

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 45/24

26.02.2024



**3-Zimmer-Eigentumswohnung
im 1.OG (Erbbaurecht)**

Verkehrswert: 247.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des 24,16/1.000 Miteigentumsanteils, eingetragen im Grundbuch von Flörsheim Blatt 6130 -Wohnungserbbaugrundbuch-, **an dem Erbbaurecht**

lastend auf dem im Grundbuch von Flörsheim Blatt 5863 eingetragenen, **mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**

Gemarkung Flörsheim, Flur 2, Flurstück 356/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 4.091 m²

Kappellenstraße 30, 65439 Flörsheim

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. I 4 bezeichneten Balkon und an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 45/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
07.11.2024 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	24,16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, lastend auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Flörsheim am Main, Flur 2, Flurstück 356/2
Adresse:	Kapellenstraße 30, 65439 Flörsheim
Sondereigentum:	Wohnung Nr. I 4 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum
Detailangaben:	Mehrfamilienhaus Baujahr 1981 Drei-Zimmer-Eigentumswohnung, Wohnfläche rd. 89 m ² , durchschnittliche Ausstattung, Gasetagenheizung
Sondernutzungsrechte:	Balkon Nr. I 4 sowie Kfz-Stellplätze Nr. 1.20 und 1.23
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum, allgemeiner Abstellraum
Objektzustand:	Zufriedenstellender Allgemeinzustand.
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Hausverwaltung:	NUTIA Real Estate, Burgunderring 1 c, 65428 Rüsselsheim
Hausgeld, Rücklage etc.:	Angaben liegen nicht vor!
Erbbauzins für Sondereigentum I 4:	741,16 €/Jahr (Stand 2022); gem. Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Vergleichswert rd.:	247.000,00 €
Verkehrswert:	247.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlage	13
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. I 4	16
3.5	Hausverwaltung	17
3.6	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	20
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	28
4.5	Verkehrswert	28
5	ANHANG	30
5.1	Verzeichnis des Anhangs	30
5.2	Grundrisse	31
5.3	Gebäudeschnitt	34
5.4	Auszüge aus dem Erbbauvertrag	35
5.5	Auszüge aus der Teilungserklärung	38
5.6	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	40
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.8	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 45/24

Auftrag: Vom 02.10.2024
Beschluss: Vom 11.09.2024

In der Zwangsversteigerungssache

XXXXX

- Gläubigerin -

gegen

- 1. XXXXXX
- 2. XXXXXX

- Schuldner -

Die Schuldner sind Erbbauberechtigte zu je 1/2 Anteil des im Wohnungserbbaugrundbuch von Flörsheim Blatt 6130, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 24,16/1.000 Miteigentumsanteils an dem Erbbaurecht, lastend auf dem im Grundbuch von Flörsheim Blatt 5863, laufende Nummer 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anschrift	Größe m²
1	Flörsheim	2	356/2	Hof- und Gebäudefläche Kapellenstraße 30	4091

Eingetragen in Abt. II Nr. 2 auf 99 Jahre ab Eintragungstag.
Der Anteil an dem Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. I 4 bezeichneten Balkon.
Hier zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23
.....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchauszug

Unterlagen der Gläubigerin: [3] Schriftliche Auskunft zur Vermietungssituation (Eigennutzung)

Unterlagen der Schuldner: [4] Fotos des Objekts (ohne Aufnahmeangabe)

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [5] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisausschuss, Main-Taunus-Kreis; Amt für Bauen und Umwelt
- [7] Schriftliche Auskunft zur Denkmaleigenschaft; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [8] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; ALTIS-Auszug; Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Umwelt
- [9] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Wiesbaden; Online-Auskünfte (<https://geoportal.wiesbaden.de/>)
- [10] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadtverwaltung Flörsheim a. M.; Stadtbauamt
- [11] Einsicht in die (digitale) Bauakte; Stadtverwaltung Flörsheim a. M.; Stadtbauamt
- [12] Erbbaupachtvertrag vom 29.01.1982; Nr. 44 der Urkundenrolle für 1982, verbunden mit UR-Nr. 130/82; Amtsgericht Wiesbaden; Grundbuchamt
- [13] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 07.11.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr XXXX
Herr XXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.11.2024

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:

Für das Grundstück Flst. 356/2 der Gemarkung Flörsheim sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Flörsheim eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das betreffende Grundstück Flst. 356/2 befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Frankfurt RheinMain (Hauptkarte, Planstand: 31.1.2025) ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Flst. 356/2 befindet, als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.¹

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 Nutzungen 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:

Gemäß online-Abfrage ist das betreffende Grundstück nicht als Bau- oder Kulturdenkmal gelistet und befindet sich nicht in einer Denkmalzone oder einem Grabungsschutzgebiet.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

¹ <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Beteiligung-und-aktueller-Stand-/Der-g%C3%BCltige-RegFNP-2010/>

Abgaben, Beiträge etc.:

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.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Flörsheim
Blatt 6130
- Wohnungserbbaugrundbuch -

Geändert am: 13.02.2023 . Ausdruck vom 19.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

24,16/1000 (vierundzwanzig Komma sechzehn Tausendstel)
Anteil an dem Erbbaurecht an Grundstück Gemarkung Flörsheim
Band 156 Blatt 5863 Bestandsverzeichnis Nr. 5

Gemarkung Flörsheim, Flur 2, Flurstück 356/2, Lgsch.Buch 3963
Hof- und Gebäudefläche Kapellenstraße 30, Größe 4091 m²

eingetragen in Abt. II Nr. 2 auf 99 Jahre ab Eintragungstag;
Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten;

Erbbaurecht gemäß Bewilligung vom 29. Januar 1982.
Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. I 4 bezeichneten Balkon;

für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 6121 bis 6160) ; der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 19. Februar 1982, 27. Mai 1982; übertragen aus Blatt 6110; eingetragen am 09. Juni 1982.

....

Das bisher in Blatt 6129 eingetragene Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Abstellplatz Nr. 1.20 ist dem hier eingetragenen Wohnungserbbaurecht zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 09. Mai 1983; eingetragen am 03. Juni 1983. ...

Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Abstellplatz Nr. 1.23 ist von Blatt 6156 hierher übertragen und nunmehr dem hier gebuchten Miteigentumsanteil zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 23.05.2013 (UR-Nr. 190/2013 Notarin XXXX) eingetragen am 19.11.2013. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

5.1 XXXXX ...

5.2 XXXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Erbbauzins 60.000,-- DM (sechzigtausend Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligungen vom 29 Januar, 06. April 1982; eingetragen am 27. Mai 1982 in Blatt 6110 und bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen am 09. Juni 1982. ...

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgesetzten Erbbauzinses gemäß § 3 des Erbbauvertrags um 29. Januar 1982 in Verbindung mit Zif. I der Urkunde vom 06 April 1982; für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligungen vom 29 Januar, 06. April 1982; eingetragen am 27. Mai 1982 in Blatt 6110 und bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen am 09. Juni 1982. ...

Anmerkung:

Im Grundbuch eingetragene Belastungen sind auftragsgemäß bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen.

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

Eigennutzung

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Flörsheim am Main
Einwohner*innen ca.:	21.900 (Stand 12/2022) ²
Fläche:	22,99 km ²
Höhenlage:	90 m ü. NHN

Die Stadt Flörsheim am Main im südhessischen Main-Taunus-Kreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main (ca. 23 km) und Mainz (ca. 12 km) bzw. Wiesbaden (ca. 16 km). Darmstadt ist ca. 24 km entfernt. Flörsheim grenzt im Süden an Raunheim und Rüsselsheim am Main auf der gegenüberliegenden Seite des Mains. Im Nordosten grenzt Flörsheim an Hattersheim am Main und im Norden an Hofheim am Taunus. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Flörsheim-Stadtmitte, Weilbach, Wicker und Kermag/Falkenberg.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen: Flörsheim liegt in der Nähe der Autobahnen A66 und A3, die eine schnelle Verbindung zu anderen Städten und Regionen ermöglichen. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet Flörsheim mit Frankfurt am Main und Wiesbaden. Mehrere Buslinien bedienen Flörsheim. Der Flughafen Frankfurt liegt etwa 20 Kilometer östlich von Flörsheim a.M.

Flörsheim a.M. verfügt über mehrere Industrie- und Gewerbegebiete. Hier haben sich Unternehmen der Branchen Produktion, Handel und Logistik angesiedelt. Daneben ist die Stadt Flörsheim selbst ein wichtiger Arbeitgeber. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf, verschiedene Schularten und Kindertagesstätten, einige Allgemein- und Facharztpraxen, Therapeuten und Apotheken. Flörsheim verfügt über Gastronomie und Kultureinrichtungen wie die Kulturscheune, die ein Veranstaltungsort für Theateraufführungen, Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen ist, über Museen und Ausstellungen sowie Grün- und Sportanlagen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohngebiet ortsrandnah im Westen von Flörsheim a. M. Die direkte Nachbarschaftsbebauung besteht im Westen überwiegend aus kleineren Mehrfamilienhäusern und im Osten aus größeren Wohnanlagen, z.T. mit Gewerbeeinheiten. Die Stadtverwaltung ist ca. 1 km entfernt, die nächste Bushaltestelle ist ca. 140 m entfernt. Im Umkreis von 500 m befinden sich eine Grünanlage mit Spielplatz (Gustav-Stresemann-Anlage), Schulen, die Stadthalle, einige Arztpraxen und gastronomische Angebote. Ein größeres Einkaufszentrum liegt ca. 1,1 km nordöstlich. Im weiteren Umkreis ca. 1,5 km entfernt befinden sich die Stadtverwaltung, der Bahnhof und weitere infrastrukturelle Einrichtungen der Stadt. Der Main mit Uferpromenade verläuft ca. 1 km südlich. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.

² Quelle: stadtstatistik.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Oberfläche überwiegend eben
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Eckgrundstück an den Straßen Kapellenstraße (Osten), Windthorststraße (Südosten), Adam-Stegerwald-Straße (Süden) und Friedrich-Ebert-Straße (Norden).
Fläche:	4.091 m ²
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßen

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Kapellenstraße erfolgt. Der Zugang zum Wohnhaus (Hauseingang) und die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen erfolgt über die Windthorststraße. Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Adam-Stegerwald-Straße.
Straßenarten:	Die Kapellenstraße ist eine in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Z.T. ist sie Einbahnstraße. Der Fahrbahnbelag besteht aus Asphalt, und auf beiden Straßenseiten gibt es Gehwege. Die Windthorststraße ist eine in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße. Sie hat eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und ist in der Nacht beleuchtet. Der Fahrbahnbelag besteht aus Asphalt. Die Adam-Stegerwald-Straße ist eine Anliegerstraße mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und teilweise eine Fußgängerzone. Der Fahrbahnbelag besteht aus Asphalt, und die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Friedrich-Ebert-Straße ist eine Anliegerstraße und ein verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße). Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h, und im verkehrsberuhigten Bereich gilt Schrittgeschwindigkeit. Der Fahrbahnbelag variiert zwischen Asphalt und Kopfsteinpflaster.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

**3.2.3 Bodenbeschaffenheit,
Untergrundverhältnisse,
Altlasten 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.:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt; Abteilung Umwelt ergab die Abfrage für das betreffende Grundstück keinen Eintrag.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder Hochwasserrisiko besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)³

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen tagsüber überwiegend geringe Lärmbelastungen durch Straßenverkehr: 40 - 54 dB(A).

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁵:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen nachts im östlichen Grundstücksbereich sehr geringe Lärmbelastungen von 40 - 44 dB(A).

Fluglärm LDEN / LNight

Das Grundstück liegt ca. 6 km westlich vom Flughafen Frankfurt und ist von an- und abfliegendem Verkehr betroffen. Es befindet sich innerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt sowie im Anspruchsgebiet des Dachsicherungsprogramms. Im Jahr 2021 bestand ein Fluglärm-Dauerschallpegel von 50 bis 51 dB(A) am Tag und kleiner 45 dB(A) in der Nacht.⁶

³ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁶ <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

Gemäß Lärmviewer Hessen⁷ bestehen tagsüber geringe bis mäßige Lärmbelastungen durch Flugverkehr: 55 - 59 dB(A).

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fluglärmkommission Frankfurt

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁸:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015 - 2021: 0,1 bis - 0,4
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁷ <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

⁸ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlage

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlage erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte), der Inaugenscheinnahme des SV sowie den Auskünften des Anwesenden (Schuldner) im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	7-geschossiges Mehrfamilienwohngebäude, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), fünf Obergeschossen (1. - 5. OG) und einem Dachgeschoss (DG) als Staffelgeschoss.
Baujahr:	Ca. 1981
	Hinweis: Die Schuldner wurden mit Schreiben vom 18.10.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr des Wohnhauses erfolgte, wurden zur Bestimmung des Baujahres die Objektunterlagen (Bauakte) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.
Nutzung:	Wohnnutzung; 40 Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Laubengänge, vorgebauter Treppenhausbau in Sichtbeton mit Strukturglaselementen, massive Balkone (Betonbrüstungen), Dachterrasse, Flachdach

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Massiv / Beton (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Innenwände:	Massiv / Beton (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Hauseingang und Treppenhaus:	Gepflasterter ebenerdiger Hauseingang, Hauseingangstür mit Lichtausschnitt, Seitenteile mit Lichtausschnitten, an der Vorderseite mit Briefkastenanlagen; Klingel- und Gegensprechanlage Überdachung aus Stahl-Glas-Konstruktion Treppenhaus mit Personenaufzug Außenwände massiv (Beton) und Draht-Glaselemente Hauseingangsbereich mit großformatigen Fliesen, Podeste mit Natursteinfliesenbelag, Aufzugwände und Decke verputzt und gestrichen

chen; Treppenhauswände keramischer Fliesenbelag, Edelstahlhandläufe

Geschosstreppen:

Massiv, Stahlbeton mit Natursteinbelag

Laubengänge:

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge an der Gebäudevorderseite (Hauseingangsseite)
Böden beschichtet, Betonbrüstungen

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden

Wohnungstüren:

Metalltüren, Metallzargen

Innentüren:

Glatte Holzwerkstofftüren (Wohnung Nr. I 4)

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:

Durchschnittliche Elektroinstallationen

Sanitärinstallationen:

Durchschnittliche Sanitärinstallationen

Heizungsanlage:

Gasetagenheizung (Fabr. Vaillant) (Wohnung Nr. I 4)

Heizkörper (Wohnung Nr. I 4):

Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Handtuchheizkörper

Warmwasserbereitung:

Über Heizungsanlage

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis⁹ für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Personenaufzug, Tragkraft: 13 Personen bzw. 1000 kg (Fabr. *Sieben-Aufzüge*); Bj. 1981

Besondere (techn.) Einrichtungen:

Es liegen keine Angaben vor.

⁹ 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. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.8 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Wasch- und Trockenraum, allgemeiner Abstellraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum

3.3.9 Modernisierungen etc.

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 etc.: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege- und Zugangsflächen (Betonverbundstein-Pflaster), bekieste Pkw-Stellplatzflächen, Fahrradabstellplätze, Mülltonnenplatz-Einhausung aus Metall, Einfriedungen (Holz-/Metall-Zäune) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs (Hausgärten, Hecken, Bäume etc.)

**3.4 Sondereigentum -
Wohnung Nr. I 4****3.4.1 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Diele, Balkon
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Lage im 1. Obergeschoss Mitte rechts
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen, jedoch Bad und WC innenliegende Räume.

3.4.2 Raumbeschreibungen

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, z.T. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, im Wohnzimmer abgehängte Decke mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Balkon:	Fliesenbelag
Kellerraum	Der Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.

3.4.3 Modernisierungen etc.

Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	In Teilbereichen erfolgten kleine Modernisierungsmaßnahmen, u.a. Erneuerung der Etagenheizung ca. 2021 (gem. Angabe des Schuldners), Erneuerung von Raumbooberflächen etc.
--	--

3.4.4 Wohnfläche

Gemäß Teilungserklärung weist die Wohnung Nr. I 4 eine Wohnfläche von 89,38 m² auf. Gemäß Angabe des Schuldners beinhaltet diese Wohnflächenangabe nicht die Fläche des Balkons (Sondernutzungsrecht). Für die vorliegende Wertermittlung wird vom SV eine Wohnfläche von rd. 89 m² zu Grunde gelegt.

3.4.5 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände: Nicht erkennbar.

3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Eine Kücheneinrichtung ist vorhanden. Diese ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.4.7 Sondernutzungsrechte

Es sind Sondernutzungsrechte begründet an dem Balkon Nr. I 4 sowie an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23 im Freien.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG: NUTIA Real Estate, Burgunderring 1 c, 65428 Rüsselsheim

Vom Unterzeichner wurde die Hausverwaltung mehrfach angeschrieben und um Auskünfte ersucht. Es wurden jedoch bis Redaktionsschluss dieses Gutachtens keine Angaben von der Hausverwaltung gemacht. Auch wiederholte telefonische Kontaktversuche blieben ergebnislos.

Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. I 4: Angaben liegen nicht vor.

Instandhaltungsrücklage: Angaben liegen nicht vor.

Erbbauzins: Angaben liegen nicht vor.

Sonderumlagen, Sanierungsmaßnahmen etc.: Angaben liegen nicht vor.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 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).

3.6.2 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 gesundheitsschädigende 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.

3.6.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. am gemeinschaftlichen Eigentum

Augenscheinlich nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

**3.6.2.2 Wertbeeinflussende
Bauschäden etc. des
Sondereigentums**

Nicht erkennbar.

3.6.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

**3.6.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.6.5 Erbbaurecht**3.6.5.1 Vorbemerkung**

Der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts ist in § 1 ErbbauRG geregelt. Er besteht darin, dass dem Erbbauberechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Darüber hinaus ist in § 1 ErbbauRG als gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts festgelegt, dass das Bauwerk der wirtschaftliche Hauptzweck des Erbbaurechts sein muss und eine Beschränkung auf Gebäudeteile nicht zulässig ist. Ein Grundstückseigentümer kann sich nicht auf im Erbbaurechtsvertrag genannte Bedingungen, die bei Eintritt zur Auflösung des Erbbaurechts und Löschung im Grundbuch führen sollen, berufen. Das Erbbaurecht kann also nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Im Allgemeinen werden detaillierte Vereinbarungen getroffen, die im Erbbaurechtsvertrag stehen können. Die vertraglichen Vereinbarungen, z.B. bezüglich Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, Versicherung des Bauwerks, Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, Tragen der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, Heimfall (Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen), werden zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts.

Der Erbbaurechtsgeber erhält für die Bestellung des Erbbaurechts und die damit verbundene Erlaubnis zur Nutzung eines fremden Grundstücks in der Regel ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Leistung, dem Erbbauzins. Da es sich um eine wiederkehrende Leistung handelt, die der Erbbaurechtsgeber aus der Nutzung des Grundstücks heraus erhält, handelt es sich um eine Reallast § 9 Abs. 1 ErbbauRG.

3.6.5.2 Erbbauzins

Gemäß Teilungserklärung vom 19.02.1982 beträgt der Erbbauzins für das Sondereigentum Nr. I 4 1.449,60 DM/Jahr. Der Erbbauzins wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben angepasst (Anpassungen richten sich nach dem jeweiligen Verbraucherpreisindex).

Angaben zum aktuellen Stand des jährlich zu entrichtenden Erbbauzinses für das zu bewertende Sondereigentum liegen nicht vor. Gemäß den Angaben der aus der vom Unterzeichner beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn eingeholten Kaufpreissammlung beträgt der (angepasste) Erbbauzins 741,16 €/Jahr (Stand 2022).

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV: Das Vergleichswertverfahren ist als Wertermittlungsverfahren unbebauter und bebauter Grundstücke besonders geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl zeitnaher, geeigneter Vergleichskaufpreise von Grundstücken, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen, zur Verfügung stehen. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Qualität und den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen Kaufzeitpunkt und Wertermittlungsstichtag werden mittels Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV: Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Grundstücken angewendet, die auf dem Grundstücksmarkt als Renditeobjekte (i.d.R. Wohn- und Geschäftsgrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke) beurteilt werden. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise basiert.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Es ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Gemäß § 24 ImmoWertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Objekte (Vergleichsobjekte) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre 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. Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Die Selektion der Vergleichskaufpreise ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können ggf. durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten oder anderer geeigneter Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

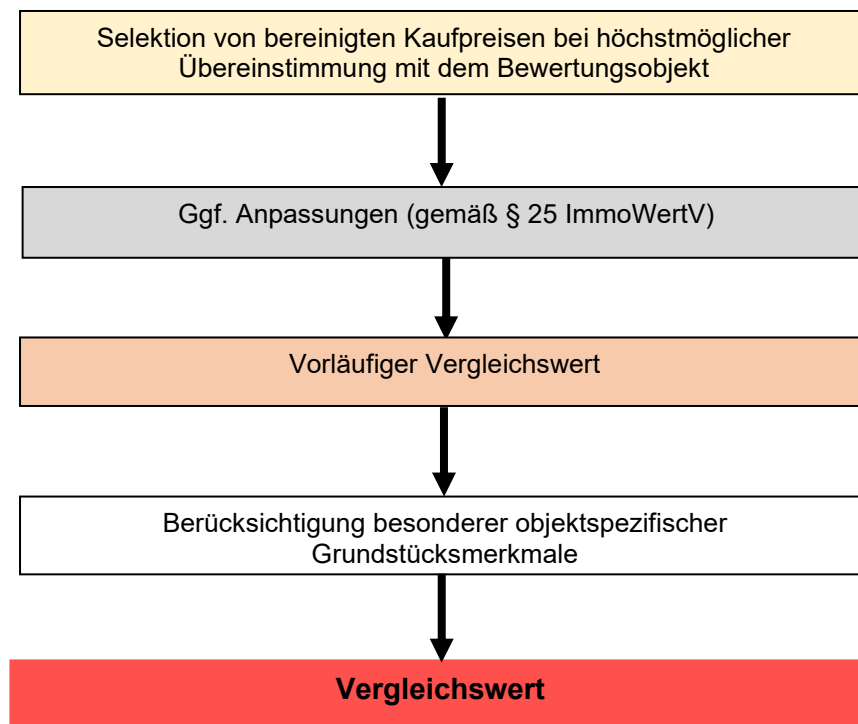


Abb. 1: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn beantragt. Auswahlkriterien waren insbesondere die Art der Miteigentumsanteile, nämlich Wohnungserbbaurechte, verbunden mit Sondereigentum, in Mehrfamilienhäusern in entsprechender Lage (Flörsheim), das (Gebäude-) Baujahr, die Wohnungsgröße und der Kaufzeitpunkt.

Es liegen sieben Datensätze für Miteigentumsanteile an Erbbaurechten in Flörsheim a. M. vor. Drei der vorliegenden Datensätze weisen deutliche Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart und der Art des Sondereigentums auf und sind daher auszusondern.

Vier Kauffälle von vergleichbaren Miteigentumsanteilen an Erbbaurechten sind mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar. Sie befinden sich in vergleichbaren Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten (40 Wohneinheiten), der Ausstattungen, der Beschaffenheit und des Baualters. Sie wurden in einem Zeitraum von 08/2020 bis 04/2023 veräußert. Der Mittelwert dieser verbleibenden Kaufpreise (bereinigt) beträgt rd. 2.386,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichswertverfahren)

4.3.3 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet / nicht vermietet

4.3.4 Stellplätze, Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.3.5 Sondernutzungsrechte**4.3.5.1 Sondernutzungsrecht
Balkon**

Die zur Wertermittlung herangezogenen Kaufpreise der vergleichbaren Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung. Abstell-/Kellerräume sind i.d.R. allen Wohnungen zugeordnet und im Vergleichspreis enthalten. Vorliegende Vergleichskaufpreise beinhalten ebenfalls ein Sondernutzungsrecht an einem Balkon und sind somit direkt vergleichbar. Bei Abweichungen werden entsprechend Anpassungen vorgenommen.

**4.3.5.2 Sondernutzungsrecht
Kfz-Stellplatz**

In vorliegender Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz ein ortsüblicher pauschaler Wertansatz in Höhe von 7.500,00 € angehalten. Dieser orientiert sich an den vom Gutachterausschuss neu festgelegten Werten für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht), die in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt und als Pauschalsätze herangezogen werden können.¹⁰

4.3.6 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen August 2020 und April 2023 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den veröffentlichten bundesweiten Preisindizes bei Erwerb von Wohnungseigentum.¹¹

4.3.7 Ausstattung

Das Bewertungsobjekt weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.3.8 Lage

Alle Vergleichswohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus in der Kapellenstraße in Flörsheim. Unterschiede in der Lagequalität bestehen nicht.

4.3.9 Gebäudealter/Baujahr

Die Vergleichsobjekte befinden sich in einem Wohngebäude des Baujahres 1981. Unterschiede in den Baujahresklassen und damit verbundenen baulichen Beschaffenheit werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

¹⁰ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

¹¹ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 05.02.2025

4.3.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 89 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von 89 m² bis 96 m² auf. Aufgrund der geringfügigen Abweichung der Wohnfläche (< 10 %) sind Anpassungen nicht erforderlich.

4.3.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd N	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	Wohnfläche rd.	Vergleichspreis
1	Kapellenstraße XX	Aug 20	1981	89	1.966,00
2	Kapellenstraße XX	Feb 22	1981	89	2.427,00
3	Kapellenstraße XX	Apr 23	1981	96	2.839,00
4	Kapellenstraße XX	Apr 23	1981	96	2.311,00

4.3.12 Anpassungen der Vergleichspreise**4.3.12.1 Ausgangsdaten Bewertungsobjekt**

Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024
Gebäudealter/Baujahr:	1981
Ausstattung:	durchschnittlich
Wohnungsgröße rd.:	89,00 m ²
Makrolage:	Kapellenstraße 30, Flörsheim
Mikrolage:	1. Obergeschoss Mitte
Sondernutzungsrechte:	Balkon, zwei Kfz-Stellplätze
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre

4.3.12.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt:	08/2020	Zuschlag von 35 %
Gebäudealter/Baujahr:	1981	Keine Anpassung
Ausstattung:	durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	89,00 m ²	Keine Anpassung
Makrolage:	Kapellenstraße XX, Flörsheim	Keine Anpassung
Mikrolage:	5. OG Mitte	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		+ 35,0

4.3.12.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt:	02/2022	Zuschlag von 8 %
Gebäudealter/Baujahr:	1981	Keine Anpassung
Ausstattung:	durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	89,00 m ²	Keine Anpassung
Makrolage:	Kapellenstraße XX, Flörsheim	Keine Anpassung
Mikrolage:	3. OG Mitte	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		+ 8,0

4.3.12.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	04/2023	Zuschlag von 2,5 %
Gebäudealter/Baujahr:	1981	Keine Anpassung
Ausstattung:	durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	96,00 m ²	Keine Anpassung
Makrolage:	Kapellenstraße XX, Flörsheim	Keine Anpassung
Mikrolage:	EG links	Abschlag von 1,5 %
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Abschlag von 2,0 %
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		- 1,0

4.3.12.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	04/2023	Zuschlag von 2,5 %
Gebäudealter/Baujahr:	1981	Keine Anpassung
Ausstattung:	durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	96,00 m ²	Keine Anpassung
Makrolage:	Kapellenstraße XX, Flörsheim	Keine Anpassung
Mikrolage:	3. OG links	Abschlag von 1,5 %
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		+ 1,0

4.3.13 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	MEA .../T	Vergleichspreis	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Kapellenstraße XX	89	1.966,00	35,00	2.654,10	2
2	Kapellenstraße XX	89	2.427,00	8,00	2.621,16	1
3	Kapellenstraße XX	96	2.839,00	- 1,00	2.810,61	8
4	Kapellenstraße XX	96	2.311,00	1,00	2.334,11	-10
Summe					10.419,98	

4.3.14 Prüfung

Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuschließen ist. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Preis vom Durchschnitt aller Vergleichspreise um mehr als ca. 33 % abweicht.

Keiner der Vergleichspreise liegt außerhalb des 33 %-Bereiches. Diese Vergleichspreise werden für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.3.15 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
10.419,98	:	4	=	2.605,00

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das **Sondereigentum Wohnung Nr. I 4** einen Vergleichswert von **rd. 2.605,00 €/m²**.

4.3.16 Besondere objektspezifische Merkmale**4.3.16.1 Kosten wegen Instandhaltungsstau etc.**

In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Schäden am Sondereigentum sind nicht erkennbar.

**4.3.17 Vergleichswertbe-
rechnung**

1. Vergleichspreis	=	2.605,00	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	89,00	m ²
3. Zwischensumme 1	=	231.845,00	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	231.845,00	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden etc. am Sondereigentum			
	-	-	€
9.	-	-	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	231.845,00	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd	=	232.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz (pauschal) gemäß 4.3.5	=	15.000,00	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz rd.	=	247.000,00	€
14. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz r	=	247.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Miteigentum an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnung nebst Keller jeweils Nr. I 4 im Aufteilungsplan) mit Sondernutzungsrecht an dem Balkon Nr. I 4 sowie den Pkw-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23 einen Vergleichswert von rd. 247.000,00 €.

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher 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.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 24,16/1.000 Miteigentumsanteils an dem Erbbaurecht an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Kapellenstraße 30 in 65439 Flörsheim a. M., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG nebst Keller, jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon Nr. I 4 sowie den Kfz.-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 mit rd. 247.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 24,16/1.000 Miteigentumsanteils an dem Erbbaurecht

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Flörsheim Blatt 6130 -Wohnungserbbaugrundbuch-
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Keller, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon Nr. I 4 sowie den Kfz-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23

lastend auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Flörsheim Blatt 5863,
Flur 2, Flurstück 356/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 4091 m²

Kapellenstraße 30 in 65439 Flörsheim am Main

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024 mit

247.000,00 €

in Worten: **zweihundertsiebenundvierzigtausend 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.

26.02.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Grundrisse
- 5.3 Gebäudeschnitt
- 5.4 Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag
- 5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.6 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

5.2 Grundrisse



Abb. 2: Grundriss Erdgeschoss, 1. – 5. Obergeschoss (ohne Maßstab); Detail Wohnung Nr. I 4; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

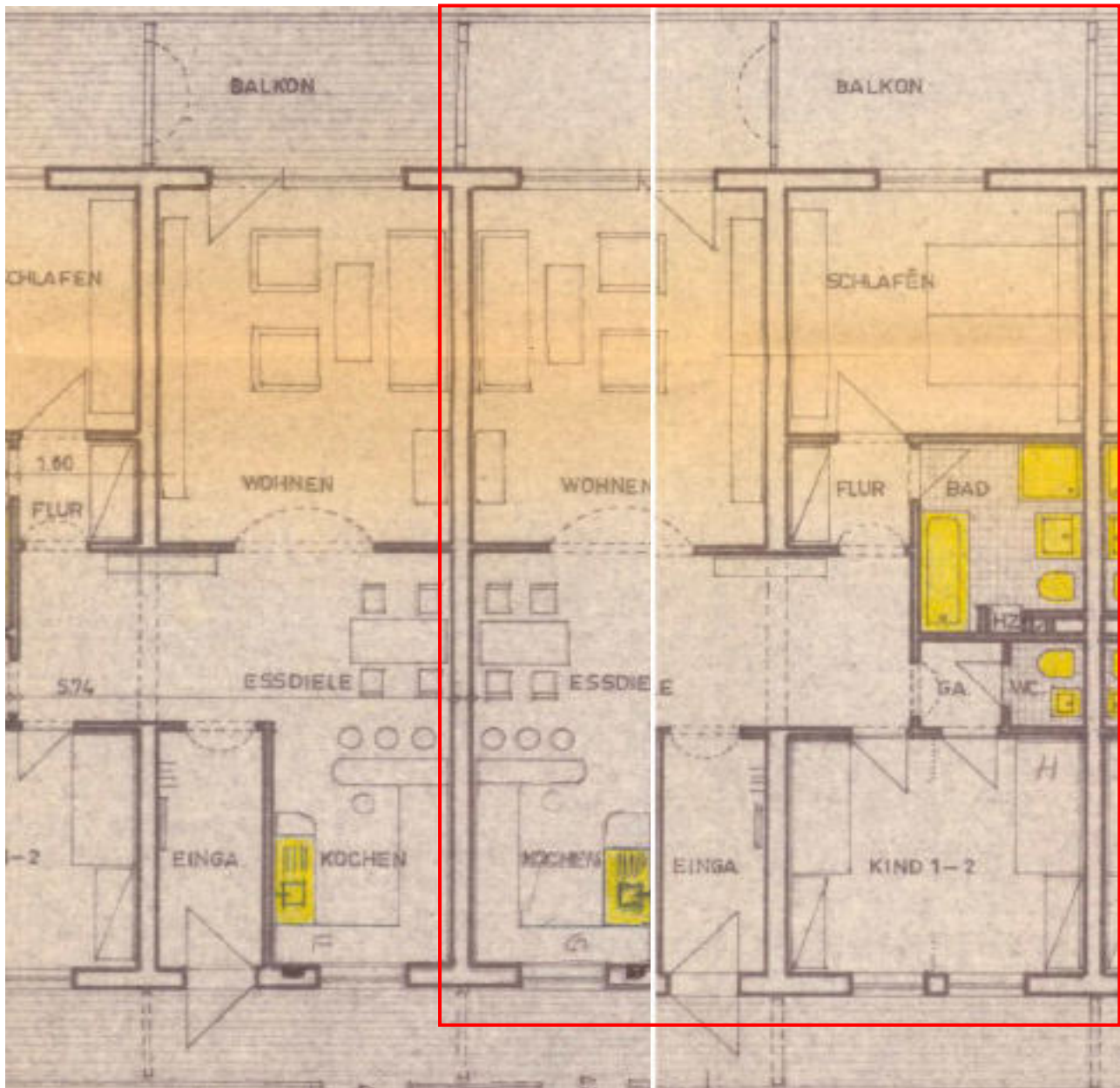
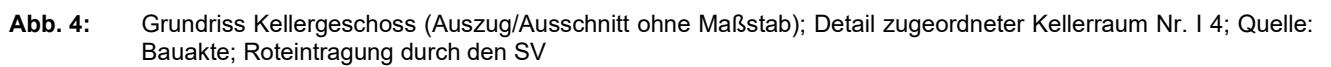
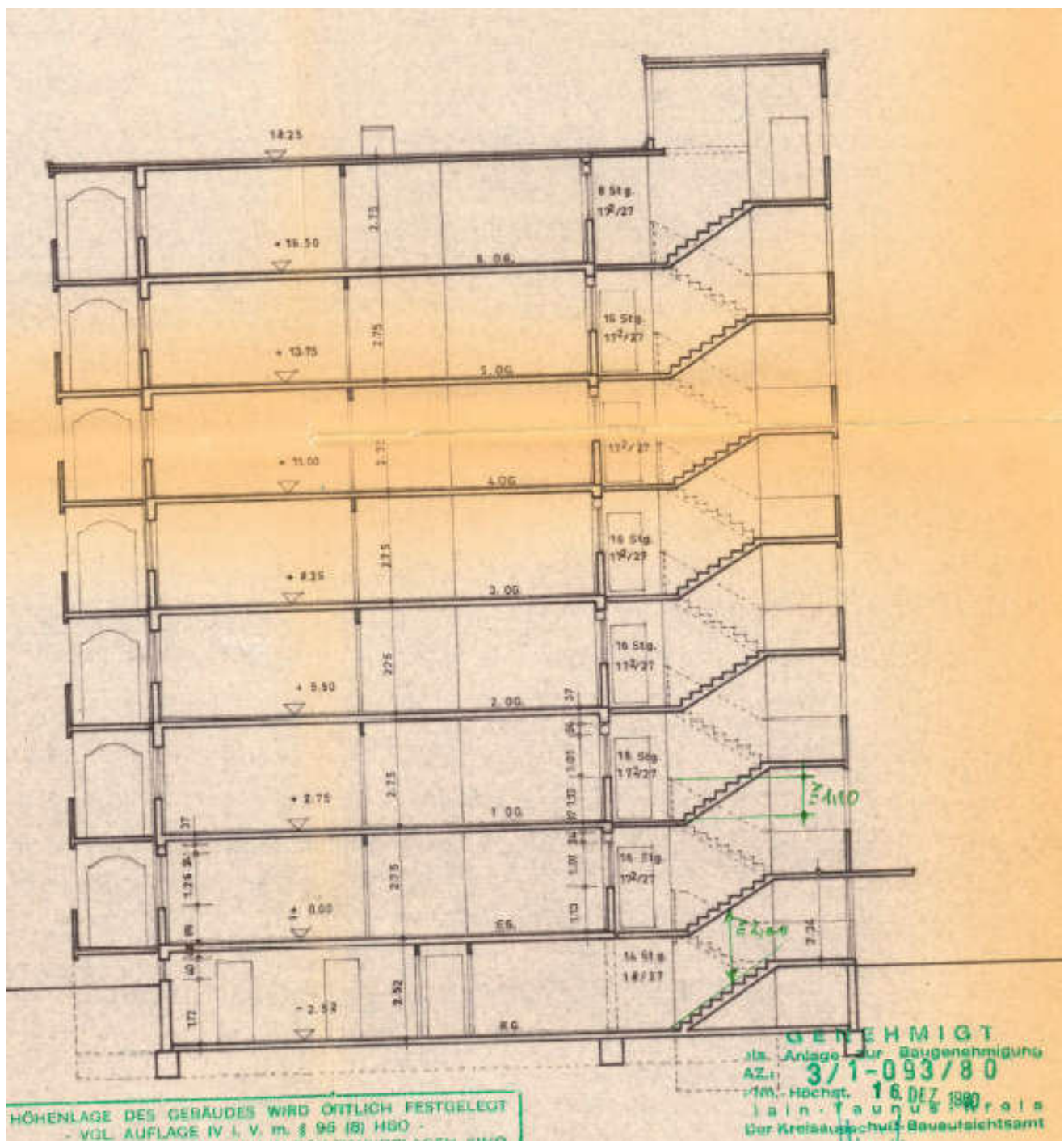


Abb. 3: Grundriss Erdgeschoss, 1. – 5. Obergeschoss und EG (Auszug/Ausschnitt ohne Maßstab); Detail Wohnung Nr. I 4; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV



5.3 Gebäudeschnitt**Abb. 5:** Gebäudeschnitt (Auszug/Ausschnitt ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.4 Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag

2. Der Grundstückseigentümer bestellt an dem Grundstück für sich selbst ein Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch.
3. Das Erbbaurecht wird bestellt zwecks Errichtung eines siebengeschossigen Gebäudes mit vierzig Wohnungen, einer Tiefgarage mit vierundzwanzig Kraftfahrzeug-einstellplätzen, einem Parkdeck mit sechsundzwanzig Kraftfahrzeugabstellplätzen, im einzelnen nach der bestandskräftig erteilten Baugenehmigung des Bauaufsichtsamtes des Main-Taunus-Kreises.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Gebäude nicht erforderlichen Teile des Grundstücks.

§ 2

1. Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte in monatlichen vorschüssig zahlbaren Raten an den Grundstückseigentümer jährlich DM 60.000,- (i.B. sechzigtausend).

§ 3

Anpassung des Erbbauzinses

1. Der Erbbauzins in § 2 ist vereinbart auf der Grundlage der jetzigen allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und ist diesen künftig anzupassen. Hierzu wird - mit schuldrechtlicher Wirkung - folgendes vereinbart:

Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden (oder seinem Amtsnachfolger) jeweils im Kalenderjahresdurchschnitt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für den 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen. Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der so ermittelte Wert für das der Begründung des Erbbaurechts vorangehende Jahr, das ist 1981.

Immer nach Ablauf von drei Jahren, erstmals vom 1. Januar 1985 an, ändert sich der Jahrese Erbbauzins für den Zeitraum der folgenden drei Jahre im selben prozentualen Verhältnis, wie der Bemessungsmaßstab sich in den vergangenen drei Jahren nach oben oder unten verändert hat. (Beispiel: Der o.a. Lebenshaltungskostenindex war im Kalenderjahresdurchschnitt 1976 = 100 und im Kalenderjahresdurchschnitt 1979 = 110,2; die Steigerung beträgt 10,2 %. Der Erbbauzins würde sich für die Zeit vom 1.1.1980 bis zum 31.12.1983 um 10,2 % erhöhen).

Zum Grundbuch von Flörsheim
Blatt 5863

wird die Teilungserklärung vom 19. Februar 1982
- UR.-Nr. 82/82 des Notars Coen in Mainz-Kastel - wie folgt
geändert und ergänzt:

- 1.) Es wird klargestellt, daß der Erbbauzins für die
Wohnung I 1 jährlich DM 1.514,40 (i.B. Deutsche Mark
eintausendfünfhundertvierzehnkommavierzig)
beträgt.
- 2.) Mit dem Sondereigentum an den Wohnungen im ersten bis
sechsten Obergeschoß jeweils das Sondernutzungsrecht an
den vor diesen Wohnungen liegenden Balkonen verbunden
ist; mit dem Sondereigentum an den Wohnungen im Erdgeschoß
jeweils das Sondernutzungsrecht an vor diesen Wohnungen
liegenden Terrassen (Balkon).

Abb. 8: Auszug aus dem Nachtrag des Erbbauvertrag vom 27.05.1982

5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung

Wohnung Nr. I 4:

6130

Miterbbaurechtsanteil von 24,16 Tausendstel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
3-Zimmer-Wohnung in der Größe von ca. 89,38
qm, im Aufteilungsplan mit Nr. I 4 bezeichnet,
sowie Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr.
I 4 bezeichnet.

Die Belastung durch den Erbbauzins von jährlich 60.000,-- DM
(i.B. Sechszigtausend Deutsche Mark) wird dahin aufgeteilt,
dass künftig haften:

das Wohnungserbbaurecht
an der Wohnung Nr.

für einen Erbbauzins von
jährlich

I 4

6130

60/100 Deutsche Mark)
1.449,60 DM (i.B. eintausend-
vierhundertneunundvierzig

Abb. 9: Auszug aus der Teilungserklärung vom 19.02.1982

V. Sondernutzungsrecht an Kraftfahrzeugabstell- und -einstellplätzen:

1. An den im Flächen- und Gestaltungsplan dargestellten, mit Nr. 1.01 bis 1.26 bezeichneten Kfz-Abstellplätzen im Freien an der Südseite des Erbbau-Grundstücks und an den im o.a. Plan dargestellten, mit Nr. 2.01 bis 2.24 bezeichneten Kfz-Einstellplätzen in der Tiefgarage werden Sondernutzungsrechte des Inhalts bestellt, dass jeder Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluß der übrigen Mitwohnungserbbauberechtigten berechtigt ist, den Abstell- bzw. Einstellplatz zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges zu nutzen, wobei die entsprechende Nutzung der übrigen Abstell- bzw. Einstellplätze nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Inhaber der Sondernutzungsrechte an den Abstellplätzen im Freien sind verpflichtet, diese instandzuhalten, entsprechendes gilt für die Einstellplätze in der Tiefgarage. Dies gilt nicht für die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht. Diese Sondernutzungsrechte können an andere Wohnungserbbauberechtigte in diesem Haus veräußert werden.

5.6 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.7 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 auf schadstoffbelastete Baustoffe (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, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

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

5.8 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
- 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)
- 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 der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg), des Landkreises Limburg-Weilburg, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Mehrfamilienhaus Kapellenstraße 30 in Flörsheim, Ansicht von Osten, Hauseingangsseite



Foto 2 des SV: Gebäudeansicht von Nordosten; Detail Wohnung Nr. I 4; Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Hauseingang, Treppenhausvorbau; Detail Wohnung Nr. I 4; Roteintragung d.d. SV



Foto 5 des SV: Treppenhaus und Personenaufzug



Foto 6 des SV: Laubengang 1. Obergeschoss



Foto 7 des SV: Waschraum



Foto 9 des SV: Kfz-Stellplätze im Freien



Foto 10 des SV: Außenanlagen, Nachbarschaftsbebauung

Der Abbildung von Innenraumfotos, die der Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung angefertigt hat, wurde vom Schuldner nicht zugestimmt.

Nachfolgende Fotos der Wohnung Nr. I 4 wurden vom Schuldner zur Verfügung gestellt. Diese bilden Bau-
teilstände ab, wie sie zum Zeitraum des Bezugs der Schuldner (ca. 2016) vorgeherrscht haben.



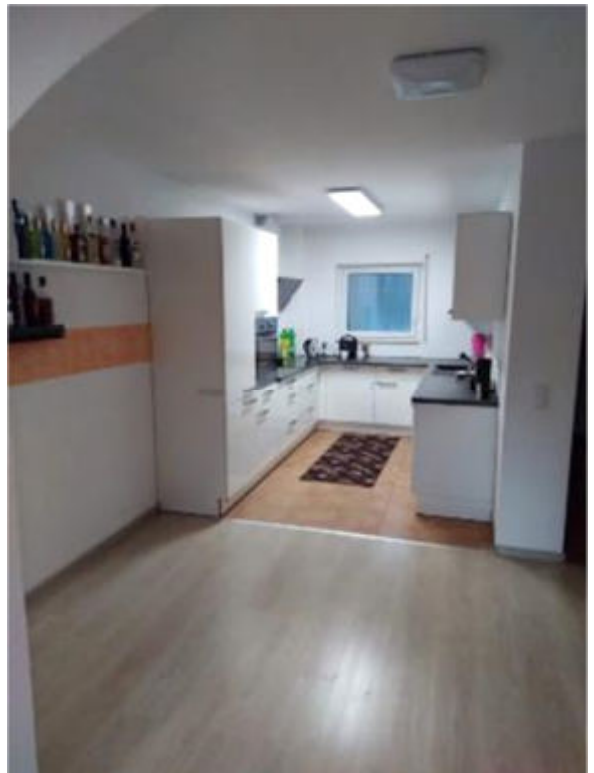
Wohnungseingang



Diele



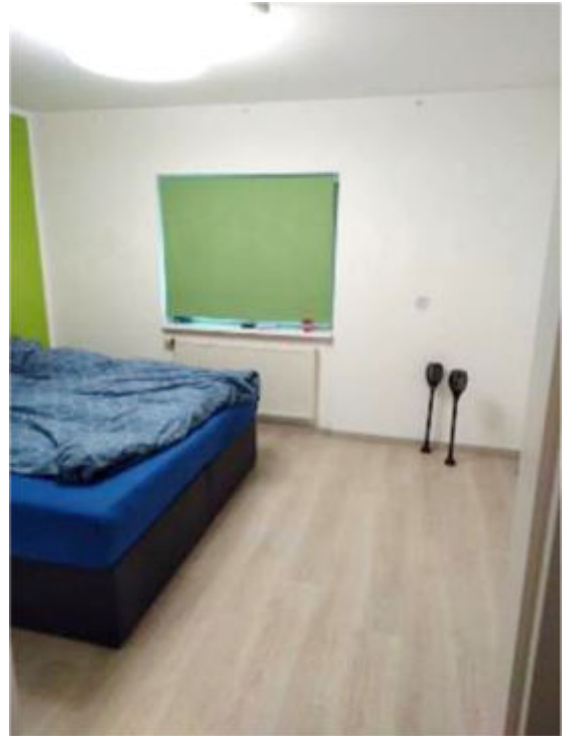
Wohnen



Küche



Bad



Schlafen



Flur



Zimmer