

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Rüsselsheim
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45
65428 Rüsselsheim

Datum: 12.03.2024
Mein Az.: 2023-5064

Az. des Gerichts: 43 K 7 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 71,260 / 1.000,000 an dem bebauten Grundstück in

65428 Rüsselsheim am Main
Grabenstraße 92

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts
und am Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7
und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 10 und 11

Wohnungsgrundbuch	Rüsselsheim
Blatt	14645
Gemarkung	Rüsselsheim
Flur	6
Flurstück	307/18
Flurstück	307/13
Flurstück	307/15
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	16.01.2024
Verkehrswert	240.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Rüsselsheim	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Mieteinheiten	11
3.1.8.1.	Eigentumswohnung Nr. 7	11
4.	Verkehrswertermittlung	12
4.1.	Allgemeines	13
4.2.	Methodik	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	16
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	18
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung	21
4.3.	Wertermittlung - ETW Nr. 7	24
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	24
4.3.2.	Bodenwertermittlung	25
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	25
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	25
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	26
4.3.3.	Ertragswertermittlung	27
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	28
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	29
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	30
5.	Zubehör	31
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	31
7.	Verkehrswert	32
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	33
9.	Verzeichnis der Anlagen	34
9.1.	Fotos	35
9.2.	Übersichtskarte	43
9.3.	Geschosspläne	44
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	47

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Rüsselsheim Johann-Sebastian-Bach-Straße 45 65428 Rüsselsheim
Auftrag vom	26.10.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	16.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter Sohn der Eigentümerin
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt- lastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Auszug aus der Kaufpreissammlung Teilungserklärung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Groß-Gerau
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet, zentrumsnahe Lage ca. 25 km südwestlich von Frankfurt am Main

2.2. Mikrolage

Ort	Rüsselsheim am Main
Einwohnerzahl	ca. 67.000
Grundstücksgröße	1.923 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Wohnbebauung, teilweise Wohnblocks, teilweise Einzelhäuser
Immissionen	überdurchschnittlich: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main und von den beiden direkt anliegenden Straßen sowie von der etwas tiefer liegenden Hauptverkehrsstraße und von der parallel zur Straße verlaufenden Bahnstrecke
Verkehrslage	zentrumsnahe Lage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus, Bahn und S-Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Innerörtliche Durchgangsstraße
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, beidseitig Radwege einseitig Alleegebäude östlich verlaufende Straße ebenfalls innerörtliche Durchgangsstraße Dahinter etwas tiefergelegt eine innerörtliche Hauptverkehrsachse
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Rüsselsheim

Wohnungsgrundbuch von	Rüsselsheim
Blatt	14645
Gemarkung	Rüsselsheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
6	307/18	Gebäude- und Freifläche	1.381
6	307/13	Gebäude- und Freifläche	443
6	307/15	Gebäude- und Freifläche	99

Summe Flurstücke	1.923 m²
-------------------------	-----------------

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 01.06.2023
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Anmerkung	Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet.
Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus, achtgeschossig
Bauweise	freistehend
Baujahr	1962
Modernisierungsumfang	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Unterhaltungsstau	Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau im Eingangsreich.
Bauschäden und Baumängel	keine wesentlichen augenscheinlich erkennbar
Verwalter	ist bestellt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, Balkone
Eingangstür	Leichtmetalltür mit Glaseinsatz, Glas beschädigt, Tür mit Gebrauchsspuren Gegensprechanlage und Briefkastenanlage vorhanden
Umfassungswände	Beton
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Fußböden	Treppenhaus: Fliesen mit Kunststein Treppenstufen Kunststein
Geschosstreppengeländer	Geländer Metall Handlauf Kunststoff, teilweise fehlen Teile des Kunststoffs
Belichtung	kleinteilige Einfachverglasung, teilweise ausgewechselt, farblich nicht stimmig, teilweise beschädigt
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Besondere Einrichtungen	Aufzug vorhanden, derzeit außer Betrieb

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellerwände	Beton
Kellergeschossdecke	Stahlbeton
Keller	verschlossen, konnte nicht besichtigt werden

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

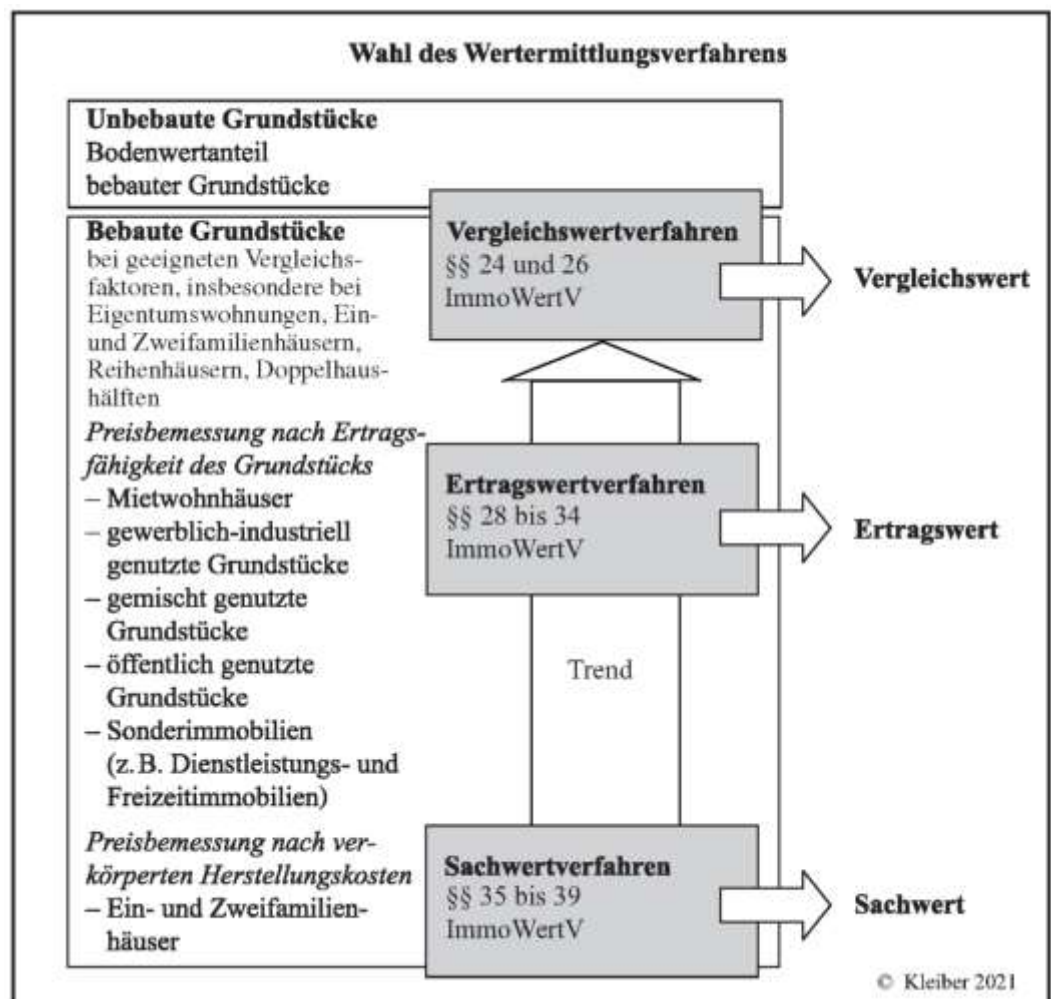
Dachform	Flachdach
Sonstiges	Auf dem Gebäude sind mehrere Antennen, soweit erkennbar Mobilfunkantennen, montiert.
Dachdämmung	unbekannt

liegt nicht vor

Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Fläche	ca. 112 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan, keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	unbekannt
Rollläden	keine vorhanden
Eingangstür	Kunststoff in Metallzarge mit Spion Tür anscheinend doppelt gesichert
Innentüren	unbekannt
Heizung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	von der Eigentümerin bewohnt

Gemarkung	Rüsselsheim
Flur	6
Flurstück	307/18
Größe	1.381 m ²
Flur	6
Flurstück	307/13
Größe	443 m ²
Flur	6
Flurstück	307/15
Größe	99 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	1.923 m ²
Wertermittlungsstichtag	16.01.2024

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2021

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
 (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuführen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

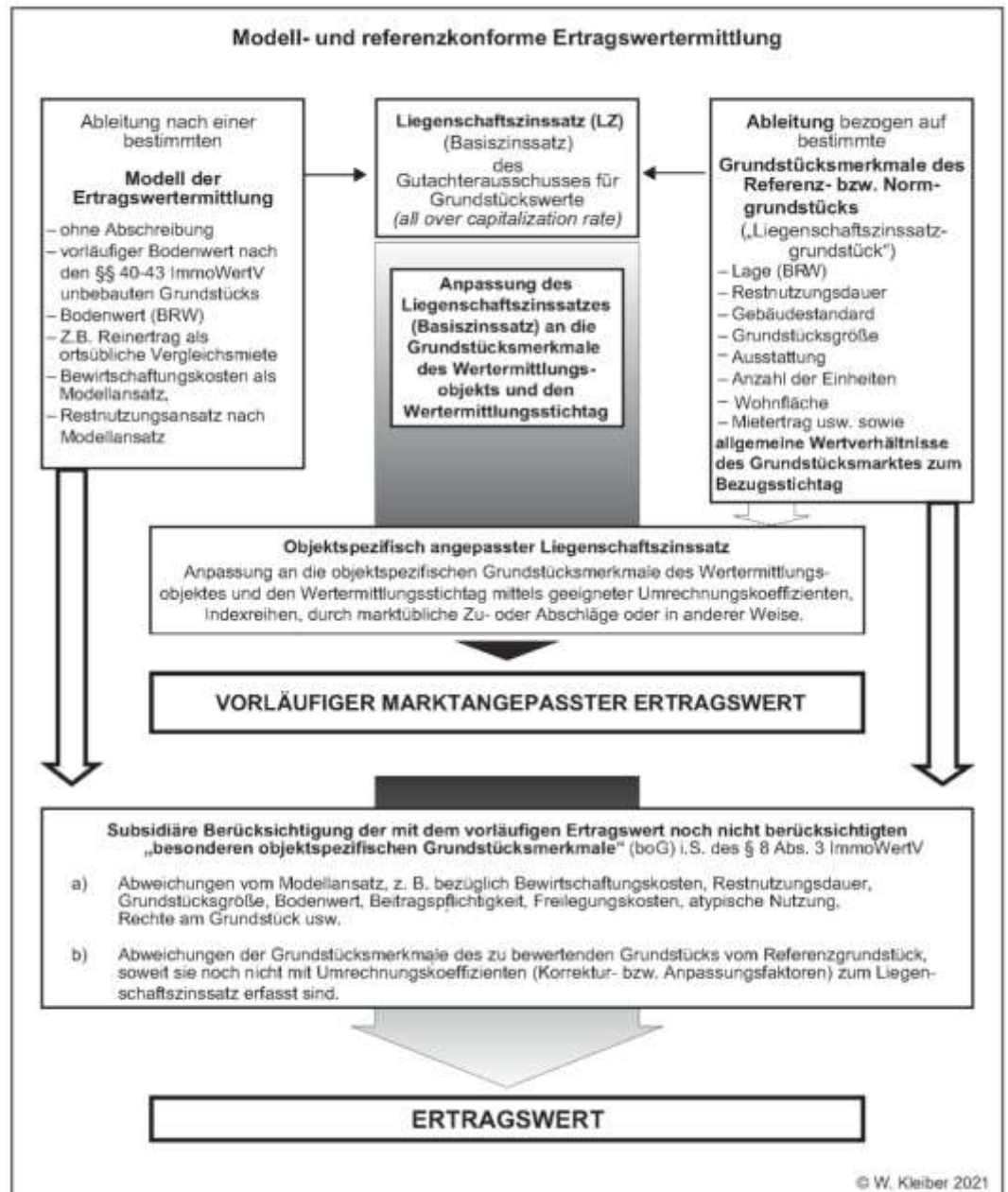
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
 RE = jährlicher Reinertrag
 BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
 LZ = Liegenschaftszinssatz
 KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 p = Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswohnung	411,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	102,00 €/m² WF/NF
Wohnen - Eigentumswoh- nung	13,50 €/m² WF/NF

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner
bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - Eigentumswoh- nung	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegen-
schaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für ETW Nr. 7: Liegenschaftszinssatz: 1,20 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmowertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für ETW Nr. 7: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für ETW Nr. 7: 25 Jahre

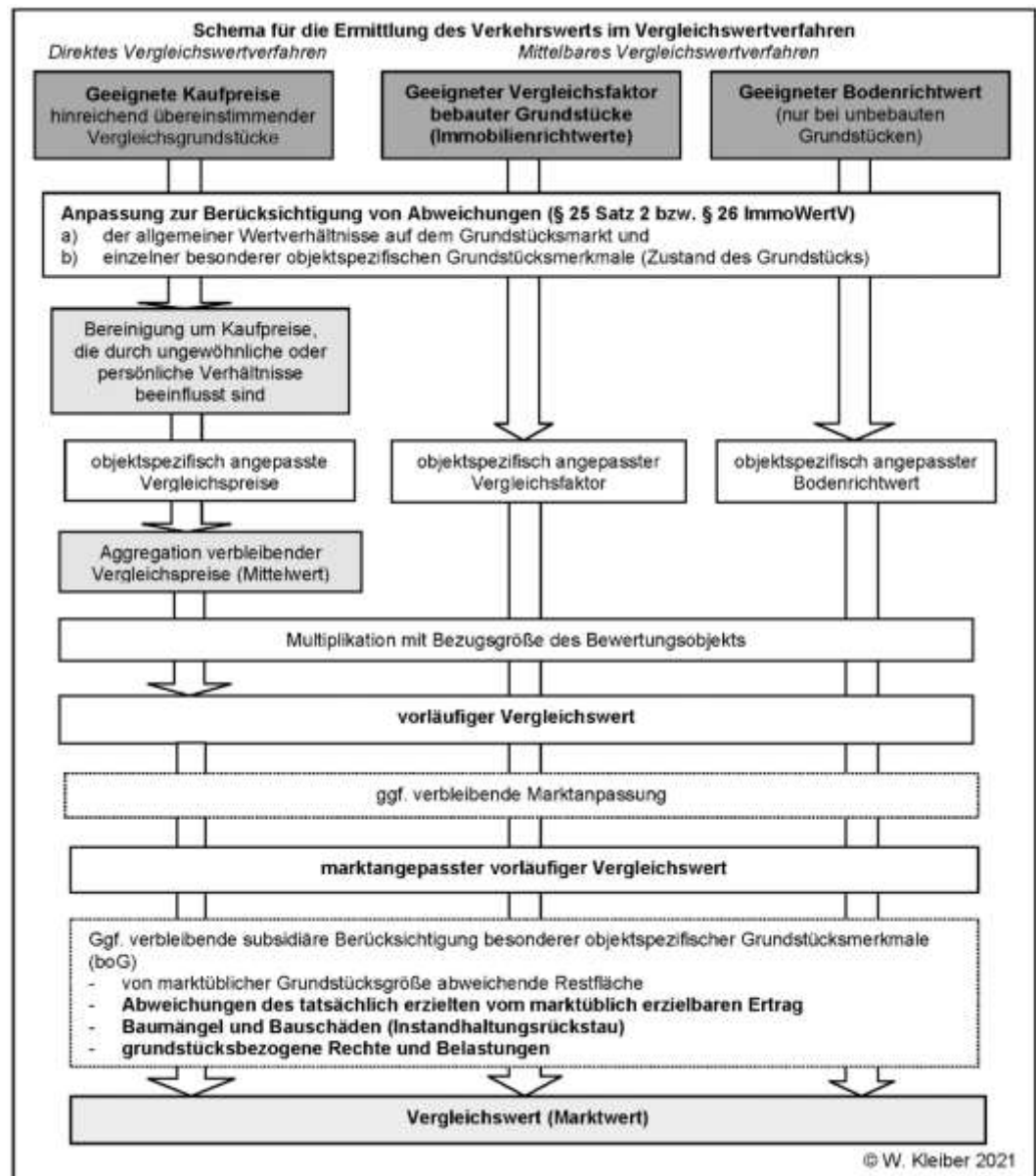
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Schema des Vergleichswertverfahrens
 © Kleiber 2021

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 480,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 300 m ²

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.923 m ² * 441,60 €/m ² = 849.196,80 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.923 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		60.513,76 €
Grundstücksgröße		1.923 m ²
Miteigentumsanteil		71,260 / 1.000,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		60.513,76 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		60.513,76 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	-3,00 % =	-14,40 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	-15,00 % =	-72,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	10,00 % =	48,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-38,40 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 441,60 €

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 60.513,76 €
--	---------------

Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	269.680,32 €
--	--------------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
---	--------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
--	--------

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	0,00 €
--	--------

Vorläufiger Ertragswert insgesamt	269.680,32 €
--	--------------

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.	<u>- 26.968,03 €</u>
---	----------------------

Ertragswert	242.712,29 € rd. 243.000 €
--------------------	-------------------------------

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	45,00	90,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	411,00	411,00

Verwaltungskosten 501,00 €
 % von Rohertrag 3,87 %
 Rohertrag 12.936,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	840,00	2,00	16,80
Wohnen - Eigentumswoh- nung	12.096,00	2,00	241,92

Mietausfallrisiko 258,72 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 12.936,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	102,00	204,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	112,00	13,50	1.512,00

Instandhaltungskosten 1.716,00 €
 % von Rohertrag 13,27 %
 Rohertrag 12.936,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend § 33 ImmoWertV für das entsprechende Marktsegment ermittelt und angepasst.

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen teilweise von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung bezüglich der Lage, der Größe und der Restnutzungsdauer mit 1,2 % ermittelt.

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende 9 Vergleichsobjekte vor:

Zusammenstellung der Daten der Vergleichsobjekte

[illegible]

Unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage und Zustand des Bewertungsobjektes wird ein Wert von 2.850,00 €/m² angesetzt.

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

$$112 \text{ m}^2 \times 2.850,00 \text{ €/m}^2 = 319.200,00 \text{ €}$$

Kfz / Pkw-Stellplatz im Freien (2 x 5.000 €) + 10.00,00 €

* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	
- Lage an Bahn und Straße -20 %	- 63.840,00 €

Vorläufiger Vergleichswert	265.360,00 €
----------------------------	--------------

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel
wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich
am äußeren Zustand orientiert.

- 26.536,00 €

238.824,00 €

Vergleichswert

rd. 240.000 €

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Süden





Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Westen





Hauseingang

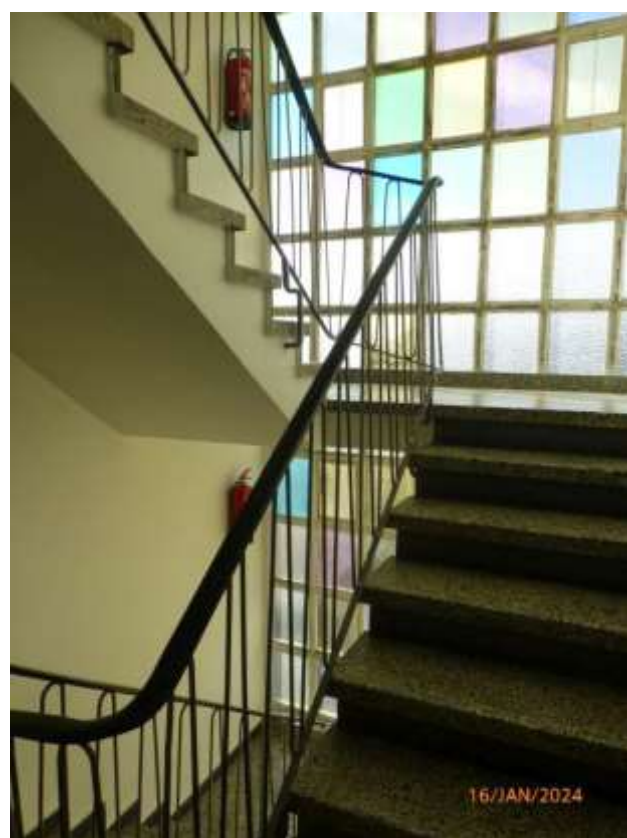
Treppenhaus

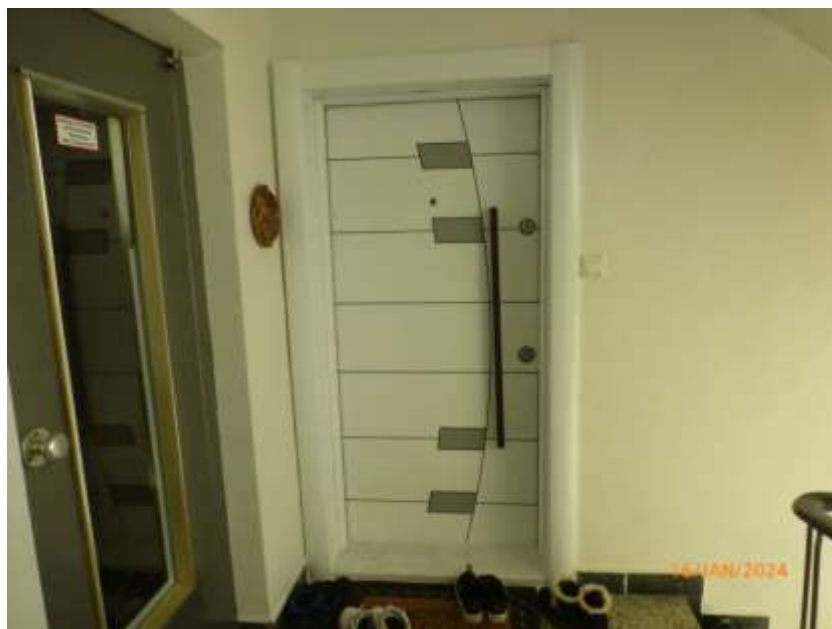




Treppenhaus

Treppenhaus





Wohnungseingang

Zufahrt





Außenanlagen Stellplätze

Stellplätze Nr. 10 und 11





Außenanlagen

Außenanlagen





Außenanlagen

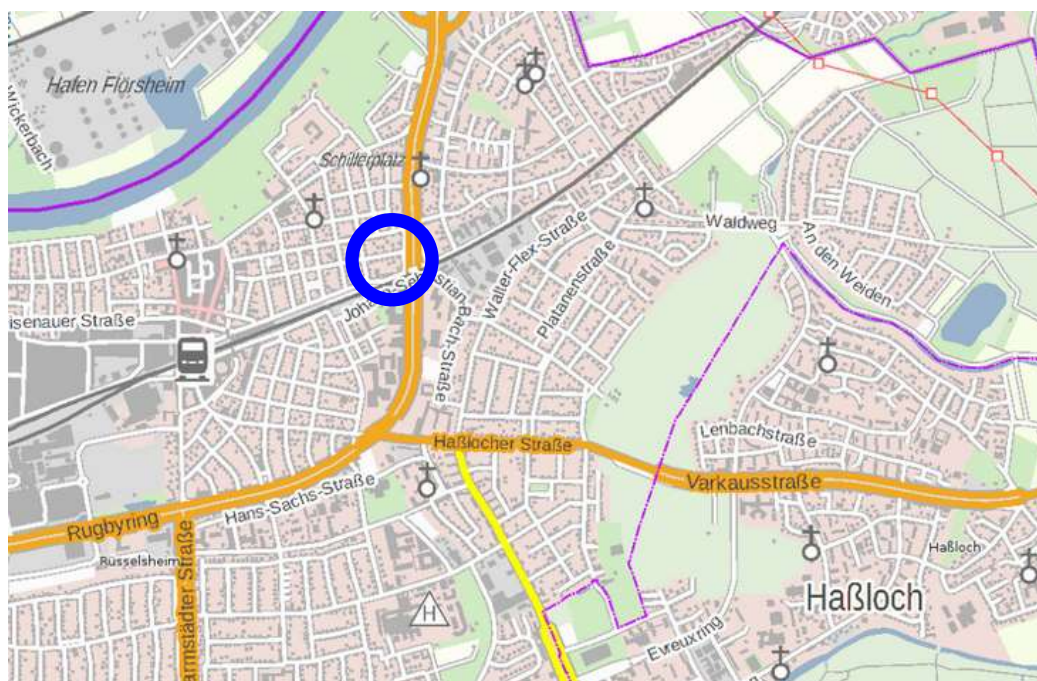
Außenanlagen



9.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

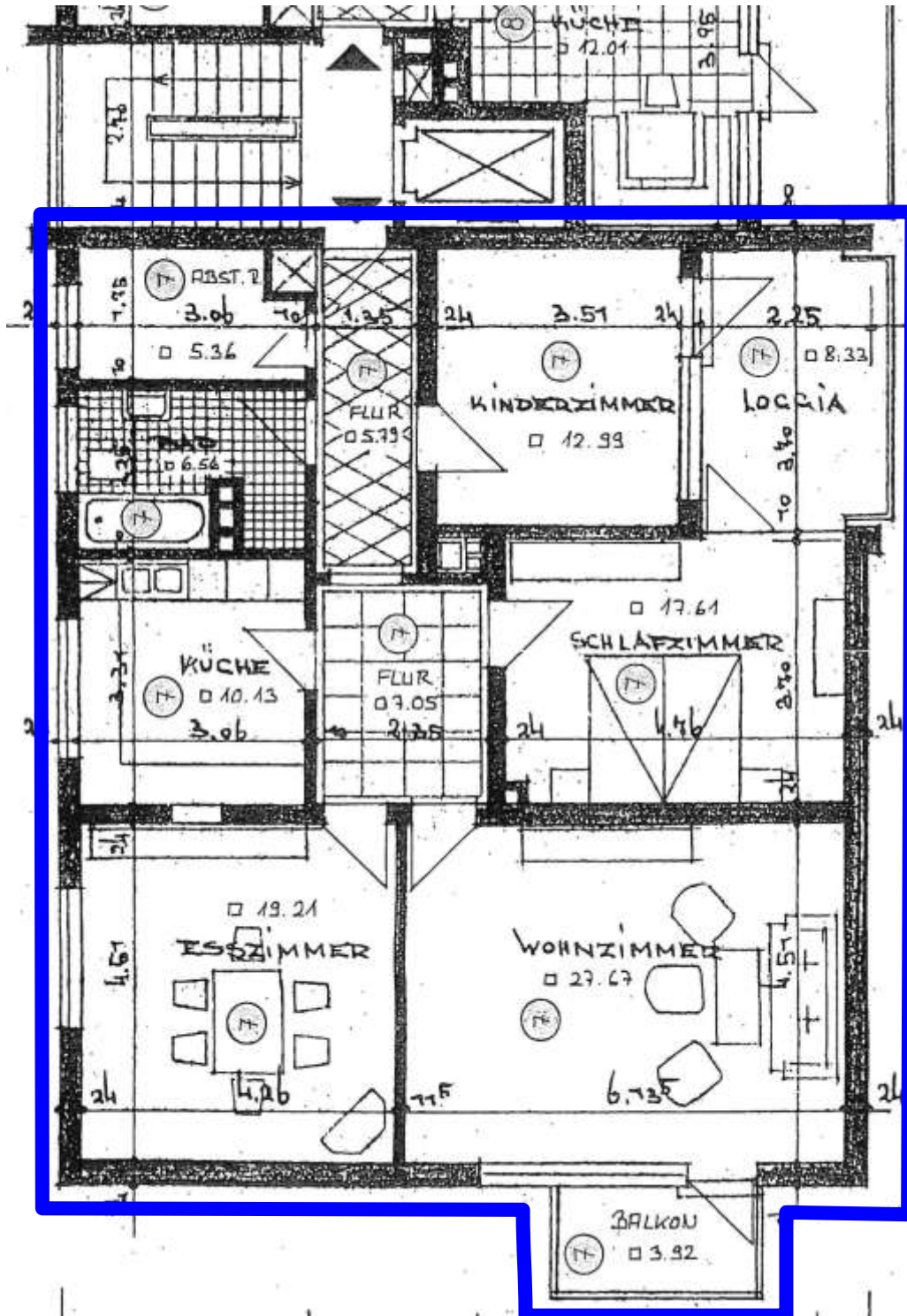


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

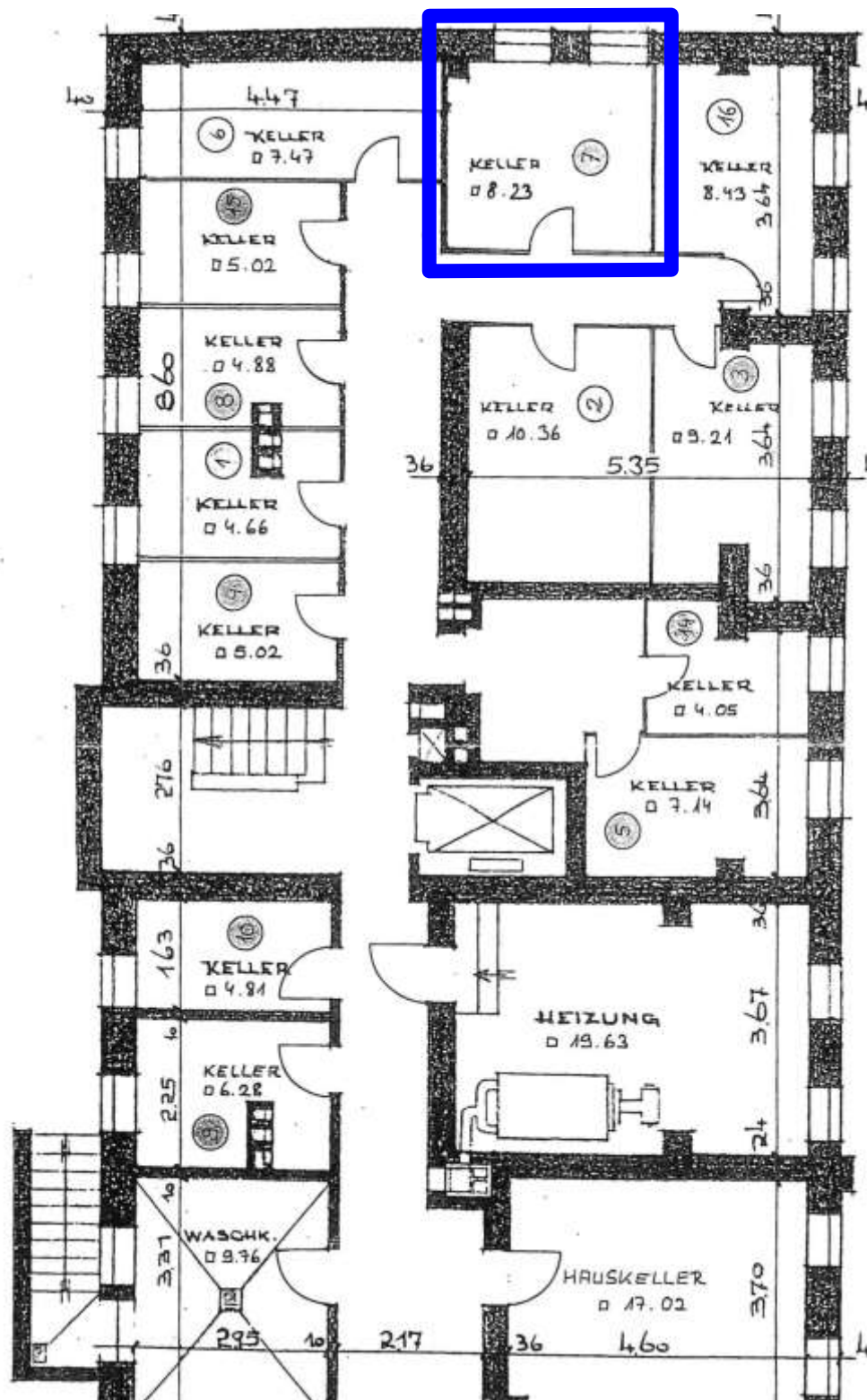
3. Obergeschoss

unmaßstäblich



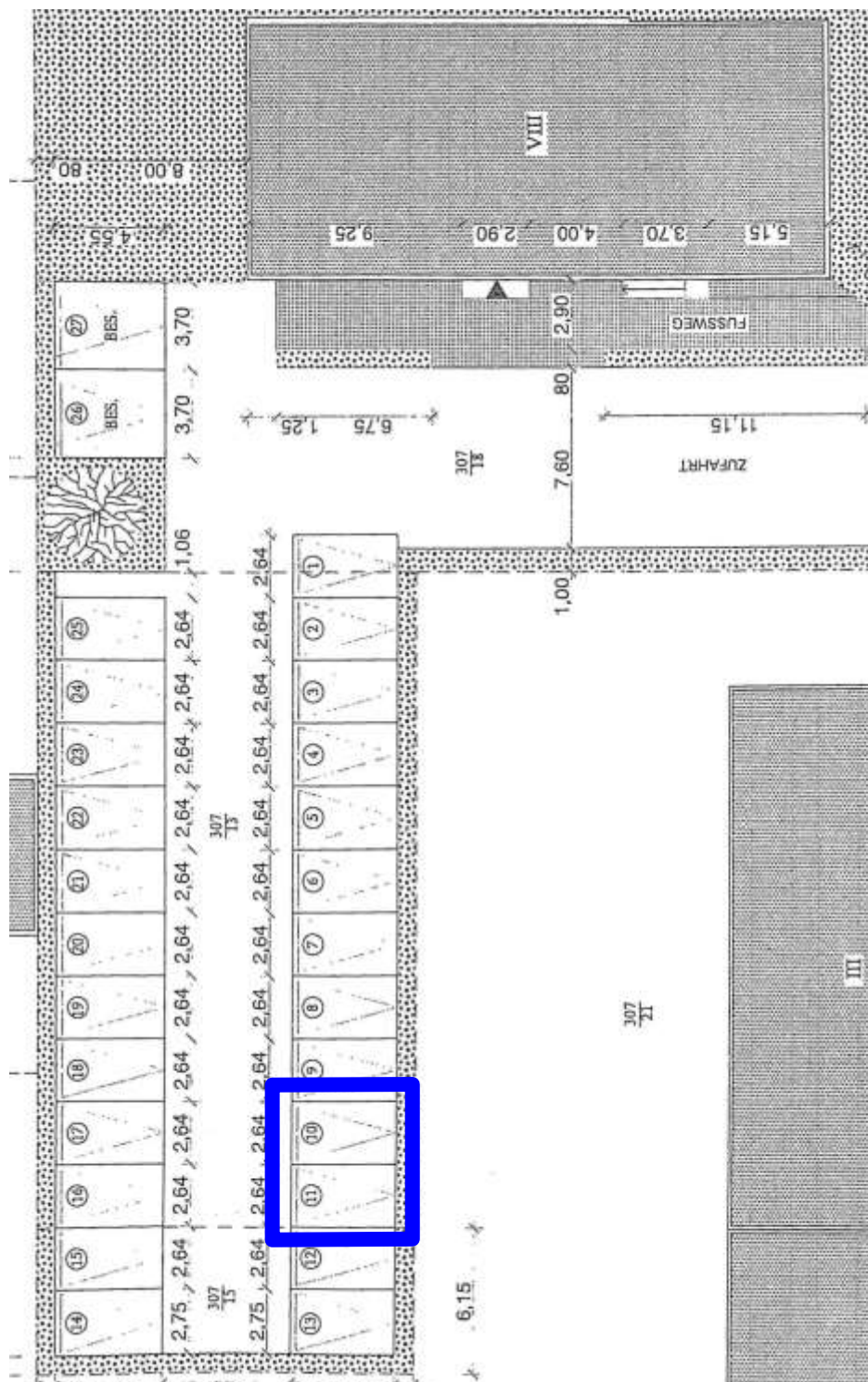
Kellergeschoss

unmaßstäblich



Freiflächen

unmaßstäblich



9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Von: AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 8. November 2023 09:54
An: mail@strokowsky.de
Betreff: WG: 2023-5064 Anfrage Altlasten Rüsselsheim
Anlagen: 2023-5064 Anfrage Altlasten.pdf; 2023-5064 Beschluss.pdf

Rüsselsheim, Grabenstraße 92, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 6, Flurstück 307/13, 307/15, 307/18

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.