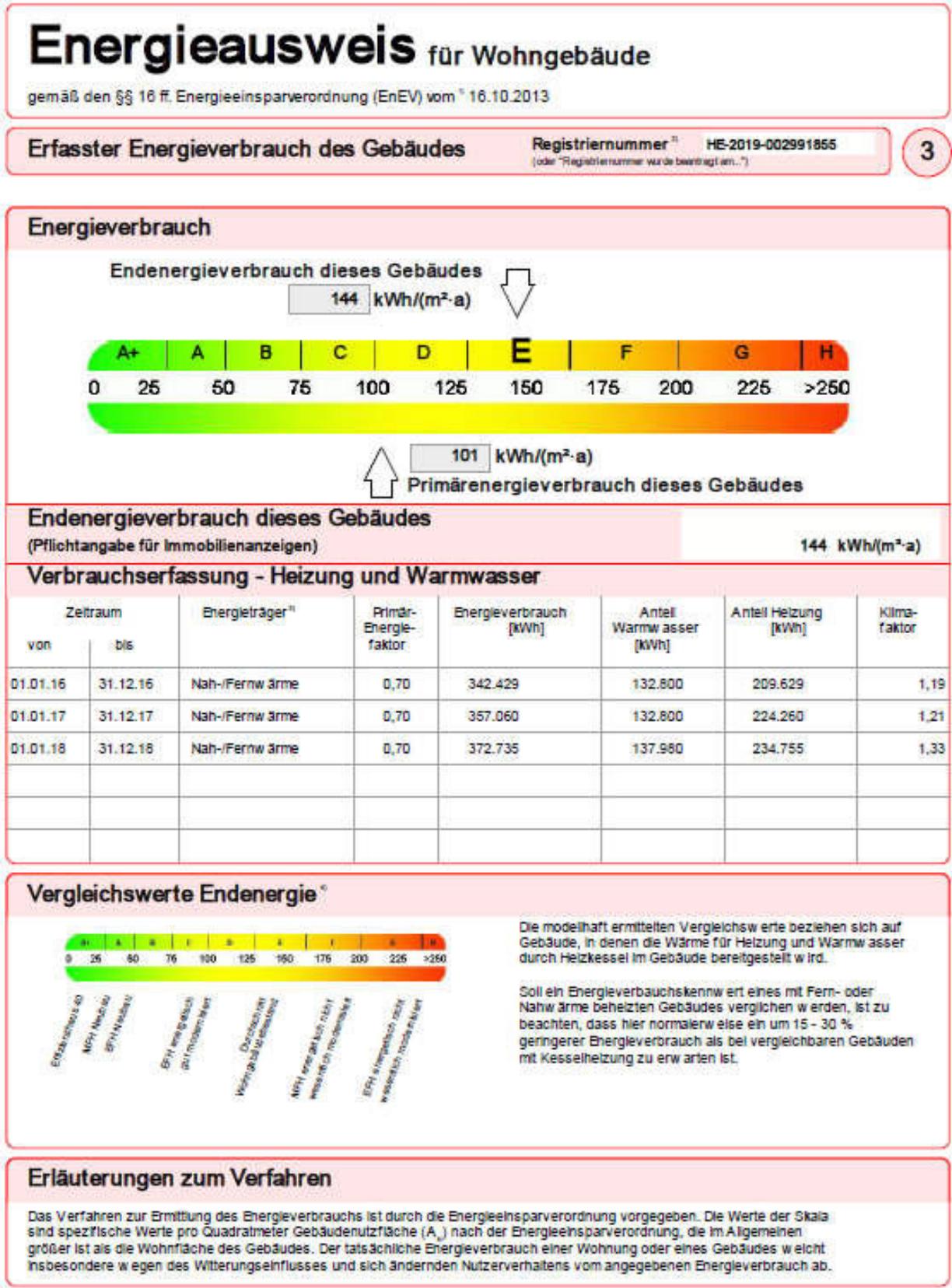


Abb. 13: Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energiesparverordnung vom 16.10.2013, Seite 1 und 3, ausgestellt am 04.12.2019; Quelle: Hausverwaltung

5.8 Baulasten

551-99-6

Baulastenblatt Aktenzeichen: L/99/11
Baulastenblatt-Nr.: 545

Baulastenblatt	Baulastenverzeichnis von Haßloch	Gem.: Haßloch	Flur: 2	Flurst.: 4374 139/25
Nummer	Seite	Liegenschaft: 65428 Rüsselsheim, Thüringer Str. 43		
1	1			

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Baulasteneintragung	Bemerkungen
1	Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 4374, verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: 139/25 Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche für die Abstellplätze 46 bis 48 für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrt wird zugunsten des Grundstückes Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 4374 zur Verfügung gestellt. 139/28	Eingetragen aufgrund der Eintragungserfügung vom 20.4.1999. P.S. Rü. den 20.4.1999 <u>Vermerk:</u> 3 Flurstückerklärungen berichtigt 22. März Heusch

Abb. 14: Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 1; Quelle: Stadt Rüsselsheim

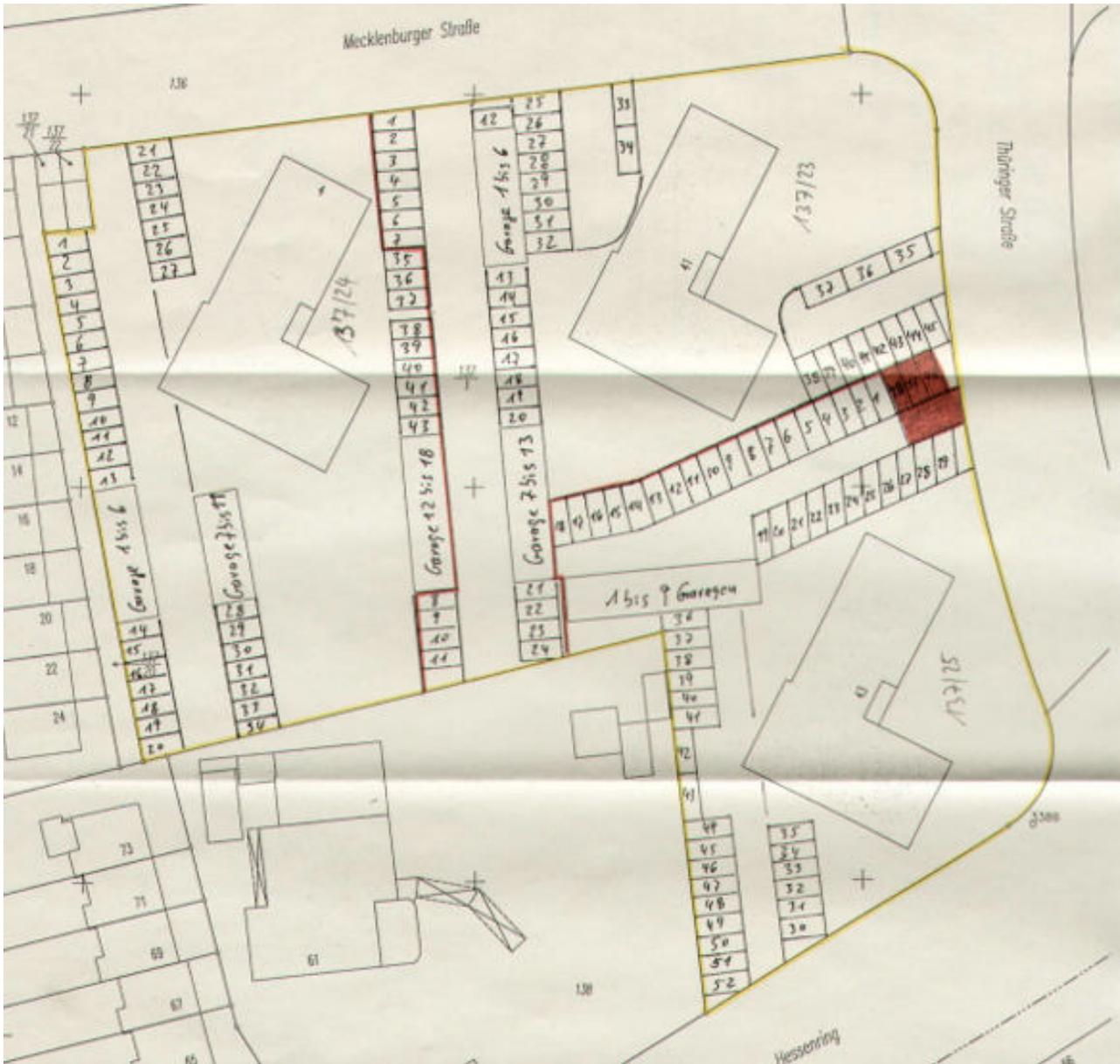


Abb. 15: Flurkarte zu Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 1; Quelle: Stadt Rüsselsheim

554-99-6

Baulastenblatt Aktenzeichen: L/99/12
Baulastenblatt-Nr.: 545

Baulastenblatt	Baulastenverzeichnis von Haßloch	Gem.: Haßloch	Flur: 2	Flurst.: 137/1
Nummer 1	Seite 1	Liegenschaft: 65428 Rüsselsheim, Thüringer Str. 43		

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Baulasteneintragung	Bemerkungen
2	Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 437/4, verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: 137/25	Eingetragen aufgrund der Eintragungsvorfügung vom 20.4.1999 PRL Ri. den 20.4.1999 Vermerk: 3 Flurstücksbezeichnungen berichtigt. 22. März 01 Heursts.

Abb. 16: Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 2; Quelle: Stadt Rüsselsheim

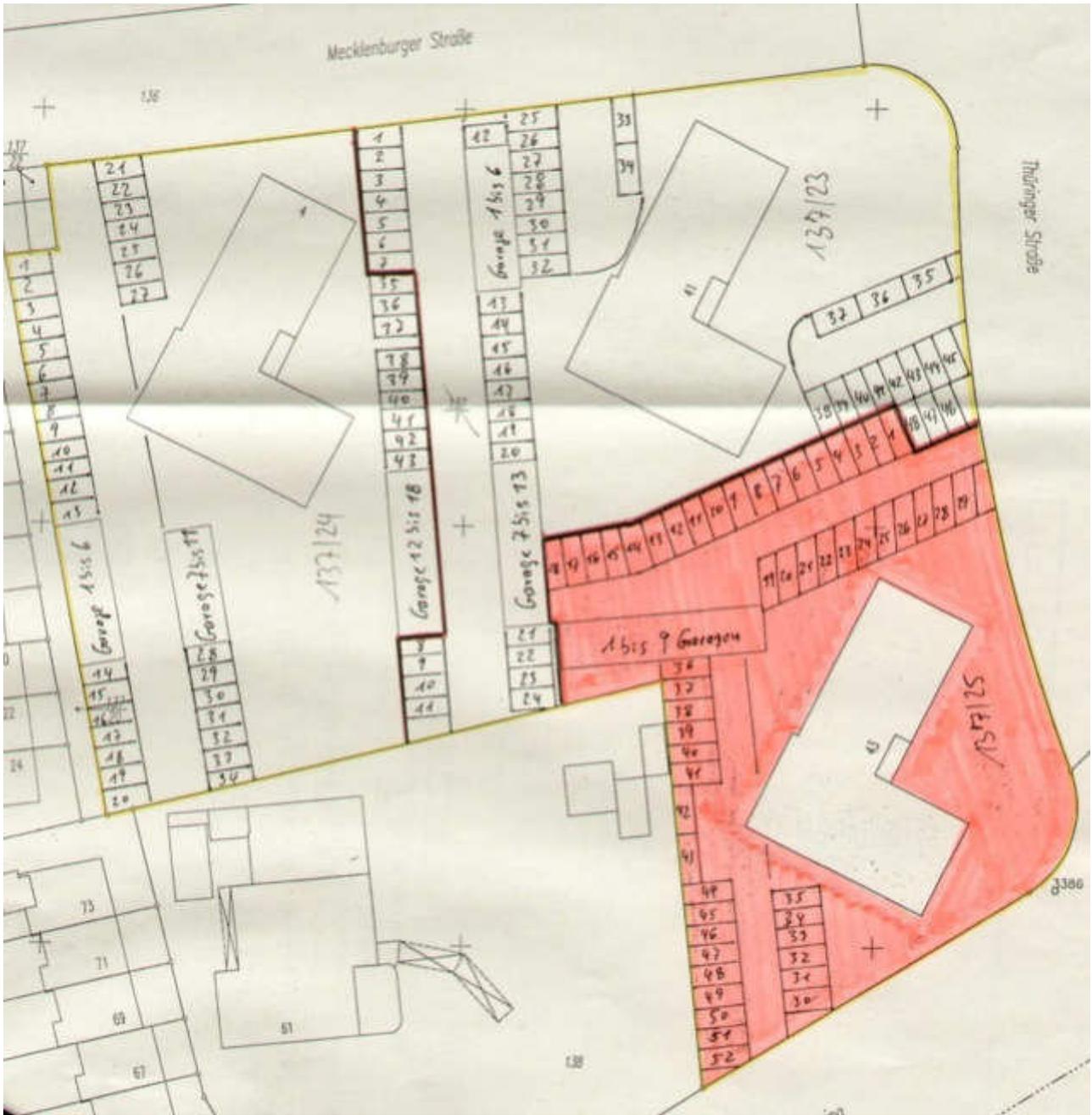


Abb. 17: Flurkarte zu Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 2; Quelle: Stadt Rüsselsheim

Baulastenblatt

Aktenzeichen: L/99/13

Baulastenblatt-Nr.: 545

552-99-L

Baulastenblatt	Baulastenverzeichnis von Haßloch	Gem.: Haßloch	Flur: 2	Flurst.: 1371
Nummer 1	Seite 1	Liegenschaft: 65428 Rüsselsheim, Thüringer Str. 43		

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Baulasteneintragung	Bemerkungen
3	<p>Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 1371, verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:</p> <p>Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche wird zugunsten des Grundstückes Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 1371 zur Mitbenutzung von Wasser-, Abwasser-, Energieversorgungs- und Telekommunikationsleitungen zur Verfügung gestellt. Ebenso zu deren Herstellung und Unterhaltung.</p>	<p>Eigentümer aufgrund der Eintragungsvorgänge vom 20.4.1999</p> <p>Bl</p> <p>zu den 20.4.1999</p> <p><u>Vermerk:</u></p> <p>3 Flurstückesbezeichnungen berichtigt. 22. März 04</p> <p>Herrn</p>

Abb. 18: Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 3; Quelle: Stadt Rüsselsheim

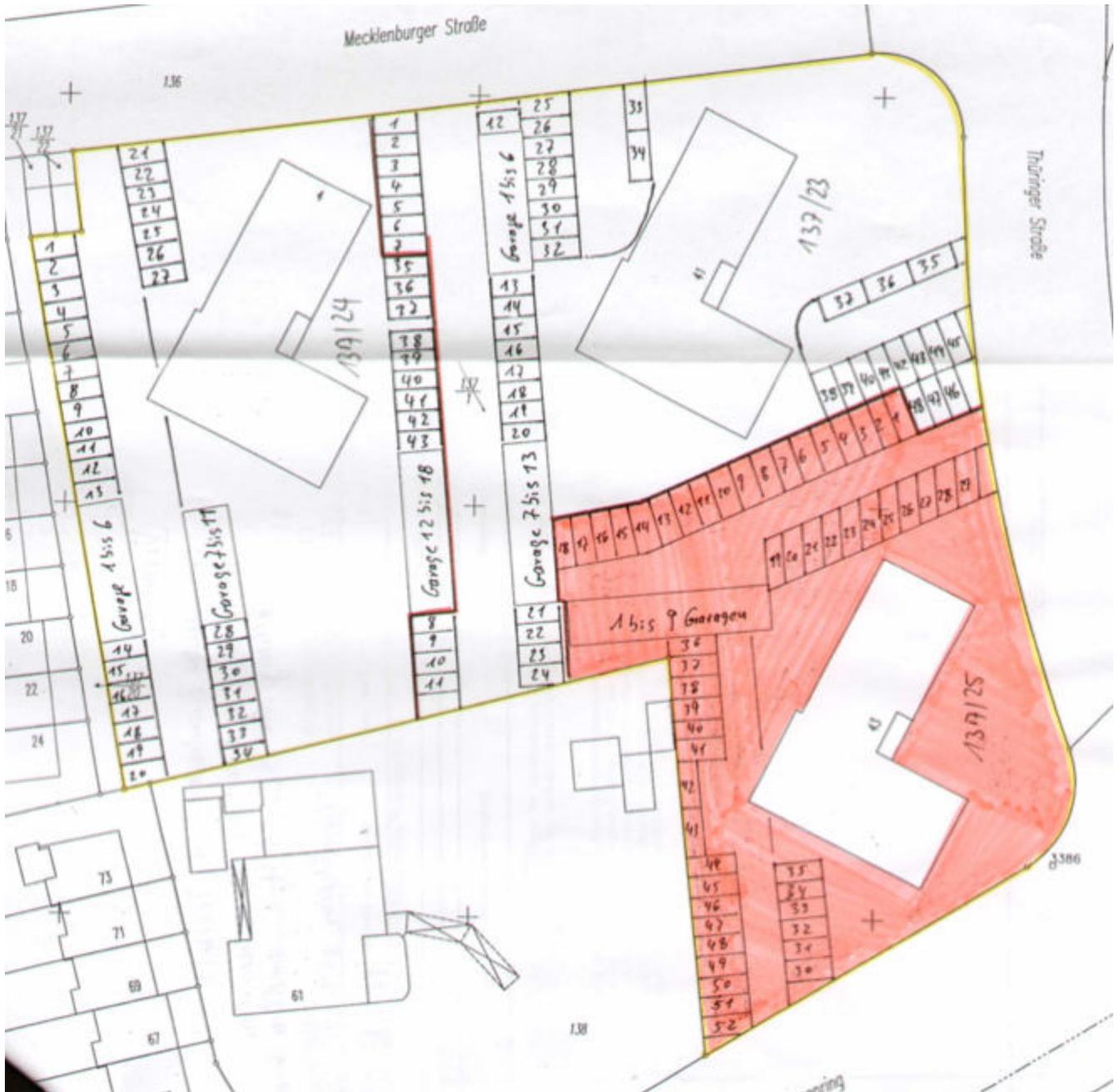


Abb. 19: Flurkarte zu Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 3; Quelle: Stadt Rüsselsheim

553-99-L

Baulastenblatt **Aktenzeichen: L/99/14**
Baulastenblatt-Nr.: 545

Baulastenblatt	Baulastenverzeichnis von Haßloch	Gem.: Haßloch	Flur: 2	Flurst.: 137/1
Nummer	Seite	Liegenschaft: 65428 Rüsselsheim, Thüringer Str. 43		
1	1			

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Baulasteneintragung	Bemerkungen
4	<p>Der Eigentümer des Grundstückes Thüringer Str. 43, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/1, verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:</p> <p>Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte rote Fläche wird dem Nachbargrundstück Thüringer Str. 41, Gemarkung Haßloch, Flur 2, Flurstück 137/1 bei der Bemessung der Abstandflächen zugerechnet.</p> <p>Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandflächen einzuhalten.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragsurkunde vom 20.4.1999</p> <p>pll</p> <p>Tü. den 20.4.1999</p> <p><u>Vermerk:</u> 3 Flurstückesbezeichnungen berichtigt. 22. März</p>

Abb. 20: Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 4; Quelle: Stadt Rüsselsheim



Abb. 21: Flurkarte zu Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 4; Quelle: Stadt Rüsselsheim

5.9 Bebauungsplan

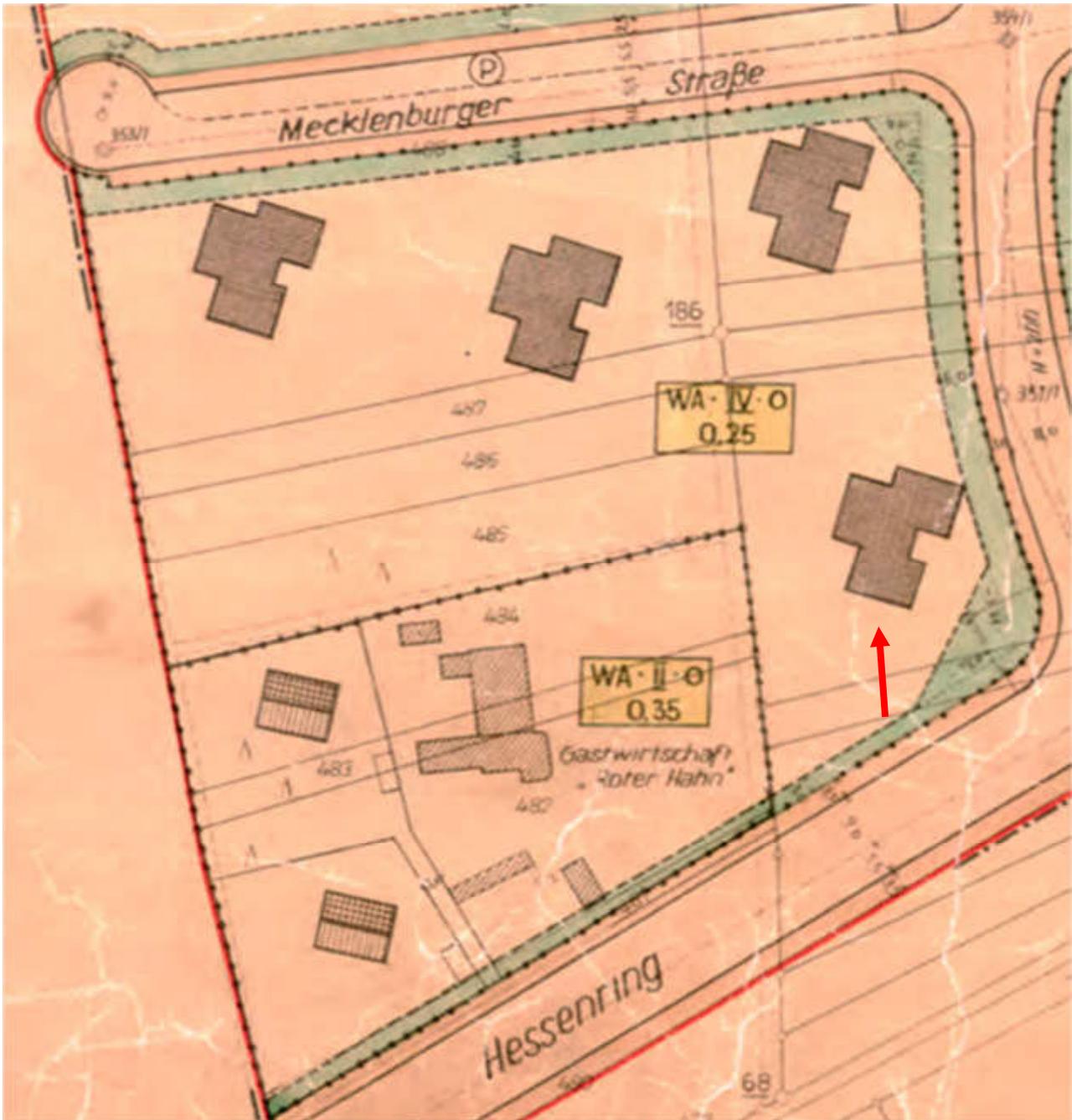


Abb. 22: Auszug aus dem Bebauungsplan „Dicker Busch“; Quelle: Bebauungsplan-Portal der Stadt Rüsselsheim; Rotmarkierung d.d. SV

5.10 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 Wärmeschutzigenschaften 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.

5.11 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.

5.12 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Thüringer Straße 43; Gebäuderückseite; Ansicht von Westen; Detail: Wohnung Nr. 33 im 3. OG; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Thüringer Straße 43; Hauseingangsseite; Ansicht von Osten, von der Thüringer Straße



Foto 3 des SV: Thüringer Straße 43, Ansicht von Süden; vom Hessenring



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Thüringer Straße; Anonymisierung d.d. SV



Foto 5 des SV: Gebäudeeingang



Foto 6 des SV: Treppenhaus, Aufzug



Foto 7 des SV: Wohnungseingang Nr. 33



Foto 8 des SV: Pkw-Stellplätze; Detail Stellplatz Nr. 6/43; Rotmarkierung und Anonymisierung d.d. SV