

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 11/22

09.08.2023



Gewerbekomplex

Gewerbeeinheiten (Gaststätten,
Laden), Kellerräume, Stellplätze in
der Tiefgarage

Verkehrswert: 1.780.000,00 €

EXPOSEE

559,797/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-
und Geschäftshaus bebauten Grundstück

eingetragenen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Rüsselsheim, Blatt 14884
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 1, Flurstück 36/12
Gebäude- und Freifläche, Größe 911 m²

verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 a) - g) ge-
kennzeichneten Sondereigentum (Gewerbeeinheiten, Keller-
räume und Tiefgaragenplätze)

Löwenplatz 15 in 65428 Rüsselsheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.07.2023

Digitale Ausfertigung

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 11/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
07.07.2023

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	559,797/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 a) - g) gekennzeichneten Sondereigentum (Gewerbeinheiten, Kellerräume und Tiefgaragenplätze)
Adresse:	Löwenplatz 15 in 65428 Rüsselsheim
Lage:	Rüsselsheim-Innenstadt, Kerngebiet, gute Geschäftslage, Fußgängerzone, Parkhausnähe
Baujahr der Anlage:	1978
Detailangaben:	Gewerbeinheiten (Gaststätten, Laden etc.) in Unter-, Erd- und Obergeschoss, Kellerräume, 6 Tiefgaragen-Stellplätze; Gaszentralheizung
Nutzfläche rd.:	1.300 m ² (gemäß Wirtschaftsplan; eine Nutzflächenberechnung liegt nur in Teilbereichen vor)
Objektzustand:	Es besteht in Teilbereichen Sanierungs- und Reparaturbedarf.
Hausgeld:	7.144,00 €/Monat
Vermietungssituation:	Teilvermietet
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	1.780.00000 €
Verkehrswert:	1.780.000,00 €
Nachrichtlich: Ertragsfaktor rd.:	14,3

Lage

Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Fläche:	58,3 km ² ¹
Einwohnerzahl:	66.125 ²
Bevölkerungsdichte:	1.134 Einwohnerzahl/ je km ² ³
Durchschnittliche Höhenlage:	93 m ü. NN

Innerörtliche Lage

Das Anwesen (Wohn- und Geschäftshaus) Löwenplatz 15 befindet sich im Innenstadtzentrum von Rüsselsheim, zwischen den Einkaufsstraßen Marktstraße, Grabenstraße und Bahnhofstraße, die als gute Geschäftslagen (1a-Lage) bezeichnet werden können. Dieser Bereich der Innenstadt wurde in den vergangenen Jahren saniert und ansprechend gestaltet, so dass insgesamt eine hohe Passantenfrequenz besteht. Eine Anfahrbarkeit des Anwesens Löwenplatz 15, z.B. zur Anlieferung, ist möglich. Pkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich (Löwenstraße) sind nur sehr begrenzt vorhanden. Es besteht die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe, im Parkhaus Löwenplatz, zu parken. Bushaltestellen und eine Haltestelle der Maintalbahn sind schnell erreichbar. Eine große Anzahl an Geschäften des täglichen und besonderen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur sind im Umkreis von einem Kilometer vorhanden. Das Mainufer liegt südlich in ca. 450 Metern, der Bahnhof nördlich in ca. 250 Metern Entfernung.

Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Tiefgarage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlage erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, den Angaben der Anwesenden sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung und Annahmen der üblichen Ausführungen. Eine Baubeschreibung liegt nicht vor.

Art, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus; bestehend aus einem Untergeschoss (UG) mit Tiefgarage (TG), einem Erdgeschoss (EG) und zwei Obergeschossen (1.OG, 2. OG).
Baujahr ca.:	1978
Erweiterungen/ Umbauten/ Umnutzungen:	Im Zeitverlauf erfolgten z.T. Umnutzungen der Gewerbeeinheiten.
Derzeitige Nutzung:	Gewerbeeinheiten (Läden, Gaststätten, Praxen etc.), Wohneinheiten, Tiefgaragenstellplätze
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig Schaufensterfassaden im Erdgeschoss, Flachdächer, z.T. als Dachterrassen ausgebildet

¹ Stand 31.12.2021

² Stand 30.06.2021 (gemäß der amtlichen Statistik, Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09.05.2011)

³ Stand 31.12.2021

Konstruktionsart:	Konventionelle baujahresbezogene Massivbauweise (Annahme SV; Unterlagen/Angaben liegen nicht vor.)
Umfassungswände:	EG-OG: Mauerwerk, verputzt und gestrichen (Annahme SV; Unterlagen/Angaben liegen nicht vor.)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme SV; Unterlagen/Angaben liegen nicht vor.)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdächer mit Abdichtung
Besondere Bauteile:	Lastenaufzug (Tragkraft max. 1000 kg) zu Gewerbeinheit S7 (Ladengeschäft) EG-UG
Wertbeeinflussende Modernisierungen:	Im Zeitverlauf erfolgten gemäß Angaben der Antragsgegnerin und der Hausverwaltung Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. Erneuerung und Dämmung von Dächern in Teilbereichen, Fenster- und Türeneuerungen.

Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Dr. Müller Immobilien GmbH Löwenplatz 15, 65428 Rüsselsheim
Hausgeld/Vorschusszahlung für das Sondereigentum:	7.144,00 €/Monat (gemäß Wirtschaftsplan)
Sonderumlagen:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind Sanierungsmaßnahmen (z.B. Teilbereiche der Dächer) erforderlich. Mit Sonderumlagen ist zu rechnen. Diese können erheblich sein. Konkrete Kostenvoranschläge bzw. die Höhe der anzunehmenden Sonderumlage liegen nicht vor.

Sondereigentum (Gewerbeinheiten etc.)

Vorbemerkungen

Das im Aufteilungsplan mit Nr. 1 a) bis g) gekennzeichnete Sondereigentum besteht aus Gewerbeinheiten in UG, EG und OG sowie Kellerräumen und Tiefgaragenstellplätzen. In Teilbereichen waren Räume, insbesondere einige Kellerräume im Untergeschoss sowie der Raum mit Heizungsanlage im 2.OG, nicht zugänglich.

Gewerbeinheit S 1

Räumliche Aufteilung	7 Kellerräume (S 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g und H), 1 Toilette, 1 Vorraum Die Kellerräume S1f, S1e, S1g waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Ein schadensfreier Zustand wird vom SV unterstellt.
Lage im Gebäude:	Untergeschoss

Derzeitige Nutzung: Z.T. sind die Kellerräume den anderen Einheiten zugeordnet, z.T. sind sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung separat vermietet.

Gewerbeeinheit S 6

Räumliche Aufteilung
Lage im Gebäude: Ladenfläche mit Nebenraum und Toiletten sowie Treppenaufgang Erdgeschoss

Grundrissgestaltung: Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung

Lichte Raumhöhe: Ausreichend

Derzeitige Nutzung: Gaststätte (Sportcafe). Für das Sportcafe liegt eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung in eine Schankwirtschaft sowie eine Sanierungsgenehmigung vom 31.01.2015 vor.

Gewerbeeinheit S 7

Räumliche Aufteilung
Lage im Gebäude: Ladenfläche mit Nebenräumen (Lagerräume, Büro, Personalräume, Toiletten, 3 Kühlräume), Treppenaufgang Untergeschoss (Lager), Erdgeschoss (Ladenfläche und Kühlräume), Obergeschoss (Personalräume)

Grundrissgestaltung: Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung

Lichte Raumhöhe: Ausreichend

Derzeitige Nutzung: Bis März 2023 befand sich in der Einheit ein Lebensmittelgeschäft. Einrichtungsgegenstände (z.B. Regale; Theken) des Mieters sind noch vorhanden. Eine zukünftige Nutzung als Einzelhandelsgeschäft ist möglich.

Gewerbeeinheit S 13

Die Gewerbeeinheit S 13 wurde ehemals als Gaststätte (Shisha-Lounge) genutzt. Eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in eine Tanzbar liegt vor. Diese ist mit Auflagen verbunden. Gemäß Aktenlage sind bauordnungsrechtliche Vorgaben bzgl. des vorbeugenden Brandschutzes (u.a. erforderliche Rettungswege) noch nicht (vollumfänglich/abschließend) erfüllt. Die Räume der Einheit werden gemäß Auskunft der Vermieterin derzeit nicht als Gaststätte genutzt.

Räumliche Aufteilung
Lage im Gebäude: Gaststätte mit Nebenräumen (Lagerräume, Kühlräume, Küche, Personalraum, Toiletten, Treppenaufgang zum Erdgeschoss Untergeschoss

Grundrissgestaltung: Baujahres- und umbaujahresbezogene, nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung. Im OG und DG sind z.T. gefangene Räume.

Derzeitige Nutzung: Bisherige Nutzung als Bar; derzeit nicht in Betrieb.

Gewerbeinheit S 14

Räumliche Aufteilung Lage im Gebäude:	Gaststätte mit Nebenraum und Toiletten sowie Treppenaufgang 1. Obergeschoss links
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend
Derzeitige Nutzung:	Gaststätte

Gewerbeinheit S 15

Räumliche Aufteilung Lage im Gebäude:	Gaststätte mit Nebenraum, Lagerraum und Toiletten sowie Treppenaufgang 1. Obergeschoss rechts
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend
Derzeitige Nutzung:	Gaststätte/ Shisha-Bar

Kfz-Stellplätze

Art und Lage der Stellplätze	6 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage Nr. 1, 4, 12, 13, 14 und 15.
Bodenbeläge:	Beton
Wände und Decke:	Beton
Öffnung/Tor:	Elektrisch betriebenes Rolltor

Nutzflächen

Bezeichnung	Fläche rd. (gemäß Wirtschaftsplan)	Fläche rd. (gemäß Mietverträgen)	Nutzfläche rd. (gem. Baugenehmigung 19.11.2020)
1 S 1 Kellerräume (ehem. Laden)	140,15 m ²	Keine Angabe	
2 S 6 Gaststätte (Sportbar) EG	101,00 m ²	138,00 m ²	
3 S 7 Laden im EG (ehem. Rossmann)	453,00 m ²	595,00 m ²	
4 S 13 Gaststätte im UG	192,00 m ²	300,00 m ²	305,00 m ²
5 S 14 Gaststätte im 1.OG li	149,71 m ²	162,00 m ²	
6 S 15 Gaststätte im 1.OG re	149,45 m ²	150,00 m ²	
7 TG-Stellplätze			

Vermietungssituation

Die Gewerbeinheiten sind vermietet. Es liegen für die einzelnen Gewerbeinheiten, separat vermieteten Keller-/Lagerräume und einige der TG-Stellplätze Mietverträge vor. Es liegt weiterhin eine Aufstellung der derzeit gezahlten Mieten vor. Die Mietverträge haben Laufzeiten von wenigen Monaten bis mehrere Jahre.

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. gemäß Vortrag der Hausverwaltung:

Nicht zeitgemäße Fassadendämmung (noch baujahresbezogen von 1978)
z.T. Dächer (Flachdach 1. OG, kleines Flachdach (Notausgang für Gaststätte etc.), Flachdach vor dem Heizungsraum) schadhaft/sanierungsbedürftig
z.T. Wasser-Rohre schadhaft (Wasserschäden)

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Gemeinschaftseigentum vom SV festgestellt:

z.T. Fassade schadhaft

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Sondereigentum vom SV festgestellt:

z.T. Elektroanlagen schadhaft/überaltert
z.T. Sanitärobjekte schadhaft/nicht vorhanden
z.T. Heizkörper erneuerungsbedürftig

Stimmrechtsverteilung / Beschlussfähigkeit

Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Wohnungseigentümergebot (s. § 14 Absatz 4 Satz 4 der Teilungserklärung 17.06.1979). Bezüglich des Stimmrechts wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil trotz Mehrheit des (559,797/1000) Miteigentumsanteils nach der aktuellen Stimmrechtsverteilung nur 0,0714 Stimmen von insgesamt vier Stimmrechten (davon ruht 0,5 Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) entfallen. Dies entspricht einem Anteil von 2,04 % des Stimmrechts bei Entscheidungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Gemäß § 14 Abs. 4 Satz 1 der Teilungserklärung vom 17.06.1979 ist die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Das hier zu bewertende Sondereigentum besitzt 559,797/1000 Miteigentumsanteile. Somit ist die Wohnungseigentümerversammlung nur in Anwesenheit der Inhaber des hier zur Rede stehenden Sondereigentums beschlussfähig.

Ertragswertermittlung

	Mieteinheit	vermietbare Fläche*		Miete	Miete
		m ²		netto-kalt	netto-kalt
		Anzahl		monatlich (€)	jährlich (€)
	S1 Kellerräume	140,00		420,00	5040,00
	S6 Gaststätte EG	101,00		1200,00	14400,00
	S7 Laden EG	453,00		5000,00	60000,00
	S13 Lagerfläche KG	305,00		900,00	10800,00
	S14 Gaststätte 1.OG	150,00		1100,00	13200,00
	S15 Gaststätte 1.OG	150,00		1200,00	14400,00
	TG-Stellplätze	6		510,00	6120,00
Summe		1.299,00		10.330,00	123.960,00

*Nebenflächen der Gew erbeeinheiten sind in den Mietansätzen enthalten

Rohrertrag		123.960,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 16 % des Jahresrohertrags)	19.560,00 €
(nur Anteil des Vermieters)		
jährlicher Reinertrag		104.400,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	4,00%	x	357.000,00 €	14.280,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	--------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	90.120,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	16,33
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **4,00%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **27** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	1.471.659,60 €
--	-----------------------

Bodenwert	+	357.000,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert	1.828.659,60 €
--------------------------------	-----------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungstau, Bauschäden etc. (s. 4.5.2.1) rd.	-	51.700,00 €
Rechte und Belastungen (Abluftschachtrecht)	-	1.800,00 €

Ertragswert des 559,797/1.000 Miteigentumsanteils	1.776.959,60 €
---	-----------------------

Ertragswert des 559,797/1.000 Miteigentumsanteils rd.	1.780.000,00 €
--	-----------------------

Ertragsfaktor: 14,33

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des 559,797/1000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 1, Flurstück 36/12, Gebäude- und Freifläche, Größe 911 m², verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 a) - g) gekennzeichneten Sondereigentum, Löwenplatz 15 in 65428 Rüsselsheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.07.2023 mit EUR 1.780.000,00 (in Worten: einemillionsiebenhundertachtzigtausend) Euro geschätzt.

Anhang

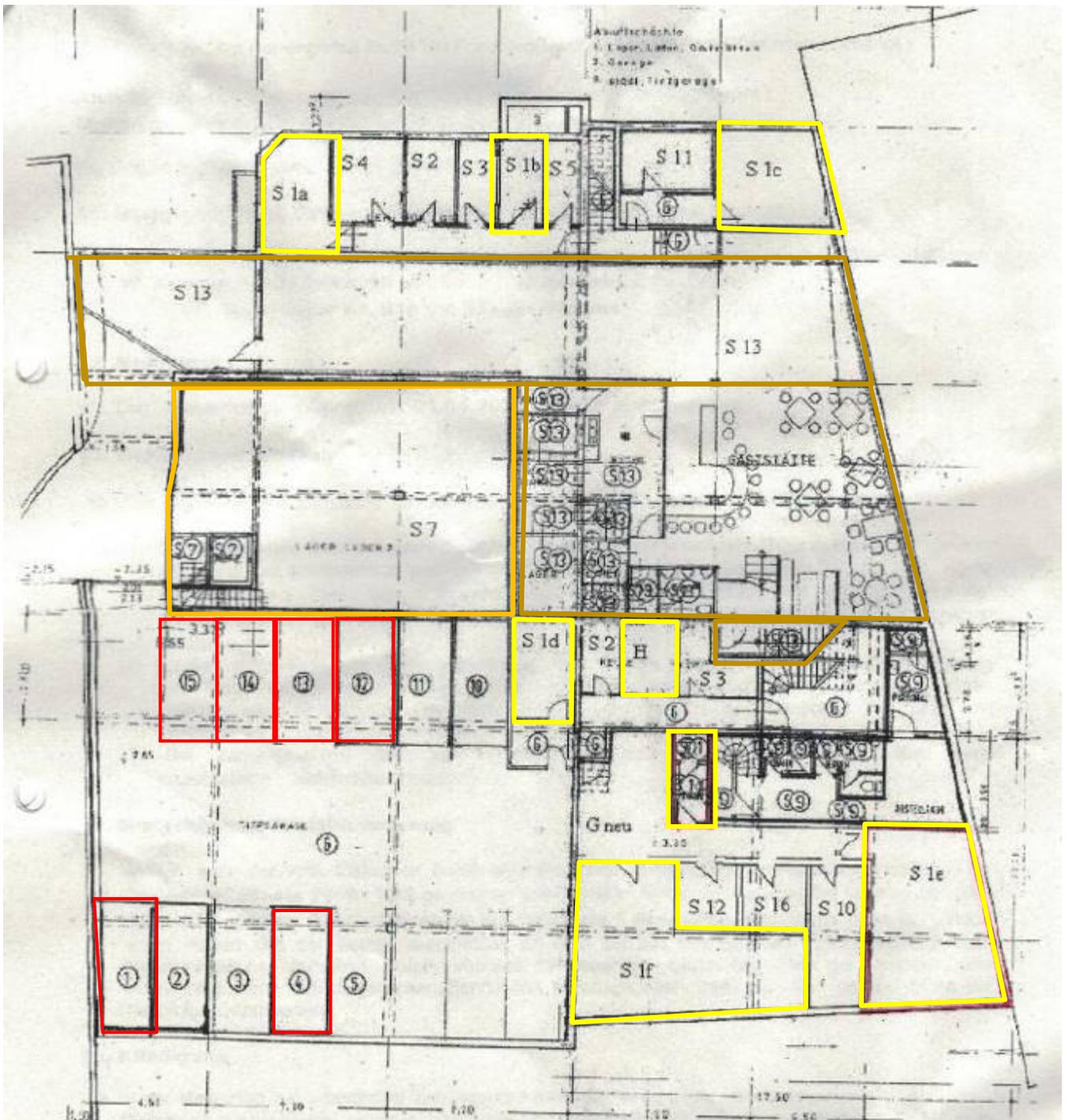


Abb.1: Grundrissplan Untergeschoss (ohne Maßstab); Detail: Gewerbeeinheiten S1a-g+ H (gelb), S7 (orange), S13 (hellbraun) und 6 PKW-Stellplätze (rot); Quelle: Objektunterlagen der Hausverwaltung; Farbeintragungen durch den SV

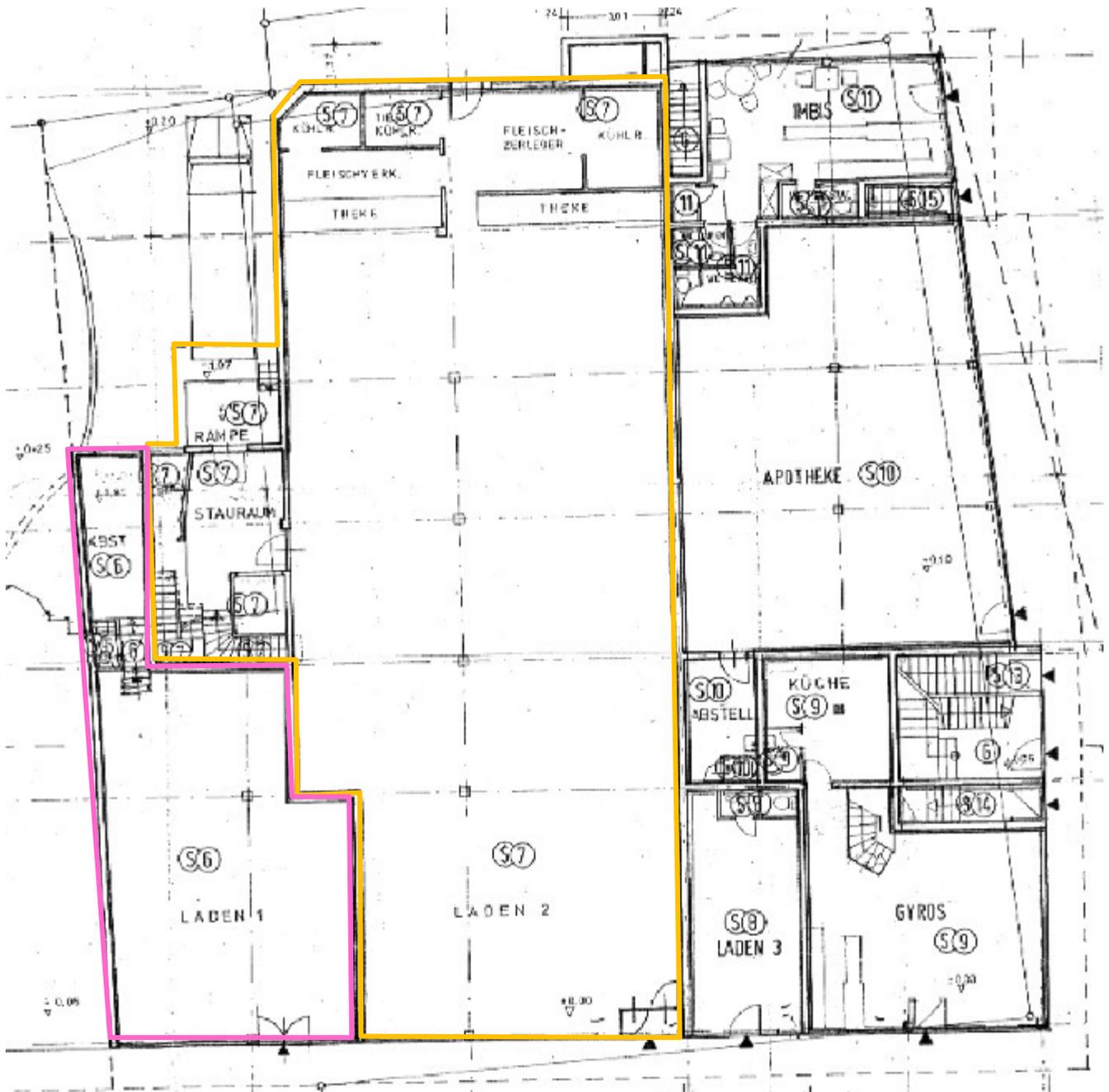


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (ohne Maßstab); Detail: Gewerbeeinheiten S 7 (orange) und S 6 (rosa);
Quelle: Objektunterlagen der Hausverwaltung; Farbeintragungen durch den SV

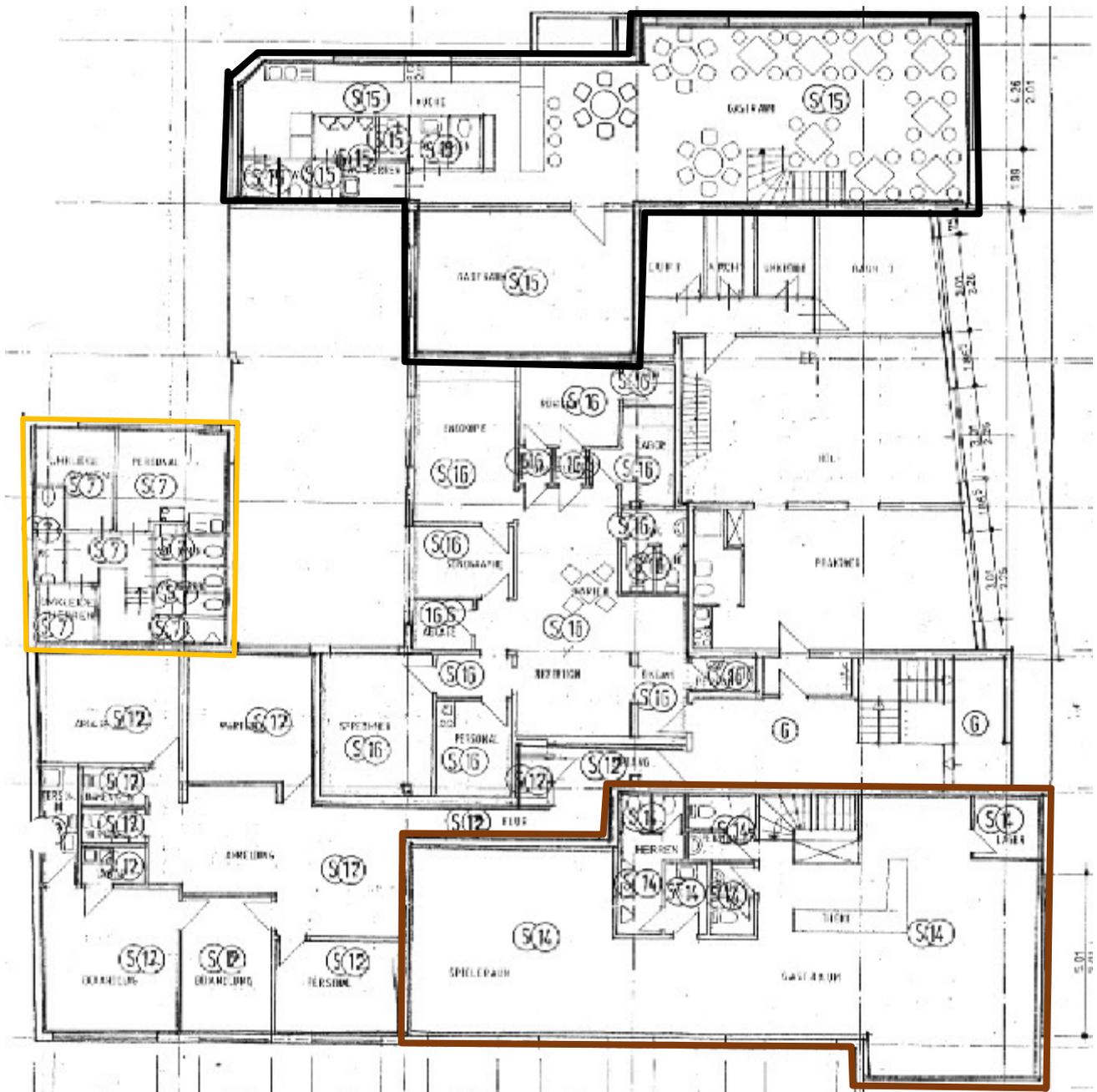


Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoss (ohne Maßstab); Detail: Gewerbeeinheiten S 7 (orange), S 14 (dunkelbraun) und S 15 (schwarz); Quelle: Objektunterlagen der Hausverwaltung; Baugenehmigungspläne; Farbeintragungen durch den SV

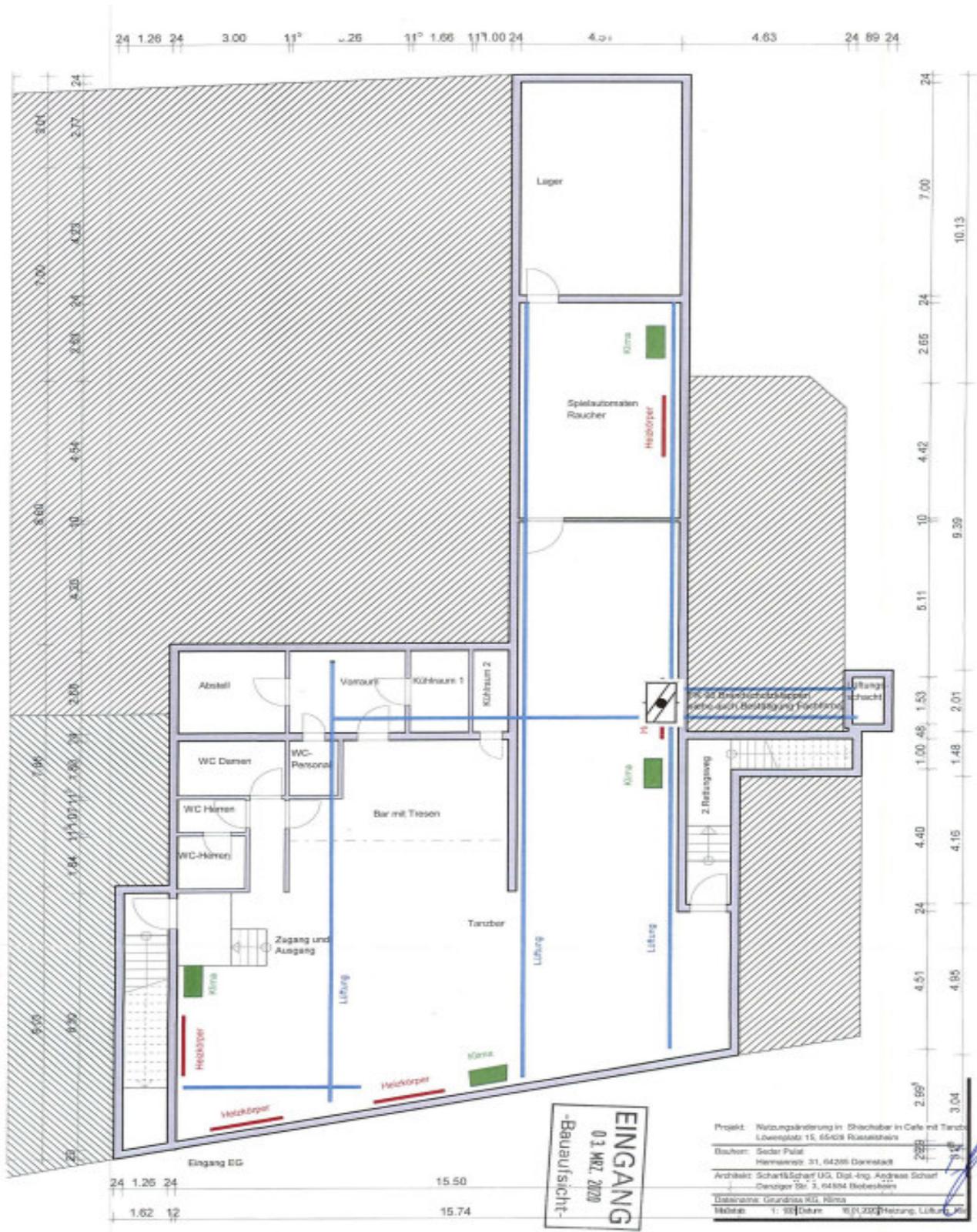


Abb.4: Grundrissplan der Gewerbeinheit S 13 im UG (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen von der Hausverwaltung

II. Änderung der Teilungserklärung

Wir verweisen auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Magistrats der Stadt Rüsselsheim, Bauaufsicht, vom 24. Februar 2003 (95-03-A) sowie auf die Ergänzung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09. April 2003 (239-03-A). Diese Urkunden liegen im Original vor. Wir verzichten auf Beifügen und Vorlesen. Der Inhalt ist uns bekannt.

In Ergänzung der Teilungserklärung vom 17. Juni/19. September 1979, 20. Juni/23. Juli 1985 und 06. November 1985 teilen die Beteiligten die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 wie folgt:

1. 559,797/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 *14884*
an
 - a) den mit S 1 bezeichneten und in anliegender Skizze **gelb** markierten acht Kellerräumen sowie einer Toilette und einem Vorraum im Keller,
 - b) der mit S 6 bezeichneten und in anliegender Skizze **rosa** markierten Ladenfläche mit Nebenraum und WC im Erdgeschoss sowie Treppenaufgang,
 - c) den mit S 7 bezeichneten und in anliegender Skizze **orange** markierten Laden-, Neben-, Lager- und Personalräumen im Erd-, Ober- und Kellergeschoss sowie Treppenaufgang,
 - d) der mit S 13 bezeichneten und in anliegender Skizze **hellbraun** markierten Gaststätte im Kellergeschoss mit Küche, WC für Herren, Damen und Personal, 2 Kühlräumen, 1 Lager, 1 Umkleideraum mit Treppenaufgang zum Erdgeschoss,
 - e) der mit S 14 bezeichneten und in anliegender Skizze **dunkelbraun** markierten Gaststätte im I. Obergeschoss mit Herren-, Damen und Personaltoiletten sowie Treppenaufgang,
 - f) der mit S 15 bezeichneten und in anliegender Skizze **schwarz** markierten Gaststätte im I. Obergeschoss mit Gastraum, Nebenraum, Lagerraum, Herren-, Damen- und Personaltoiletten sowie Treppenaufgang,
 - g) 6 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage Nr. 1, 4, 12, 13, 14 und 15,

Abb. 6: Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung; Gegenstand des Sondereigentums Nr. 1, Detail: Sondereigentum Nr. 1 1a) - g) wie eingetragen in Grundbuch Blatt 14884; Quelle: Objektunterlagen der Hausverwaltung; UR Nr. 44 /2003, Änderung der Teilungserklärung vom 25.07.2003; Roteintragung durch den SV



Wohnungseigentümergeinschaft Löwenplatz 15 in Rüsselsheim

Verwalt.: Dr. Müller Immobilien GmbH

Kreissparkasse Groß-Gerau

IBAN: DE05 5085 2553 0016 0650 13

Löwenplatz 15 65428 Rüsselsheim 06142 / 40 86 085

info@pmc-mueller.de

Wirtschaftsplan 2023

Seite 2

	Summe WEG	Verteilung	Ihr Anteil
lfd. Reparaturen	5.000,00	1.000tel	2.798,98
Ethernitr. Riedel/Kebabh.	6.000,00	1.000tel	3.358,78
Ethernitrohre Lugovkina	9.500,00	1.000tel	5.318,07
Hebeanlage			
Ethernitrohre Keller	6.000,00	1.000tel	3.358,78
Durchgang Garage	800,00	1.000tel	447,83
Decke Riedel	,00	1.000tel	,00
Rep. Flachdach	,00	1.000tel	,00
Fassade	30.000,00	1.000tel	16.793,92
Brandschutzmängel alle	,00	1.000tel	,00
Brandschutzmängel einzeln	2.000,00	14884	2.000,00
Rauchmeldersystem	15.000,00	1.000tel	8.396,95
Brandschutzkonzept	,00	1.000tel	,00
Rettungswege	,00	14884+890	,00
Decke + LED-Lampen	3.500,00	1.000tel	1.959,29
Sanierung Rossmann	,00	14884	,00
Überwachungskamera	,00	1.000tel	,00
Verwaltung wohnen	1.200,00	gleich	,00
Verwaltung Gewerbe	10.500,00	MEA Gew.	7.336,41
Eigentümerversamml.	250,00	1.000tel	139,97
Kontoführung	240,00	1.000tel	134,36
Anwaltskosten	2.500,00	1.000tel	1.399,49
Anwaltskosten einzeln	,00	14884	,00
Sonstiges	1.468,60	1.000tel	822,13
Sonderumlage	,00	14884	,00
Sonderumlage / Rücklage	,00	1.000tel	,00
nicht umlagefähig	93.958,60		54.264,96
Insgesamt	151.560,00		85.724,24
monatlich (gerundet)			7.144,00

Abb. 7: Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2023; Quelle: Hausverwaltung; Anonymisierung durch den SV

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Rüsselsheim	1	36/12	Adresse / Lage überprüft (validiert)	3458002	5539868	32457945	5538091

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUg/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Dreher	Drogeriemarkt (Einzelhandel mit freiverkäuflichen Arzneimitteln, Drogeriewaren, chemikalien, Hygiene	Dreher	Drogeriemarkt (Einzelhandel mit freiverkäuflichen Arzneimitteln, Drogeriewaren, chemikalien, Hygiene	- / Sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen)	- / 5	04/1997	08/2007

Bewertungen:

		- Weitere Veranlassung -	- Bemerkungen -
--	--	--------------------------	-----------------

Art	Bearbeitungsstufe	bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Abb. 8: Auszug aus dem Altflächendatei-Informationsblatt; Quelle: Altflächendatei des Landes Hessen (FIS-BAK)

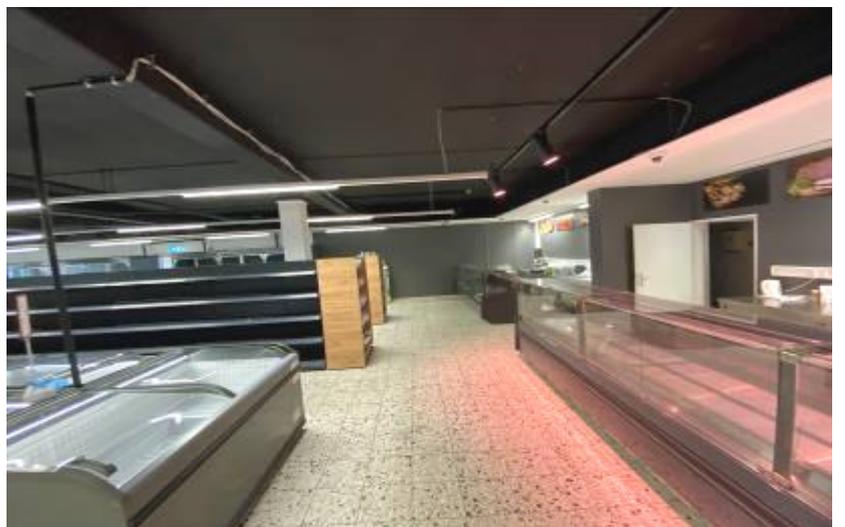
Fotos des SV



Wohn- und Geschäftshaus Löwenplatz 15; Ansicht von Südosten



Wohn- und Geschäftshaus Löwenplatz 15; Ansicht von Nordosten



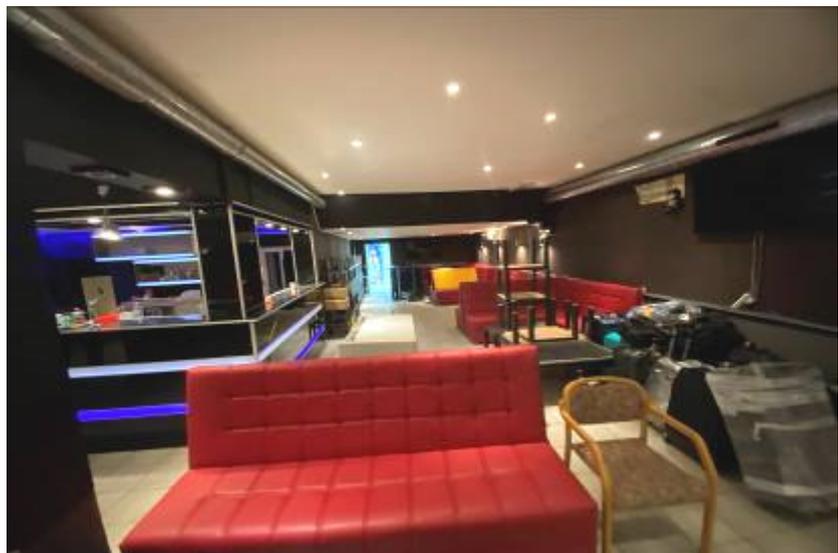
Gewerbeeinheit S 7, EG; Laden; Verkaufsraum



Gewerbeeinheit S 6, EG; Sport Cafe; Gasträum



Gewerbeeinheit S 14, Gasstätte 1.OG li, Gasträum



Gewerbeeinheit S 7, Gaststätte/Shisha-Bar, UG, Gasträum



Gewerbeeinheit S 15, Gaststätte/Shisha-Lounge, 1.OG re, Gastraum



Gewerbeeinheit S 15, Gaststätte/Shisha-Lounge, 1.OG re, Herren-WC



Tiefgaragenstellplätze