

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](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Rüsselsheim; AZ: 43 K 11/23

02.05.2024



4-Zimmer-Eigentumswohnung

**Verkehrswert: 289.000,00 €**

**1/2-Anteil am Verkehrswert ent-  
spricht: 144.500,00 €**

## GUTACHTEN

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

**des 332/10.000 Miteigentumsanteils  
an dem mit einer Wohnanlage (Mehrfamilienhäuser) bebau-  
ten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Königstädten  
Blatt 5398, Gemarkung Königstädten, Flur 1, Flurstück 833/2,  
Gebäude- und Freifläche, Größe 6.199 m<sup>2</sup>

**Im Reis 32, 34, 36, 38, 40 und Spessartring 27, 29  
in 65428 Rüsselsheim**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Keller und  
Speicher, im EG links des Hauses Im Reis 40 und den Son-  
dernutzungsrechten an dem PKW-Stellplatz Nr. SP24 und der  
Gartenfläche Nr. 08

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.02.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim  
AZ: 43 K 11/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
22.02.2024 (Tag der Ortsbesichti-  
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (332/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum)
Adresse:	Im Reis 40 in 65428 Rüsselsheim
Lage:	Stadtteil Königstädten; mittlere Lagequalität, wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 23 im Erdgeschoss links, Im Reis Nr. 40 (Haus 2)
Sondernutzungsrechte:	PKW-Stellplatz Nr. SP24 und Gartenfläche Nr. 08
Detailangaben: Wohnfläche rd.:	Vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Kellerabteil, Dachraum 101,74 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohngebäude:	Ca. 1968 (gemäß Baugenehmigung)
Objektzustand:	Gemäß äußerem Augenschein zufriedenstellend.
Vermietungssituation:	Vermietung wird unterstellt.
Hausverwaltung:	Angaben zur Hausverwaltung, Hausgeld, Rücklagen etc. liegen nicht vor.
Vorläufiger Ertragswert rd.:	299.110,00 €
Abschlag durch grundstücksbezo- gene Belastung (anteilig):	166,00 € (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)
Sicherheitsabschlag:	10.000,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich)
Verkehrswert:	289.000,00 €
<b>1/2-Anteil an dem Verkehrswert:</b>	<b>144.500,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigungen	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlage	14
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 23	16
3.5	Gemeinschaftliche Einrichtungen	17
3.6	Bauliche Außenanlagen	17
3.7	Hausverwaltung	17
3.8	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	18
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>21</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Ertragswertverfahren	22
4.4	Bodenwert	23
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.6	Verfahrensergebnisse	32
4.7	Verkehrswert	32
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>34</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	35
5.3	Grundrisse	36
5.4	Gebäudeschnitt	38
5.5	Wohnflächen-Berechnung	39
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	43
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	44
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.10	Rechtsgrundlagen	46
<b>6</b>	<b>FOTOS</b>	<b>47</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 43 K 11/23

Auftrag: Vom 30.10.2023  
Beschluss: Vom 30.10.2023 und vom 08.11.2023

In der Zwangsversteigerungssache

1. Der Magistrat der Stadt Xxx Fachbereich Finanzen Stadtkasse, Xxx X, XXXXX Xxx
2. Finanzamt Xxx xx Xxx, Xxx X-XX, Xxx Xxx xx Xxx

- Gläubiger -

gegen

Xxx Xxx, Xxx Xxx XX, XXXXX Xxx

- Schuldnerin -

Die Schuldnerin ist Eigentümerin\* des im Wohnungsgrundbuch von Königstädten Blatt 5398, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Wohnungseigentums

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
Königstädten	1	833/2	Gebäude- und Freifläche, Im Reis 40	6199

\* Hinweis des SV:

...  
Die Schuldnerin ist zu 1/2 Eigentümerin des Wohnungseigentums. In vorliegendem Gutachten wird dementsprechend der Verkehrswert des Wohnungseigentums ermittelt sowie zusätzlich rein nachrichtlich der 1/2-Anteil am Verkehrswert ausgewiesen.

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung

Unterlagen der Gläubiger: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte  
Auskünfte und Informationen:

- [ 2] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen; online-Abfrage
- [ 3] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim; online-Abfrage
- [ 4] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt

- [ 5] Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis Wiesbaden; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [ 6] Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundrisse etc.); Bauaufsicht Stadt Rüsselsheim
- [ 7] Grundbuchauszug sowie Kopien aus der Grundakte (Dienstbarkeitsvertrag, Teilungserklärung und -pläne); Grundbuchamt Rüsselsheim
- [ 8] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
- [ 9] Auskunft zur Bauleitplanung aus dem Bebauungsplan-Portal Regionalverband FrankfurtRheinMain; online-Abfrage
- [10] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement (HWRM) Hessen; online-Abfrage

### 2.3 Ortsbesichtigungen

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 12.01.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 22.02.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 22.02.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Die Schuldnerin wurde jeweils mit Einwurfeinschreiben zu den Ortsterminen geladen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde von der Schuldnerin 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:

Gemäß online-Abfrage in der Baulastenauskunft der Stadt Rüsselsheim<sup>1</sup> sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß online-Abfrage im Bebauungsplan-Portal Regionalverband FrankfurtRheinMain befindet sich das zu bewertende Grundstück im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. 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 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Bewertungsobjekt derzeit weder als Kulturdenkmal noch als Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten eingetragen.

#### 2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Rhein. Eine Hochwassergefährdungslage besteht gemäß Hochwasserrisiko-

<sup>1</sup> <https://bauaufsicht.ruesselsheim.de/Bauportal/index.php>

management-Abfrage<sup>2</sup> bei HQextrem (Jährlichkeit 1000) mit einer Überflutungshöhe von 101-200 cm.

#### 2.4.1.6 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.

#### 2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Königstädten  
Blatt 5398  
- Wohnungsgrundbuch -

Letzte Änderung: 24.07.2023, Ausdruck vom 05.12.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

332/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Königstädten, Flur 1, Flurstück 833/2 Gebäude- und Freifläche, Im Reis 32, 34, 36, 38, 40 und Spessartring 27, 29, Größe 6199 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon, Keller und Speicher, Erdgeschoß links des Hauses Im Reis 40.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 5376 bis 5411).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Es ist eine Verwaltungsregelung getroffen.

Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen von der Zustimmungspflicht:

Veräußerung

- an den Ehegatten.
- an Verwandte gerader Linie.
- an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- durch den Insolvenzverwalter.
- im Wege der Zwangsvollstreckung.
- durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-.

<sup>2</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 12.12.2003 (UR-Nr. 892/2003 Notar Dr. Xxx Xxx, Xxx xx Xxx) Bezug genommen. ...

Lfd. Nr. 2/ zu 1 der Grundstücke

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz (im Aufteilungsplan mit Nr. SP24 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 19.04.2004 (UR-Nr. 344/2004 Notar Dr. Xxx Xxx, Xxx xx Xxx) eingetragen am 20.10.2005. ...

Lfd. Nr. 3/ zu 1

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 19.04.2004 (UR-Nr. 344/2004 Notar Dr. Xxx Xxx, Xxx xx Xxx) eingetragen am 20.10.2005. ...

Lfd. Nr. 4/ zu 1

Der Inhalt des Sondereigentums ist dahingehend geändert, dass das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz (im Aufteilungsplan mit SP 40 bezeichnet) aufgehoben wurde; gemäß Bewilligung vom 12.04.2018 (UR-Nr. S 151/2018 Notarin Xxx Xxx, Xxx xx Xxx) eingetragen am 23.11.2018. ...

#### Abteilung I (Eigentümer)

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

3.1 Xxx, Xxx Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -

3.2 Xxx, Xxx Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 - ...

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Kabelrecht) für die Firma Überlandwerk Groß-Gerau GmbH in Groß-Gerau; gemäß Bewilligung vom 24.06.1986 eingetragen am 13.08.1986 in Blatt 2587 und bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 5376 bis 5411 übertragen am 04.02.2004. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim- Versteigerungsgericht -, 43 K 11/23); Rang nach Abt. III Nr. 6; eingetragen am 24.07.2023. ...

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

### **2.4.3 Vermietungssituation**

Augenscheinlich ist die Wohnung bewohnt. Mietvertragliche Regelungen oder Angaben zu Miethöhen liegen nicht vor.

### **2.4.4 Gewerbliche Nutzung**

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

---

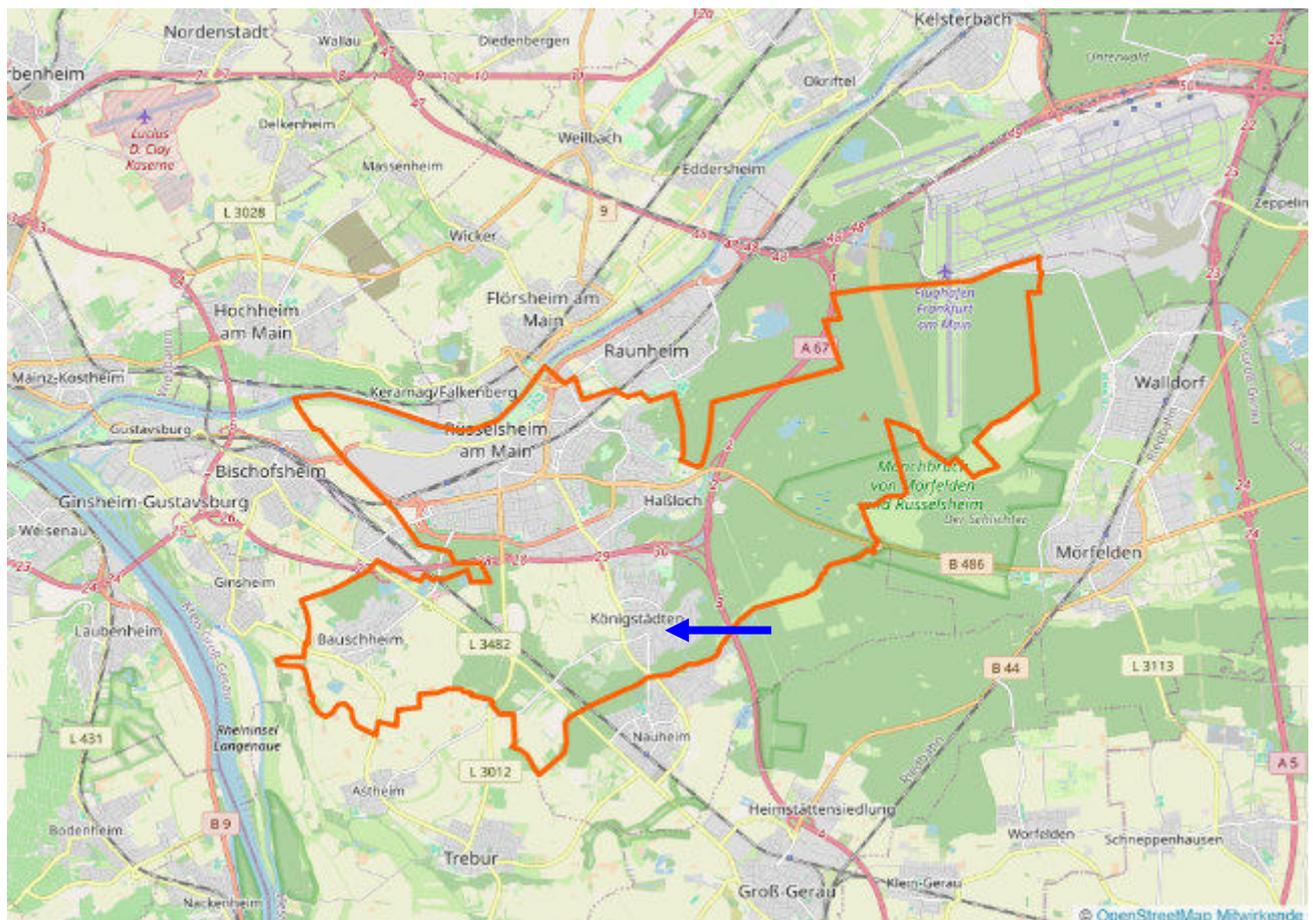
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Fläche:	58,29 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl:	67.197 <sup>3</sup>
Durchschnittliche Höhenlage:	93 m ü. NN

Rüsselsheim am Main liegt zwischen Frankfurt am Main und Mainz, am Unterlauf des Mains. Sie ist die größte Stadt des Kreises, die zehntgrößte Stadt Hessens und Teil der Stadtregion Frankfurt. Die Stadt profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Finanzzentrum Frankfurt sowie den Großstädten Mainz und Darmstadt, die in weniger als 30 Minuten mit dem Auto 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 Stadt Rüsselsheim (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV);  
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

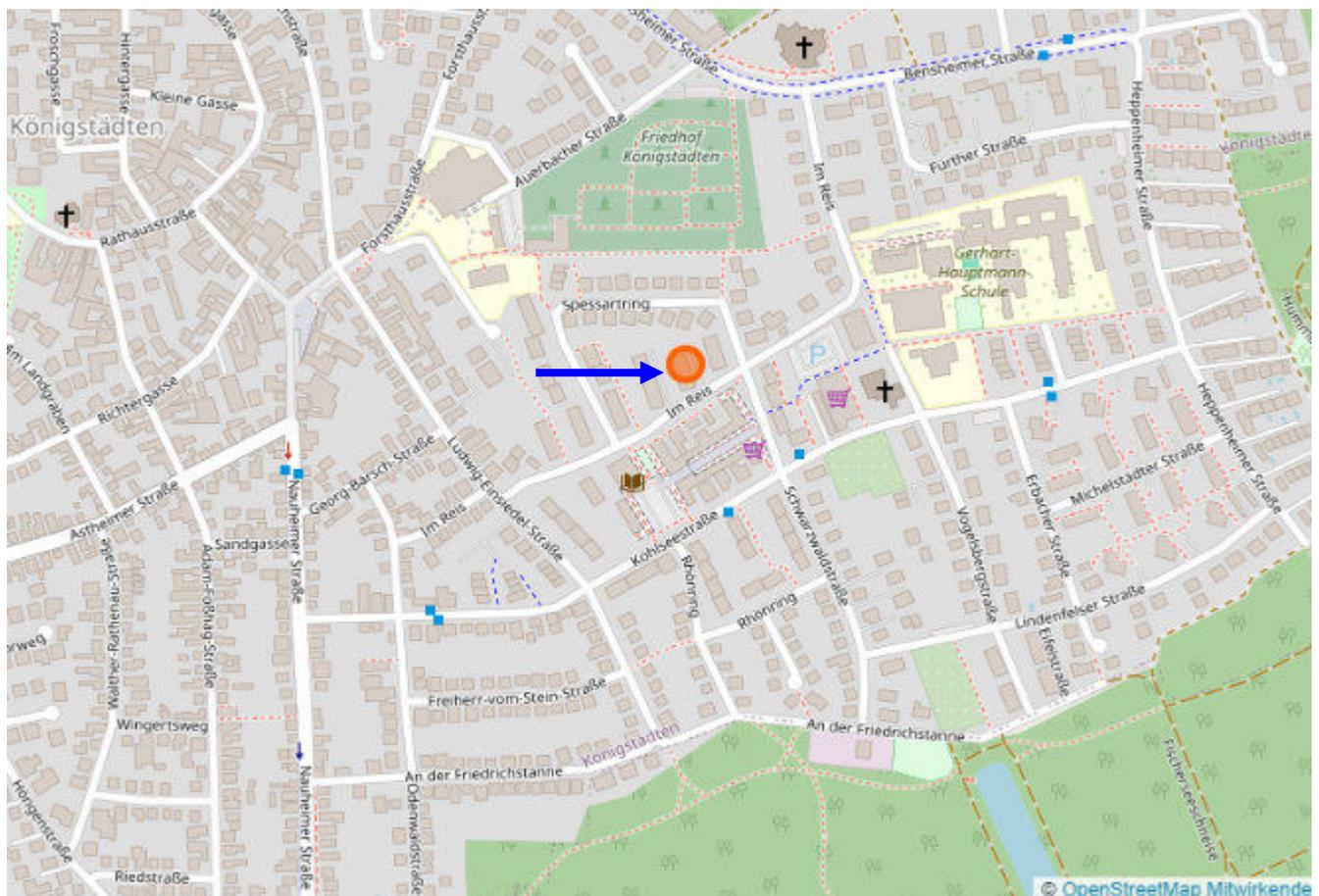
<sup>3</sup> Stand 30.06.2023 (gemäß der amtlichen Statistik, Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09.05.2011)

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 ist mit dem Pkw in ca. 15 Minuten erreichbar. Es gibt insgesamt sechs Anschlüsse an die Autobahnen 3, 60, 67 und 671 sowie Bahn- und ÖPNV-Anbindungen.

Rüsselsheim verfügt über Sehenswürdigkeiten, die von der weit in die Vergangenheit zurückreichenden Historie zeugen, 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 gibt wohnortnah alle Schularten und die Hochschule RheinMain mit fast 30 verschiedenen Studiengängen und verschiedene soziale Einrichtungen. Die Stadt bietet abwechslungsreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, u.a. durch eine breit gefächerte Vereinslandschaft, städtische Grünflächen und Spielplätze, Schwimmbäder und Naherholungsgebiete.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Osten des 1956 eingemeindeten Stadtteils Königstädten in einem Mehrfamilienhaus, das zu einer ursprünglich von der Gemeinnützigen Opel-Wohnbau GmbH errichteten Wohnanlage gehört. Königstädten hat ca. 9.900 Einwohner. Der Ort liegt direkt am Rüsselsheimer Dreieck und grenzt an das Naturschutzgebiet Mönchbruch. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, z.T. mit kleinen Gewerbeeinheiten. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und eine Gesamtschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Zentrum von Rüsselsheim liegt in ca. 6 km Entfernung. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.

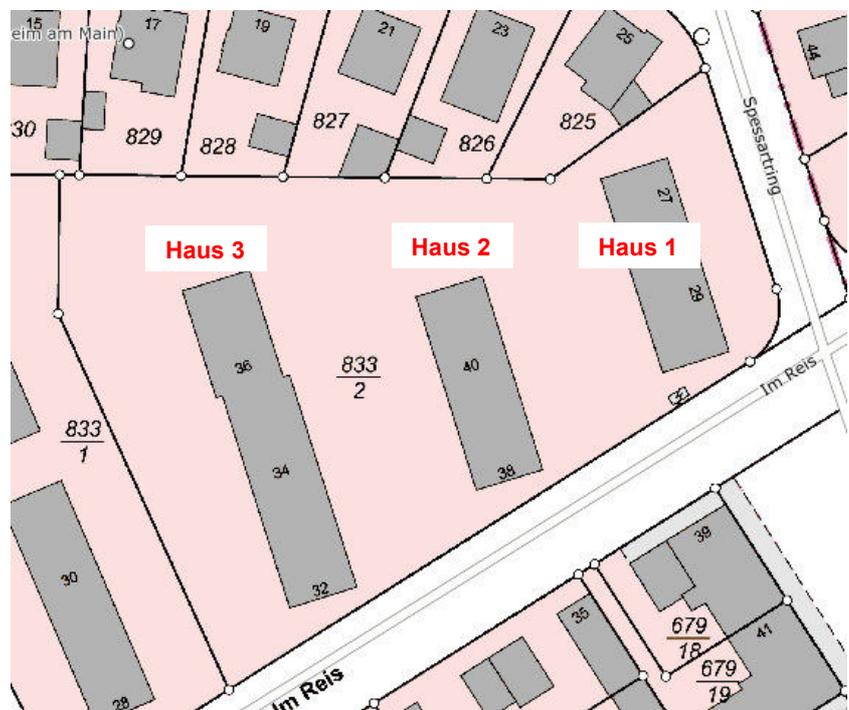


**Abb. 2:** Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Oberfläche überwiegend eben
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	6.199 m <sup>2</sup>
Länge (Straßenfront) rd.:	100 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	62 m
(Ideeller) Grundstücksanteil rd.:	206 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, die aus sieben z.T. untereinander angebauten Mehrfamilienwohnhäusern besteht.



**Abb. 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Eintragungen d.d. SV

### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straßen Im Reis und Spessartring erfolgt. Der Zugang und die Zufahrt zu den Wohngebäuden Im Reis 32, 34, 36, 38, 40 erfolgt über die Straße Im Reis, der Zugang und die Zufahrt zu den Wohngebäuden Spessartring 27, 29 erfolgt über den Spessartring.
Straßenart:	Die Straßen Im Reis und Spessartring sind voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraßen mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung (Parkstreifen in der Straße Im Reis).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einschränkungen sind nicht bekannt.

### **3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse etc.:

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

Altlasten etc.:

In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, 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 Erteilung der Auskunft nur für die Flächen erfolge, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen sei außerdem z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Altflächendatei nicht vollständig sei.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.3 Bauliche Anlage

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück wurde in den 1960er Jahren durch die Gemeinnützige Opel-Wohnbau GmbH eine Wohnanlage errichtet, die im Jahr 2003 in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohnhaus Im Reis 40 (Haus 2, nördlicher Teil) in dem sich das Sondereigentum (mit Nr. 23 bezeichnet) befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte Stadt Rüsselsheim, Teilungspläne aus der Grundakte des Grundbuchamts Rüsselsheim) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV an den Ortsterminen am 12.01.2024 und am 22.02.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr bzw. auf Angaben aus den Objektunterlagen der Bauakte der Stadt Rüsselsheim.

Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der hier zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Gebäudes wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

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 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1.OG, 2.OG) und einem Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert.

Baujahr: Ca. 1968 (gemäß Baugenehmigung)

Hinweis: Die Schuldnerin wurde mit Schreiben vom 08.11.2023, 06.12.2023 und 17.01.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr des Wohnhauses erfolgte, wurden zur Bestimmung des Baujahres die Objektunterlagen (insbesondere die Baugenehmigung) aus der Bauakte der Stadt Rüsselsheim herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

Nutzung: Wohnnutzung (6 Wohneinheiten im Haus Im Reis 40)

Außenansicht: Verputzt und gestrichen, Balkone (Westseite); Satteldach

#### 3.3.3 Ausführung und Ausstattung

(überwiegend gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände: KG: Stampfbeton  
EG - DG: Bimssteine  
Wärmedämmverbundsystem (ca. 7 cm)

Innenwände: KG: Kalksandstein  
EG - 2. OG: Ziegelsteine, Bimssteine

Wohnungstrennwände:	Kalksandsteine
Geschossdecken:	Über KG - 2. OG: Stahlbetondecke
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Annahme des SV) mit Ziegeleindeckung
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe
Balkone:	Stahlprofilgeländer mit Füllungen, z.T. Sichtschutzwände
Hauseingang (Ostseite):	Befestigte Zugangsfläche (Asphalt, Pflaster) Eingangspodest, massive Überdachung

### 3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden; Glasbausteinfenster (Treppenhaus)
Hauseingangstür:	Tür mit Lichtausschnitten; ebensolches Seitenteil mit Briefkästen; Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungs- und Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### 3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (gem. Baubeschreibung zentrale Heizungsanlage)
Warmwasserbereitung:	Zentral über Heizungsanlage (Annahme des SV).

### 3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis<sup>4</sup> für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG keinen Energieausweis vor.

### 3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Außentreppe (KG)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Es liegen keine Angaben vor.

<sup>4</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

### 3.3.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

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

Modernisierungen etc.:

Angaben zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

## 3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 23

### 3.4.1 Vorbemerkungen

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen überwiegend auf den vorliegenden Grundrissplänen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

### 3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	4-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Lage im Erdgeschoss links
Räumliche Aufteilung:	Vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Balkon Dem Sondereigentum sind ein Kellerraum (KG) sowie ein Speicherraum (DG) zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

### 3.4.3 Raumbeschreibungen

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

### 3.4.4 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Rüsselsheim entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 101,74 m<sup>2</sup> und wird der vorliegenden Wertermittlung zu Grunde gelegt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

### 3.4.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum sind gemäß Grundbucheintrag begründet an dem PKW-Stellplatz Nr. SP24, sowie an der im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Gartenfläche.

Eine Kopie des Freiflächenplans zur Teilungserklärung vom 12.12.2003 liegt vor. Aufgrund der geringen Qualität ist darauf die Stellplatzfläche nicht eindeutig erkennbar (siehe Anhang). Bei der Ortsbesichtigung konnte der SV den mit Nr. 24 markierten PKW-Stellplatz in Augenschein nehmen (siehe Fotos).

### 3.4.6 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.)

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

### 3.5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Gemäß vorliegender Teilungserklärung aus der Grundakte sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums alle Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht Gegenstand des Sondereigentums sind und die nicht im Eigentum Dritter stehen, sowie der Grund und Boden (siehe auch Anhang).

### 3.6 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen der Wohnanlage u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und markierte Pkw-Stellplatzflächen, Garten-/Geräte-/Fahrradschuppen (Metallkonstruktionen mit Holzverkleidung) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

Bauliche Außenanlagen des Sondereigentums u.a.:

Einfriedung (Drahtzaun), befestigte Terrassenfläche (Betonwerkstein), Gartenpavillon; Metall-Außentreppe (Zugang vom Balkon zur Gartenfläche)

### 3.7 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hinweis: Die Schuldnerin wurde mit Schreiben vom 08.11.2023, 06.12.2023 und 17.01.2024 u. a. um Angabe der Hausverwaltung ersucht. Es erfolgte keine Angabe zur aktuellen Hausverwaltung. Entsprechende Information zur Hausverwaltung bzw. Angaben zu durchgeführten und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, zur Höhe des Hausgelds, der Instandhaltungsrücklage etc. konnten vom Unterzeichner nicht beschafft werden.

### **3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.8.1 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).

#### **3.8.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

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

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

##### **3.8.2.1 Bauschäden etc. am gemeinschaftlichen Eigentum; Auffälligkeiten**

Außen: Z.T. Fassade schadhaft (Putzverfärbungen, Abzeichnung der Dübel auf dem Putz des WDVS, Putzrisse im Sockelbereich)

Innen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzverfärbungen, Dübelabzeichnungen des WDVS, Putzrisse im Sockelbereich)

#### **3.8.2.2 Bauschäden etc. des Sondereigentums**

Innen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

#### **3.8.2.3 Hausschwamm**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

#### **3.8.2.4 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.

#### **3.8.3 Rechte und Belastungen**

##### **3.8.3.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

*Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. den §§ 1090 - 1093 BGB [Bürgerliches Gesetzbuch] handelt es sich um einen terminus technicus aus dem deutschen Sachenrecht, genauer gesagt aus dem Immobiliarsachenrecht. Nach der Legaldefinition...in § 1090 Absatz 1 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen*

*Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) bilden kann.<sup>5</sup>*

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Firma Überlandwerk Groß-Gerau GmbH eingetragen. Damit verbunden ist das Recht, auf dem Bewertungsgrundstück eine Mini-Compakt-Transformatorstation zu errichten, für die Dauer der allgemeinen Stromversorgung in der Gemarkung Königstädten zu betreiben und die erforderlichen Kabel in dem Grundstück zu verlegen, verbunden mit jederzeitigem Betretungsrecht, nach Inhalt der Bewilligung vom 24. Juni 1986 eingetragen am 13.08.1986 und bei Bildung von Wohnungseigentum in die Wohnungsgrundbücher übertragen am 04.02.2004.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass für die Ausübung der Dienstbarkeit und die ggf. damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks in der Vergangenheit keine Einmalzahlungen, Rentenzahlungen o.ä. geleistet wurden sowie, dass die aufgeführten Grunddienstbarkeiten in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

---

<sup>5</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/beschraenkte-persoенliche-dienstbarkeit>

---

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

**Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:** Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

**Verfahrenswahl mit Begründung:** Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt.

Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

### 4.3 Ertragswertverfahren

#### 4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

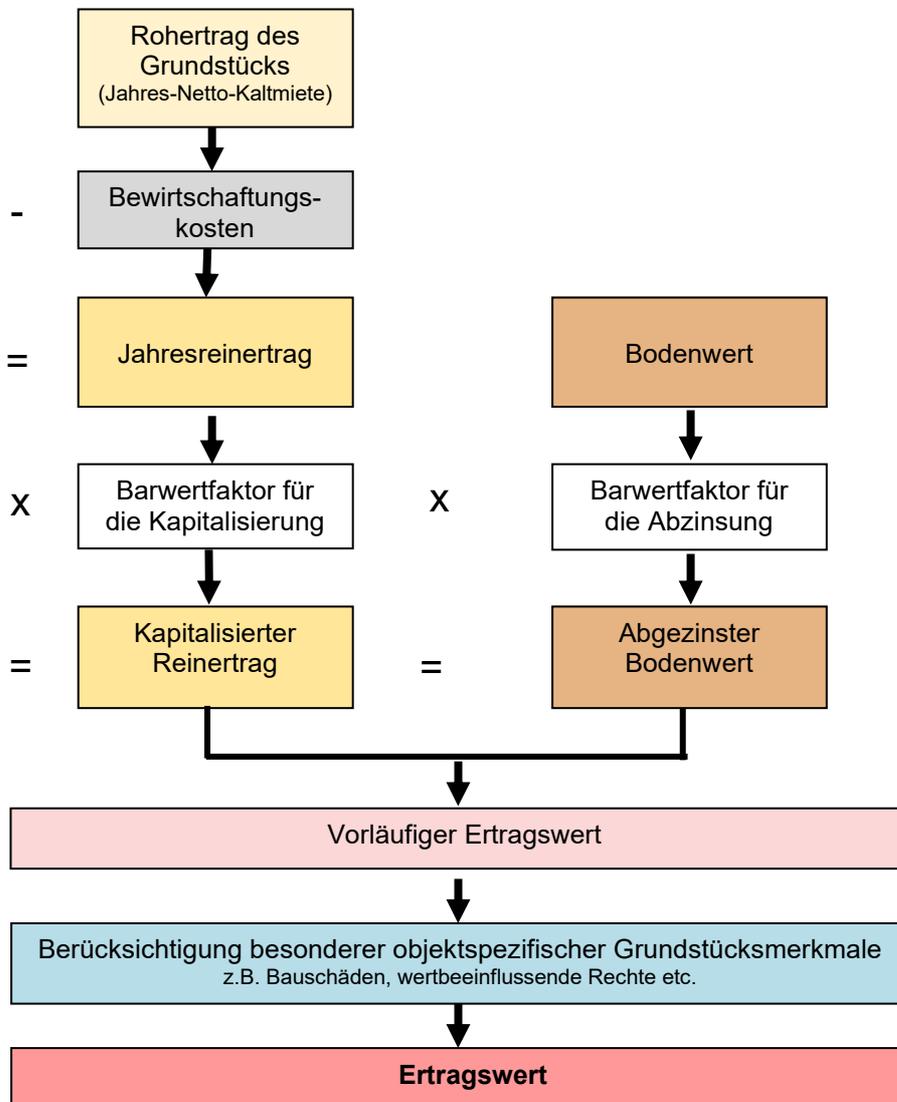


Abb. 5: Schema Systematik Ertragswertverfahren

**4.4 Bodenwert****4.4.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.4.2 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

**4.4.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **575,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zugschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	575,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>575,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,00	<b>E1</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			=	575,00 €/m <sup>2</sup>

**E1:** Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	4	4		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land		
Nutzungsart	Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser	Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser		<b>E2</b>
Fläche des Richtwertgrundstücks	600 m <sup>2</sup>	6.199 m <sup>2</sup>	× 1,00	<b>E3</b>
Maß der Baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-	× 1,00	<b>E3</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 575,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E2:** Das Bewertungsgrundstück weist Übereinstimmung hinsichtlich der Nutzungsart des Richtwertgrundstücks auf. Eine Anpassung erfolgt daher nicht.

**E3:** Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 600 m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht definiert.

In der maßgebenden Bodenrichtwertzone befinden sich auch (Ein- bis Zweifamilienhaus-) Grundstücke, die deutlich geringere Grundstücksflächen als das Bewertungsgrundstück aufweisen. In der Regel werden abweichende Grundstücksgrößen anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten angepasst. Aufgrund der größeren baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstück wird dennoch keine Anpassung hinsichtlich der abweichenden Grundstücksgröße vorgenommen, da das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich höher ist. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 575,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 575,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 6.199 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 3.564.425,00 €	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 3.564.425,00 €	
332/10.000 MEA am b/a-freien Gesamt-Bodenwert	= 118.338,74 €	
<b>332/10.000 MEA am b/a-freien Gesamt-Bodenwert rd.</b>	<b>= 118.300,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 beträgt der b/a-freie Gesamt-Bodenwert des Grundstücks Flur 1, Flst. 833/2, Im Reis 40 in Rüsselsheim 3.564.425,00 €. Der 332/10.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert wird mit rd. 118.300,00 € ermittelt.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Wertermittlungsdaten

#### 4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Die Angabe der Wohnfläche (vermietbare Fläche) von 101,74 m<sup>2</sup> wurden den vorhandenen Unterlagen (s. Anhang) entnommen.

#### 4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich an den tatsächlichen sowie den am Markt nachhaltig erzielbaren (orts- und marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind die vorliegenden Mietverträge/ Mietangaben, vorliegende Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Mieten-Datenbank des SV.

Mietverträge; Mietvereinbarungen etc.

Es wird von einer vermieteten Wohnung ausgegangen; Mietvertrag oder Mietvereinbarungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass eine ortsübliche Netto-Kalt-Miete gezahlt wird

Mietspiegel

Für die Stadt Rüsselsheim existiert ein qualifizierter Mietspiegel. (Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB, anerkannt durch die Expertengruppe Mietspiegel sowie der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main; gültig ab 01.07.2023). Dieser bietet eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete) in Rüsselsheim. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.<sup>6</sup>

Rein nachrichtlich:

Gemäß Einordnung in den o. g. Mietspiegel beträgt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kalt-Miete) für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 101,74 m<sup>2</sup>, Baujahr 1961 -1983 mit einer unterstellten durchschnittlichen Sanitärausstattung, unter Berücksichtigung der alleinigen Gartennutzung, Wohnung nach 2015 nicht modernisiert, Gebäude nach 2010 nicht umfänglich energetisch saniert, rd. 820,00 €/Monat (Mittelwert der Spanne).

Bei den ermittelten Vergleichswerten des Mietspiegels für Rüsselsheim handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Rüsselsheim am Main im Schnitt um - 15% unter der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile D) und + 17 % über der ermittelten Vergleichsmiete. Sofern (ein oder mehrere) Merkmale in ihrer Art, ihrem Umfang

<sup>6</sup> Vgl. S. 4, 5; Qualifizierter Mietspiegel 2023 Stadt Rüsselsheim am Main

oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard abweichen, können auch die ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten abweichen.<sup>7</sup>

Die o. b. Mietpreisspanne beläuft sich für vergleichbaren Wohnraum demnach auf 696,77 bis 959,08 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Rein nachrichtlich: Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) gilt dies auch für die Stadt Rüsselsheim am Main. Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Rüsselsheim am Main nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.<sup>8</sup>

#### Nachhaltig erzielbare Miete

Unter Berücksichtigung der angespannten örtlichen Wohnungs-Marktlage und der innerörtlichen Wohnlagequalität sowie der alleinigen Gartennutzung (Sondernutzungsrecht), der unterstellten durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit (Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird für die Wohnung Nr. 23 im Erdgeschoss links des Anwesens Im Reis 40 in Rüsselsheim-Königstädten eine erzielbare Netto-Kalt-Miete von 916,00 €/Monat angehalten.

Für das Sondernutzungsrecht des auf dem Grundstück vorhandenen Pkw-Stellplatzes im Freien wird ein monatlicher Mietpreis von je 30,00 € angehalten.

#### 4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom

<sup>7</sup> Vgl. S. 14; Qualifizierter Mietspiegel 2023 Stadt Rüsselsheim am Main

<sup>8</sup> Vgl. S. 7; Qualifizierter Mietspiegel 2023 Stadt Rüsselsheim am Main

Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Betriebskosten (Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a.) als Umlage neben der Miete erhoben werden.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	420,00 € jährlich
Instandhaltungskosten: 13,80 je m <sup>2</sup> Wohnfläche x 101,74 m <sup>2</sup> rd.:	1.404,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	227,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 2.050,00 €. Dies entspricht rd. 18 Prozent am Rohertrag.

#### 4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf Grundlage Anlage 3 der SW-RL (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) bestimmt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für das Mehrfamilienhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

#### 4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	3,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>20,00</b>	<b>7,00</b>

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag ca. 56 Jahre. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung die Durchführung kleiner Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (7 Punkte).

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 30 Jahre ermittelt.

#### 4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (Kapitalisierungszinssatz). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Nach § 21 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig gebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Die zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Kaufpreise müssen in jedem Fall unbeeinflusst von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sein.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswert-Richtlinie angesetzt. Die Ableitung der Restnutzungsdauer erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Sachwertrichtlinie.<sup>9</sup>

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten im Bodenrichtwertniveau mit 500 bis 599 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022 wurde vom zuständigen Gutachterausschuss im Bereich des Amtes für Bodenmanagement in Heppenheim mit 1,8 ermittelt.

<sup>9</sup> Vgl. S. 88; Immobilienmarktbericht 2023 Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis

Die Verwendung dieser abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d. h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und bei Abweichungen entsprechend zu interpretieren. Die Ermittlung der Daten basiert auf den Modellparametern der bis 2022 gültigen Verordnungen und Richtlinien und weicht somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und unter Bezugnahme der Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie (Datengrundlage) sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 1,5 Prozent angesetzt.

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Bei diesem Vervielfältiger (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren 24,02.

Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses

Vom Unterzeichner wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungen der Gemarkung Königstädten beantragt und 13 Vergleichskaufpreise (Verkäufe im Zeitraum 2022-2023) erhalten. Von diesen Wohnungen sind lediglich drei Objekte hinreichend vergleichbar. Diese Kaufpreise bestätigen das Ergebnis des Unterzeichners.

#### **4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.5.1.7.1 Bauschäden etc.**

#### **Bauschäden etc. am Gemeinschaftseigen- tum**

In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

#### **Bauschäden etc. am Sondereigentum**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

##### **4.5.1.7.2 Grundstücksbezogene Rechte u. Belastungen**

#### **Beschränkte persönli- che Dienstbarkeit etc.**

Der von dem Transformatoren- und Leitungsrecht betroffene Bereich befindet sich im randnahen südöstlichen Grundstücksbereich und nimmt gemäß vorliegender Bewilligung eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> (siehe auch Planskizze im Anhang) ein. Dies entspricht einer Grundstücksfläche von weniger als 0,1 % des

Gesamtgrundstücks. Durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist das Grundstück somit in seiner baulichen Nutzbarkeit nicht bzw. sehr geringfügig eingeschränkt. Wesentliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Die beschriebenen Einschränkungen/Belastungen werden für die vorliegende Wertermittlung als sehr geringfügig wertbeeinflussend bewertet. Hierfür wird ein pauschaler Abschlag des Grundstückswerts in Höhe von 5.000,00 € als sachgerecht erachtet. Der entsprechende Wertabschlag für das Bewertungsobjekt (332/10.000) beträgt 166,00 €.

#### **4.5.1.8 Sicherheitsabschlag**

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Ins Innere des Wohnhauses, insb. zum Sondereigentum Wohnung Nr. 23 war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich zutreffenden baulichen Zustands und der Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

**4.5.2 Ertragswertberechnung**

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung Nr. 23*	101,74	9,00	916,00	10992,00
	Kfz-Stellplatz			30,00	360,00
<b>Summe</b>		<b>101,74</b>		<b>946,00</b>	<b>11.352,00</b>

\* Nebenräume (Keller) sind im Mietansatz enthalten

<b>Rohertrag</b>	<b>11.352,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b> (nur Anteil des Vermieters)	<b>2.050,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>9.302,00 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist**

(Liegenchaftszinssatz × Bodenwert)	<b>1,50%</b>	<b>x</b>	<b>118.300,00 €</b>	<b>1.774,50 €</b>
------------------------------------	--------------	----------	---------------------	-------------------

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>7.527,50 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>Vervielfältiger</b>	<b>24,02</b>
------------------------	--------------

bei einem Liegenchaftszinssatz (p) von **1,50%**  
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **30** Jahren

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>180.810,55 €</b>
--	---------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>118.300,00 €</b>
------------------	----------	---------------------

<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>299.110,55 €</b>
--------------------------------	---------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>Grundstücksbezogene Belastung</b> (anteilig)	-	<b>166,00 €</b>
<b>Sicherheitsabschlag</b> (da nur Außenbesichtigung)	-	<b>10.000,00 €</b>
Ertragswert des 332/10.000 Miteigentumsanteils		<b>288.944,55 €</b>
<b>Ertragswert des 332/10.000 Miteigentumsanteils rd.</b>		<b>289.000,00 €</b>

Der vorläufige Ertragswert entspricht rd. 2.940,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. SNR Stellplatz)

## 4.6 Verfahrensergebnisse

### 4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb 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.

### 4.6.2 Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 332/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Im Reis 40 in 65428 Rüsselsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 nebst Keller und Speicher und den Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplatz Nr. SP24 und Gartenfläche Nr. 08 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd. 289.000,00 € ermittelt.

## 4.7 Verkehrswert

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

#### **des 332/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage (Mehrfamilienhäuser) bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Königstädten Blatt 5398,  
Gemarkung Königstädten, Flur 1, Flurstück 833/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 6.199 m<sup>2</sup>

#### **Im Reis 32, 34, 36, 38, 40 und Spessartring 27, 29 in 65428 Rüsselsheim**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Keller und Speicher, im EG links des Hauses Im Reis 40 und den Sondernutzungsrechten an dem PKW-Stellplatz Nr. SP24 und der Gartenfläche Nr. 08

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.02.2024 mit

**289.000,00 €**

in Worten: **zweihundertneunundachtzigtausend Euro** geschätzt.

**Rein nachrichtlich: der 1/2 Anteil am Verkehrswert beträgt 144.500,00 €.**

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.

02.05.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## **5 ANHANG**

### **5.1 Verzeichnis des Anhangs**

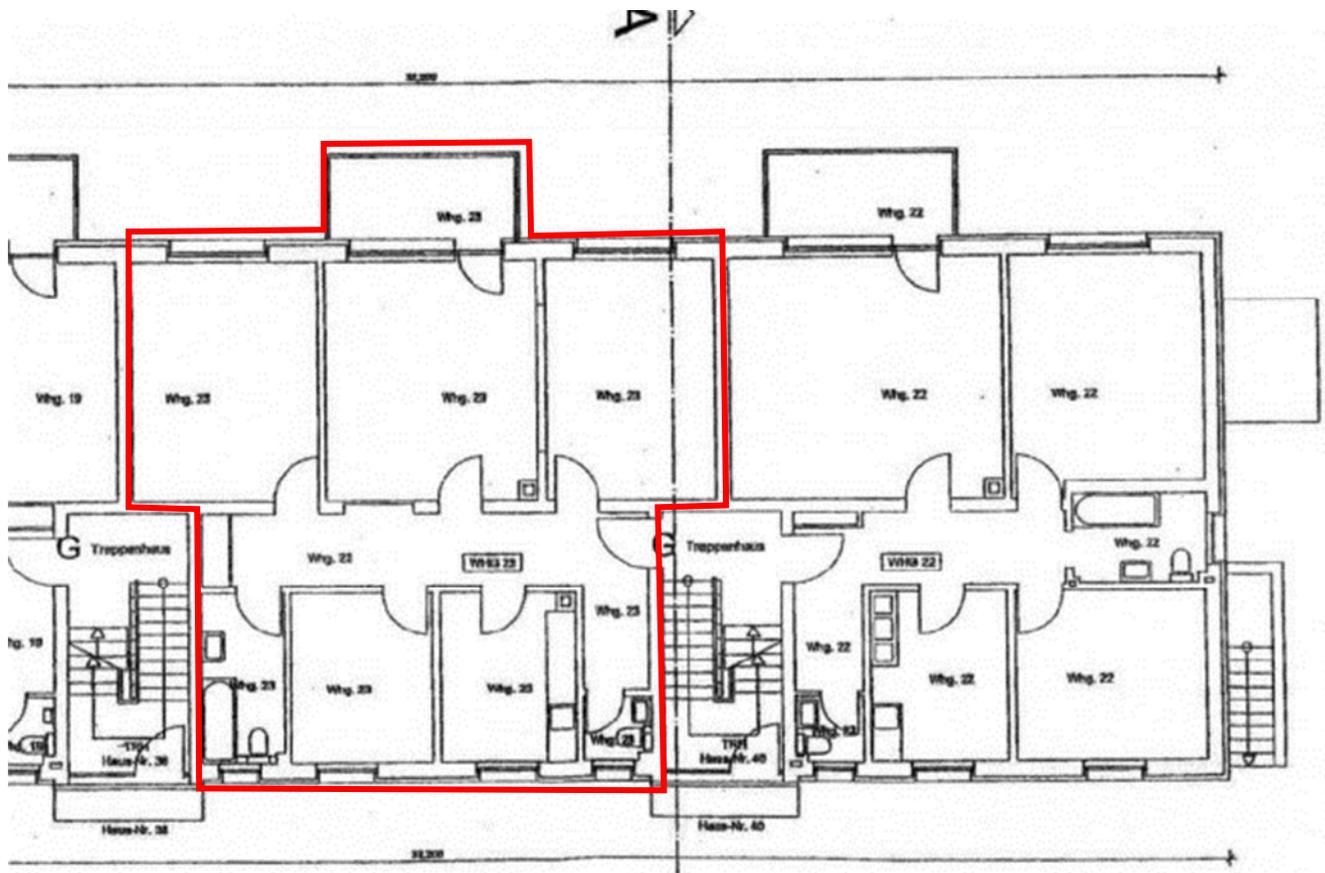
- 5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- 5.8 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

**5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

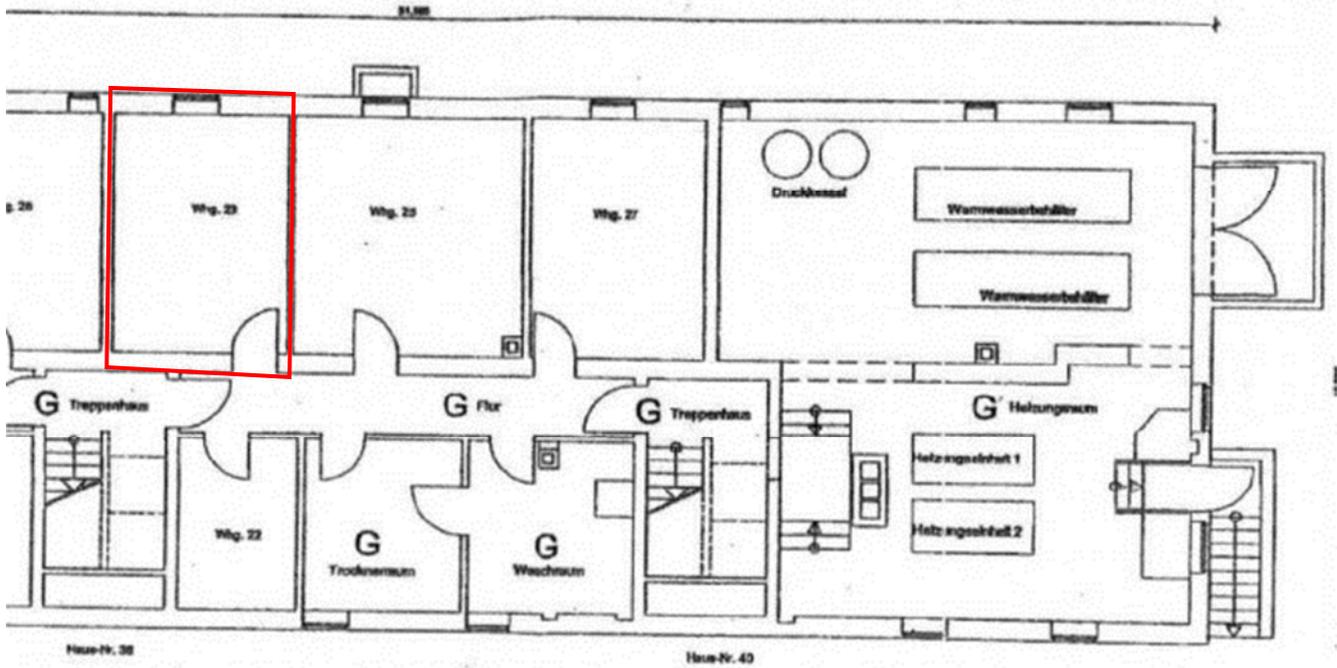


**Abb. 6:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragungen d.d. SV

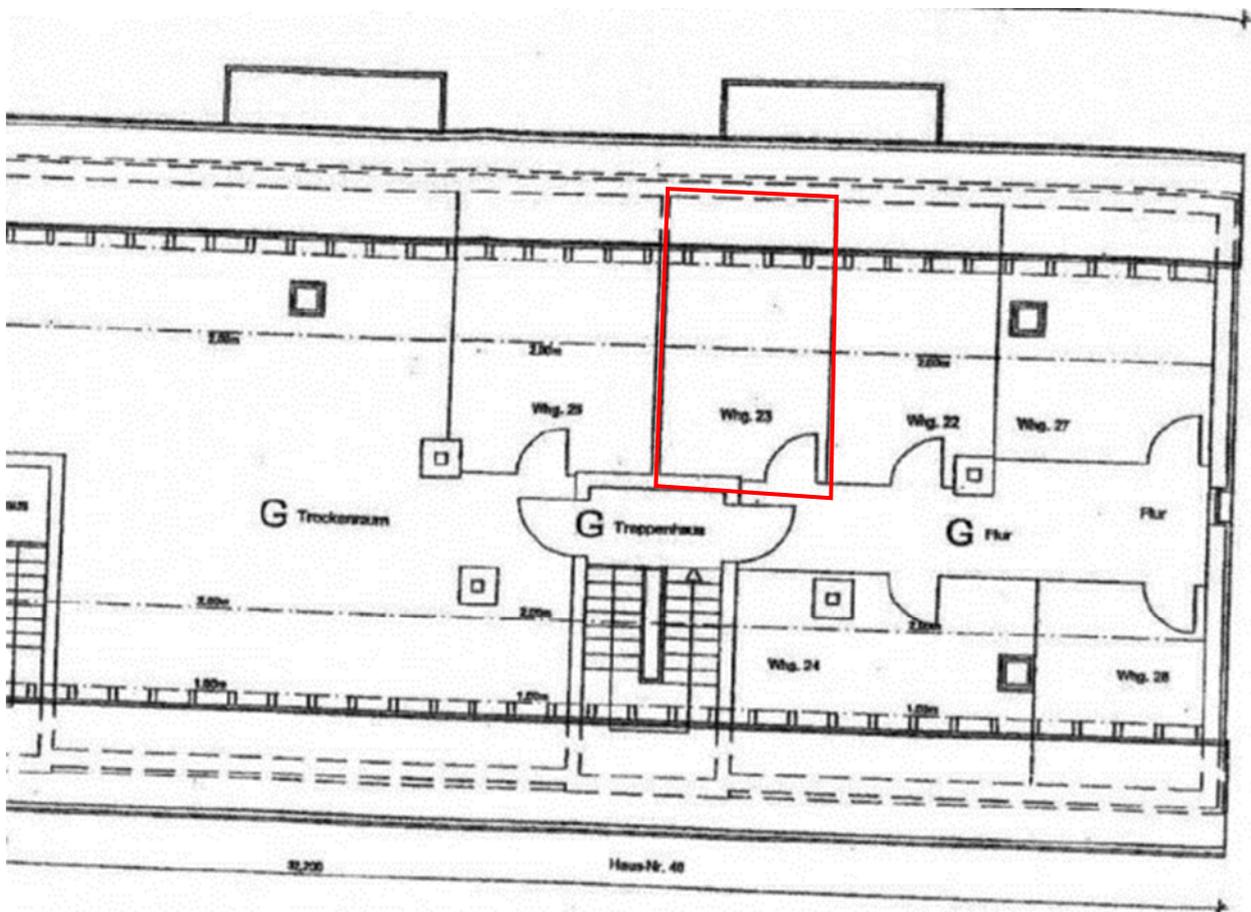
### 5.3 Grundrisse



**Abb. 7:** Grundriss Erdgeschoss Im Reis 40 (ohne Maßstab); Detail Wohnung 23; Quelle: Teilungserklärung vom 12.12.2003, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

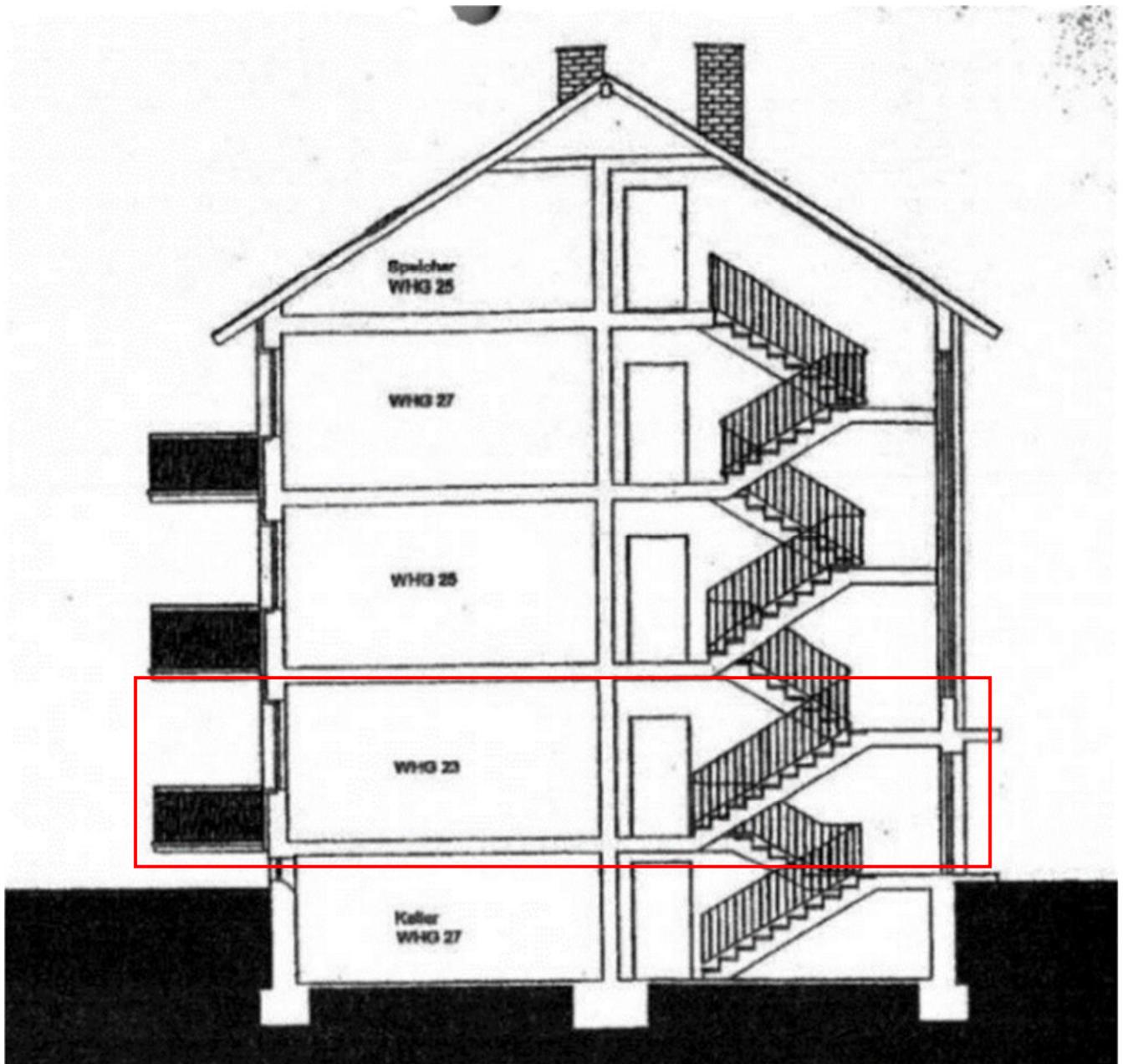


**Abb. 8:** Grundriss Kellergeschoss Im Reis 40 (ohne Maßstab); Detail Keller zu Wohnung 23; Quelle: Teilungserklärung vom 12.12.2003, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV



**Abb. 9:** Grundriss Dachgeschoss Im Reis 40 (ohne Maßstab); Detail Speicherraum zu Wohnung 23; Quelle: Teilungserklärung vom 12.12.2003, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

#### 5.4 Gebäudeschnitt



**Abb. 10:** Gebäudeschnitt Im Reis 40 (ohne Maßstab); Detail Lage (Schema) Wohnung 23; Quelle: Teilungserklärung vom 12.12.2003, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

## 5.5 Wohnflächen- Berechnung

<u>WOHNUNG B :</u>		Erdgeschoss (4 Zimmer, Küche und Bad)	
Wohnzimmer	$5,00 \cdot 4,35 - 0,43 \cdot 0,32$	=	21,61 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$5,00 \cdot 3,50$	=	17,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$5,00 \cdot 3,79$	=	18,95 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$3,51 \cdot 2,90$	=	10,18 m <sup>2</sup>
Küche	$3,51 \cdot 2,80 - 0,43 \cdot 0,32$	=	9,69 m <sup>2</sup>
Flur	$9,12 \cdot 1,55$	=	14,14 m <sup>2</sup>
Bad	$3,51 \cdot 1,70$	=	5,97 m <sup>2</sup>
Garderobe	$2,16 \cdot 1,40$	=	3,02 m <sup>2</sup>
Toilette	$1,40 \cdot 1,35$	=	1,89 m <sup>2</sup>
Terrasse bzw. Balkon	<u><math>4,20 \cdot 1,85</math></u>	=	<u>1,94 m<sup>2</sup></u>
	4		104,89 m <sup>2</sup>
		./. 3 % für Putzmasse	3,15 m <sup>2</sup>
			<u>101,74 m<sup>2</sup></u> =====

**Abb. 11:** Wohnflächenberechnung 4-Zimmer-Wohnung; Quelle: Bauakte der Stadt Rüsselsheim, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

## 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

### 23. Miteigentumsanteil von 332/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Keller und Speicher, Erdgeschoß links des Hauses Im Reis 40

**Abb. 12:** Auszug aus der Teilungserklärung vom 12.12.2003, Abschnitt B, § 3, Abs. 1 Wohnungseigentum; Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Rüsselsheim

## 2. Sondernutzungsrechte:

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung. Ein Sondernutzungsrecht kann nur in Verbindung mit einem Wohnungseigentum dieser Eigentümergemeinschaft stehen und ausgeübt werden. Es können mehrere Sondernutzungsrechte mit einem Wohnungseigentum verbunden sein.

Für Gebäude, Gebäudeteile und Grundstücksflächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, wird vereinbart:

Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Pflege und der laufende Unterhalt des Sondernutzungsbereiches obliegt dem Sondernutzungsberechtigten. Dieser hat auch die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie den laufenden Unterhalt und den Betrieb des Sondernutzungsbereiches zu tragen.

Stehen Gebäude, Gebäudeteile, sonstige Bauteile, Grundstücksflächen, sonstige technische Sachen oder Rechte einer Gruppe von Sondernutzungsberechtigten gemeinsam zu und können sie die Nutzung nur gemeinschaftlich ausüben (z.B. Carport), so hat diese Gruppe die Kosten und Lasten davon allein zu tragen.

Bei Vernachlässigung kann der Verwalter jedoch die erforderlichen angemessenen Maßnahmen fordern und nach angemessenem ergebnislosen Fristablauf auf Kosten des jeweiligen Eigentümers durchführen. Dieser hat die Maßnahmen zu dulden.

### Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen

In dem dieser Urkunde als **Anlage** beigefügten Freiflächenplan sind 40 PKW-Stellplätze im Freien (mit den Nummern 1- 40) eingezeichnet. ✓

An diesen vorgenannten PKW-Stellplätzen werden Sondernutzungsrechte gebildet, die zunächst dem Wohnungsunternehmen zustehen.

### Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In dem dieser Urkunde als Anlage 3 beigefügten Freiflächenplan sind Gartenflächenanteile mit den Bezeichnungen SNG 1 bis SNG 12 ausgewiesen. An diesen Gartenflächenanteilen werden Sondernutzungsrechte gebildet, die zunächst dem Wohnungsunternehmen zustehen.

Die Errichtung oder Herstellung von Begrenzungen der im Sondernutzungsrecht befindlichen Gartenflächenanteile gegenüber dem Gemeinschaftseigentum oder anderen Sondernutzungsbereichen und die Errichtung oder Herstellung von Gartenhütten oder baulichen Maßnahmen durch den Sondernutzungsberechtigten ist nur aufgrund eines Mehrheitsbeschluss durch die Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die baurechtlichen Vorschriften sind dabei zu berücksichtigen.

Der Sondernutzungsberechtigte hat die Ausstattungen und Bepflanzungen dauernd in betriebssicherem und ordnungsgemäßen, auch optisch einwandfreiem Zustand zu halten und Schäden am Gemeinschaftseigentum oder anderen Sondernutzungsbereichen zu vermeiden. Hält der Wohnungseigentümer diese Bestimmungen nicht ein, kann die Eigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss die sofortige Entfernung der Ausstattungen verlangen. Die Kosten trägt der Wohnungseigentümer.

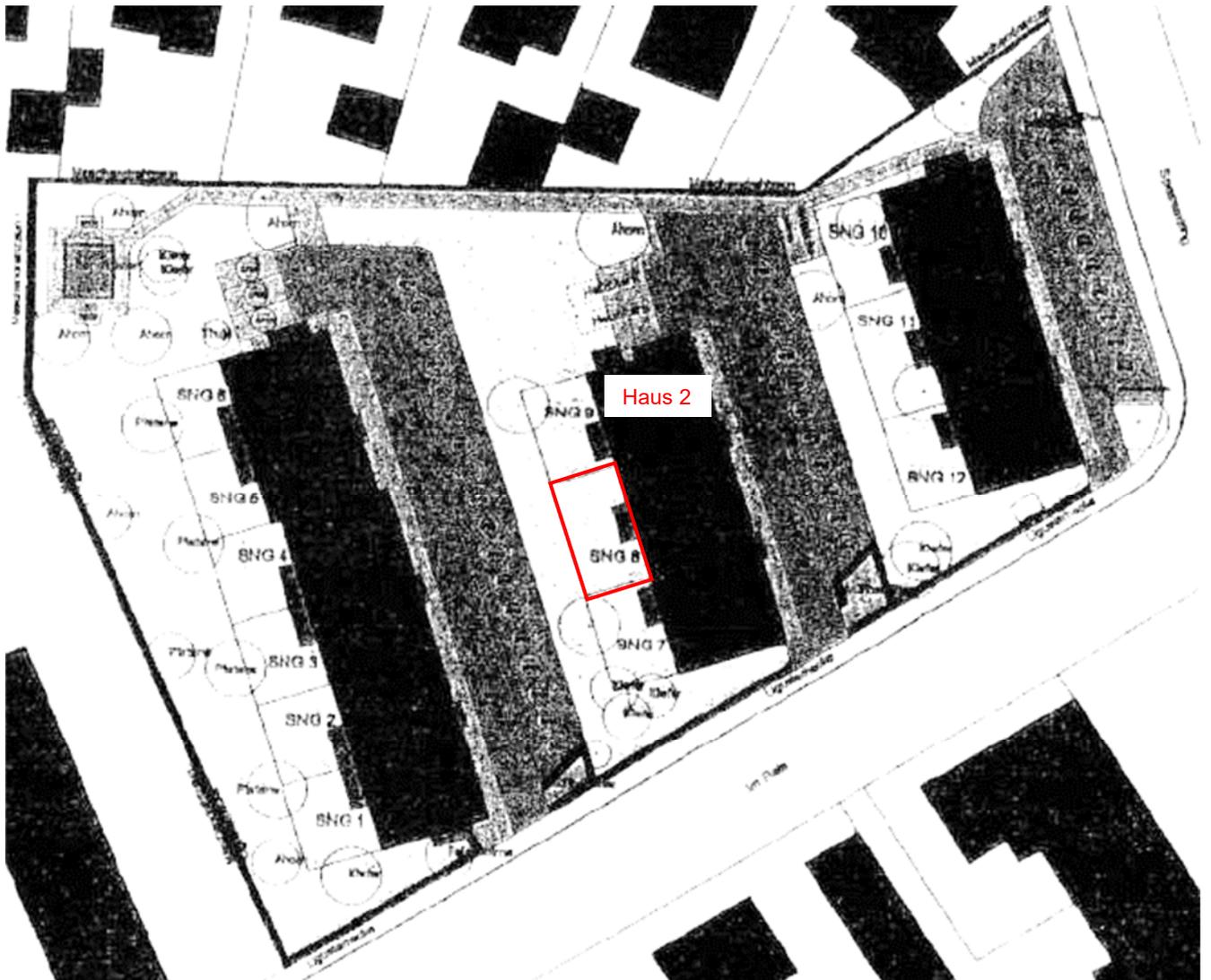
Die Bepflanzung des Sondernutzungsbereiches mit Bäumen und Büschen durch den Sondernutzungsberechtigten ist nur insoweit zulässig, dass keine unzumutbare Einwirkung auf das Gemeinschaftseigentum, andere Sondernutzungsbereiche oder Dritte entsteht. Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,00 Metern zu den Grenzen der Sondernutzungsbereiche einzuhalten. Die Bäume dürfen eine Höhe von 2,50 Meter nicht überschreiten. Bei der Bepflanzung mit Büschen oder Hecken ist ein Mindestabstand von 0,50 Metern zu den Grenzen der Sondernutzungsbereiche einzuhalten. Die Bepflanzung darf eine Höhe von 1,20 Meter nicht überschreiten. Sie sind vom Sondernutzungsberechtigten entsprechend zu pflegen und zu beschneiden und ggf. zu entfernen. Die Kosten trägt der Sondernutzungsberechtigte.

Die zum Zeitpunkt der Teilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft auf dieser Grundstücksfläche vorhandenen Bäume und Büsche sind entsprechend zu behandeln. Für diese Bestandsbäume, die eine Höhe von 2,50 Meter überschritten haben, gilt, dass diese eine Höhe von 5,00 Metern nicht überschreiten dürfen.

Für Bestandsbäume, die zum Zeitpunkt der Teilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft einem Stammumfang von 60 cm – in 1 Meter Höhe gemessen – aufweisen, wird abweichend festgelegt, dass die Kosten der Maßnahmen für die Baumpflege und ggf. der Baumfällung von der Eigentümergeinschaft zu tragen sind. Gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten darf das Fällen eines solchen Baumes nur dann beschlossen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr ausgeht oder anderen Wohnungseigentümern ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Baumschutzsatzungen u.ä.) sind zu beachten. Der Sondernutzungsberechtigte hat solche Maßnahmen zu dulden und den ungehinderten Zugang zu gewährleisten.

Der Sondernutzungsberechtigte haftet gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und Dritten für alle aus der Errichtung der Abgrenzungen

und der Nutzung entstehenden Schäden. Bei Eigentümerwechsel tritt der Rechtsnachfolger in diese Verpflichtungen ein.



**Abb. 14:** Freiflächenplan zur Teilungserklärung vom 12.12.2003 (ohne Maßstab); Detail Sondernutzungsrecht Gartenfläche Nr. 08; Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Rüsselsheim; Roteintragung durch den SV

## 5.7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die Grundstückseigentümerin räumt der Firma Überlandwerk Groß-Gerau GmbH das Recht ein, auf dem vorgenannten Grundstück eine Mini-Compact-Transformatorstation zu errichten, für die Dauer der allgemeinen Stromversorgung in der Gemarkung Königstädten zu betreiben, die erforderlichen Kabel in dem Grundstück zu verlegen und dasselbe jederzeit zu betreten.

Dieses Recht kann Dritten übertragen werden.

Die unterzeichnete Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, dieses Recht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Die Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten der Berechtigten.

Rüsselsheim, den. 24. Juni 1986



**Abb. 15:** Auszüge aus der Bewilligung der Beschränkten persönlichen Dienstbarkeit; Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Rüsselsheim

## 5.8 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.

## 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.10 Rechtsgrundlagen

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

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2023. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. März 2023**

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Vorabzug Immobilienmarktbericht 2024. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. März 2024**

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Im Reis 38 - 40, Ansicht von Osten; Detail Wohnung Nr. 23; Roteintragung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Im Reis 38 - 40; Ansicht von Westen; Detail Wohnung Nr. 23; Roteintragung d.d. SV



**Foto 3 des SV:** Im Reis 38 - 40, Ansicht von Nordosten



**Foto 4 des SV:** Im Reis 38 - 40, Ansicht von Südosten, von der Straße Im Reis

---



Foto 5 des SV: Im Reis 40; Ansicht von Westen, Detail Wohnung Nr. 23 und Gartenfläche



Foto 6 des SV: Stellplatz Nr. 24; Anonymisierungen d.d. SV