

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Rüsselsheim

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 7.4
7. Obergeschoss
Garagenstellplatz Nr. 9
Außenstellplatz Nr. 47
Abstellraum Nr. 7.4



Anschrift: Im Hasengrund 56
D-65428 Rüsselsheim a.M.

Qualitätsstichtag: 6. März 2024

Wertermittlungsstichtag: 6. März 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 06.03.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 06.03.2024

Vergleichswert 170.000 €
Ertragswert 167.000 €

Verkehrswert (Marktwert) 170.000 €
i.S.d. § 194 BauGB

Frankfurt am Main, den 15.04.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) - ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Rüsselsheim in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 43 K 15/23 vom 02.02.2024
- Grundbuchauszug Blatt 7744 vom 14.02.2024 des Grundbuchs von Rüsselsheim / Amtsgericht Rüsselsheim

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter- bis Dachgeschoss vom 14.04.1972
- Baugenehmigung Nummer 192/72 über die Errichtung eines Wohnhauses mit 40 Wohnungen vom 28.02.1973
- Grundbuchauszug Blatt 7744 vom 14.02.2022 des Grundbuchs von Rüsselsheim / Amtsgericht Rüsselsheim
- Teilungserklärung vom 04.07.1973 inklusive Nachtragsänderung der Nutzungsregelung vom 26.05.1981
- unvollständiger Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 04.07.1973; Aufteilung über Sondereigentum Nr. 7.4 und Abstellraum Nr. 7.4 vorhanden
- Baubeschreibung zum Stand 14.04.1972
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 02.04.2024
- Baulastenauskunft der Stadt Rüsselsheim am Main vom 01.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.04.2024

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung

Stichtag: 06.03.2024

Baujahr ca.	1973
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1984
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	30

Grundstücksgröße gesamt rd.	2.651 m ²
Miteigentumsanteil von 23,46 / 1.000	62 m ²

Wohnfläche ca.	58,05 m ²
----------------	----------------------

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	156.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Marktanpassung	0 €
Garagenstellplatz pauschal	9.000 €
Außenstellplatz pauschal	5.000 €
Vergleichswert des Sondereigentums	170.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (exkl. Garagen- und Außenstellplatz)	2.687 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (inkl. Garagen- und Außenstellplatz)	2.929 €/m ²

Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	7.698 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	7.698 €	
Verwaltungskosten p.a.	501 €	6,51 %
Instandhaltungskosten p.a.	988 €	12,83 %
Mietausfallwagnis p.a.	154 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.643 €	21,34 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	28,30 €/m ²	
Reinertrag p.a.	6.055 €	
Liegenschaftszinssatz	1,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	24,02	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	167.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0 €	
Ertragswert rd.	167.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche	2.877 €/m ²	

Verkehrswert

170.000 €

Zubehör

Einbauküche pauschal	0 €
----------------------	-----

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 02.02.2024 mit dem Aktenzeichen 43 K 15/23 für das Amtsgericht Rüsselsheim als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 06.03.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 06.03.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 06.03.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 06.03.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 06.03.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und der zugehörige Abstellraum des Bewertungsobjekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

	Miteigentümer
- Ronny Kazyska	Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 14.02.2024 (letzte Änderung vom 09.11.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Rüsselsheim
Grundbuch von: Rüsselsheim
Blatt: 7744

Miteigentumsanteil von 23,46 / 1.000

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Rüsselsheim	13	283/8	Geb. u. Freifläche Im Hasengrund 56	2.651 m ²

Grundstücksgröße gesamt 2.651 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7.4 bezeichneten Sondereigentumseinheit. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 7706 bis 7745 von Rüsselsheim beschränkt. Es ist eine Verwaltungsregelung getroffen. Im übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 04. Juli 1973 Bezug genommen. Eingetragen am 3. Dezember 1973.

Die Teilungserklärung vom 4.7.1973 ist im Nachtrag zu den Nutzungsregelungen vom 16.6.1978 und 26.5.1981 hinsichtlich der Sondernutzung von zwei Kraftfahrzeugabstellplätzen ergänzt. Gemäß Bewilligung vom 12. März 1984 eingetragen am 2. Mai 1984.

Zugeordnet sind die KFZ-Stellplätze Nr. 9 und 47; eingetragen am 19.11.2018.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 8.1:

-zu 1/2-

Laufende Nummer 8.2:

-zu je 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 8 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für Open Grid Europe GmbH, Essen (Amtsgericht Essen, HRB 17487); gemäß Bewilligung vom 01.03.2018 (UR.Nr. 201/2018, Notarin Dr. Elke van Arnheim in Essen); eingetragen am 23.03.2018.

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 7:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 8:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 15/23); eingetragen am 09.11.2023.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Bewilligungsurkunde mit dem genauen Inhalt der beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bei der Eintragung handelt es sich um ein Ferngasleitungsrecht zugunsten der Open Grid Europe GmbH zur Energieversorgung des Bewertungsgrundstücks. Während der Ortsbegehung konnten durch die Eintragung keine wertrelevanten Einschränkungen festgestellt werden. Das Ferngasleitungsrecht dient der Gasversorgung. Das Bewertungsobjekt ist dadurch in seiner Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eintragung wird aus diesem Grund in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 7:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 8:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 15/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Stadt Rüsselsheim vom 01.04.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft vom 28.03.2024 der Stadt Rüsselsheim ist das Bewertungsobjekt zum Stand 28.03.2024 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal des Regionalverbands FrankfurtRheinMain nach (<https://mapview.region-frankfurt.de>) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 192/72 der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim liegt vom 28.02.1973 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohnhauses mit 40 Wohnungen.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Wohnhochhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 29.03.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Rüsselsheim am Main mit ca. 67.277 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) liegt ca. 25 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 25 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Rüsselsheim am Main grenzt im Norden, getrennt durch den Main, an die beiden Nachbarstädte Hochheim und Flörsheim (beide Main-Taunus-Kreis). Im Nordosten grenzt es an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main und die Stadt Raunheim, im Osten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Süden an die Gemeinden Nauheim und Trebur sowie im Westen an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg und die Gemeinde Bischofsheim.

Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die Stadtteile Bauschheim, Haßloch und Königstädten.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 100,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2023 27.082 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,2 % im März 2024 über den Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Rüsselsheim am Main ist traditionell von der Automobilindustrie geprägt, insbesondere von den Opel Automobilen. Neben der Automobilindustrie existieren klein- und mittelständische Unternehmen. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der Region gehören neben große Autohersteller kleinere Industrieunternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Opel Automobile GmbH (Automobile), Peugeot Deutschland GmbH (Automobile), Sodexo Services GmbH (Verpflegung & Gebäudeservice), SEGULA TECHNOLOGIES GmbH (Engineering) und Hyundai Motor Europe Technical Center GmbH (Automobile).

Rüsselsheim am Main verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 67. Die Stadt ist mit der B 43, B 486, B 519, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 43 verbindet im Westen Rüsselsheim mit Ginsheim-Gustavsburg, die B 486 im Osten mit Mörfelden-Walldorf und die B 519 im Süden mit Trebur bzw. Nauheim. Die Autobahnanschlussstellen 'Rüsselsheim-Mitte' und das 'Rüsselsheimer-Dreieck' jeweils an der A 60 liegen südlich bzw. südöstlich vom Stadtzentrum ca. 3 km entfernt. Die Autobahnanschlussstelle 'Rüsselsheim-Ost' ist östlich nach ca. 5 km anzutreffen.

Rüsselsheim am Main ist mit den zwei Haltepunkten 'Bahnhof Rüsselsheim' und 'Rüsselsheim-Opelwerk' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Wiesbaden, Offenbach und Hanau.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rüsselsheim am Main im Zeitraum von 2022 bis 2035 +6,8 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,6 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	25 km	0:30 h
Offenbach am Main	30 km	0:33 h
Wiesbaden	15 km	0:20 h
Mainz	15 km	0:20 h
Darmstadt	25 km	0:27 h
Mannheim	75 km	0:50 h
Würzburg	135 km	1:15 h
München	410 km	3:50 h
Berlin	560 km	5:30 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Rüsselsheim am Main in der Kernstadt in der Straße Im Hasengrund. Bei der Straße Im Hasengrund handelt es sich um eine Anliegerstraße, die im Nordosten von der Schreiberstraße abgeht und im Westen als Sackgasse endet. Sie verläuft im Norden parallel zum Kurt-Schumacher-Ring von Nordosten nach Westen. Die Straße Im Hasengrund verfügt mit der Schreiberstraße, dem Igelweg und Rehpfad über drei Seitenstraßen. Durch die Varkausstraße (B 486) besteht im Osten Anschluss zum Stadtteil Haßloch. Die Anbindung zum südöstlichen Stadtteil Königstädten ist über die Adam-Opel-Straße (L 3040) gegeben. Der südwestliche Stadtteil Bauschheim ist über die Oppenheimer Straße bzw. Brunnenstraße erreichbar. Die B 43 führt im Westen nach Mainz, im Norden nach Flörsheim am Main bzw. im Nordosten nach Raunheim. Der Anschluss nach Mörfelden-Walldorf besteht im Osten über die B 486. Die L 3012 verbindet Rüsselsheim am Main mit der südlich gelegenen Gemeinde Trebur.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Wohnhochhaus mit 8 Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Kernstadt von Rüsselsheim am Main in einem Mischgebiet. Die Stadtverwaltung ist nördlich im Stadtzentrum in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Rüsselsheim am Main verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Kaufland, Norma, Globus, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Nahversorgungszentrum mit einem Rewe- und Lidl-Markt in der Adam-Opel-Straße in ca. 500 Meter Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Rüsselsheim am Main befinden sich insgesamt zehn Grund- und fünf weiterführende Schulen sowie zwei Förderschulen. Ärzte und Apotheken sind in der Kernstadt vorhanden. In Rüsselsheim am Main existieren Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 67. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 60 'Rüsselsheim-Königstädten' liegt ca. 1,5 km in südöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Rüsselsheim mit S-Bahn-Anschluss liegt nordwestlich ca. 3,5 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Rüsselsheim Im Hasengrund' befindet sich direkt am Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	3,5 km	9 Min.
Stadtverwaltung	4,0 km	9 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 43	2,2 km	4 Min.
Bundesstraße B 519	1,5 km	2 Min.
Bundesstraße B 486	1,3 km	4 Min.
Autobahn A 60	1,5 km	5 Min.
Autobahn A 67	4,0 km	8 Min.
Flughafen Frankfurt	17,0 km	15 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Rüsselsheim am Main von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist in leichter Hanglage unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhochhaus bebaut. Der Baukörper verfügt über 8 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss. Eine Sammelgarage schließt nördlich an das Gebäude an. Das Wohnhochhaus ist nördlich über die Straße Im Hasengrund zugänglich. Das Gebäude ist südlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt nördlich. Die Einfahrt auf das Areal befindet sich nordwestlich bzw. in die Sammelgarage nördlich zur Straße Im Hasengrund orientiert. An der West- und Ostseite liegen Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. Im Norden befindet sich die Straße Im Hasengrund. Sie verläuft von Nordosten nach Westen. Im Süden ist der Kurt-Schumacher-Ring verortet.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einem Mehrfamilienhaus, das als 8-geschossiges Hochhaus ausgeführt ist. Die baulichen Anlagen liegen südlich bis zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Das Baujahr beläuft sich ca. auf 1973.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 40 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 52 PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) und 31 Keller- sowie 9 Abstellräume (jeweils Sondernutzungsrechte) zusammen.

Das Hochhaus mit Flachdach verfügt insgesamt über 8 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss. Die 40 Wohneinheiten verteilen sich als Fünfspänner auf die 8 Vollgeschosse. Das Untergeschoss besteht neben den 31 Kellerräumen aus der Waschküche, Trocken-, Heizungs- und Hausanschlussraum. Im Staffelgeschoss befinden sich 9 Abstellräume und der Maschinenraum. Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im 7. Obergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Fahrstuhl bzw. fußläufig über das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 7.4) ist zur östlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über 2 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad, Abstellraum und Loggia. Die Wohneinheit ist am Wertermittlungsstichtag von einem der beiden gegenwärtigen Eigentümern eigengenutzt. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem teilmodernisierten Zustand. Das Bad wurde ca. 2018 erneuert.

Dem Grundbuch nach bestehen Sondernutzungsrechte an zwei PKW-Stellplätze (Nr. 9 u. 47). Der Aufteilungsplan über die PKW-Stellplätze liegt dem Sachverständigen nicht vor. Laut den mündlichen Angaben des Miteigentümers bei der Ortsbegehung handelt es sich um einen PKW-Stellplatz innerhalb der Sammelgarage (Nr. 9) und einen Außenstellplatz auf dem Parkdeck (Nr. 47). Bei Besichtigung der Parkflächen waren sie dementsprechend nummeriert.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 58,05 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Heizungsanlage zeitgemäß ist. Der Heizungsraum konnte bei der Ortsbegehung nicht eingesehen werden. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 06.03.2024 befand sich das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Baujahres von ca. 1973 in einem teilmodernisierten Zustand. Das Badezimmer innerhalb der zu bewertenden Eigentumswohnung wurde laut mündlicher Mitteilung eines Miteigentümers ca. 2018 erneuert. Die Fenster entsprechen augenscheinlich nicht mehr dem Baujahr. Der Zeitpunkt an dem die Fenster ausgetauscht wurden ist unbekannt. Die Wohnung ist insgesamt renovierungsbedürftig. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist erforderlich. Am Tag der Ortsbegehung war das Mehrfamilienhaus teilweise eingerüstet. Der Hintergrund sind laut einem Aushang im Hauseingangsbereich Fliesenarbeiten an den Balkonen. Die Räumlichkeiten wurden beim Ortstermin von einem der beiden Miteigentümer bewohnt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

WEG Im Hasengrund 56, Rüsselsheim

Dem Sachverständigen liegt kein Wirtschaftsplan von der WEG vor. Der von der Eigentümergemeinschaft beauftragte WEG-Verwalter hat für diese Bewertung keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Laut telefonischer Mitteilung würde dies nicht zu den vereinbarten Leistungen zwischen der WEG Im Hasengrund 56 und dem WEG-Verwalter gehören.

Der Sachverständige kann aus diesem Grund keine Angabe über die Höhe des Wohngelds und der Instandhaltungsrücklage machen. Es ist zudem unbekannt, ob eventuell am Wertermittlungsstichtag Sonderumlagen erhoben werden bzw. Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant sind, die Sonderumlagen zur Folge hätten.

In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Höhe des Wohngelds und der Instandhaltungsrücklage marktgerecht sind. Bei überdurchschnittlicher Abweichung wäre das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1973 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 58,05 m² Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 40 Wohneinheiten. Neben dem Sondereigentum an den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 7.4 bestehen Sondernutzungsrechte an einen Garagenstellplatz (Nr. 9), einen Außenstellplatz (Nr. 47) und einen Abstellraum (Nr. 7.4).

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet wird innerhalb von Rüsselsheim am Main als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rüsselsheim am Main auf 570 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen im Mittel von 65 bis 1.045 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 58,05 m² mit rd. 2.687 €/m² Wohnfläche innerhalb von Rüsselsheim am Main unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümer nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung waren die Räumlichkeiten von einem Miteigentümer bewohnt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für Eigentumswohnungen in Rüsselsheim am Main einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.290 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundament
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	weißfarbiger Edelputz
Geschosse:	8 Vollgeschosse zuzüglich Keller- und Staffelgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach als Warmdach Betondecke-Dampfsperre-Isolierung Bitumensperrung 5 cm Kiesschicht
Treppen/Aufzüge:	Massivtreppen / Aufzug vorhanden
Böden:	Laminat- und Fliesenböden
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; tragende Innenwände mit Wanddicke von 24 cm; nicht tragende Innenwände mit Wanddicke von 11,5 cm Erd- bis 7. Obergeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; tragende Innenwände mit Wanddicke von 24 cm; nicht tragende Innenwände mit Wanddicke von 8 cm
Decken:	Beton
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Wannenbad mit Toilette
Küche:	Einbauküche vorhanden
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung mit Radiatoren (Baujahr u. Typ unbekannt); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung; Einfahrt gepflastert
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe; Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppe
bes. Einrichtungen:	Einbauküche

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Angaben der Eigentümer nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung von einem der beiden Miteigentümer bewohnt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,7 %	1,2 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Trotz hoher Energie- und Nahrungsmittelpreise, restriktiver Geldpolitik, geopolitischer Risiken und struktureller Herausforderungen blieb die globale Wirtschaft robust. Im vierten Quartal 2023 wuchs die Weltwirtschaft mit regionalen Unterschieden leicht. Während in China der Immobilienmarkt das Wachstum dämpfte, erlebte die USA eine starke Expansion. Der Euroraum befindet sich in einer Stagnation.

Die globale Industrieproduktion verzeichnete im vierten Quartal 2023 ein moderates Wachstum, das primär von den Schwellenländern angetrieben wurde. Bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist der Trend in der Produktion seit über einem Jahr rückläufig. Die Industrieschwäche im Euroraum stellt in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Faktor dar.

Die Entwicklung der Rohstoffpreise für Energie verlief zuletzt unterschiedlich. Aufgrund der industriellen Schwäche im Euroraum, milder Wintertemperaturen und stabiler Gasimporte fielen die europäischen Gaspreise deutlich. Bei den Rohölpreisen war dagegen ein leichter Anstieg zu verzeichnen, die von Befürchtungen einer weiteren Eskalation im Nahen Osten angetrieben wurden. Der Rückgang der Inflation verlangsamte sich. Die jährliche Verbraucherpreisrate in den Industrieländern fiel im Januar auf 3,1 % bzw. die Kerninflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel auf 3,8%.

In seinen geldpolitischen Sitzungen im Dezember 2023 und Januar 2024 entschied der EZB-Rat, die drei Leitzinssätze unverändert zu lassen. Gemäß den Projektionen der Eurosystem-Experten vom Dezember 2023 wird erwartet, dass die Inflation im Jahr 2024 graduell sinken und sich im Jahr 2025 dem Zielwert von 2 % annähern wird.

Die deutsche Wirtschaft schrumpfte im vierten Quartal 2023. Das saisonbereinigte reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %. Die Leistung in den ersten drei Quartalen stagnierte zuvor nahezu. Die Industrie litt weiterhin unter schwacher Auslandsnachfrage. Die gestiegenen Finanzierungskosten erschwerten Investitionen, die die inländische Nachfrage nach Industriegütern und Bauleistungen hemmten. Zunehmende Unsicherheiten in Bezug auf Transformations- und Klimapolitik sowie ungünstige Wetterbedingungen beeinträchtigten das Baugewerbe. Ein hoher Krankenstand wirkte sich zudem negativ auf die Wirtschaftsaktivität aus. Positiv für den privaten Konsum erwies sich eine niedrigere Inflation, ein robuster Arbeitsmarkt und starkes Lohnwachstum.

Die anhaltende wirtschaftliche Schwächephase hatte bisher nur eine schwache Auswirkung auf den Arbeitsmarkt. Obwohl die Wirtschaftsleistung sank, stieg die Beschäftigung im Herbstquartal leicht an. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich geringfügig gegenüber dem Sommer. Das Angebot an offenen Stellen hat sich nach einem vorherigen Rückgang zuletzt stabilisiert. Es deutet aktuell nichts darauf hin, dass die schwache Konjunktur zu einer deutlichen Verschlechterung der Arbeitsmarktlage führen wird.

Der Rückgang der Inflation setzte sich im Herbst fort. Die Inflationsrate verringerte sich gegenüber dem Vorquartal deutlich von 5,7 % auf 3,0 %. Die Minderung ist primär auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Die Kerninflation, ohne Energie und Nahrungsmittel, sank ebenfalls stark von 5,8 % auf 3,6 %. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) ging im Januar 2024 im Jahresvergleich weiter auf 3,1 % zurück. Begünstigt wurde die Entwicklung durch den Wegfall des Basiseffekts der Erdgas-Wärme-Soforthilfe 2022. Die Kernrate blieb mit 3,4 % konstant. In den kommenden Monaten wird tendenziell eine Fortsetzung des Rückgangs der Inflationsrate erwartet, begleitet von teilweise hohen Schwankungen u.a. bedingt durch Basiseffekte bei Energie und öffentlichem Personennahverkehr. Der Hauptfaktor für den Disinflationsprozess ist die abnehmende Preisdynamik bei Nahrungsmitteln und Industriegütern.

Im ersten Quartal 2024 dürften einige Belastungsfaktoren weiterhin wirken. Die industrielle Auslandsnachfrage zeigte zuletzt einen deutlichen Rückgang. Verbraucher sind wahrscheinlich weiterhin zurückhaltend in ihren Ausgaben. Die gestiegenen Finanzierungskosten könnten die Investitionen weiter dämpfen. Die Unsicherheit in Bezug auf Transformations- und Klimapolitik bleibt hoch. Zudem könnten diverse Streiks, insbesondere im Schienen- und Luftverkehr, die Produktion beeinträchtigen. Die Wirtschaftsleistung könnte infolgedessen im ersten Quartal 2024 erneut leicht zurückgehen. In diesem Fall befände sich die deutsche Wirtschaft durch den zweiten Rückgang in einer technischen Rezession.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien profitiert in Rüsselsheim am Main von seiner Nähe zu den vier Großstädten Mainz und Wiesbaden im Westen sowie Frankfurt im Nordosten bzw. Darmstadt im Südosten innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in den Ballungszentren im Umland wohnhaft zu werden. Rüsselsheim am Main verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Rüsselsheim am Main recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	10,57 €/m ²	Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q1 2024	10,56 €/m ²	Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	12,22 €/m ²	Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q1 2024	11,74 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	5,47 - 16,67 €/m ²	Bestand Ø 10,60 €/m ²
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	9,00 - 16,55 €/m ²	Neubau Ø 13,50 €/m ²
Engel & Völkers			
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	13,22 €/m ²	Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	Q1 2024	13,94 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Rüsselsheim am Main	2023	12,70 €/m ²	Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	2023	9,80 - 28,40 €/m ²	keine weitere Angabe
Immoportal			
Rüsselsheim am Main	2024	10,00 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Rüsselsheim am Main	2024	11,60 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Rüsselsheim am Main	2024	12,83 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Rüsselsheim am Main	2016	8,30 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Rüsselsheim am Main	2016	10,02 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Rüsselsheim am Main	2016	9,04 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Rüsselsheim am Main	2016	9,51 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	19,00 €	14,80 €	12,70 €	10,60 €
	gut	17,00 €	13,60 €	11,50 €	9,40 €
	mittel	16,00 €	12,40 €	10,90 €	8,70 €
	einfach	15,10 €	12,00 €	10,40 €	8,40 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 von der Stadt Rüsselsheim am Main nennt durchschnittliche Basis-Nettomieten für Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche. Demnach beträgt der Mietzins für Wohnungen mit 25 m² Wohnfläche 11,35 €/m², bei 90 m² Wohnfläche 7,51 €/m², für 60 m² Wohnfläche 7,83 €/m², 120 m² Wohnfläche 7,60 €/m² und bei 150 m² Wohnfläche 7,70 €/m². Die Basis-Nettomieten verstehen sich allerdings ohne individuelle Anpassungen an das Baujahr des Bewertungsobjekts und der Ausstattungsmerkmale.

Rüsselsheim am Main besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung gilt für 5 Jahre bis zum 25.11.2025. Für den selben Zeitraum gilt in Rüsselsheim am Main auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 53,00 m ² Angebotspreis: 620,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,70 €/m ²	Etage: EG von 1 Baujahr: k.A. Modernisierung: - exkl. PKW-Stellplatz 50 € p.M.
Mietwohnung Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 62,00 m ² Angebotspreis: 680,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,97 €/m ²	Etage: 3 von 3 Baujahr: k.A. Modernisierung: 2021 inkl. Einbauküche
Mietwohnung Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 67,00 m ² Angebotspreis: 680,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,15 €/m ²	Etage: 3 von 3 Baujahr: 1972 Modernisierung: 2022

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für Wohnungseigentum im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2022 rd. 274 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2021 mit rd. 345 Mio. € eine Minderung von ca. 21 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2022 beliefen sich dabei in Rüsselsheim am Main wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 86 m²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 88 m²	von	bis	Ø BRW
Rüsselsheim am Main	3.290 €	1.810 €	4.680 €	463 €	1990	4.480 €	3.380 €	5.410 €	483 €

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis bzw. der Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.260,00 €	3.610,00 €	3.390,00 €	2.600,00 €
	gut	3.985,00 €	3.380,00 €	3.180,00 €	2.425,00 €
	mittel	3.800,00 €	3.220,00 €	3.035,00 €	2.325,00 €
	einfach	3.310,00 €	2.800,00 €	2.630,00 €	2.030,00 €
Anmerkung: Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Eigennutzungsfähigkeit: ja Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 01.04.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Rüsselsheim am Main bzw. im Landkreis Groß-Gerau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2020	Q1 2024	+/- %
Rüsselsheim am Main	2.913,00 €	3.353,00 €	15,10%
Landkreis Groß-Gerau	2.780,00 €	3.220,00 €	15,83%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 63,33 m ² Angebotspreis: 179.000 € Wohnflächenpreis: 2.826 €/m ²	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: 2015 inkl. 1 TG-Stellplatz
Etagenwohnung Brunnenstraße 14 Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 67,00 m ² Angebotspreis: 189.000 € Wohnflächenpreis: 2.821 €/m ²	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1965 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Außenstellplatz
Etagenwohnung Rüsselsheim am Main	Datum: 01.04.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 71,00 m ² Angebotspreis: 230.000 € Wohnflächenpreis: 6.774 €/m ²	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1966 Modernisierung: - inkl. 1 Außenstellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für offene PKW- und Tiefgaragenstellplätze sowie Einzelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	12.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	8.000,00 €	9.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Februar 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.12.2023; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Dezember 2023; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 01.04.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 01.04.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 01.04.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 01.04.2024; Engel & Völkers, Engelvoelkers.com Datenabruf am 01.04.2024; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 01.04.2024; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 01.04.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2023; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 01.04.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung mit 1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 525 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Gemarkung:	Rüsselsheim
Zone:	17
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	525 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

2.651 m ²	x	525 €/m ²	=	1.391.775 €
Miteigentumsanteil von 23,46 / 1.000			=	32.651 €
Rundungsbetrag			(0,03 %)	349 €
Bodenwert			rund	33.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main	Rüsselsheim am Main
Jahrgang:	2022 bis 2024	06.03.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1960 bis 1995	ca. 1973
Wohnfläche:	40 bis 120 m ²	58,05 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	2.651 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	unvermietet / Anzahl Wohneinheiten 20 bis 120	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 11 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Friedensplatz, Rüsselsheim am Main	222.000 €	1994	1.987 m ²	58 m ²	3.828 €/m ²
2	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	355.845 €	1994	6.008 m ²	101 m ²	3.523 €/m ²
3	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	207.402 €	1973	5.158 m ²	58 m ²	3.576 €/m ²
4	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	328.900 €	1980	2.650 m ²	98 m ²	3.356 €/m ²
5	Adam-Opel-Straße, Rüsselsheim am Main	231.455 €	1972	1.742 m ²	85 m ²	2.723 €/m ²
6	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	150.000 €	1972	5.158 m ²	59 m ²	2.542 €/m ²
7	Friedensstraße, Rüsselsheim am Main	202.063 €	1995	2.339 m ²	69 m ²	2.928 €/m ²
8	Ferdinand-Stuttmann-Str., Rüsselsheim am Main	191.445 €	1994	1.940 m ²	53 m ²	3.612 €/m ²
9	Darmstädter Straße, Rüsselsheim am Main	169.001 €	1972	4.949 m ²	71 m ²	2.380 €/m ²
10	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	145.645 €	1974	3.790 m ²	79 m ²	1.844 €/m ²
11	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	170.000 €	1972	5.158 m ²	66 m ²	2.576 €/m ²
	Minimum	145.645 €	1972	1742 m ²	53 m ²	1.844 €/m ²
	Maximum	355.845 €	1995	6008 m ²	101 m ²	3.828 €/m ²
	Spannweite	210.200 €	23	4266 m ²	48 m ²	1.984 €/m ²
	Durchschnitt	215.796 €	1981	3716 m ²	72 m ²	2.990 €/m ²
	Median	202.063 €	1974	3790 m ²	69 m ²	2.928 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2023 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 11/2023 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Friedensplatz, Rüsselsheim am Main	3.828 €/m ²	01.04.22 0,92	480 €/m ² 1,00	Z 0,90	3.170 €/m ²
2	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	3.523 €/m ²	17.08.22 0,92	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.241 €/m ²
3	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	3.576 €/m ²	19.09.22 0,92	525 €/m ² 0,90	----- 1,00	2.961 €/m ²
4	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	3.356 €/m ²	23.03.23 0,96	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.222 €/m ²
5	Adam-Opel-Straße, Rüsselsheim am Main	2.723 €/m ²	28.04.23 0,96	625 €/m ² 0,95	----- 1,00	2.483 €/m ²
6	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	2.542 €/m ²	11.05.23 0,96	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.440 €/m ²
7	Friedensstraße, Rüsselsheim am Main	2.928 €/m ²	11.08.23 0,98	650 €/m ² 0,95	Z 0,90	2.453 €/m ²
8	Ferdinand-Stuttman-Str., Rüsselsheim am Main	3.612 €/m ²	06.02.23 0,96	650 €/m ² 0,95	Z 0,90	2.965 €/m ²
9	Darmstädter Straße, Rüsselsheim am Main	2.380 €/m ²	02.10.23 1,00	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.380 €/m ²
10	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	1.844 €/m ²	02.11.23 1,00	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.844 €/m ²
11	Im Hasengrund, Rüsselsheim am Main	2.576 €/m ²	14.02.23 0,96	525 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.473 €/m ²
	Minimum	1.844 €/m ²				1.844 €/m ²
	Maximum	3.828 €/m ²				3.241 €/m ²
	Spannweite	1.984 €				1.397 €/m ²
	Median	2.928 €/m ²				2.483 €/m ²
	Standardabweichung	631 €				446 €/m ²
	Standardabweichung	21,11%				16,54%
	Durchschnitt	2.990 €/m ²				2.694 €/m ²
	unterer Wert	2.359 €				2.248 €/m ²
	oberer Wert	3.621 €				3.140 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Vergleichswert des Sondereigentums

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.694 €/m² zwischen 1.844 €/m² bis 3.241 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		2.694,00 €/m ²
x rd.	58,05 m ² Wohnfläche	156.386,70 €
		<hr/>
		rd. 156.000,00 €
Marktanpassung	0,0%	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Garagenstellplatz pauschal		9.000,00 €
Außenstellplatz pauschal		5.000,00 €
		<hr/>
Vergleichswert des Sondereigentums		170.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
		<hr/>
Vergleichswert des Sondereigentums	rd.	170.000,00 €
		<hr/> <hr/>
Vergleichswert/Wohnfläche (exkl. Garagen- und Außenstellplatz)		2.687 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (inkl. Garagen- und Außenstellplatz)		2.929 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Verfahrensbeteiligten von einem der beiden Miteigentümer bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für die Eigentumswohnung 9,50 €/m², den Garagenstellplatz mit 60,00 €/STP bzw. der Außenstellplatz mit 30,00 €/STP in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Gesamtmiete von 641,48 €.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 411 €/WE gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

ETW	13,50 €/m ²
Außen-Stp.	102,00 €/STP
Garage-Stp.	102,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 987,68 € bzw. 12,83 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 153,96 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 1.642,64 € bzw. 21,34 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 28,30 €/m² p.a. bzw. 2,36 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 1 Garagenstellplatz und und 1 Außenstellplatz in unterdurchschnittlicher Wohnlage der Stadt Rüsselsheim am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,30 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert unter Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 21,69 (rd. 2.877 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 22,4 (2.450 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 17,6 bis 27,2. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2022.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **7.698,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	411 €/WE	=	411,00 €
Außen-STP	1 STP	x	45 €/STP	=	45,00 €
TG-STP	1 STP	x	45 €/STP	=	45,00 €
					501,00 €

Instandhaltungskosten

ETW	13,50 €/m ²	x	58,05 m ²	=	783,68 €
Außen-Stp.	102,00 €/STP	x	1 STP	=	102,00 €
Garage-Stp.	102,00 €/STP	x	1 STP	=	102,00 €
					987,68 €

Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	153,96 €
				153,96 €

Betriebskosten

Vollumlage			=	0,00 €
				0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (21,34 % v. JRoE) **-1.642,64 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **6.055,36 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,50 % von 33.000,00 € = -495,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **5.560,36 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 1,50 %
 Barwertfaktor: 24,02

Ertragswert der baulichen Anlagen

5.560,36 € x 24,02 = 133.559,85 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 133.559,85 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 33.000,00 €

166.559,85 €

Rundungsbetrag (0,26 %) 440,15 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **167.000,00 €**

Sonderwerte **0,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **167.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag 21,69 -fach
 Ertragswert/Wohnfläche 2.877 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

Vergleichswert	170.000,00 €
Ertragswert	167.000,00 €

Verkehrswert per 06. März 2024

170.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert

Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	22,08 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.929 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.929 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 98
Ertragswert/Wohnfläche	2.877 €/m ²
Bodenwertanteil	19,41 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none">- teilmodernisierte Wohnräumlichkeiten- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rüsselsheim am Main- hohes Immobilienpreisniveau in Rüsselsheim am Main- positive Bevölkerungsprognose	<ul style="list-style-type: none">- Baujahr ca. 1973- Wohnung innerhalb eines Hochhauses- unterdurchschnittliche Mikrolage innerhalb von Rüsselsheim am Main- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none">- hohe Nachfrage nach Wohnraum- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten	<ul style="list-style-type: none">- gestiegene Bauzinsen- gestiegene Energiekosten- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)- Marktumschwung sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung von einem Miteigentümer bewohnt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Den Eigentümern ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,50 %
Zinssatz Underrent	1,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	1,00

Idr. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Lage	Nutzung	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>(in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin)</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
							€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich						
1	Leerstand	ETW	7. OG		58,05	V	9,50	114,00	6.617,70	9,50	114,00	6.617,70	0,00					
2	Leerstand	Garagen-STP	EG		1	V	60,00	720,00	720,00	60,00	720,00	720,00	0,00					
3	Leerstand	Außen-STP	EG		1	V	30,00	360,00	360,00	30,00	360,00	360,00	0,00					

* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsfrist berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	0,00 0,00	58,05 0,00	100,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	6.617,70 0,00 0,00	6.617,70 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	6.617,70 0,00 0,00	Gesamtrohertrag p.a.	6.617,70
	Gesamt		58,05		Gesamtrohertrag p.a.	6.617,70	6.617,70	Gesamtrohertrag p.a.	6.617,70	Gesamtrohertrag p.a.	6.617,70

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	0 0	0,0 % 0,0 %	2 0	100,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	1.080,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	1.080,00 0,00 0,00	Gesamtrohertrag p.a.	1.080,00
	Gesamt		2		Gesamtrohertrag p.a.	1.080,00	1.080,00	Gesamtrohertrag p.a.	1.080,00	Gesamtrohertrag p.a.	1.080,00

Gesamt	Gesamt	7.697,70	Gesamtrohertrag p.a.	7.697,70
	Gesamt		Gesamtrohertrag p.a.	7.697,70

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzenträge:	0,00

Wohnfläche

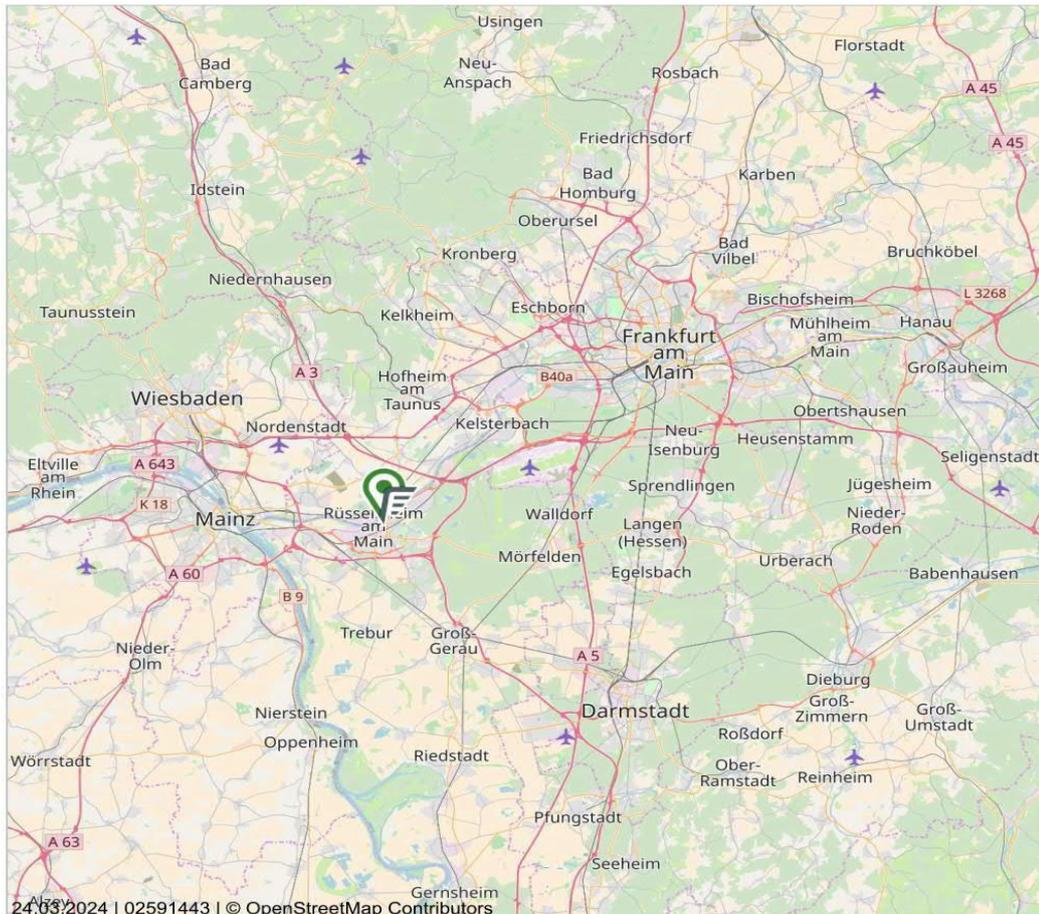
Die Flächenberechnung wurde auf Basis des vorliegenden Grundrisses vom 14.04.1972 ermittelt und anhand der Wohnflächenberechnung vom 24.04.1972 plausibilisiert. Die Unterlagen stammen aus der Bauakte, die die Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim am Main zur Verfügung gestellt hat. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 7.4	7. Obergeschoss	Wohnzimmer	23,38 m ²
		Schlafzimmer	14,95 m ²
		Küche	6,50 m ²
		Bad	4,32 m ²
		Diele	5,57 m ²
		Abstellraum	1,87 m ²
		Loggia (anteilig)	1,46 m ²
			58,05 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65428 Rüsselsheim am Main



24.03.2024 | 02591443 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



0 40.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591443 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65428 Rüsselsheim am Main, Im Hasengrund 56



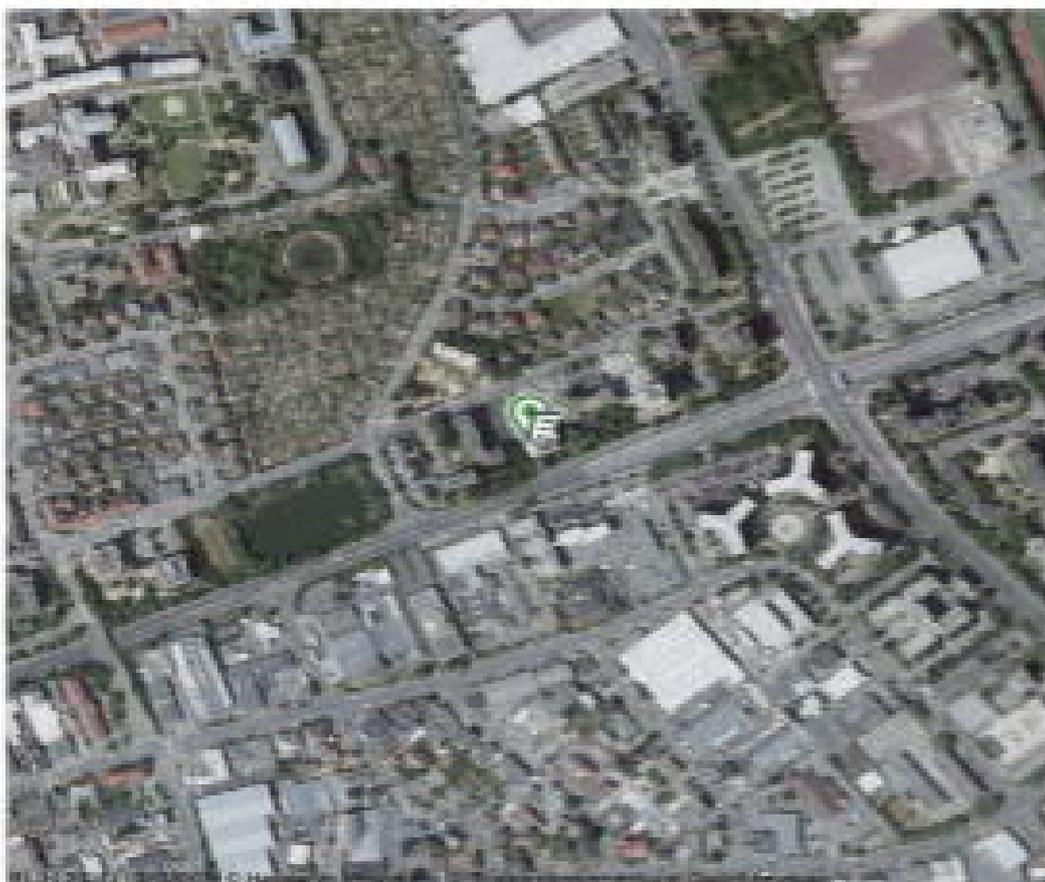
01.04.2024 | 10:20:00 | © Geoport GmbH
Merkel (Im Hasengrund) 1:10000
Merkel (Im Hasengrund) 1:10000
© 2024 G

Geoport ist ein geschütztes Warenzeichen der Geoport GmbH. Die Nutzung der Daten der Geoport GmbH ist ausschließlich für den Zweck der Erstellung von Verkehrswertgutachten zulässig. Die Weitergabe der Daten an Dritte ist untersagt. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei der Geoport GmbH. Die Geoport GmbH ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Daten resultieren. Die Geoport GmbH ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Daten resultieren. Die Geoport GmbH ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Daten resultieren.

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65428 Rüsselsheim am Main, Im Hasengrund 56



© Geoport 2024. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Luftbild ist ein geographisches Informationssystem (GIS) und dient ausschließlich zur Informationsgewinnung. Es ist nicht für rechtliche Ansprüche geeignet. Die Genauigkeit der Abbildung ist von der Qualität der zugrundeliegenden Daten abhängig. Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Geoport ist ein Markenname der Geoport GmbH. Alle anderen Marken sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Die Abbildung ist eine vereinfachte Darstellung der Realität und kann von der tatsächlichen Situation abweichen. Die Abbildung ist nicht für rechtliche Ansprüche geeignet. Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65428 Rüsselsheim am Main, Im Hasengrund 56



01.04.2024 | 02602007 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0 100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.