

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
mit PKW-Stellplatz

Anschrift: Kapellenstr. 26
SE Nr. IV/3 im 3. OG
Stellplatz Nr. 15
D-65439 Flörsheim am Main

Qualitätsstichtag: 13. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 13.05.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 13.05.2025

Vergleichswert	326.000 €
Ertragswert	327.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	326.000 €

Frankfurt am Main, den 23.06.2025

-Internetversion-
Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

Meseturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

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



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz

Exposé

Stichtag: 13.05.2025

Baujahr ca.	1980
Baujahr (wirtschaftlich)	1985
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Grundstücksgröße ca. 1.806 m²

Wohnfläche ca. 100,79 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	318.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Außenstellplatz pauschal	8.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	326.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit PKW-Stellplatz)	3.234 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	13.904 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.271 € 16,33 %
Reinertrag p.a.	11.633 €
Liegenschaftszinssatz	1,25 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	327.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0 €
Ertragswert	327.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.244 €/m ²

Verkehrswert

326.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	3.234 €/m ²
Bodenwertanteil	16,90 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft umfasst zwei separate Mehrfamilienhäuser (Haus I u. Haus II), die in geschlossener Bauweise einen Baukörper bilden. Das Bewertungsgrundstück verfügt über 16 offene PKW-Stellplätze an denen zugunsten der jeweiligen Eigentümer Sondernutzungsrechte begründet wurden. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigung wurde im Jahr 1979 erteilt. In der Bewertung wird von einem Baujahr um 1980 ausgegangen.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 2 Mehrfamilienhäuser, 16 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 16 Kellerräume (Sondereigentum), 7 Hobbyräume (Teileigentum) und 16 oberirdische PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der Eigentümergeinschaft sind viergeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer IV/3 befindet sich im Mehrfamilienhaus Nummer II. Das Wohnhaus weist ein Flachdach auf und umfasst 4 Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Die vertikale Erschließung wird durch ein Treppenhaus gewährleistet. In den Regelgeschossen vom Erd- bis in das Dachgeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten angeordnet. Dabei handelt es sich pro Regelgeschoss um jeweils 2 Vierzimmerwohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus I und II beläuft sich insgesamt auf 16. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer IV/3 befindet sich laut Teilungserklärung im 3. Obergeschoss. Die 16 oberirdischen PKW-Stellplätze liegen nördlich und südwestlich auf dem Bewertungsgrundstück. Die Zufahrt erfolgt von der Kapellenstraße aus an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer IV/3) ist zur westlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller und ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Der Zustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. IV/3 konnte nach einer durchgeführten Innenbesichtigung bewertet werden. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses wurden ebenfalls in Augenschein genommen.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 100,79 m².

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1980 errichtet. Aufgrund der vorliegenden Angaben zu bereits erfolgten Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag nur teilweise den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Die Heizungsanlage besteht aus einem Gas-Wandkessel der Marke Buderus, Typ Logamax plus GB162-80/100. Die zugehörigen Unterlagen datieren auf das Jahr 2006, sodass davon auszugehen ist, dass die Anlage etwa zwischen 2006 und 2008 eingebaut wurde. Das Alter der Heizungsanlage beträgt demnach rund 17 bis 19 Jahre. Diese Unsicherheit wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten vollständig besichtigt werden. Der Zustand des durchschnittlich ausgestatteten Bewertungsobjekts zeigte unter Berücksichtigung des Baujahres wenig Auffälligkeiten. Das Bewertungsobjekt befindet sich weitestgehend in einem instand gehaltenen Eindruck. Punktuelle Modernisierungen wurden durchgeführt. Die Wohnräume wiesen keine übermäßigen Abnutzungserscheinungen auf.

Die Wände sind ohne wesentlichen Schäden überwiegend weiß gestrichen. Es waren stellenweise kleinere Kratzer und Flecken zu sehen. Der Abstellraum innerhalb der Wohnung ließ an der Decke und den Wänden leichte Feuchtigkeitsmarken erkennen. Die Ursache ist unbekannt. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Fliesen und Laminat belegt. Der Belag weist augenscheinlich keine wesentlichen Mängel auf. Risse waren nicht ersichtlich. An den Rändern des Laminats zeigten sich stellenweise kleinere Spalten und Verfärbungen. Die Türen sind intakt. An den Türblättern waren leichte Kratzer und Gebrauchsspuren sichtbar. Die Fenster waren bei der stichprobenartigen Überprüfung funktionstüchtig. Die Fensterrahmen befinden sich weitestgehend in ordnungsgemäßigem Zustand. Der Bereich am Balkon zeigt Spuren von Witterungseinflüssen. Die Heizkörper waren ohne erkennbare Mängel. Die sanitären Anlagen wurden in der Vergangenheit zeitgemäß modernisiert. Eine Einbauküche war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorhanden.

Die Allgemeinflächen im Treppenhaus und Keller machen einen gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Das Treppenhaus ist sauber und optisch ansprechend gestaltet. Die Kellerbereiche sind ordentlich ohne sichtbare Schäden oder Verunreinigungen.

Der äußerliche Zustand der baulichen Anlagen ließ augenscheinlich keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Das Gebäude wirkte insgesamt instandgehalten. Die Fassade ist gleichmäßig gestrichen. Schäden wie Risse, Abplatzungen oder starke Verschmutzungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Fensterlaibungen und Rollläden sind ohne Auffälligkeiten. Die Balkone sind einheitlich gestaltet ohne sichtbare Schäden an den Brüstungen. Die Außenanlagen erschienen gepflegt. Anzeichen einer Vernachlässigung oder Verwilderung waren nicht erkennbar. Zugänge und Gehwege sind befestigt. Müllplatz sowie Einfriedungen sind vorhanden und ohne Auffälligkeiten. Die Zufahrtsbereiche wirkten sauber und funktionstüchtig. Vor dem Hintergrund des Baujahrs ergibt sich aus der Außenansicht ein insgesamt instandgehaltener Gesamteindruck ohne Hinweise auf außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstand. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 115.600,00 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 20.000,00 € vorgesehen. Laut Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 18.06.2025 insgesamt auf ca. 75.000,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. IV/3) 406,00 €. Dies entspricht rd. 4,00 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als durchschnittlich hoch anzusehen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 die Heizkosten und die Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.07.2024 ist in Bezug auf die WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main kein Beschluss zu entnehmen, der auf künftige Sonderumlagen hinweist. Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters ist die Balkonsanierung der hier zu bewertenden Wohneinheit angedacht. Die Maßnahme wird von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen und soll voraussichtlich aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Die Rücklagenentwicklung der Wohnungseigentümergeinschaft ist am Wertermittlungsstichtag laut der aktuellen WEG-Verwaltung nur eingeschränkt nachvollziehbar. Die vorherige WEG-Verwaltung Impuls Immobilien-Verwaltungs GmbH hat Unterlagen nicht vollständig übergeben. Für die Jahre 2023 und 2024 konnten aus diesem Grund bislang keine Abrechnungen erstellt werden. Es wurden zudem rd. 62.000 € der Erhaltungsrücklage bei der Deutschen Rücklage GmbH angelegt. Diese Gesellschaft befindet sich derzeit im Insolvenzverfahren. Die Mittel gelten auf absehbare Zeit als nicht verfügbar. Ein Ausfall dieser Mittel kann nicht ausgeschlossen werden.

Den Angaben des gegenwärtigen WEG-Verwalters nach sind zum Wertermittlungsstichtag keine Sonderumlagen geplant.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. IV/3) ist Bestandteil einer WEG aus insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt in Haus II der WEG mit 8 Wohneinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht laut den Bewertungsunterlagen ca. auf das Jahr 1980 zurück. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist zur West- sowie Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 100,79 m² über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Kapellenstraße wird innerhalb der Stadt Flörsheim am Main als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Main-Taunus-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Flörsheim am Main auf 474 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Taunus-Kreises wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Main-Taunus-Kreis für Wohnbebauungen im Mittel von 474 bis 1.057 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 100,79 m² mit 3.234 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss im Main-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Flörsheim am Main bei einer mittleren Wohnfläche von 85 m² einen Durchschnittspreis von 3.561 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.