

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

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

Amtsgericht Rüsselsheim; AZ: 43 K 21/22

13.09.2024



**Appartementhaus  
mit Gewerbeeinheit**

**Verkehrswert: EUR 4.850.000,00**

# GUTACHTEN

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

**des mit einem Appartementhaus bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis  
des Grundbuchs von Kelsterbach, Blatt 3850  
Flur 3, Flurstück 648/12,  
Gebäude- und Freifläche, 1856 m<sup>2</sup>

**Dreieichstraße 10 in 65451 Kelsterbach**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.05.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim  
AZ: 43 K 21/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
03.05.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Appartementhaus mit Gewerbeeinheit bebautes Grundstück
Adresse:	Dreieichstraße 10 in 65451 Kelsterbach
Grundstücksgröße:	1.856 m <sup>2</sup>
Lagequalität:	Mittlere Lagequalität
Detailangaben:	Baujahr ca. 1972-1975 rd. 2.260 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 70 Wohneinheiten: 1- und 2- Zimmer-Appartements, überwiegend mit Balkon/Loggia, z.T. möbliert Gewerbefläche rd. 200 m <sup>2</sup> in EG und KG
Kfz-Stellplätze:	Auf dem Grundstück vorhanden.
Vermietungssituation:	Z.T. vermietet
Objektzustand:	In Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf. In Teilbereichen entspricht die Ausstattung nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen
Rohrertrag (nachhaltig erzielbar):	408.600 €/Jahr
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	4.905.000,00 €* 4.850.000,00 €
Kosten wg. Bauschäden etc. rd.:	56.000,00 €
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	4.850.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>4.850.000,00 €</b>
Rohrertragsfaktor* rd.:	12,0

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objektunterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.2	Grund und Boden .....	12
3.3	Bauliche Anlagen .....	14
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>24</b>
4.1	Verkehrswert .....	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
4.3	Ertragswertverfahren .....	25
4.4	Bodenwert .....	26
4.5	Ertragswertermittlung .....	28
4.6	Verfahrensergebnis .....	38
4.7	Verkehrswert .....	38
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>40</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	40
5.2	Liegenschaftskarte .....	41
5.3	Grundriss KG .....	42
5.4	Grundriss EG .....	43
5.5	Grundriss OG 1 - 3 .....	44
5.6	Grundriss DG .....	45
5.7	Gebäudeschnitte .....	46
5.8	Wohn- und Nutzflächen .....	48
5.9	Berechnung des umbauten Raums .....	51
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	52
5.11	Rechtsgrundlagen .....	53
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>55</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 43 K 21/22

Auftrag: Vom 05.03.2024

Beschluss: Vom 05.03.2024

In der Zwangsversteigerungssache  
betreffend das im Grundbuch von Kelsterbach Blatt 3850 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
3	Kelsterbach	3	648/2	Gebäude- und Freifläche, Dreieichstraße 10	1856

1. XXXXX
2. XXXXX
3. XXXXX
4. XXXXX
5. XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

....

Hinweis des SV: Gemäß Liegenschaftskarte und Grundbucheintrag (Grundbuch von Kelsterbach Blatt 3850) lautet die Flurstücksnummer nicht 648/2, sondern 648/12. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass es sich um einen Schreibfehler handelt.

### 2.2 Objektunterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1 ] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses  
[ 2 ] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Kelsterbach Blatt 3850

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Schuldner: [ 3 ] Grundrisse der Obergeschosse mit Einzeichnungen (Kopie)

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte: [ 4 ] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen; Online-Auskunft  
[ 5 ] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Groß-Gerau  
[ 6 ] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften

- ten; Kreisverwaltung Groß-Gerau
- [ 7] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Kelsterbach, Ressort 4
  - [ 8] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG); Regierungspräsidium Darmstadt
  - [ 9] Kopien aus der archivierten Bauakte (Baugenehmigung, Grundrisse etc. aus dem Jahr 1969)
  - [10] Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 03.05.2024

Teilnehmerinnen/Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau XXXXX  
Herr XXXXX  
Herr XXXXX  
Frau XXXXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 03.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Groß-Gerau Wiesbaden sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Für das Grundstück Dreieichstraße 10 in Kelsterbach gibt es gemäß Auskunft der Stadt Kelsterbach -Ressort 4- keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach Maßgaben § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Flächennutzungsplan:

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Dreieichstraße 10 befindet, als Wohnbaufläche ausgewiesen<sup>1</sup>.

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich weder ein in die Liste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragenes Kulturdenkmal noch ein eingetragener Bestandteil einer Gesamtanlage

<sup>1</sup> <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.16/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&kommune=Kelsterbach&vm>

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Kelsterbach  
Blatt 3850

Letzte Änderung 07.12.2022 Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 3 der Grundstücke

Gemarkung Kelsterbach  
Flur 3, Flurstück 648/12  
Dreieichstraße, Freifläche  
Größe 1856 m<sup>2</sup>

Zu lfd. Nr. 3 d. Grundstücke

Im Grenzregelungsverfahren ist an die Stelle der Grundstücke Nr. 1 um 2 das Grundstück Nr. 3 getreten. Eingetragen am 2. Oktober 1975.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nr. 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2c XXXXX

2d XXXXX

2e XXXXX

2f XXXXX

- als Gesellschafter bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung  
XXXX. XXXX XX –

3  
XXXXX

- als weitere Gesellschafterin -

....

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufende Nummer 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim-Versteigerungsgericht -, 43 K 21/22); eingetragen am 07.12.2022. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

**2.4.3 Vermietungssituation**

Die Wohneinheiten des Appartementhauses sowie der gewerblich genutzte Anbau sind gemäß Angabe der Schuldner z.T. vermietet. Die Wohneinheiten sind z.T. unvermietet/leerstehend. Mietverträge, Angaben zu Mieteinnahmen sowie Leerständen wurden nicht vorgelegt/liegen nicht vor.

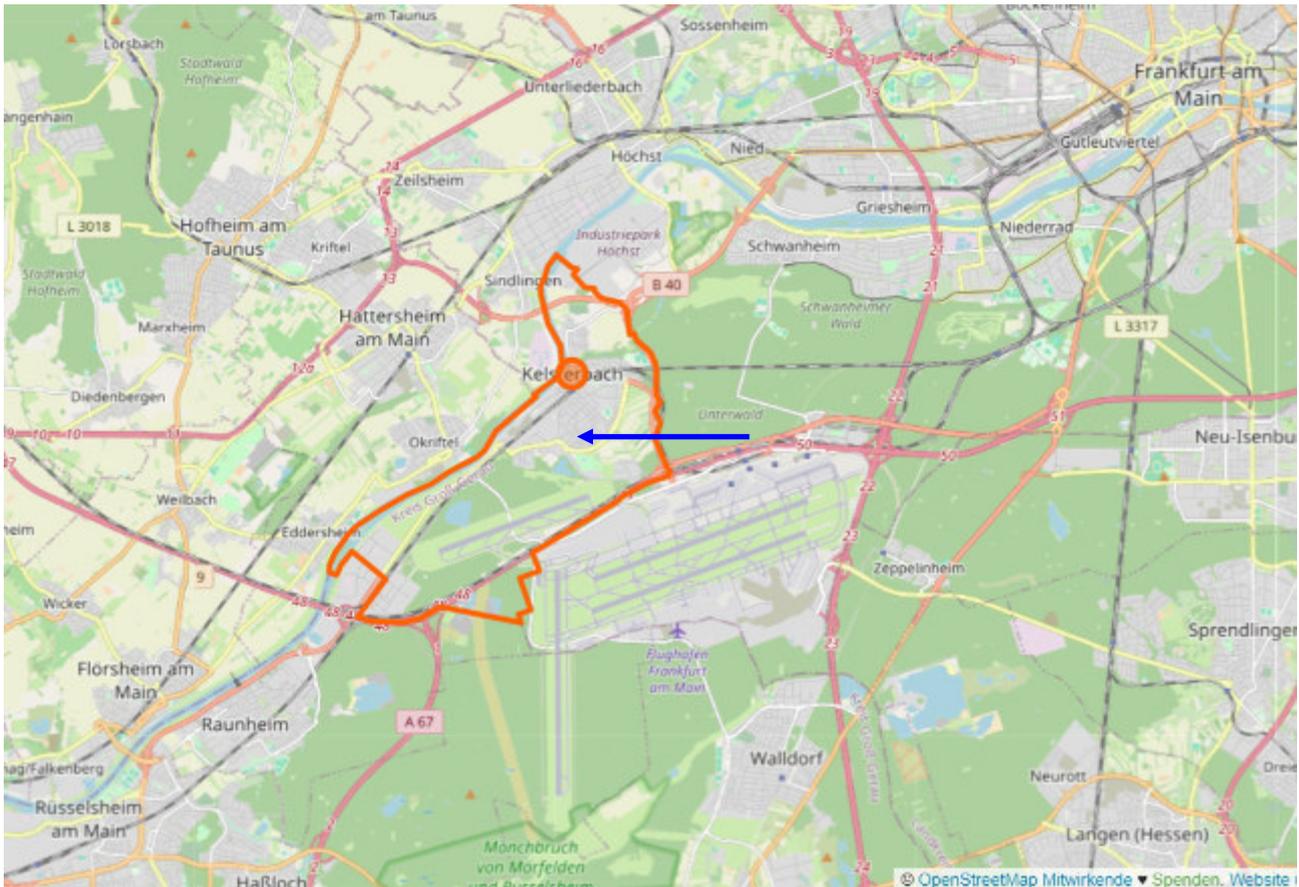
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Groß-Gerau
Ort:	Kelsterbach
Fläche:	15,41 km <sup>2</sup>
Einwohner*innen	18.210 (Stand 30.06.2024) <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte ca.:	1.130 Einwohner je km <sup>2</sup>
Höhenlage:	104 m ü. NHN

Kelsterbach ist eine östlich des Mains gelegene Kleinstadt. Sie befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main, nördlich des Frankfurter Flughafens und ist durch diese unmittelbare Nachbarschaft zur Metropole stark geprägt. Die Gemeinde fungiert als ein Grundzentrum (Unterzentrum) im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Im Unterzentren-Ranking der Industrie- und Handelskammer Darmstadt-Rhein-Main-Neckar belegte Kelsterbach im Jahr 2021 nach Raunheim den zweiten Platz.<sup>3</sup>



**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadt Kelsterbach (ohne Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/>

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.kelsterbach.de/wirtschaft/unternehmensservice/zahlen-fakten/>

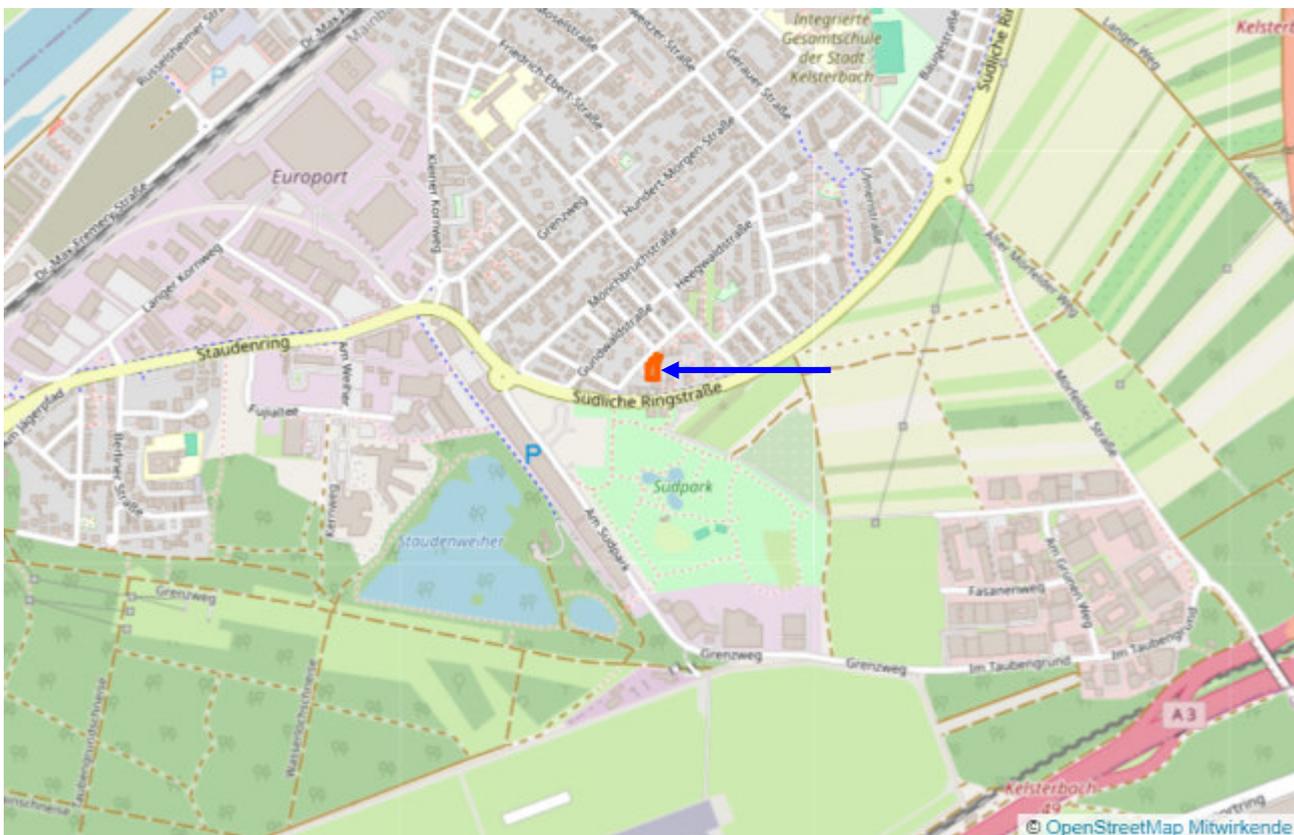
<sup>3</sup> Quelle: IHK Darmstadt-Rhein-Main-Neckar, unterzentren-im-wettbewerb-2021-data.pdf

Kelsterbach wird dem Demografietypp 6 - Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen – zugeordnet. Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten fünf Jahre beträgt 4,9 %. Das Medianalter beträgt 41 Jahre; der Anteil der unter 18-Jährigen beträgt 17,7 %, der Anteil der 65-bis 79-Jährigen 11,3 % (Stand 2022).<sup>4</sup>

Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur sind vorhanden. Über die A 3 und die A 66 ist Kelsterbach gut an das Autobahnnetz angebunden. Die Bundesstraße 40 durchquert das Stadtgebiet. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen Stadtbahnlinien (S8, S9) und Busverbindungen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in wenigen Minuten am Frankfurter Flughafen und dem dortigen ICE-Bahnhof und in ca. 15 Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof. Kelsterbach verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister, mehrere Kindergärten, verschiedene Bildungsangebote, Senioreneinrichtungen, Restaurants und Hotels, Kulturangebote und Erholungsgebiete (z.B. am Mainufer). Darüberhinausgehende Bildungsangebote, v.a. Hochschulen, medizinische Versorgungsangebote, Geschäfte etc. bieten Frankfurt und benachbarte Städte. In den sechs Gewerbegebieten bieten nationale und internationale Top-Unternehmen, u.a. Parker Hannifin GmbH, die SameDayLogistics GmbH und die I-SEC Deutsche Luftsicherheit SE & Co. KG Arbeitsplätze.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtrand, nahe der Bundesstraße. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Die nächste Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeit sind in etwa fünf Minuten erreichbar. Der nahegelegene Südpark bietet auf 250 m<sup>2</sup> Grünflächen, Teich- und Sportanlagen Naherholung. Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schule und Kindergärten, medizinische Angebote und der Bahnhof Kelsterbach. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage in der Stadt, der Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Immissionen als mittlere Lage zu bewerten.

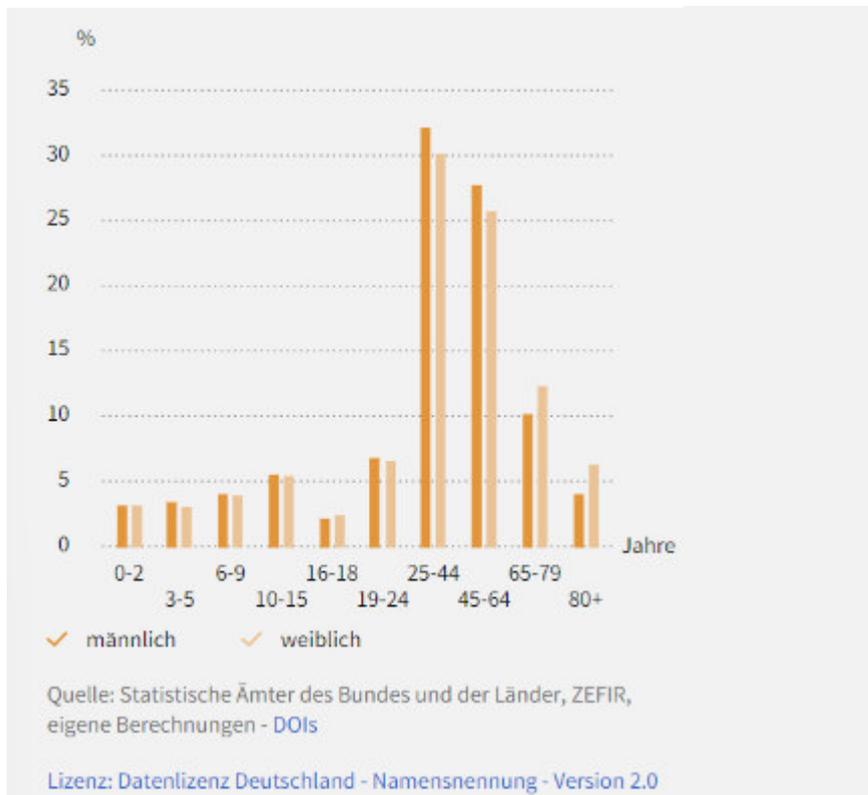


**Abb. 2:** Innerörtliche Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV)

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

### 3.1.3 Statistische Standortba- sisdaten

#### 3.1.3.1 Sozioökonomische Rah- mendaten



**Abb. 3:** Kelsterbach, Altersstruktur Ist-Daten; Quelle: Bertelsmann-Stiftung; <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/kelsterbach>

#### Kommunale Steuern und Gebühren 2024

Gewerbesteuer:	<b>450 Prozent</b>
Grundsteuer A	<b>690 Prozent</b>
Grundsteuer B	<b>690 Prozent</b>
Realsteueraufbringungskraft je Einwohner 2022	<b>968,00 Euro</b>
Steuereinnahmekraft je Einwohner 2022	<b>1.595,16 Euro</b>

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024

Insgesamt:	<b>128,2 Millionen Euro</b>
Je Einwohner:	<b>7.279 Euro</b>
Kaufkraftkennziffer:	<b>96,4</b>

#### Tourismus

Ankünfte 2022:	<b>135.097</b>
Übernachtungen 2022:	<b>202.129</b>
Bettenangebot 2022:	<b>1.460</b>
Verweildauer in Tagen 2022:	<b>1,5</b>

**Abb. 4:** Auszüge aus dem Gemeindesteckbrief der IHK Darmstadt; Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Hessen; MB-Research; IHK Darmstadt; Stand: 06/2024

**3.1.3.2 Arbeitsmarkt**

**Abb. 5:** Auszug aus dem Gemeinde Steckbrief der IHK Darmstadt; Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Hessen; MB-Research; IHK Darmstadt; Stand: 06/2024

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche: Länge (Straßenfront) ca.:	1.856 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch und Stadtplanungsamt Kelsterbach) 53 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus/Appartementhaus bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Dreieichstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Dreieichstraße ist eine in beide Richtungen befahrbare, voll ausgebaut, asphaltierte Anliegerstraße. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	<p>In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst.</p> <p>Die Einsichtnahme im zugehörigen geographischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ergab keinen Eintrag für das betreffende Grundstück. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.</p> <p>Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.</p>

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung, Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

### 3.2.5 Lärmkartierung

Straßenlärm 24 h-Pegel (LDEN): > 45 - 55

Fluglärm Großflughafen, 24 h-Pegel (LDEN) Frankfurt [dB(A)]:

> 55 - 60

Grundlage: Daten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

<https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungslaerm>

### 3.2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

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

---

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück Flst. 648/12 wurde Anfang der 1970er Jahre ein Appartementhaus mit Gewerbeeinheiten (Kiosk mit Verkaufsfläche gem. Bauakte) errichtet. Gemäß Baugenehmigung waren auch Pkw-Garagen im nordöstlichen Grundstücksbereich geplant. Dort befinden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins nur Pkw-Außen-Stellplätze. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte, die bei der Kreisverwaltung Groß-Gerau beantragt wurden, auf den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme durch den SV und den Auskünften der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 03.05.2024.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Unterlagen in Teilbereichen nicht mit den am Ortstermin vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Insbesondere wurden das Kellergeschoss und das Dachgeschoss (auf zwei Ebenen) zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Bereich des Gewerbevorbaus stimmen die realisierten Außenwände nicht mit denen im Grundriss überein.

#### 3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Appartementhaus mit Gewerbeeinheit, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), drei Obergeschossen (1.OG, 2.OG, 3. OG) und ausgebautem Dachgeschoss (zwei Ebenen: 1. DG und 2. DG).
Baujahr:	Appartementhaus ca. 1972, Gewerbeanbau ca. 1975  Gemäß Auskunft der Beteiligten wurde das Gebäude ca. 2 Jahre nach eingereichtem Bauantrag (datiert mit 1969) errichtet.
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Nichtzutreffend.
Nutzung:	Wohnnutzungen (70 Apartments in KG bis 2. DG) und Gewerbeflächen (KG und EG (ursprünglich Kiosk mit Verkaufsfläche))
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel/EG in Teilbereichen mit Klinkerverkleidung, Balkone/Loggien (EG bis 3. OG) Satteldach mit Betonziegel, EG-Anbau Flachdach bekliest

#### 3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Umfassungswände:	KG: Kalksandvollstein oder Hochlochziegel EG-DG: Ziegelmauerwerk, Porenbeton Z.T. Wärmedämmverbundsystem (südl. Giebelseite)
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandvollstein)
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:	Holzkonstruktion (Pfettendachstuhl) mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Massive Treppe (Stahlbeton) mit Werksteinbelag, Geländer mit Holzhandlauf Im Anbau massive Treppe mit Betonwerksteinbelag, Metallgeländer
Treppenhaus und Flure Appartementhaus:	Bodenbelag EG bis DG: PVC, z.T. Fliesen (KG) Wände: verputzt und gestrichen, z.T. Fliesen Decken: verputzt und gestrichen, z.T. Holzverkleidung in Nut und Federverbindung Im Eingangsbereich großformatiges Metall-Fensterelement mit Briefkastenanlage
Treppenhaus Anbau:	Bodenbelag Betonwerkstein, Wände verputzt und gestrichen, z.T. Ziegelmauerwerk, Decke Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung

### 3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Rollläden im DG Dachfenster, Dachschiebefenster (Braas „Atelier“) mit Jalousetten (innen) z.T. Glasbausteinfensterelemente, z.T. Fensterelemente mit Industrieglas Profilit (Profilbauglas) im Anbau einfach verglaste großformatige Holzfenster z.T. Fenstergitter
Gebäudeeingangstür Wohnen:	Metall-Glas-Türelement mit Edelstahlgarnitur
Gebäudeeingangstüren Gewerbe:	Metall-Türelement mit Lichtausschnitten (Drahtglasfüllung) Zweiflüglige Tür aus Metall mit Drahtglasfüllung und Oberlicht
Wohnungseingangstüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren, Stahlzargen
Zimmertüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren Türen zum Bad mit Oberlichtern

### 3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen z.T. Leitungen auf Putz (Anbau)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen Hinweis: Hebeanlage für die KG-Entwässerung
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung Fa. Viessmann Paromat Duplex, Niedertemperaturkessel, Bj. 1988 Doppelwandiger Erdöltank mit 25000 l Fassungsvermögen
Heizkörper:	Rippenheizkörper und Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage, Elektroboiler im Gewerbe-Anbau

**3.3.6 Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG<sup>5</sup> keinen Energieausweis vor.

**3.3.7 Apartments  
/Raumbeschreibungen****3.3.7.1 Räumliche Aufteilung**

In den Geschossen befinden sich überwiegend 1-Zimmer-Apartements mit Kochnische und Bad, 1-Zimmer-Apartements mit Kochnische, Bad und Abstellraum sowie 2-Zimmer-Apartements mit Kochnische/Küche, Bad mit z.T. Abstellraum. In der zweiten Ebene des Dachgeschosses befinden sich zwei Einzelzimmer ohne eigenes Bad (nur Waschgelegenheit). Die Apartments im Erdgeschoss und den Obergeschossen (1 bis 3) verfügen überwiegend über einen Balkon/eine Loggia.

Räumliche Aufteilung	Hinweis: Die Klammerwerte bezeichnen die Raumnummern
Kellergeschoss:	Keller, Heizungsraum, Waschküche (01), neun 1-Zimmer-Apartements (02 bis 011), Geschossflur
Erdgeschoss:	Ein 2-Zimmer-Apartment und neun 1-Zimmer-Apartements (101 bis 310), Abstellraum, Geschossflur
1. Obergeschoss:	Drei 2-Zimmer-Apartements, ein 1-Zimmer-Apartment mit Abstellraum und acht 1-Zimmer-Apartements (201 bis 212), Geschossflur
2. Obergeschoss:	Drei 2-Zimmer-Apartements, ein 1-Zimmer-Apartment mit Abstellraum und acht 1-Zimmer-Apartements (301 bis 312), Geschossflur
3. Obergeschoss	Drei 2-Zimmer-Apartements, ein 1-Zimmer-Apartment mit Abstellraum und acht 1-Zimmer-Apartements (401 bis 412), Geschossflur
1. Dachgeschoss:	Drei 2-Zimmer-Apartements, ein 1-Zimmer-Apartment mit Abstellraum und acht 1-Zimmer-Apartements (501 bis 512), Geschossflur
2. Dachgeschoss:	Gemeinschaftsbad (601), zwei separate Zimmer mit Waschgelegenheit (602, 603), ein 2-Zimmer-Apartment (604), Abstellräume (Holzabteile), Trockenspeicher
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Die Bäder sind überwiegend innenliegend und werden mittels Oberlichter (Türen) und z.T. durch Glasbausteinelemente oder z.T. Industrieglas-Elemente belichtet.

<sup>5</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab

### 3.3.7.2 Ausstattung

Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbeichtigung. Es wurden von Schuldnerseite stichprobenhaft Apartments (02, 110, 107, 205, 301, 302, 308, 502, 507, 602, 607) in den Geschossen, die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Technikräume und Gemeinschaftsräume für die sachverständige Inaugenscheinnahme zugänglich gemacht.

Wohnräume Bodenbeläge:	Überwiegend PVC, z.T. Laminat Fliesen (in den Bädern meist Mosaikfliesen)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen bis ca. 1,80 m, verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel (Kochnische)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen oder verputzt und gestrichen, z.T. Holzverkleidung
Sanitärausstattung/-objekte der Apartment-Bäder:	Waschbecken, Dusche (bodeneben) oder Badewanne, WC mit Einbauspülkasten, z.T. WC mit Aufbauspülkasten In den 1-Zimmer-Apartments im 2. DG befinden sich keine Bäder, sondern lediglich Waschbecken
Gemeinschaftsbad 2. DG	Waschbecken, Badewanne, WC mit Aufbauspülkasten
Balkone/Loggien:	Boden: Beschichtung, z.T. Fliesenbelag (ursprünglich) Massive Brüstung mit Edelstahlaufbau

### 3.3.8 Gewerbeflächen

#### 3.3.8.1 Räumliche Aufteilung

Räumliche Aufteilung Kellergeschoss:	Lagerraum, Sanitäranlagen
Erdgeschoss:	Lagerräume, z.T. mit Kochnische, Flur, Bad
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Im EG überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Im KG z.T. Belichtung durch Lichtgräben

#### 3.3.8.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden, Asphaltplatten
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Rasterelemente, Aufbaupaneele
Bad EG:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken, Dusche
Sanitäranlagen KG:	Toilettenkabinen (Stand-WC, Druckspüler), Urinale, Waschbecken

**3.3.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.**

Besondere Bauteile:	Nichtzutreffend.
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Personenaufzug von EG bis 1. DG; Fa. <i>Schindler</i> , Bj. 1970 4 Personen bzw. 300 kg Tragkraft Hebeanlagen

**3.3.10 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)**

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

**3.3.11 Kücheneinrichtungen**

Kücheneinrichtungen:	In den Apartments befinden sich überwiegend einfache Kücheneinrichtungen (Spüle, Kochplatte oder Herd, Kühlschrank, Ober-/Unterschranke)
----------------------	--

**3.3.12 Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Fahrradraum, Waschküche, Trockenspeicher
----------------------------------	--

**3.3.13 Modernisierungen**

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

Modernisierungen:	Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. Erneuerung von Sanitärprojekten in Teilbereichen, ca. 2000 Wärmedämmung der südlichen Giebelseite. Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
-------------------	--

**3.3.14 Wohn- und Nutzflächen**

Wohn- und Nutzflächenberechnungen (nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)) wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Die Angaben der Wohnflächen sind den vorliegenden Objektunterlagen (Wohnflächenberechnung in der Bauakte, s. Anhang) entnommen. Diese Wohnflächenberechnung stimmt in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten überein und ist nicht vollständig. Daher hat der Unterzeichner die im Technikraum im KG abfotografierten Montagepläne - Heizung abgeglichen, plausibilisiert und fehlende Angaben, insbesondere für die Wohnflächen im KG und DG grob überschlägig ergänzt. Für Räume, für die keine Flächenmaße/-angaben vorhanden sind, wurde die Fläche grob

überschlägig geschätzt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

<b>Einheit</b>	<b>Wohnflächen rd.</b>	<b>Quellen</b>
KG	250,74 m <sup>2</sup>	Montageplan / WF-Berechnung
EG	322,37 m <sup>2</sup>	Montageplan / WF-Berechnung
1. OG	419,14 m <sup>2</sup>	Montageplan / WF-Berechnung
2. OG	419,14 m <sup>2</sup>	Montageplan / WF-Berechnung
3. OG	419,14 m <sup>2</sup>	Montageplan / WF-Berechnung
DG, Ebene 1	351,00 m <sup>2</sup>	Montageplan
DG, Ebene 2	81,00 m <sup>2</sup>	Montageplan
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 2.262,53 m<sup>2</sup></b>	
<b>Einheit</b>	<b>Nutzflächen rd.</b>	
KG, Gewerbenutzflächen	100 m <sup>2</sup>	SV-Grobschätzung
EG, Gewerbenutzflächen	100 m <sup>2</sup>	SV-Grobschätzung
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 200 m<sup>2</sup></b>	

### 3.3.15 Kfz-Stellplätze

Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich 11 vermietete Pkw-Stellplatzflächen. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich 27 nicht zugeordnete Stellplätze, die den Bewohnern zur freien Verfügung stehen.

### 3.3.16 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege- und Zufahrtsflächen, gepflasterte (Betonpflastersteine) und markierte Kfz-Stellplatzflächen, Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen:	z.T. Aufwuchs

### **3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.4.1 Vorbemerkungen**

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

#### **3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

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

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

##### **3.4.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Außen/Innen

Z.T. Fassade schadhaft (Risse im Wärmedämmverbundsystem)  
Z.T. Feuchteschäden Wandbereich Bad DG



**Abb. 6:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Risse WDVS Südgiebel)



**Abb. 7:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Risse WDVS Südgiebel), Detail



**Abb. 8:** Foto des SV; z.T. Feuchteschaden Wandbereich Bad, App. 604 DG



**Abb. 9:** Foto des SV; z.T. Fliesen schadhaf/fehlend, Gemeinschaftsbad



**Abb. 10:** Foto des SV; z.T. Fliesen schadhaf/fehlend

#### **3.4.2.2 Hausschwamm**

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

#### **3.4.2.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. den Umbaujahren. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen gegeben (z.B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes, möglicher Einsatz von schadstoffhaltigen Baumaterialien etc.).

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Verkehrswert

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

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

**Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen:** Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung in Teilbereichen

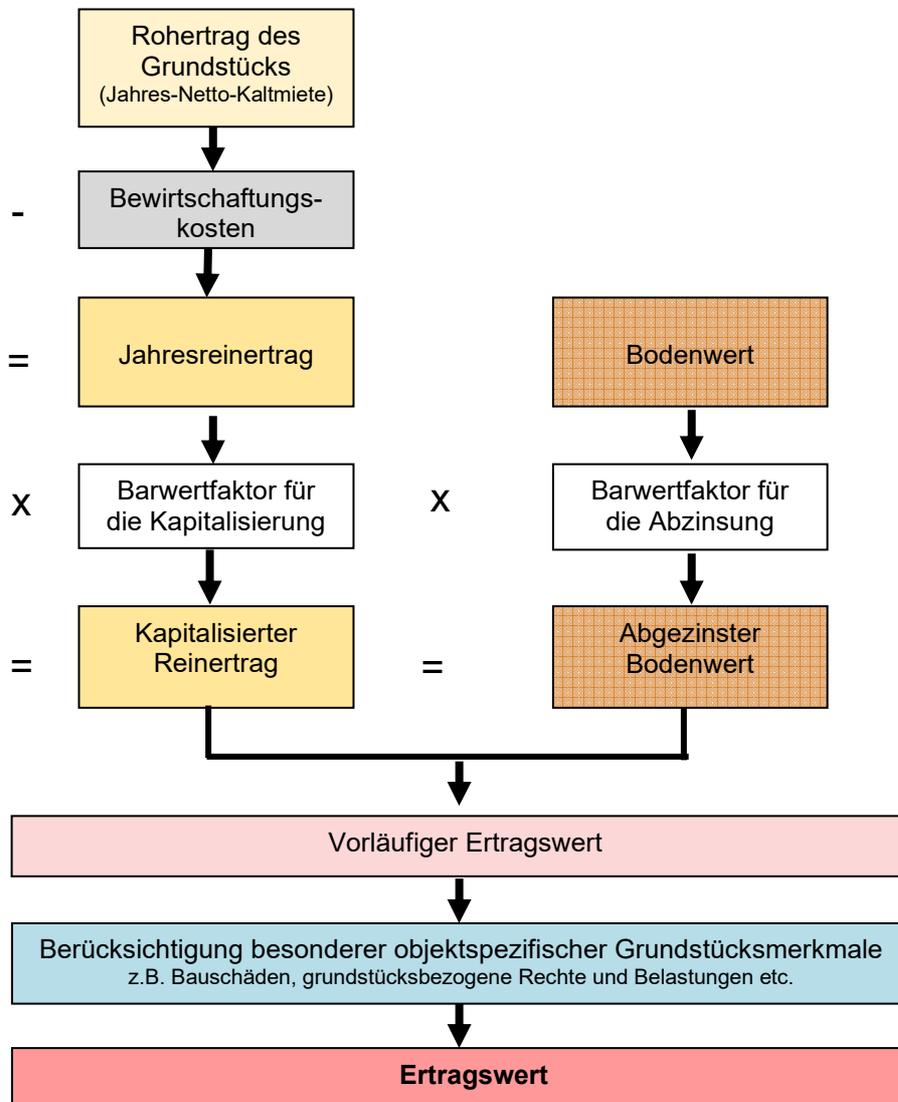
**Verfahrenswahl mit Begründung:** Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt, da der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (wie z.B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung, reine Geschäftsgrundstücke) sowie gewerblich genutzten Grundstücken).

**4.3 Ertragswertverfahren**

**4.3.1 Ertragswertmodell**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

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



**Abb. 11:** Schema Systematik Ertragswertverfahren

#### 4.4 Bodenwert

##### 4.4.1 Vorbemerkung

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

##### 4.4.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Bodenrichtwerte werden gem. § 193 Abs. 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. ...<sup>6</sup>

##### 4.4.2.1 Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **875,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024.

##### 4.4.2.2 Bodenwertermittlung

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

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 875,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 875,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

<sup>6</sup> Vgl. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.05.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 875,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	290004	290004	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	-	-	× 1,00	E4
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 875,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es erfolgt daher keine Anpassung.

E4: Die Fläche und/oder das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) des Richtwertgrundstücks werden vom Gutachterausschuss nicht definiert. Anpassungen erfolgen ohne entsprechenden Bezug nicht.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	875,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 875,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.856,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 1.624.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 1.624.000,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Dreieichstraße 10 in Kelsterbach mit 1.624.000,00 € ermittelt.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Wertermittlungsdaten

#### 4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Die Angaben der Wohnflächen sind bei Übereinstimmung der vorgefundenen Örtlichkeiten der Wohnflächenberechnung (Bauakte) entnommen. Der Unterzeichner hat fehlende Wohnflächenangaben von den im Technikraum abfotografierten Montageplänen - Heizung entnommen. Für Räume, für die keine Flächenmaße/-angaben vorhanden sind, wurde die Fläche grob überschlägig geschätzt. Dies betrifft v.a. die Nutzflächen bzw. die Gewerbeflächen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Genauigkeit der Angaben wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Folgende vermietbare Flächenangaben werden in vorliegendem Gutachten zur Wertermittlung angehalten:

- Wohnfläche insgesamt rd. 2.262,00 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche insgesamt rd. 200,00 m<sup>2</sup>
- 11 Pkw-Stellplätze nordöstlichen Grundstücksbereich
- 27 Pkw-Stellplätze im südwestlichen und westlichen Grundstücksbereich

#### 4.5.1.2 Rohertrag

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

Tatsächlich gezahlte Mieten/Rohertrag der Wohnflächen

Gemäß Auskunft der anwesenden Schuldner am Ortstermin sind die Apartments teilweise vermietet. Mietverträge, Mietvereinbarungen und/oder Auskünfte zu gezahlten Mieten der vermieteten Apartments wurden nicht vorgelegt. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass für die vermieteten Wohnungen eine ortsübliche Netto-Kalt-Miete gezahlt wird

Für die 11 Pkw-Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich beträgt die Miete gemäß Auskunft der Schuldner am Ortstermin jeweils 50,00 €/Monat.

#### Mietspiegel

Für die Stadt Kelsterbach existiert kein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel. Zur Orientierung zieht der Unterzeichner den qualifizierten Mietspiegel<sup>7</sup> für die Stadt Rüsselsheim heran. Dieser bietet eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete) in Rüsselsheim. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Bei den ermittelten Vergleichswerten des Mietspiegels für Rüsselsheim handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Rüsselsheim am Main im Schnitt um - 15% unter der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Ver-

<sup>7</sup> Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB, anerkannt durch die Expertengruppe Mietspiegel sowie der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main; gültig ab 01.07.2023

gleichsmiete und + 17 % über der ermittelten Vergleichsmiete. Sofern (ein oder mehrere) Merkmale in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard abweichen, können auch die ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten abweichen.<sup>8</sup>

Rein nachrichtlich:

Gemäß Einordnung in den o. g. Mietspiegel betragen die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten (Netto-Kalt-Miete) für die verschiedenen Wohnungen (Wohnflächen gerundet) mit Kücheneinrichtung ohne Berücksichtigung der sonstigen Möblierung wie folgt:

- 28 m<sup>2</sup>- Souterrain-Appartements: 11,19 €/m<sup>2</sup>
- 31 m<sup>2</sup>-Appartements in EG bis 3.OG: 11,14 €/m<sup>2</sup>
- 41 m<sup>2</sup>- Appartements in EG bis 3.OG: 9,78 €/m<sup>2</sup>
- 45 m<sup>2</sup>- Appartements in EG bis 3.OG: 9,44 €/m<sup>2</sup>
- 46 m<sup>2</sup>- Appartements in EG bis 3.OG: 9,37 €/m<sup>2</sup>
- 26 m<sup>2</sup>- Appartement in 1.DG: 11,69 €/m<sup>2</sup>
- 32 m<sup>2</sup>- Appartement in 1.DG: 10,41 €/m<sup>2</sup>
- 36 m<sup>2</sup>- Appartement in 1.DG: 9,83 €/m<sup>2</sup>
- 41 m<sup>2</sup>- Appartement in 1.DG: 9,29 €/m<sup>2</sup>
- 51 m<sup>2</sup>- Appartement in 2.DG: 8,61 €/m<sup>2</sup>
- 18 m<sup>2</sup>-Zimmer in 2.DG: keine Angabe im Mietspiegel

Bei Neuvermietungen und nach Sanierungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Ein Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse).

Für Kelsterbach gilt die Mietpreisbremse, die abgesenkte Kappungsgrenze und verlängerte Kündigungssperrfrist nach § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 18. November 2020, mit der die Landesregierung erneut Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen bestimmt hat.

### **Aktuelle Mietangebote, Maklerdatenbanken**

1-2-Zimmer-Souterrainwohnungen (Wohnungsgröße 30 bis 45 m<sup>2</sup>) werden in der Gemeinde Kelsterbach stichtagsnah in einer Mietpreisspanne von 12,63 bis 16,72 €/m<sup>2</sup> angeboten.

1-2-Zimmer-Wohnungen (Wohnungsgröße 24 bis 60 m<sup>2</sup>) werden in der Gemeinde Kelsterbach stichtagsnah in einer Mietpreisspanne von 14,00 bis 22,90 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren modernisiert oder saniert wurden. Die Ausstattung ist durchschnittlich bis gehoben. Sie verfügen (außer Souterrain) überwiegend über einen Balkon und eine vom Vermieter überlassene Einbauküche.

### **Marktmietspiegel, Mietpreisspiegel von Immobilienverbänden**

Marktmietspiegel weisen den durchschnittlichen Mietpreis in Kelsterbach im Jahr 2024 für mittlere Wohnungen (60 m<sup>2</sup>) und kleine Wohnungen (30 m<sup>2</sup>) mit 14,78 und 17,10 €/m<sup>2</sup> aus<sup>9</sup>. Mieten für Bestandswohnungen (alle Wohnungsgrößen) bewegen sich in einer Spanne von 6,93 bis 18,57 €/m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen wird mit 15,26 €/m<sup>2</sup> (Median) angegeben.<sup>11</sup>

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erhebt bzw. veröffentlicht keine Mietdaten für Kelsterbach.

### **Mietdaten des SV**

Eigene Datenrecherchen und die Analyse der eigenen Datenbank des SV ergeben für Kelsterbach und Umgebung Mietpreise für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen (bei rd. 24 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Zeitraum 2022 bis 2023 in Gebäuden der Baujahresklasse 1960 bis 1980 und normaler bis guter Ausstattung in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> bis 14,35 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 12,81 €/m<sup>2</sup>).

<sup>8</sup> Vgl. S. 14; Qualifizierter Mietspiegel 2023 Stadt Rüsselsheim am Main

<sup>9</sup> <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Kelsterbach>

<sup>10</sup> <https://www.wohnpreis.de/mietspiegel/kelsterbach>

<sup>11</sup> <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/hessen/kelsterbach/>

### Mietpreisermittlung des SV

Die Apartments weisen gemäß vorliegender Unterlagen Größen von rd. 26 m<sup>2</sup> bis 51 m<sup>2</sup> auf. Alle besichtigten Apartments verfügen über eine Einbauküche bzw. Kucheneinrichtung, bestehend aus Spüle, Kochplatte oder Herd/Backofen, Kühlschrank und Schränken. Die Apartments im Erdgeschoss und in den Obergeschossen (1 bis 3) haben überwiegend einen Balkon/eine Loggia. Die Souterrain-Apartments im KG und die Apartments im Dachgeschoss (beide Ebenen) haben keinen Balkon/keine Loggia. Die Bodenbeläge der repräsentativ besichtigten Wohnungen sind einfach bis durchschnittlich. Im Dachgeschoss befinden sich außerdem zwei separate (möblierte) Zimmer, die nur über eine Waschgelegenheit (Waschbecken) verfügen. Im Geschoss existiert zu deren Verfügung ein Gemeinschaftsbad. Die Badezimmer sind (soweit besichtigt) in einem überwiegend baujahresbezogenen (nicht zeitgemäßen) Zustand hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge und z.T. der Sanitärprojekte. Die sanitäre Ausstattung (WC, Waschbecken, Badewanne oder Dusche) ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

In einigen der (besichtigten) Apartments sind erforderliche Möbelstücke des täglichen Bedarfs (wie Bett, Tisch und Stuhl/Stühle, Schrank oder Kommode, Garderobe, Beleuchtung etc.) vorhanden. Da keine belastbare Angabe über die Anzahl von möblierten und unmöblierten Apartments vorliegt, geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die Hälfte der Apartments möbliert bzw. die Hälfte der vermietbaren Wohnflächen mit einem Möblierungszuschlag zu berücksichtigen sind. Diese möblierten Wohnungen eignen sich sehr gut für Pendler, Studierende, kurzfristige Mietverhältnisse etc. Die vorhandene Möblierung der betreffenden Apartments (unterstellt wird die Hälfte der gesamten Wohnfläche) wird mit einem pauschalen Zuschlag von rd. 20 Prozent pro m<sup>2</sup> Mietpreis (Netto-Kalt-Miete) gewürdigt.

Folgende Mietpreise werden vom SV unter Würdigung der Wohnungsmarktsituation (hohe Nachfrage nach Wohnraum), der Lagequalität, der Beschaffenheit und (z.T. unterstellten) Ausstattung für die Wohneinheiten im Appartementhaus Dreieichstraße 10 angehalten:

- Für die neun Apartments mit einer Wohnfläche von 27,86 m<sup>2</sup> im Souterrain: 12,85 €/m<sup>2</sup>
- Für die 33 Apartments mit einer Wohnfläche von rd. 31 m<sup>2</sup> in EG und 1.-3.OG: 13,00 €/m<sup>2</sup>
- Für die 13 Apartments mit einer Wohnfläche von rd. 41 bis 46 m<sup>2</sup> in EG und 1.-3.OG: 12,00 €/m<sup>2</sup>
- Für die acht Apartments mit einer Wohnfläche von rd. 26 m<sup>2</sup> in 1.DG: 12,80 €/m<sup>2</sup>
- Für die drei Apartments mit einer Wohnfläche von rd. 32 bis 36 m<sup>2</sup> im 1.DG: 11,70 €/m<sup>2</sup>
- Für das Apartment mit einer Wohnfläche von rd. 41 m<sup>2</sup> im 1.DG: 11,50 €/m<sup>2</sup>
- Für das Apartment mit einer Wohnfläche von rd. 51 m<sup>2</sup> im 2.DG: 10,50 €/m<sup>2</sup>
- Für die zwei separaten Zimmer mit einer Wohnfläche von rd. 14 m<sup>2</sup> im 2.DG: 11,00 €/m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich folgender Rohertrag (ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete) für die Wohnflächen:

Anzahl der Apartments	Wohnfläche rd. in m <sup>2</sup>	Wohnfläche insgesamt rd. in m <sup>2</sup>	Mietpreis (Netto-Kalt-Miete) €/m <sup>2</sup>	Gesamtmietpreis (Netto-Kalt-Miete) rd. in €
9	27,86	250,74	12,85	3.222,00
33	30,84	1.017,72	13,00	13.230,36
4	44,81	179,24	12,00	2.150,88
3	40,91	122,73	12,00	1.472,76
3	40,70	122,10	12,00	1.465,20
3	46,00	138,00	12,00	1.656,00
8	25,80	206,40	12,80	2.641,92
1	32,00	32,00	11,70	374,40
1	35,90	35,90	11,70	420,03
1	36,00	36,00	11,70	421,20
1	40,70	40,70	11,50	468,05
1	51,00	51,00	10,50	535,50
2	14,00	28,00	11,00	308,00
Gemeinschaftsbad		2,00	-	-
70		2.262,53		28.366,30
Möblierungszuschlag	20 % (28.366,30 / 2)			2.836,63
<b>Gesamt:</b>				<b>31.202,93</b>

### Mietspiegel/Gewerbemietspiegel

Für die Metropolregion FrankfurtRheinMain existiert ein Gewerbemietspiegel, der in Zusammenarbeit mit den regionalen Wirtschaftskammern erstellt wurde: GEWERBEMIETEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2023<sup>12</sup>.

Folgende Mietpreisspannen in EUR wurden ermittelt:

Büroflächen:	7,00 bis 12,00
Einzelhandelsflächen, 1-b-und Nebenlage:	6,00 bis 12,00
Gastronomieflächen, 1-a-Lage:	8,00 bis 15,00
Logistik- und Produktionsfläche:	5,00 bis 9,00 <sup>13</sup>

Die Gewerbefläche im EG (ehemals Kiosk mit Verkaufsfläche) verfügen über Sanitäreanlagen (Duschbad EG, Toiletten KG) und eine Teeküche. Für diese Flächen mit durchschnittlicher Ausstattung wird ein Nutzflächenpreis von 9,00 €/m<sup>2</sup> angehalten. Für die als Lagerflächen nutzbaren Gewerbefläche im KG mit durchschnittlicher Ausstattung wird ein Nutzflächenpreis von 4,00 €/m<sup>2</sup> angehalten.

Einheit	Nutzfläche rd. in m <sup>2</sup>	Mietpreis (Netto-Kalt-Miete) €/m <sup>2</sup>	Gesamtmietpreis (Netto-Kalt-Miete) rd. in €
Nutzfläche EG	100	9,00	900,00
Nutzfläche KG	100	4,00	400,00
Gesamt:			<b>1.300,00</b>

### Mietansatz Pkw-Stellplätze

Für die 11 Pkw-Außenstellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein erzielbarer Mietpreis von gesamt 550,00 €/Monat angehalten. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich die Stellplätze in einem wenig einsehbaren Bereich befinden und u.a. ausreichender Rangierabstand besteht. Für die übrigen Pkw-Außenstellplätze wird ein erzielbarer Mietpreis von gesamt 1.000,00 €/Monat angehalten. Somit werden insgesamt für die Pkw-Stellplatzflächen **1.550,00 €/Monat** angehalten.

#### 4.5.1.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen gibt es keinen gesonderten Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

#### 4.5.1.4 Bewirtschaftungskosten

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

Gemäß Anlage 3 III der ImmoWertV 2021 sind die Bewirtschaftungskosten jährlich anzupassen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Basiswerte werden in der Anlage 3 III Satz 3 ImmoWertV aufgeführt.

<sup>12</sup> Hrsg.: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMAin c/o IHK Frankfurt am Main Gewerbemieten – 2023 - IHK-Bezirk - IHK Darmstadt Rhein Main Neckar - Groß-Gerau (Landkreis) - Kelsterbach.pdf

<sup>13</sup> <https://www.ihk.de/darmstadt/produktmarken/standortpolitik/statistik22213/gewerbeflaechen-und-mietpreise/gewerbliche-mietpreise->

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

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

Das **Mietausfallwagnis** bezeichnet das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass anfallende **Betriebskosten** als Umlage neben der Miete erhoben werden.

#### Bewirtschaftungskosten Wohnflächen

Die Verwaltungskosten sind pro Wohnung mit 351,00 € anzusetzen. (Der Unterzeichner geht von 70 Wohnungen aus.) Die Instandhaltungskosten betragen 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.) Das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung beträgt 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Verwaltungskosten 351,00 € je Wohnung:	24.570,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 13,80 € x rd. 2.262,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	31.223,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	<u>7.489,00 € jährlich</u>
	63.282,00 € jährlich

#### Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen

Die Verwaltungskosten sind mit 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags anzuhalten. Die Instandhaltungskosten werden mit 50 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung angehalten. Das Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung beträgt 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Verwaltungskosten rd.:	468,00 € jährlich
Instandhaltungskosten (6,90 €/m <sup>2</sup> x rd. 200 m <sup>2</sup> ) rd.:	1.380,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd.:	<u>624,00 € jährlich</u>
	2.472,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt rd. 65.754,00 €. Dies entspricht rd. 16 Prozent am Rohertrag.

#### 4.5.1.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Durch den in § 10 ImmoWertV 2021 geregelten Grundsatz der Modellkonformität, wurden im Rahmen der Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 Übergangsregelungen notwendig. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend

von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden (Übergangsregel § 53 (2) ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt, um Modellkonformität mit den zur Wertermittlung abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses herzustellen.

#### 4.5.1.6 Restnutzungsdauer

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

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

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

<b>Modernisierungsgrad</b>	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des unterstellten Baujahres) der baulichen Anlage beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung rd. 52 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 18 Jahre angehalten.

#### 4.5.1.7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der Liegenschaftszinssatz nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Da in vorliegendem Bewertungsfall der gewerbliche Anteil am nachhaltig erzielbaren Rohertrag unter 3 Prozent liegt, kann die gewerbliche Nutzung des Bewertungsobjekts aus sachverständiger Sicht zu vernachlässigt werden und bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf ein Gebäude mit Wohnnutzung abgestellt werden.

Der Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim deckt Hessen südlich des Mains ohne das Stadtgebiet Frankfurt am Main ab. Vom zuständigen Gutachterausschuss<sup>14</sup> wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten ermittelt. Die durchschnittliche Anzahl bei der Auswertung wird mit 9 Wohneinheiten, die durchschnittliche Wohnfläche mit 670 m<sup>2</sup> angegeben. Aufgrund zu weniger Kauffälle in den letzten beiden Jahren im Bereich des Geschosswohnungsbaus (ab 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verzichtete der Gutachterausschuss auf eine separate Auswertung.

Grundlage der ermittelten Liegenschaftszinssätze (LZ) sind Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten. Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen. Insgesamt lagen nur 6 Kauffälle für den Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m<sup>2</sup> vor. Im Untersuchungszeitraum 2023 lagen keine Daten vor! Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Aufgrund der Unschärfe der vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Daten zieht der Unterzeichner die regionalen Grundstücksmarktberichte der Städte Frankfurt am Main, Offenbach und Darmstadt und den Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 heran.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Darmstadt<sup>15</sup> ermittelt einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 444 m<sup>2</sup> und durch-

<sup>14</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

<sup>15</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

schnittlich 8 Wohneinheiten (bezogen auf den Untersuchungszeitraum 2023) mit 2,1 Prozent. Auch hier werden Gebäude mit Wohnflächen über 1.500 m<sup>2</sup> nicht abgebildet.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main<sup>16</sup> ermittelt für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Lagequalitäten (auf Basis der Bodenrichtwerte 2024) durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in sehr guter Lage von 3,0 Prozent und gleichfalls 3,0 Prozent in einfacher/sehr einfache Lage. Wiederum weist die Datengrundlage des Gutachterausschusses eine deutlich geringere Wohnfläche als das Bewertungsobjekt auf.

Auch der Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024<sup>17</sup> weist keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Wohnflächen über 700 m<sup>2</sup> auf. (Im Marktbereich 5 liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei einer Wohnfläche < 700 m<sup>2</sup> bei 2,7 Prozent (Zeitraum 2023)).

Weder die Sichtung der Auswertungen weiterer regionaler Marktberichte in Hessen noch die Recherche in Immobilienmarktberichten benachbarter Bundesländer (Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg) erbrachte für die vorliegende Wertermittlung belastbares Datenmaterial (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren o.ä.).

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt bei einem ausgeglichenen Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser (ohne Angabe der Wohnfläche) eine übliche Zinsspanne von 2,5 bis 5,5 Prozent an (Stand: Januar 2023).

Das Bewertungsgesetz, das bei Fehlen von geeigneten Vergleichswerten in der Beleihungswertermittlung herangezogen wird, gibt den Liegenschaftszinssatz für Mietwohngrundstücke mit 3,5 Prozent und für gemischt genutzte Grundstücke (gewerblichen Anteil bis zu 50 Prozent) mit 4,5 Prozent an.

Unter Würdigung der Wohnlage, der Nachfrage nach Wohnraum in der Region und der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücks- und Kapitalmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, insbesondere der großen Wohnfläche und der hohen Anzahl der Wohneinheiten, der Gebäudebeschaffenheit und Ausstattung wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 4,5 Prozent angesetzt.

Dieser ergibt sich auch aus der Recherche des Sachverständigen vergleichbarer Verkaufsfälle (Mehrfamilienhäuser mit Wohnflächen von 1.400 m<sup>2</sup> bis 4.700 m<sup>2</sup>) im Bundesgebiet in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft.

Vervielfältiger: Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren (Vervielfältiger) auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren 12,16.

#### **4.5.1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.5.1.8.1 Kosten für Bauschäden etc.**

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

<sup>16</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

<sup>17</sup> Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

<b>Zusammenstellung</b>	€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>	
z.T. Reparaturen in Sanitäranlagen	2.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>	
z.T. Reparatur der Fassade	45.000,00
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>47.000,00</b>
Baunebenkosten (19%)	<b>8.930,00</b>
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>55.930,00</b>
Sonstiges/Faktor	
<b>Summe</b>	<b>55.930,00</b>
<b>Summe rd.</b>	<b>56.000,00</b>

**4.5.2 Ertragswertberechnung**

	Einheiten		Miete	Miete
			netto-kalt	netto-kalt
			monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnfläche		31.202,93	374.435,16
	Gewerbefläche		1.300,00	15.600,00
	Stellplätze		1.550,00	18.600,00
<b>Summe</b>			<b>34.052,93</b>	<b>408.635,16</b>

<b>Rohertrag</b>	<b>408.635,16 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b> (nur Anteil des Vermieters)	<b>65.754,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>342.881,16 €</b>

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

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>4,50%</b>	<b>x</b>	<b>1.624.000,00 €</b>	<b>73.080,00 €</b>
-------------------------------------	--------------	----------	-----------------------	--------------------

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>269.801,16 €</b>
-------------------------------------	---------------------

<b>Vervielfältiger</b>	<b>12,16</b>
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **4,50%**  
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **18** Jahren

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>3.280.782,11 €</b>
--	-----------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>1.624.000,00 €</b>
------------------	----------	-----------------------

<b>vorläufiger Ertragswert *</b>	<b>4.904.782,11 €</b>
----------------------------------	-----------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	<b>-</b>	<b>56.000,00 €</b>
--------------------------------------	----------	--------------------

<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>4.848.782,11 €</b>
------------------------------------	-----------------------

<b>Ertragswert des Grundstücks rd.</b>	<b>4.850.000,00 €</b>
--	-----------------------

Der vorläufige Ertragswert entspricht einem Ertragsfaktor\* von rd. 12,0 und einem Flächenpreis von rd. 1.995,00 €/m<sup>2</sup>.

## 4.6 Verfahrensergebnis

### 4.6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Appartementhaus bebauten Grundstücks, Dreieichstraße 10 in 65451 Kelsterbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.05.2024 mit rd. 4.850.000,00 € ermittelt.

## 4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Appartementhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis  
des Grundbuchs von Kelsterbach, Blatt 3850  
Flur 3, Flurstück 648/12,  
Gebäude- und Freifläche, 1856 m<sup>2</sup>

**Dreieichstraße 10 in 65451 Kelsterbach**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.05.2024** mit

**4.850.000,00 €**

in Worten: **viermillionenachthundertfünfzigtausend Euro**  
geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13.09.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundriss KG
- 5.4 Grundriss EG
- 5.5 Grundriss OG 1-3
- 5.6 Grundriss DG
- 5.7 Gebäudeschnitte
- 5.8 Wohn- und Nutzflächen
- 5.9 Berechnung des umbauten Raums
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 02.05.2024

Antrag: 202539246-1

Flurstück: 648/12  
Flur: 3  
Gemarkung: Kelsterbach

Gemeinde: Kelsterbach  
Kreis: Groß-Gerau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

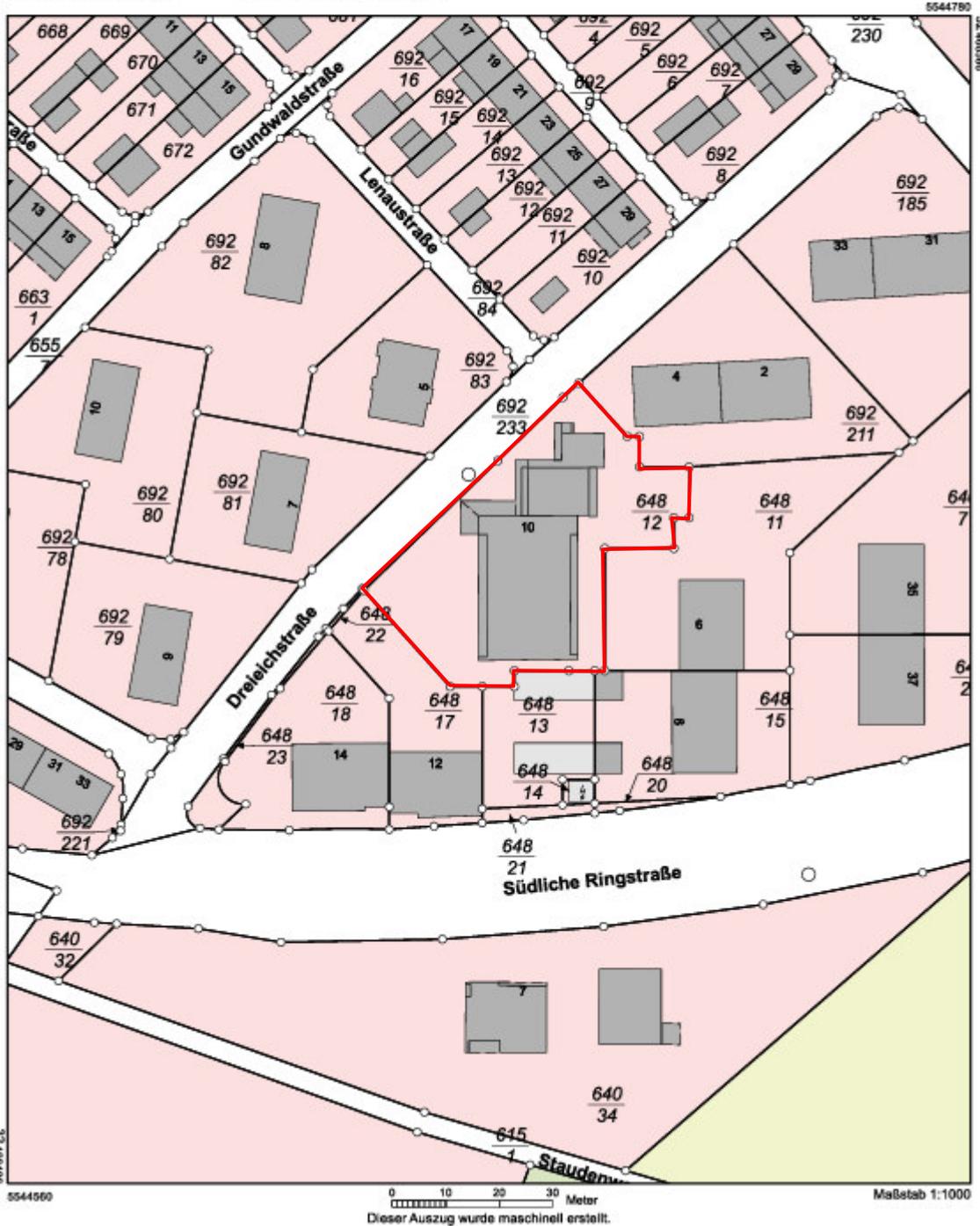


Abb. 12: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Kelsterbach, Ressort 4; Roteintragungen d.d. SV

### 5.3 Grundriss KG

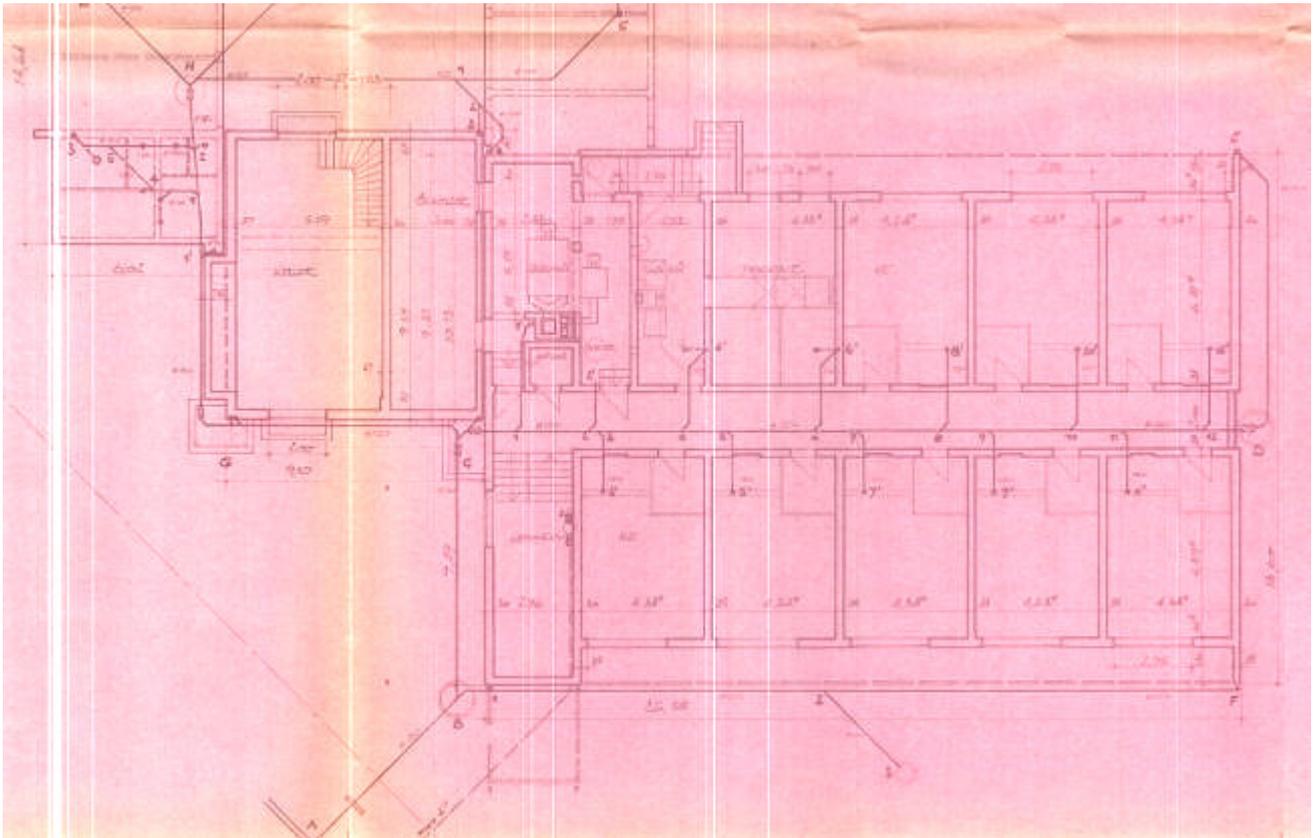


Abb. 13: Grundriss Kellergeschoss; Quelle: Bauakte

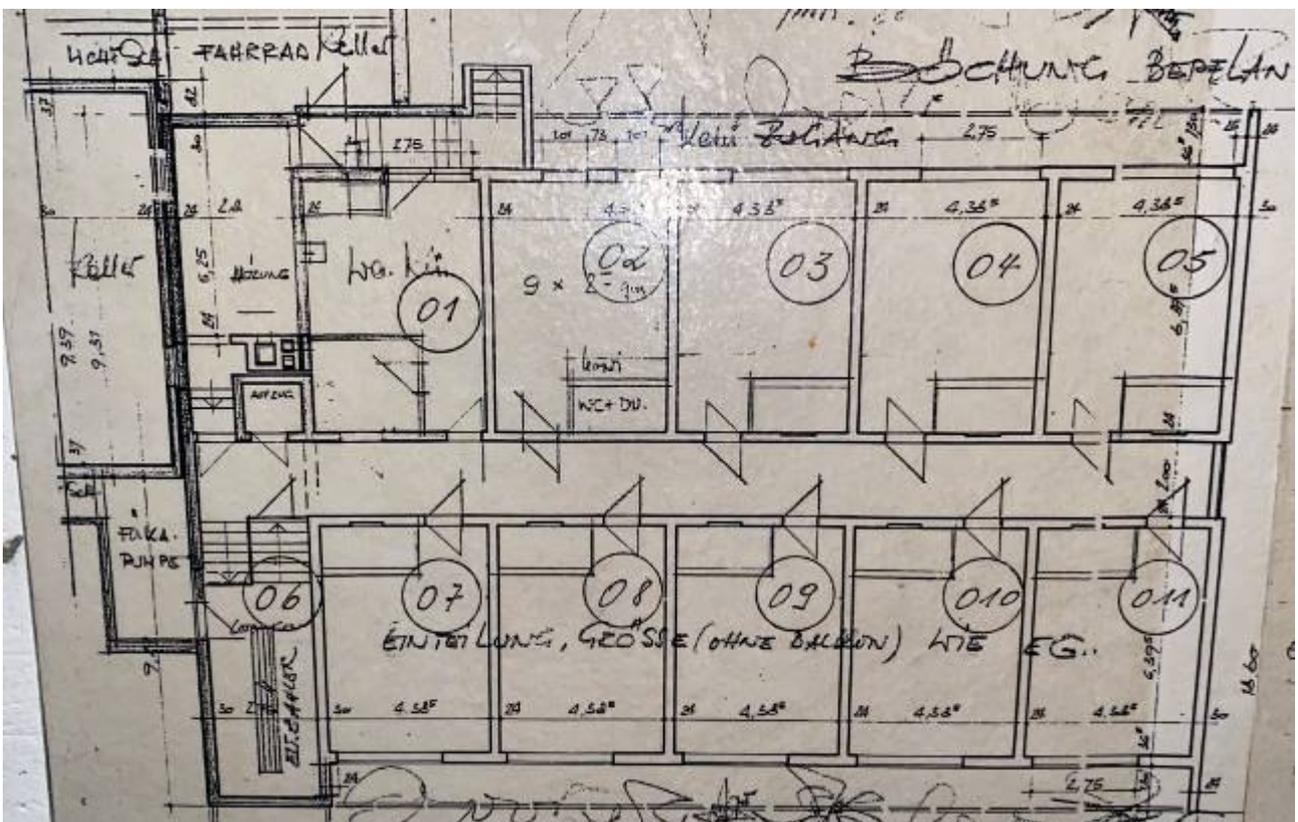


Abb. 14: Foto des SV; Grundriss Kellergeschoss; Quelle: Montageplan



5.5 Grundriss OG 1 - 3

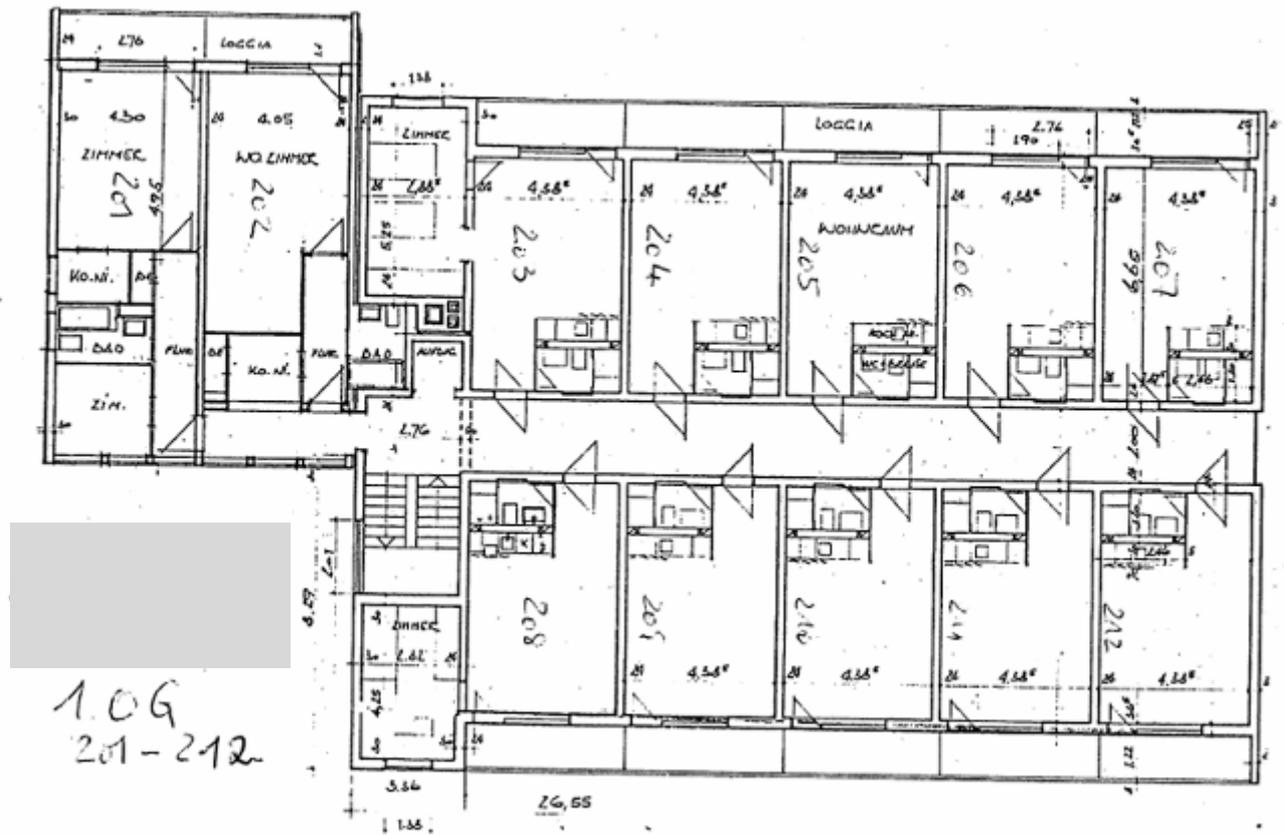


Abb. 16: Grundriss Obergeschoss 1 - 3; Quelle: Schuldnerseite

**5.6 Grundriss DG**

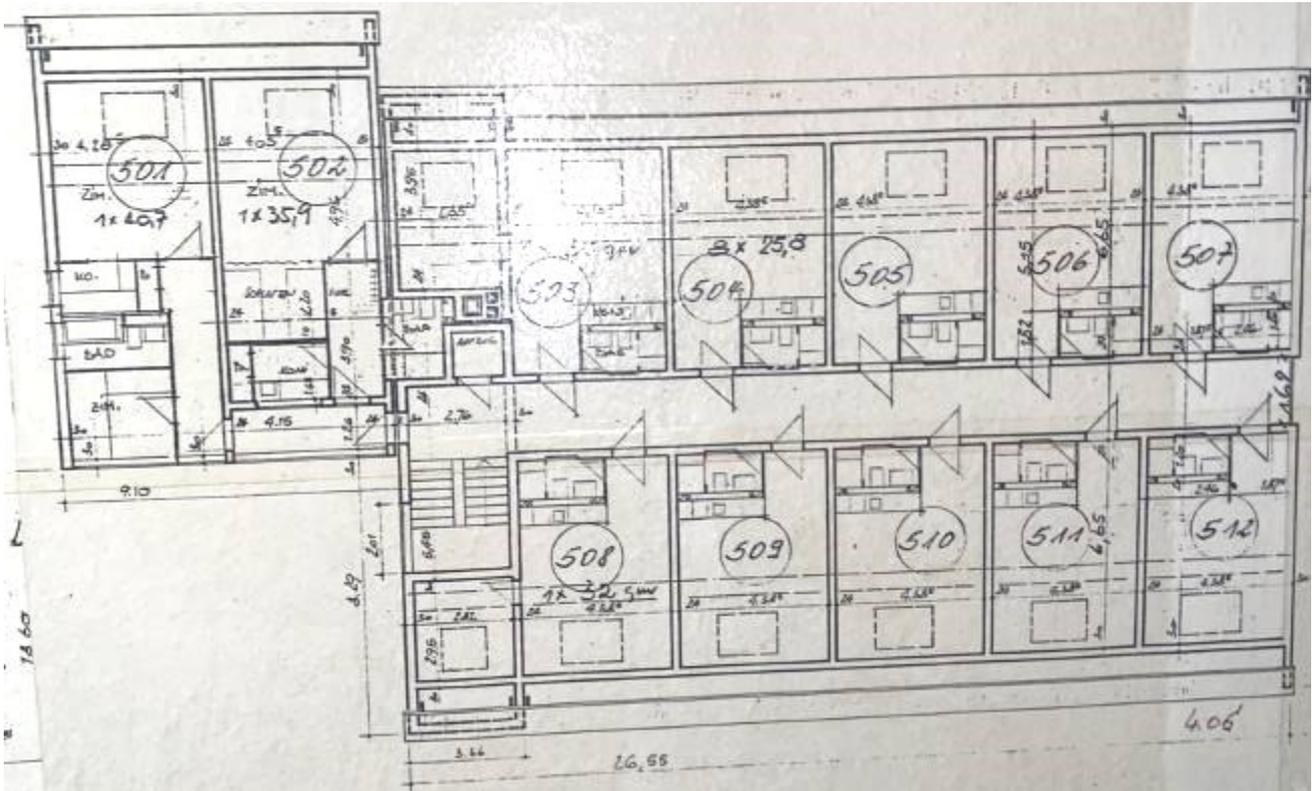


Abb. 17: Foto des SV; Grundriss Dachgeschoss 1. Ebene; Quelle: Montageplan Heizung

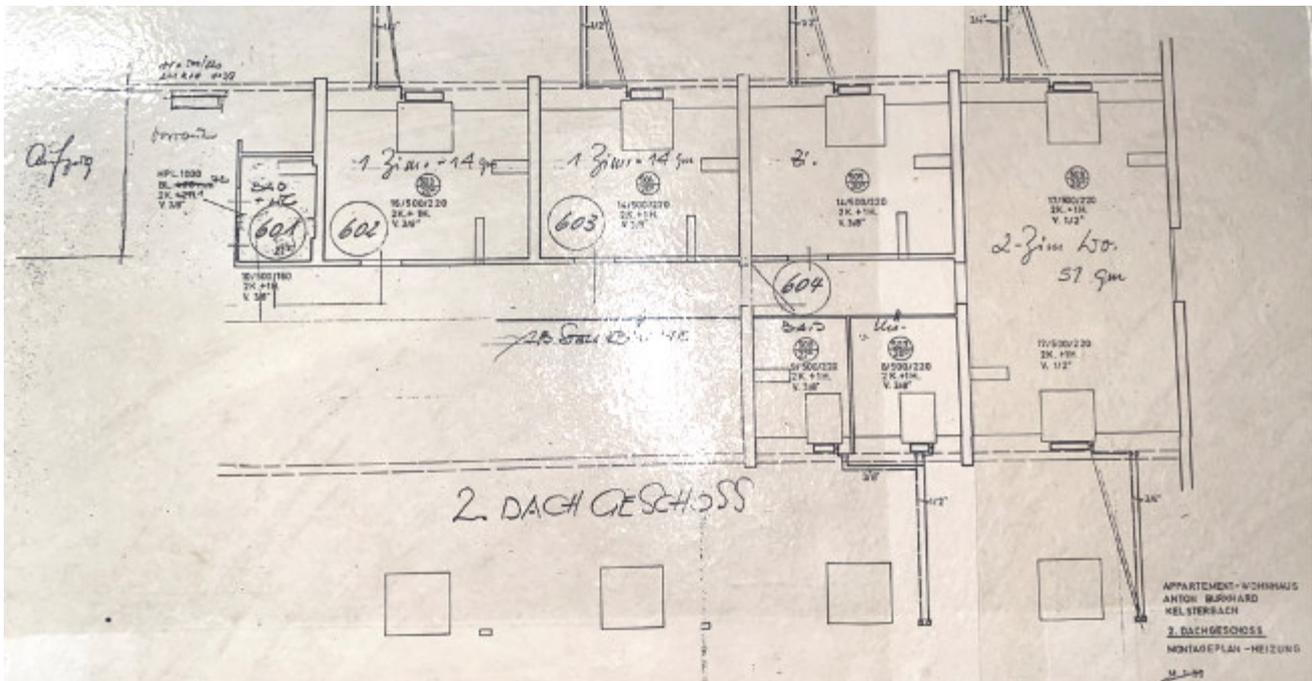


Abb. 18: Foto des SV; Grundriss Dachgeschoss 2. Ebene; Quelle: Montageplan Heizung

### 5.7 Gebäudeschnitte

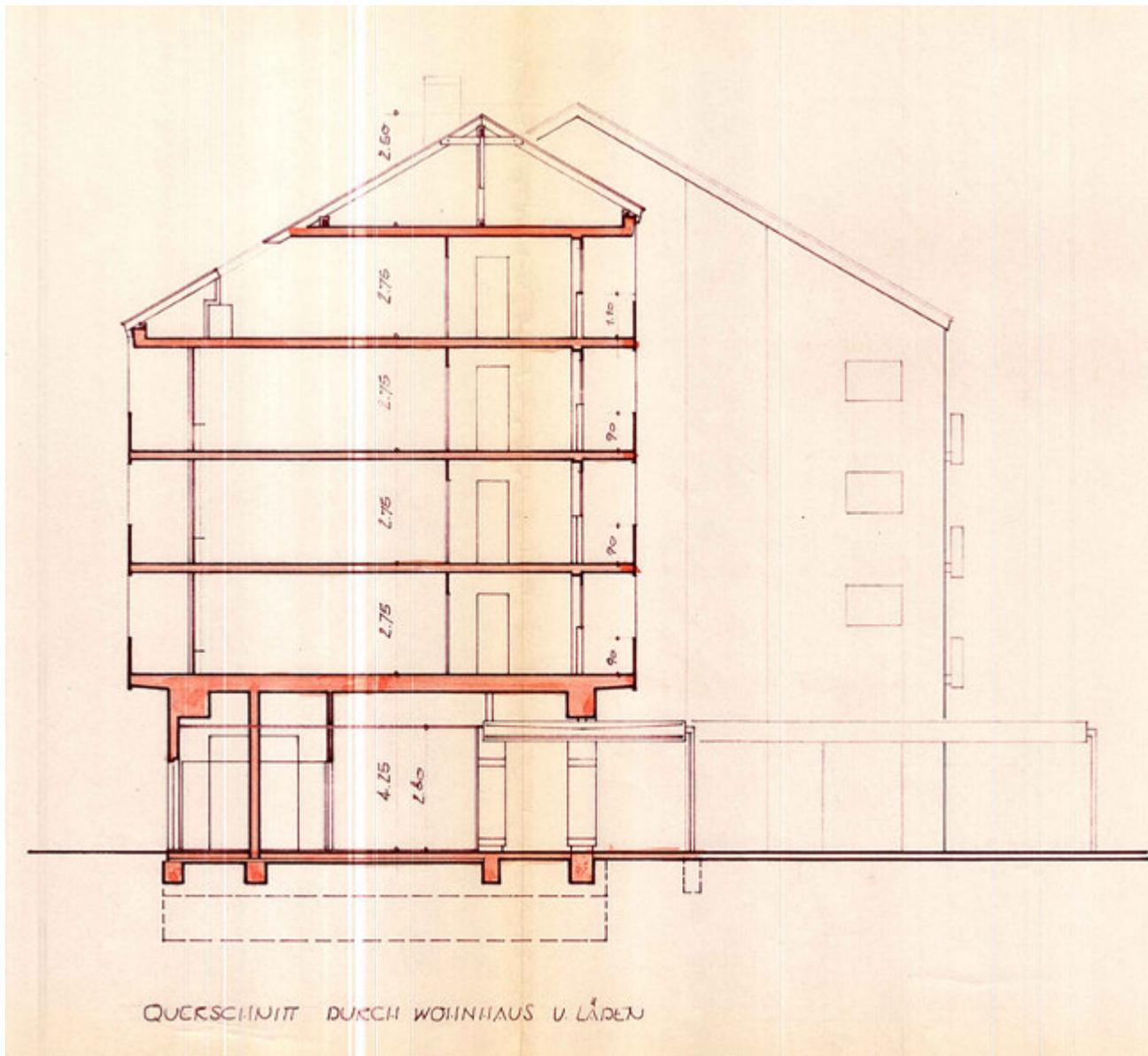


Abb. 19: Querschnitt durch Wohnhaus und Läden; Quelle: Bauakte

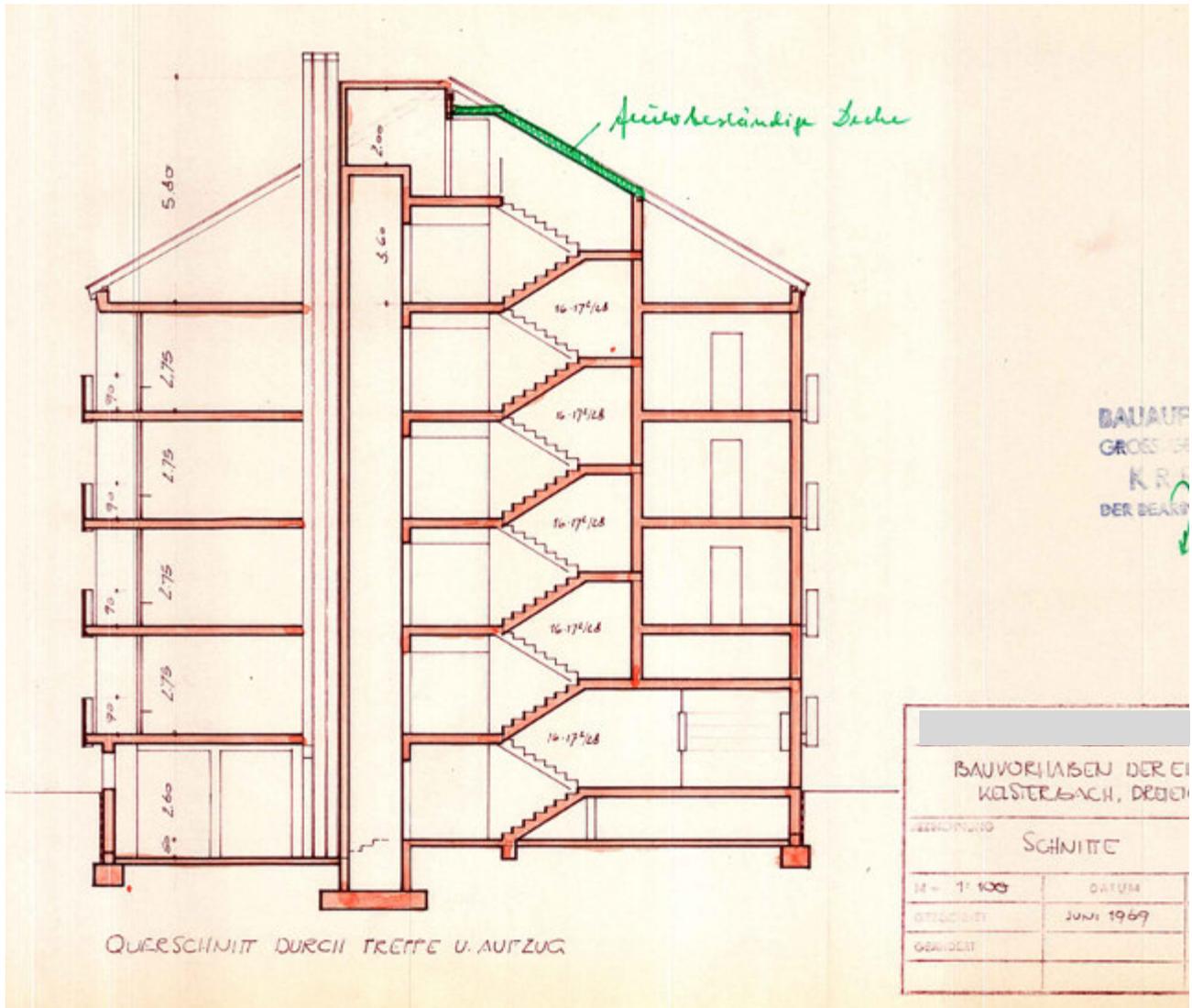


Abb. 20: Querschnitt durch Treppe und Aufzug; Quelle: Bauakte

## 5.8 Wohn- und Nutzflächen

MG 24.6.1969 0,16

Betr.: Appartementhaus mit Läden und Garagen  
in Kelsterbach, Dreieichstr.

Bauherr: [REDACTED]

Wohnflächenberechnung

A) Wohnräume

Erdgeschoß:

1 Appartement mit zwei Zimmer

Zimmer	2,88 x 5,00	= 14,40 qm
Zimmer m.Kochnische	4,51 x 4,52	= 20,39 qm
+	2,46 x 0,60	= 1,48 qm
WC. u. Brause	2,46 x 1,20	= 2,95 qm
Vorraum	2,00 x 1,95	= 3,90 qm
		<u>= 43,12 qm</u> -3%
		= 41,83 qm
	0,5x4,51 x 1,32	= 2,98 qm
insgesamt		= 44,81 qm x 1 = 44,81 qm

9 Appartement mit je einem Zimmer

Zimmer m.Kochnische	4,51 x 4,52	= 20,39 qm
+	2,46 x 0,60	= 1,48 qm
WC. u. Brause	2,46 x 1,20	= 2,95 qm
Vorraum	2,00 x 1,95	= 3,90 qm
		<u>= 28,72 qm</u> -3%
		= 27,86 qm
Loggia	0,5x4,51 x 1,32	= 2,98 qm
insgesamt		= 30,84 qm x 9 = 277,56 qm

1. - 3. Obergeschoß:

je Geschoß 1 Appartement mit zwei  
Zimmer wie Erdgeschoß = 44,81 qm x 3 = 134,43 qm

## je Geschoß 1 Appartement mit zwei

Zimmer			
Zimmer	2,76 x 3,76	= 10,38 qm	
Zimmer mit Kochn.	4,51 x 4,52	= 20,39 qm	25,80 qm
	+ 2,46 x 0,60	= 1,48 qm	
WC. u. Brause	2,46 x 1,20	= 2,95 qm	60,40 qm
Vorraum	2,00 x 1,95	= 3,90 qm	
		= 39,10 qm-3%	
		= 37,93 qm	
Loggia	0,5x4,51x1,32	= 2,98 qm	117,80 qm
insgesamt		= 40,91 qm x 3 =	122,73 qm

je Geschoß 8 Appartement mit je einem Zimmer wie Erdgeschoß = 30,84 qm x 24 = 740,16 qm

## je Geschoß eine Vierraumwohnung

Wohnzimmer	3,63 x 6,05	= 21,96 qm	
Zimmer	3,63 x 3,45	= 12,52 qm	
Zimmer	3,63 x 3,45	= 12,52 qm	12,52 qm
Küche	2,44 x 3,00	= 7,32 qm	
Bad	1,71 x 1,90	= 3,25 qm	
WC.	1,25 x 1,32	= 1,65 qm	
Flur	1,87 x 1,90	= 3,55 qm	
	+ 1,40 x 3,06	= 4,28 qm	
Besenraum	1,31 x 0,90	= 1,18 qm	
		= 68,23 qm-3%	
		= 66,18 qm	
Loggien	0,5 x 7,62 x 1,22	= 4,65 qm	
	+ 0,5 x 7,62 x 1,42	= 5,41 qm	
insgesamt		= 76,24 qm x 3 =	228,72 qm

## 4. Obergeschoß

## Vierraum - Wohnung

Wohnzimmer	3,63(6,05-1,30/2)	= 19,60 qm	
Zimmer	3,63(3,45-1,30/2)	= 10,16 qm	
Zimmer	3,63 x 3,45	= 12,52 qm	
Küche	2,44 x 3,00	= 7,32 qm	
Bad	1,71 x 1,90	= 3,25 qm	
WC.	1,25 x 1,32	= 1,65 qm	
Flur	1,87 x 1,90	= 3,55 qm	
	+ 1,40 x 3,06	= 4,28 qm	
Besenraum	1,31 x 0,90	= 1,18 qm	
		= 63,51 qm-3%	
		= 61,60 qm	
Loggia	0,5x7,62x 1,22	= 4,65 qm	
insgesamt		= 66,25 qm x 1 =	66,25 qm
insgesamt		= 1.614,66 qm	=====

## B) Läden

Laden mit Passage	4,32 x 6,51	= 28,12 qm	
Abstellraum - Büro	3,27 x 1,64	= 5,36 qm	
WC.	1,00 x 1,64	= 1,64 qm	
		= 35,12 qm-3% =	34,42 qm

- 3 -

	Übertrag:	=	34,42 qm
Kiosk	5,52 x 3,51 =	19,38 qm	
Abstellraum	3,27 x 1,76 =	5,76 qm	
WC.	1,00 x 1,64 =	1,64 qm	
	=	26,78 qm	-3% = 25,98 qm
	insgesamt	=	60,40 qm
			=====
C) Garagen, Fahrradraum, Geräte			
	2,75 x 5,52 x 8 =	121,44qm	-3% = 117,80 qm
	2,64 x 5,52 x 3 =	43,72qm	-3% = 42,41 qm
	5,52 x 4,29 =	23,68qm	-3% = 22,97 qm
	5,52 x 2,15 =	11,87qm	-3% = 11,51 qm
	insgesamt:	=	194,69 qm
			=====

**Abb. 21:** Wohnflächenberechnung vom 24.06.1969 (Auszug), S. 1 bis 3; Quelle: Bauakte; Anonymisierung durch den SV

**Hinweis:** die berücksichtigten oder berechneten Flächen sind z.T. nicht realisiert oder stimmen nicht mit den vorgefundenen Örtlichkeiten überein.

## 5.9 Berechnung des umbauten Raums

Berechnung des umbauten Raumes			
<b>Bebaute Fläche:</b>			
Wohngebäude	27,17 x 18,00	=	489,06 qm
Im Bereich des Ladens u. der Durch-			
fahrt	8,10 x 10,50	=	85,05 qm
ab 1.OG.wie vor	8,10 x 12,50	=	101,25 qm
:			
Kiosk	6,00 x 3,99	=	23,94 qm
Garagen	6,00 x 11,59	=	69,54 qm
	+ 8,62 x 6,00	=	51,72 qm
	+ 6,00 x 18,50	=	111,00 qm
<b>Höhen:</b>			
Kellergeschoß	2,60 m		
Erd- 3.OG. je	2,75 m		
Dachhöhe	5,80 m		
<b>Umbauter Raum:</b>			
Wohngebäude	489,06(2,60+2,75x4+5,80/6)	=	ca. 7.106 cbm
Laden u. Durchf.	85,05 x 4,25	=	361 cbm
Wohngebäude	101,25(2,75 x 3 + ca.2,50)	=	1.088 cbm
	+ 8,10x ca.8,50 x 2,80/6	=	32 cbm
Kiosk	23,94 x 3,20	=	53 cbm
		=	ca. 8.640 cbm
		=====	
Garagen	(69,54+51,72+111,00)x2,50	=	580 cbm
		=====	
			9.220.-

Abb. 22: Berechnung des umbauten Raums (Auszug); Quelle: Bauakte

## 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

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

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

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

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

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2024. Heppenheim März 2024. Letzte Änderung 17.07.2024

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen:** Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Geschäftsstelle:** Immobilienmarktbericht für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2024. Darmstadt März 2024

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main:** Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024. Frankfurt am Main 2024

---

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Appartementhaus Dreieichstraße 10, Kelsterbach  
Ansicht von Südwesten, von der Dreieichstraße  
Kfz-Stellplatzfläche Südwest



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Norden



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Osten; Pkw-Stellplatzfläche Nordost



**Foto 4 des SV:** Ansicht von Südwesten; Anonymisierung d.d. SV

---



Foto 5 des SV: Eingang Appartementhaus



Foto 6 des SV: Eingangsbereich, Treppenhaus und Personenaufzug

---



**Foto 7 des SV:** KG, Appartement 02, Wohnraum



**Foto 8 des SV:** KG, Ein-Zimmer-Appartement 02, Bad

---



**Foto 9 des SV:** EG, 2-Zimmer-Appartement 101



**Foto 10 des SV:** EG, 2-Zimmer-Appartement 101/ Balkon/Loggia

---



**Foto 11 des SV:** EG, 1-Zimmer-Appartement 107, Wohnraum

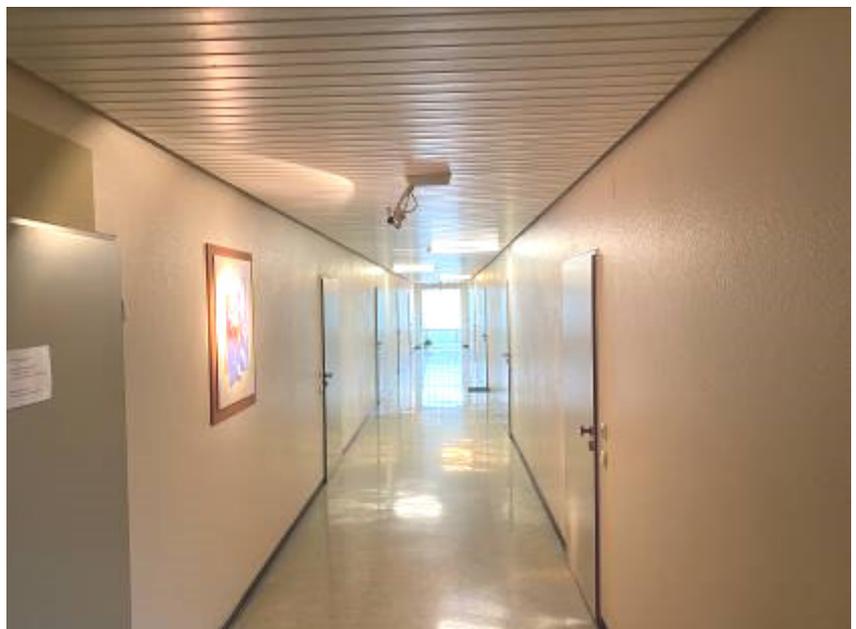


**Foto 12 des SV:** EG, 1-Zimmer-Appartement 107, Kochnische

---



**Foto 13 des SV:** EG, 1-Zimmer-Appartement 107, Bad



**Foto 14 des SV:** Flur/Korridor OG

---



**Foto 15 des SV:** 2. OG; 2-Zimmer-Appartement 302, Wohnen



**Foto 16 des SV:** 2. OG; 2-Zimmer-Appartement 302, Küche

---

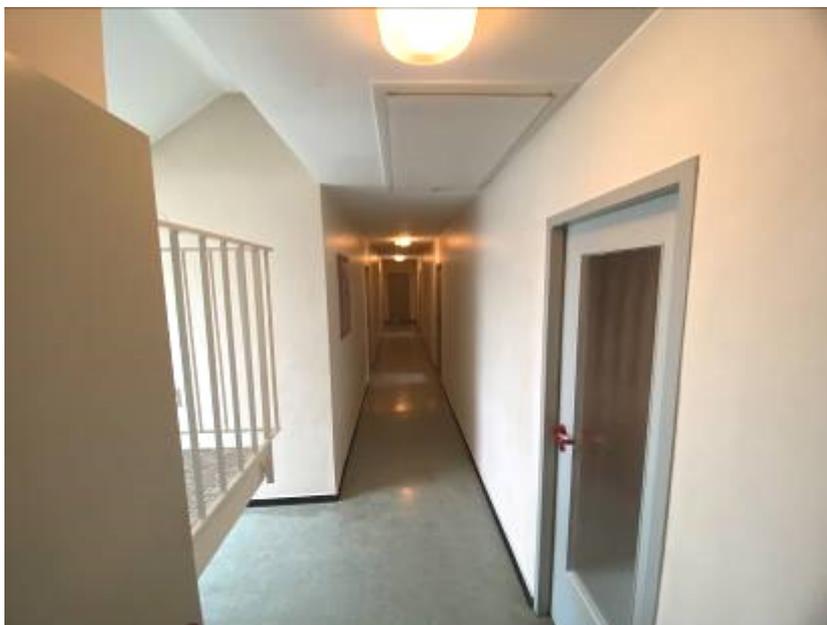


**Foto 17 des SV:** 1. DG; Appartement 502; Wohnraum



**Foto 18 des SV:** 1. DG; Appartement 502; Bad

---



**Foto 19 des SV:** 2. DG; Flur/Korridor



**Foto 20 des SV:** 2. DG; separates Zimmer

---



**Foto 21 des SV:** 2. DG; 2-Zimmer-Apartment 604, Wohnraum



**Foto 22 des SV:** 2. DG; 2-Zimmer-Apartment 604, Schlafraum

---



Foto 23 des SV: KG, Technikraum



Foto 24 des SV: KG, Heizung

---

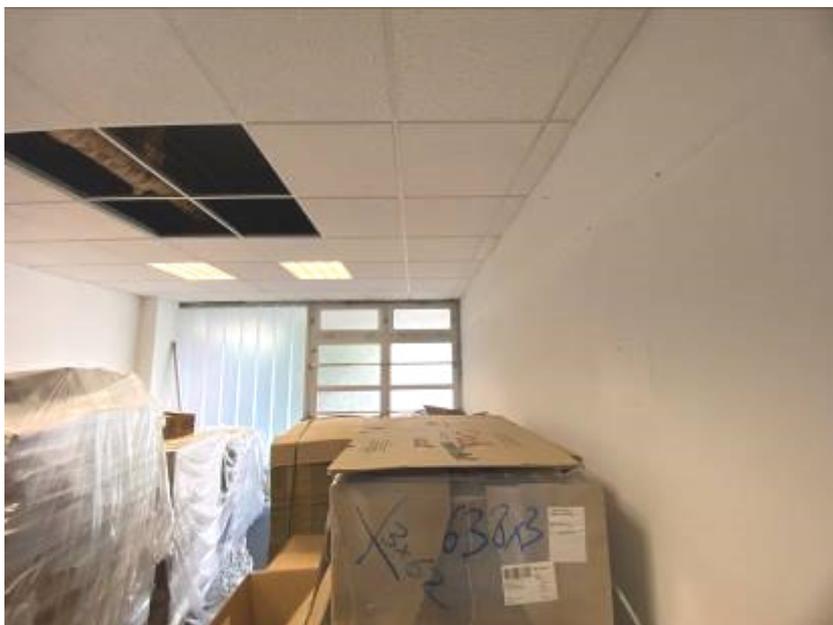


Foto 25 des SV: KG, Technikraum



Foto 26 des SV: KG, Heizung

---