

Aktenzeichen: 61 K 18/25

Ronny Kazyska



Exposé

für das
Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: 11 Tiefgaragenstellplätze
Mehrfachparkersystem

Anschrift: Raiffeisenstr. 14
SE Nr. P69 bis P79
Tiefgarage
D-61267 Neu-Anspach

Qualitätsstichtag: 26. August 2025

Wertermittlungsstichtag: 26. August 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 26.08.2025



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 26.08.2025

Vergleichswert 167.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB 167.000 €

Frankfurt am Main, den 29.09.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

b.v.s
Sachverständige

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

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

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

Übersicht

11 Tiefgaragenstellplätze

	Exposé
	Stichtag: 26.08.2025
Baujahr ca.	2025
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	70

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	4.024 m ²
10 / 4.676 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	9 m ²
Anzahl Stellplätze (Mehrfachparker)	11

Vergleichswertermittlung

Vergleichswert der Tiefgaragenstellplätze (Mehrfachparker)	167.000 €
Vergleichswert/Stellplatz (mit Sonderwerte)	15.182 €
Vergleichswert/Stellplatz (ohne Sonderwerte)	17.200 €

Verkehrswert

Verkehrswert	167.000 €
Verkehrswert/Stellplatz (mit Sonderwerte)	15.182 €
Verkehrswert/Stellplatz (ohne Sonderwerte)	17.200 €

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Sondereigentum an 11 Mehrfachparker-Stellplätzen, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind. Die Eigentümergeinschaft umfasst einen U-förmigen Wohn- und Geschäftshauskomplex, der aus sechs einzelnen Häusern in geschlossener Bauweise besteht (A1, A2, B1, B2, C1, C2). Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört ein Kellergeschoss mit Abstellräumen und ein weiteres Untergeschoss mit einer Tiefgarage. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind als Sondereigentum gebildet. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zudem oberirdische Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Die baulichen Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 75/6. Die Fertigstellung der baulichen Anlagen sowie den Außenanlagen ist am Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig ausgeführt. Die Baugenehmigungen wurden in den Jahren 2019 und 2020 erteilt.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 6 einzelnen Häusern, 45 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 2 Gewerbeeinheiten (Teileigentum), 45 Kellerräume (Sondereigentum), 79 Mehrfachparkerstellplätze (Sondereigentum), 2 Tiefgaragenstellplätze (Sondereigentum) und 11 oberirdische PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) zusammen.

Die sechs Häuser des Wohn- und Geschäftshauskomplexes der Eigentümergeinschaft weisen eine unterschiedliche Geschosshöhe auf. Die Häuser A1 und A2 verfügen über fünf Vollgeschosse, die Häuser B1 und B2 über vier Vollgeschosse und die Häuser C1 und C2 über drei Vollgeschosse. Die Gebäude sind mit Flachdächern und Staffelgeschossen ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppenhäuser und Personenaufzüge. Im Erdgeschoss von den Häusern A1 und A2 ist eine Gewerbeeinheit angeordnet, die sich auf beide Häuser erstreckt. In den Wohnbereichen vom Erd- bis 5. Obergeschoss befinden sich jeweils eine bis drei Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten beläuft sich insgesamt auf 45. Die Tiefgarage mit 81 Einstellplätzen liegt im Untergeschoss. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße aus über eine Einfahrt an der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks. Die 11 oberirdischen PKW-Stellplätze befinden sich südlich unmittelbar an der Raiffeisenstraße.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit tragenden Konstruktionen aus Stahlbeton und Mauerwerk errichtet. Die Flachdachkonstruktion ist mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung ausgeführt. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Rollläden eingebaut.

Die Häuser verfügen jeweils über einen Personenaufzug. Die Tiefgarage ist mit einem Mehrfachparksystem (Doppelparker) ausgestattet. Die geplanten Außenanlagen wie Begrünung, Pflasterflächen und Müllsammelplätze waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig fertiggestellt.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an 11 PKW-Stellplätzen in Form von Mehrfachparksystemen (Einheiten Nr. P69 bis P79), die in der Tiefgarage angeordnet sind. Der Zugang erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug von Haus A1. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Raiffeisenstraße über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor gewährleistet. Eine Bewertung des Zustands der PKW-Stellplätze Nr. P69 bis P79 war ohne Innenbesichtigung nicht durchführbar. Die Allgemeinflächen des Gebäudekomplexes inklusive Nutzflächen im Keller sowie der Tiefgarage konnten nicht persönlich in Augenschein genommen werden.

Die Tiefgarage ist als Stahlbetonkonstruktion in WU-Bauweise ausgeführt. Die Außenwände, Decken, Stützen und Treppenläufe bestehen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Die Entwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen an der Einfahrt mit Gefälle zur Parkgrube und offenen Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben. Die Bauausführung entspricht der Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie. Der Boden der Stellplatzflächen ist mit einem Oberflächenschutzsystem (OS 8) gegen Feuchtigkeit und Chloride geschützt. Die PKW-Stellplätze sind nummeriert. Die Mehrfachparker verfügen über einen Handsender für die Zufahrt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermittelte der gesamte Wohn- und Geschäftshauskomplex den Eindruck, dass die Bauarbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Im Erdgeschoss war durch Einsichtnahme von außen erkennbar, dass der Innenausbau vollständig fehlte. Es ist daher naheliegend, dass sich auch die bewertungsgegenständlichen Mehrfachparker (P69 bis P79) in einem unfertigen Zustand befinden.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Teilungserklärung, Baubeschreibung und den Grundrissen aus der Baugenehmigung entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Da der Wohn- und Geschäftshauskomplex zum Bewertungsstichtag noch nicht fertiggestellt war, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Angaben zu einer Heizungsanlage ermittelt werden.

Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung ist für das Objekt eine zentrale Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit einem Gas-Brennwertgerät vorgesehen. Der Aufstellort der Anlage befindet sich im Kellergeschoss von Haus A2. Von dort aus sollen die einzelnen Verteilungen über Steigleitungen in die Häuser geführt und in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung verteilt werden. In Bädern und Duschbädern sind zusätzlich elektrisch betriebene Handtuchheizkörper geplant.

Aufgrund des Fertigstellungsgrades und fehlender Nachweise konnte eine Prüfung der tatsächlichen Umsetzung sowie der energetischen Qualität nicht erfolgen. Eine abschließende Bewertung der Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) war daher nicht möglich.

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.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Wohn- und Geschäftshauskomplex augenscheinlich noch nicht fertiggestellt. Der Rohbau der Gebäude einschließlich Fenster und Dacheindeckung wirkte weitestgehend hergestellt. Die Fassadenflächen waren teilweise verputzt, die Fenster eingebaut und die Balkone angelegt. Das äußere Erscheinungsbild vermittelte den Eindruck, dass die Bauarbeiten im Rohbau annähernd abgeschlossen sind und die Gebäude sich in der Ausbauphase befinden. Im Erdgeschoss war durch die Einsichtnahme in die beiden Gewerbeeinheiten von außen erkennbar, dass der Innenausbau vollständig fehlte. Die Bodenbeläge, Wandoberflächen, Innentüren, Sanitärobjekte sowie die Heizungs- und Elektroinstallation waren nicht eingebaut. Eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Mehrfachparker (P69 bis P79) konnte nicht erfolgen. Es ist jedoch naheliegend, dass sich auch die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage in einem vergleichbaren unfertigen Ausbauzustand befinden.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro) sowie die Gemeinschaftsflächen einschließlich Treppenhäuser, Aufzüge, Keller- und Tiefgaragenbereiche waren nach dem äußeren Eindruck nicht fertiggestellt. Die Außenanlagen mit Zuwegungen, Pflasterungen, Begrünung und Müllsammelplätzen waren zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht hergestellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich dem gewonnenen Eindruck beim Ortstermin nach noch in der Ausbauphase. Ein abschließender Instandhaltungszustand kann deshalb nicht beurteilt werden. Die Kosten für die verbleibenden Ausbau- und Fertigstellungsarbeiten sind als negativer Sonderwert anzusetzen und anteilig im Verkehrswert wertmindernd zu berücksichtigen.

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 Mängelauflistung dar.

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

WEG Raiffeisenstraße 14, Neu-Anspach

Für das Bewertungsobjekt ist durch die Teilungserklärung eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet. Da das Bauvorhaben zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt ist und nach dem äußeren Eindruck auch nicht alle Einheiten veräußert wurden, ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in organisatorischer Hinsicht bislang nicht handlungsfähig ist. Angaben zu einer Verwalterbestellung, einem Wirtschaftsplan, Hausgeldzahlungen oder zur Bildung einer Erhaltungsrücklage liegen nicht vor.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Mehrfachparker (P69 bis P79)) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes aus insgesamt sechs Häusern mit 45 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Mehrfachparker liegen in der Tiefgarage. Die Anzahl der Tiefgaragestellplätze des zu bewertenden Sondereigentums beläuft sich insgesamt auf 11. Der Wohn- und Geschäftshauskomplex ist am Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts an der Raiffeisenstraße wird innerhalb der Stadt Neu-Anspach als überdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Neu-Anspach auf 409 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Hochtaunuskreises wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Hochtaunuskreis für Wohnbebauungen im Mittel von 116 bis 1.282 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten, dem Mehrfachparkersystem (Doppelparker) in der Tiefgarage und des Fertigstellungsgrades mit rd. 167.000 € bzw. 15.182 € je Stellplatz innerhalb von Neu-Anspach unterdurchschnittlich beurteilt. Die 11 Tiefgaragenstellplätze im Mehrfachparkersystem waren am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss im Hochtaunuskreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Tiefgaragenstellplätze im Neubau einen durchschnittlichen Kaufpreis von 21.500 € ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung des Bewertungsobjekts gegeben.