

GUTACHTEN 26-02-25 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 17 bezeichneten Eigentumswohnung im Dachgeschoss der Liegenschaft Rudolf-Thauer-Weg 4 in 61231 Bad Nauheim.



Ostfassade. Die ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.

Auftraggeber

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
Aktenzeichen: **63 K 17/25**

Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

Digitale Ausfertigung für das Amtsgericht Friedberg (Hessen)



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ: 500 502 01 - Kto: 200 051 547
IBAN: DE02 5005 0201 0200 0515 47
SWIFT-BIC: HELADEF1822

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	7
1.2 Gewährleistung	7
1.3 Haftung	7
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	8
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	8
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.5 Mieten und Mietverträge	11
2.6 Grundbuchauszug	12
2.7 Teilungserklärung	13
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	15
2.13 Energieausweis	17
2.14 Brandschutz	17
2.15 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
3.3 Umstände des Einzelfalls	19
3.4 Vergleichswertverfahren	19
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	20
4.2 Vergleichswertverfahren	23
4.3 Plausibilitätsbetrachtung	29
4.4 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)	30
5 MARKTWERTABLEITUNG	31

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	33
Anlage II	Lageplan	34
Anlage III	Fotodokumentation	35
Anlage IV	Planunterlagen	41
Anlage V	Energieausweis	45
Anlage VI	Wirtschaftsplan	50
Anlage VII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	52

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Rudolf-Thauer-Weg 4, 6, 8, 10 in 61231 Bad Nauheim Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im Rudolf-Thauer-Weg 4 im Dachgeschoss gelegen.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 17</u> 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Diele, innenliegendem Badezimmer, einem separaten innen liegenden WC, sowie einem Balkon und eines Kellerabstellraumes, zzgl. <u>Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 17 im Spitzboden und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 4.</u>
Auftraggeber	Amtsgericht Friedberg (Hessen).
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung. Ein Mietverhältnis besteht nicht.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan	Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 271 € inkl. Rücklagenzuführung, siehe Anlage VI des Gutachtens.
Instandhaltungsrücklage	Gemäß E-Mail der Hausverwaltung beträgt der Kontostand der Instandhaltungsrücklage zum 17.11.2025: 55.076,00 €.
Ortstermin	17. Dezember 2025 in Anwesenheit von: Mutter des Schuldners: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungsstichtag	17. Dezember 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	17. Dezember 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstücke 1047/1, 1054/1 & 1048: 1.736 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 17: 46 / 1.000

Baujahr	Baujahr 1995 gemäß Energieausweis, siehe Anlage V im Gutachten.
Wohnfläche	60,29 m ² gemäß Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung, siehe auch Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
PKW-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 17 ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 4 zugeordnet.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Wohnanlage befindet sich in einem allgemein gepflegten Zustand. <u>Sondereigentum</u> Auch die Eigentumswohnung Nr. 17 weist einen gepflegten Bautenzustand auf.
Energetischer Bautenzustand	Der Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt. Das Gebäude wurde 1995 erstellt. Seit der Erstellung wurden augenscheinlich keine energetischen Modernisierungen vorgenommen. Im Energieausweis ist das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 1995 angegeben. Wesentlicher Energieträger von Heizung und Warmwasser ist Erdgas.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sondernutzungsrecht an Pkw-Außenstellplatz Nr. 4. Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden.
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	Einbauküchen und sämtliches Mobiliar.
MARKTWERT ETW Nr. 17 inkl. Sondernutzungsrechten	rund 217.000 € bis 239.000 € ausgewiesen mit rund 239.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Weitere Angaben zum Bewertungsobjekt nach Vorgaben des Amtsgericht Friedberg

Mieter und Pächter	Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.
Hausverwaltung	Vorhanden. Name und Anschrift sind aus datenschutzrechtlichen Zwecken nicht aufgeführt, siehe separates Datenblatt.
Gewerbebetrieb	Wohnnutzung. Ein Gewerbebetrieb ist in der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht ansässig.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Die Einbauküche und das Mobiliar sind im vorliegenden Marktwertgutachten nicht Bewertungsgegenstand.
Verdacht auf Hausschwamm	Das Gebäude wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet. Im Spitzbodenbereich der Eigentumswohnung sind augenscheinlich keine Hinweise ersichtlich, welche auf einen Hausschwammbefall hinweisen könnten. Seitens der Hausverwaltung wurden diesbezüglich keine Mängel oder Schäden beanstandet.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Hinweise zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen, welche direkt das zu bewertende Sondereigentum betreffen, waren zum Ortstermin nicht ersichtlich. Seitens der Hausverwaltung wurden diesbezüglich keine Hinweise gegeben. Die Bauaufsichtsbehörde wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung für eine Eigentumswohnung nicht kontaktiert.
Energieausweis	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt.
Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)	Das Gebäude der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet. Die Baugenehmigung wurde nicht eingesehen. Aufgrund des relativ jungen Baualters kann davon ausgegangen werden, dass Bodenuntersuchungen stattgefunden haben. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich – ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Friedberg (Hessen), ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFlV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMITTLEN ZUR WERTERMITTUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Friedberg (Hessen): Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Amtsgericht Friedberg (Hessen) - Grundbuchamt: Teilungserklärung und Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, E-Mail-Verkehr, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025.
- Amt für Bodenmanagement (Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Wetteraukreis, Bad Nauheim, Kurstadt.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>S-Bahnhof Bad Nauheim:</td><td>ca. 2,5 km</td></tr> <tr> <td>Friedberg (Hessen):</td><td>ca. 5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurt am Main:</td><td>ca. 32 km</td></tr> <tr> <td>A5 Anschluss Ober-Mörlen:</td><td>ca. 6 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td><td>ca. 42 km</td></tr> </table>	S-Bahnhof Bad Nauheim:	ca. 2,5 km	Friedberg (Hessen):	ca. 5 km	Frankfurt am Main:	ca. 32 km	A5 Anschluss Ober-Mörlen:	ca. 6 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 42 km
S-Bahnhof Bad Nauheim:	ca. 2,5 km										
Friedberg (Hessen):	ca. 5 km										
Frankfurt am Main:	ca. 32 km										
A5 Anschluss Ober-Mörlen:	ca. 6 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 42 km										
Infrastruktur	Bad Nauheim bietet die Infrastruktur einer Mittelstadt. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet beispielsweise Friedberg als benachbarte Stadt.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas gemäß Energieausweis sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Ost-, Südostseite belichtet. Der Balkon ist nach Südosten gerichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe, wie klassischerweise Schreinerei, Lackiererei oder Ähnliches wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										

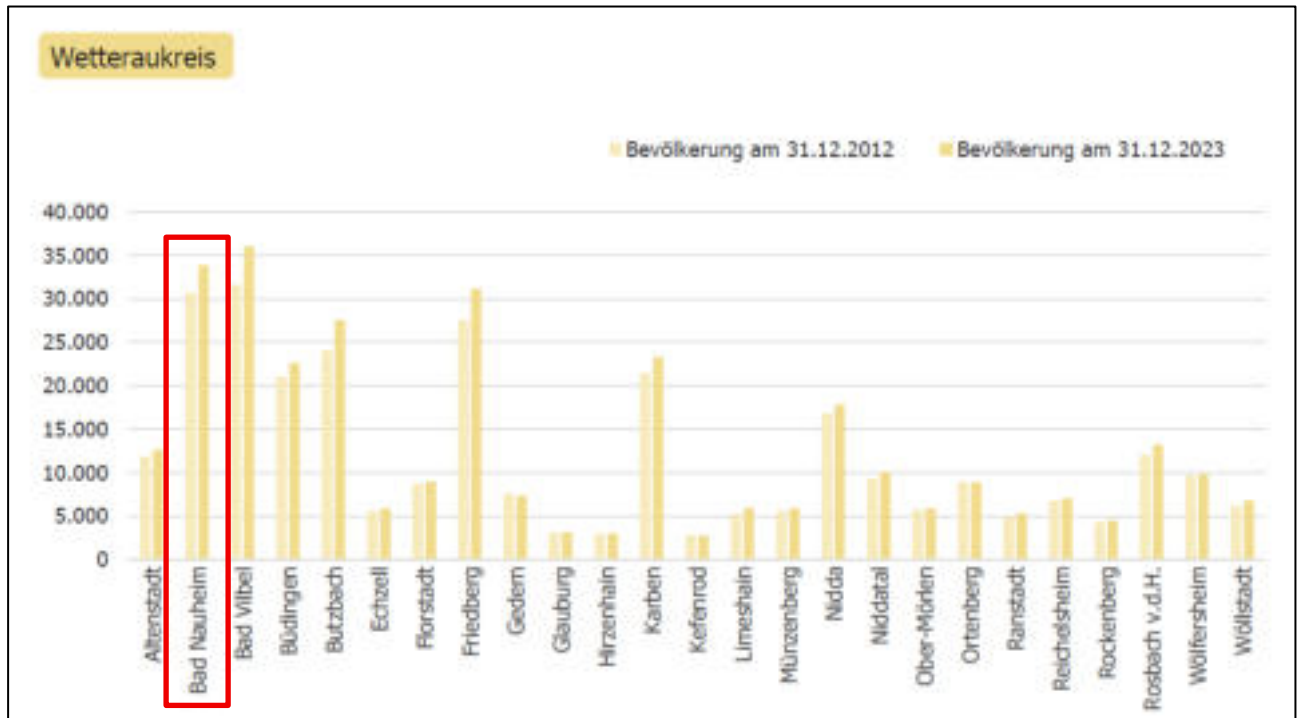
2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Bad Nauheim:

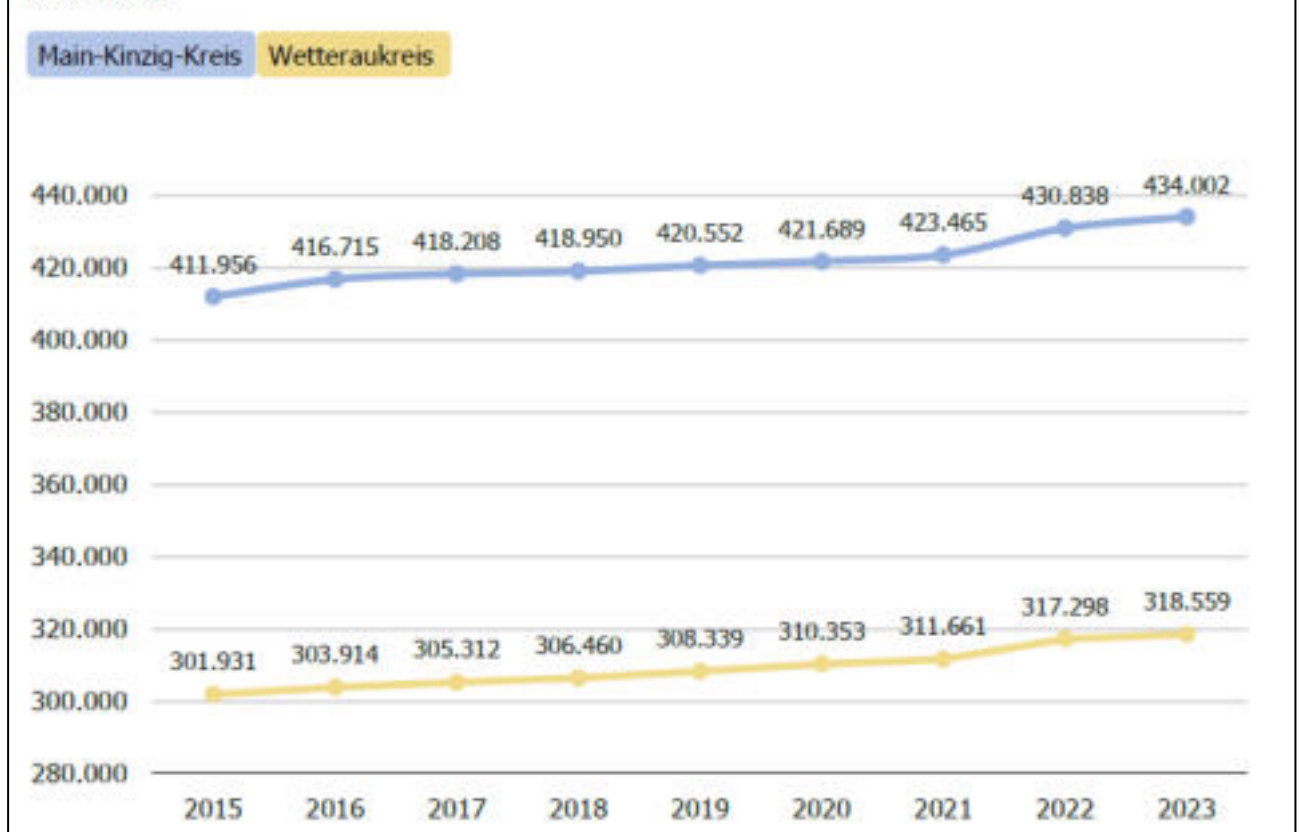
32.894 (31.12.2024)

Wetteraukreis:

318.559



Das nachstehende Diagramm stellt die in der Summe zunehmende Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen dar.



Quellen: <http://www.wikipedia.org>

Immobilienmarktbericht 2025

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung:

Wohnnutzung / Eigentumswohnung

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	8
Titel:	Im Sichter
Rechtsverbindlich:	15.08.1986



Quelle: Homepage der Stadt Bad Nauheim

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige planungsrechtliche Satzungen wie beispielsweise Erhaltungssatzungen, Denkmalschutzsatzungen oder Ähnliches wurden nicht recherchiert.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Nr. 17

Amtsgericht Friedberg (Hessen)		Grundbuch von Bad Nauheim		Blatt 9168	Bestandsverzeichnis	Eintragbogen 3	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Zu- gehörige laufende Nummer des Ein- trags	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Verwaltungsbezirk)	Karte Flur	Grund- stück	Wirtschaftsart und Lage	ha	ca
1	2	a	b	c	d	e	f
1		46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Bad Nauheim	9	1047/1	Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Thauer-Weg 4,6,8 und 10		
		Bad Nauheim	9	1054/1	Verkehrsfläche, Rudolf-Thauer-Weg		
		Bad Nauheim	9	1048	Verkehrsfläche, Rudolf-Thauer-Weg	17	36
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17; Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Spitzboden im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9152 bis Blatt 9169); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 19.09.1995 und 06.05.1996; übertragen aus Blatt 6564; eingetragen am 10.06.1996							
zu 1		Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Lageplan bezeichnet mit Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 02.09.1996 eingetragen am 10.10.1996.					
3							
2							
1							

Friedberg (Hessen) Bad Nauheim 9168 - Gebildet am 25.07.2025 - Abdruck vom 26.07.2025 - Seite 2 von 10 Seiten

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Amtsgericht Friedberg (Hessen)		Grundbuch von Bad Nauheim		Blatt 9168	Abteilung II	Eintragbogen 1
Laufende Nummer der Ein- trags- ungen	Zu- gehörige laufende Nummer des Ein- trags	Inhalt und Beschränkungen				
		3				
1	1 zum Teil	Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Kanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 7652 Bestandsverzeichnismummer 3 Flur 9 Flurstück 1054/2; gemäß Bewilligung vom 07.07.1995 -UR.Nr. 221/95 des Notars Dr. Joachim Hönack in Bad Nauheim- und notarieller Erklärung vom 26.01.1996; eingetragen am 29.02.1996 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (insgesamt Blatt 9152 bis 9169) übertragen am 10.06.1996.				
2	1 zum Teil	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: Blatt 6564 Bestandsverzeichnismummer 2 Flur 9 Flurstück 1038, Blatt 8109 Bestandsverzeichnismummer 1 Flur 9 Flurstück 1039, Blatt 5280 Bestandsverzeichnismummer 4 Flur 9 Flurstück 1040, Blatt 5755 Bestandsverzeichnismummer 2 Flur 9 Flurstück 1041, Blatt 7908 Bestandsverzeichnismummer 1 Flur 9 Flurstück 1042; gemäß Bewilligung vom 07.07.1995 -UR.Nr. 221/95 des Notars Dr. Joachim Hönack in Bad Nauheim- und notarieller Erklärung vom 26.01.1996; eingetragen am 29.02.1996 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (insgesamt Blatt 9152 bis 9169) übertragen am 10.06.1996.				
3	1	<u>Eigentumsübertragungsvermerkung für Ulrich Euler, geb. 29.10.1955,</u> <u>Gustav-Kayser-Straße 17, 61231 Bad Nauheim; Rang nach Abt. III Nr.4; gemäß</u> <u>Bewilligung vom 27.12.1995 -UR.Nr. 427/95 des Notars Dr. Joachim Hönack in Bad</u> <u>Nauheim-; eingetragen am 20.02.1997.</u>				
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 17/221); ein- getragen am 08.07.2025.				
3		Schnelider				

Friedberg (Hessen) Bad Nauheim 9168 - Gebildet am 25.07.2025 - Abdruck vom 26.07.2025 - Seite 5 von 10 Seiten

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind zwei Grunddienstbarkeiten in Form eines Wege- und Kanalrechts, sowie eines Gehrechts eingetragen. Grunddienstbarkeiten dieser Art sind bei Wohnanlagen dieser Art und Baualtersklasse eher Regel als Ausnahme. Die eingeholten Kaufpreisfälle weisen teilweise ebenfalls Grunddienstbarkeiten auf.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

In Abteilung III des vorliegenden Grundbuchs sind Eintragungen in Form von Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken eingetragen. Diese bleiben im vorliegenden Bewertungsfall im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen durchgeführt.

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszüge aus der Teilungserklärung:

Sondereigentum ETW Nr. 17

17. Miteigentumsanteil von 46/1000 verbunden mit dem im Aufteilungsplan mit (17) bezeichneten Sondereigentum (Wohnungseigentum) an	<i>Beleg</i>
- Wohnräumen im Dachgeschoß (nordöstlicher Treppenaufgang, Mitte)	60,29 m²
- Nebennutzfläche im Keller	9,79 m²
und verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden, ca. 20 m², ebenfalls mit (17) bezeichnet.	

Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz

SONDERNUTZUNGSRECHTE

Auf dem Grundstück Flur 9 Flurstück 1054/1 werden zwölf Einstellplätze eingerichtet. Die Numerierung der Einstellplätze ist im Stellplatzplan (Anlage 2) schwarz umrandet. Auf den Stellplätzen dürfen nur Personenkraftwagen geparkt werden. An den Einstellplätzen werden Sondernutzungsrechte bestellt.

Das Wohnungsunternehmen behält sich vor, Sondernutzungsrechte an einzelnen Einstellplätzen mit Wohneigentumseinheiten zu verbinden. Alle Miteigentümer geben hierzu ihre Zustimmung und ermächtigen das Wohnungsunternehmen, die Grundbucheintragung der Sondernutzungsrechte zu bewilligen und zu beantragen. Diese Ermächtigung ist Inhalt der Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander.

j) dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 17 (Blatt 9168) bezeichneten Sondereigentums das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 4

Gegenstand des Sondereigentums:

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums (1) Gegenstand des Sondereigentums Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten 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 nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Zum Sondereigentum gehören insbesondere: a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, b) die nichttragenden Zwischenwände, c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören, d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, e) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an, f) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler, g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung, h) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an, i) bei Balkonen und Loggien der durch die Balkon-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Isolierung gehört, j) sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

2.8 BAULASTEN

Seitens des Amtsgerichts Friedberg wurde ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.07.2025 zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage VII im Gutachten. Eine Baulasteintragung in Form einer Zufahrt liegt vor. Eintragungen dieser Art sind bei Wohnanlagen dieser Art und Baualtersklasse ähnlich wie bei den Grundbucheintragungen eher Regel als Ausnahme. Die eingeholten Kaufpreisfälle weisen teilweise ebenfalls Baulasteintragungen auf.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus drei Flurstücken zusammen und weist eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich – ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden im Rahmen der Marktwertermittlung für eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden im Rahmen der Marktwertermittlung für eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

17. Dezember 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Ringstraße = Nordseite

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten. Die Zuwegung erfolgt über eine Privatstraße.
Fassaden	Putzfassaden in gepflegtem Zustand. Risschäden teilweise sichtbar.
Dach	Satteldach. Dachdeckung: Ziegeldeckung. Gauben stirnseitig mit Faserzementplatten verkleidet, aufgrund des Baujahres 1995 sollte kein Asbest mehr verbaut worden sein.
Außenanlagen	Gepflegter Zustand. Zufahrtbereich zum Stellplatz: Betonverbundsteinpflaster.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Zugang zum Haus über zwei Steigungen, nicht barrierefrei. Briefkastenanlage von außen zugänglich, Gegensprechanlage vorhanden.
	<u>Treppenhaus</u> Gepflegter Zustand. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Bodenbelag: Jura. Einfaches Stahlgeländer. Zum Keller: einläufige Stahlbetontreppe.
Keller	Gemeinschaftsräume vorhanden. Waschmaschinenraum mit separaten Waschmaschinenanschlüssen und Stromzählern. Trockenraum angrenzend, gepflegter Zustand.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17	<u>Allgemein</u> Zwei-Zimmer-Wohnung mit integrierter Küche, innen liegendem WC, innen liegendem Badezimmer, Diele und Balkon zur Südostseite. Gepflegter Zustand. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes entsprechend. Rollläden manuell betrieben. Innentüren: einfache Holzblattrtüren in Holzfutter.
--------------------------------------	--

Großer Wohnraum mit offenerer Küche:

Bodenbelag: Vinylboden, im Küchenbereich Fliesen.
Wände/Decke Raufaser, im Küchenbereich Fliesenspiegel.

Balkon zur Ost-/Südostseite

Bodenbelag: Spaltklinker. Stahlgeländer. Augenscheinlich gepflegter Zustand. Außensteckdose und Licht vorhanden.

Separates WC

Bodenbelag: Fliesen. Wände: ca. 1,60 m hoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: Wandhängendes WC, Waschtisch. Gepflegter Zustand. Schachtlüftung. Separate Wasseruhr.

Innenliegendes Badezimmer

Gepflegter Zustand. Bodenbelag: helle Fliesen. Wände: raumhoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: Dusche, Einbauwanne, Waschtisch, und wandhängendes WC. Separate Warm- und Kaltwasseruhren vorhanden.

Schlafzimmer mit Dachgaube

Bodenbelag: Vinyl. Wände/Decke: Raufasertapete. Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden

Vertikale Erschließung über eine Auszugsleiter vom Treppenhaus aus. Vom Raum der Auszugsleiter ist der Abstellraum mittels einer Stahlblechtür zu erschließen. Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, nicht fertig gespachtelt. Bodenbelag: einfache Verlegeplatten. Diverse Fallleitungen sichtbar, unverkleidet. Lichte Raumhöhe von 0 bis ca. 3,12 m.

Sondernutzungsrecht an Kellerabstellraum Nr. 17

Maße: ca. 2,75 x ca. 3,56 m, lichte Raumhöhe ca. 2,6m, Strom und Licht vorhanden. Gepflegter, trockener großer Kellerraum, Sichtmauerwerk, Bodenbelag: Estrich.

Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 4

Funktional nutzbar. Bodenbelag: Rasengitterstein.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurde nicht überprüft. Der Energieausweis ist gültig bis zum 03.08.2028.

Energetischer Bautenzustand

Das Gebäude wurde 1995 erstellt. Seit der Erstellung wurden augenscheinlich keine energetischen Modernisierungen vorgenommen. Im Energieausweis ist das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 1995 angegeben. Wesentlicher Energieträger von Heizung und Warmwasser ist Erdgas.

2.14 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstücke 1047/1, 1054/1, 1048: 1.736 m²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 17 46 / 1.000

2.15.2 Wohnfläche

Die Teilungserklärung weist Flächenangaben und eine Flächenaufstellung zu den aufgelisteten Sondereigentümern auf. Die zum Bewertungsobjekt zugewiesene Flächenangabe ist mit 60,29 m² Wohnfläche ausgewiesen.

Anlage 4

BAD NAUHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Wohnanlage 18 WE, 61231 Bad Nauheim, Rudolf-Thauer-Weg 2-10

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283.

Bei der Aufstellung der Wohn- und Nutzflächenberechnung wird aufgrund des Trockenausbaues (Ständerwände) der übliche Abzug von 3% für Putz nicht angesetzt. Dafür wird bei der Aufstellung je 1 cm der Rohbaumauerwerksmaße für Putz abgezogen. (z.B. Außenwände/Trennwände). Bei den Ständerwänden erfolgt kein Abzug.

Die so ermittelten Flächen sind reine Nettoflächen.

WHG 17

Diele	$2,15 \times 1,40$	=	3,01 qm	
	+ $1,65 \times 1,00$	=	1,65 qm	
	+ $\frac{1,65 + 0,65}{2} \times 1,00$	=	<u>1,15 qm</u>	5,81 qm
WC	$1,39 \times 1,54$	=	2,14 qm	
	- $0,20 \times 0,80$	=	<u>0,16 qm</u>	1,98 qm
Bad	$2,39 \times 1,99$	=	4,76 qm	
	- $0,20 \times 0,80$	=	<u>0,16 qm</u>	4,60 qm
Schlafen	$4,14 \times 4,04$	=	16,73 qm	
	- $0,90 \times 1,45 \times 1/2$	=	0,66 qm	
	- $1,45 \times 1,45 \times 1/2$	=	<u>1,06 qm</u>	15,01 qm
Wohnen	$5,50 \times 3,75$	=	20,63 qm	
	+ $\frac{0,95 \times 0,95}{2}$	=	0,46 qm	
	- $1,40 \times 0,50 \times 1/2$	=	<u>0,35 qm</u>	20,74 qm
Kochen u. Essen	$\frac{3,70 \times 3,70}{2}$	=	6,85 qm	
	- $\frac{0,95 \times 0,95}{2}$	=	0,46 qm	
	+ $\frac{1,35 \times 1,35}{2}$	=	0,92 qm	
	+ $\frac{2,65 + 2,15}{2} \times 1,45 \times 1/2$	=	1,74 qm	
	+ $\frac{0,75 \times 1,45}{2}$	=	0,55 qm	
				<u>9,60 qm</u>
			WHG ges.	57,74 qm
Balkon wie WHG 16	1 x 2,55 qm			<u>2,55 qm</u>
			insgesamt	<u>60,29 qm</u>

Der Balkon ist in der o.a. Wohnflächenberechnung zu 50 % berücksichtigt.

Seitens des Sachverständigen wurden zwecks Plausibilitätszwecken das Schlafzimmer und die Sanitärräume mittels eines Laserdistanzmessgerätes in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung überschlägig aufgemessen. Geringfügige Flächenabweichungen um rund 3 % bestehen bei diesen drei Räumen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Fläche nach Flächenaufstellung mit 60,29 m² zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 17 bezeichneten Eigentumswohnung im Dachgeschoss zzgl. Kellerabstellraum, Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz und Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum aus vergleichbaren Wohnanlagen vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Immobilienangeboten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.1.1 Bautenzustand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Vergleichswertverfahren und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Sowohl das Gemeinschafts-, als auch das Teileigentum sind in einem gepflegten Zustand.

Seitens der Hausverwaltung wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2024 wurde eine Balkonsanierung beschlossen, welche durch die Rücklage finanziert werden soll. Der Betrag geht jeweils zu Lasten der jeweiligen Sondereigentümer. Ein Austausch der Klingelanlage sollte nach Auskunft der Hausverwaltung noch Ende 2025 stattfinden. Die Maßnahme wird aus dem Konto der Rücklage finanziert.

Instandsetzungsmaßnahmen sowohl für das Sonder- als auch für das Gemeinschaftseigentum, welche einen Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten rechtfertigen würden, sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vorhanden. Zukünftige Kosten sind nicht auszuschließen.

4.1.2 Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz Nr. 4

Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 4 zugeordnet.

Seitens des Gutachterausschusses wurden bei den übermittelten Kaufpreisfällen von Eigentumswohnungen (siehe Ziffer 0) pauschal 8.500 €/Stellplatz in Abzug gebracht. Tiefgaragenstellplätze oder Garagenstellplätze wurden mit 10.000 € bis 20.000 € in Abzug gebracht.

Bei den vorliegenden Angebotspreisen (siehe Ziffer 4.3.1) wird ein Außenstellplatz mit 5.000 € angeboten.

Vergleichsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2025

9.1.1 Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze

Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung

ohne Kfz-Stellplatz.

Zum Jahresbeginn wurden die Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht) in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt, neu festgelegt und können (ggf.) als Pauschalansätze herangezogen werden.

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000 €	19.000 €	10.000 €
Wiederverkauf	15.000 €	13.500 €	8.500 €

Wertung

Der zu bewertende Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) ist funktional nutzbar und wird im Rahmen der Marktwertermittlung mit einer Spanne von 8.000 bis 9.000 € bewertet und mit dem Mittelwert über 8.500 € zum Ansatz gebracht.

Im Gegensatz zu Stellplätzen als Teileigentum mit eigenem Grundbuch können Sondernutzungsrechte nur im Zusammenhang mit der Wohnung veräußert werden.

4.1.3 Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden

Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden zugeordnet.

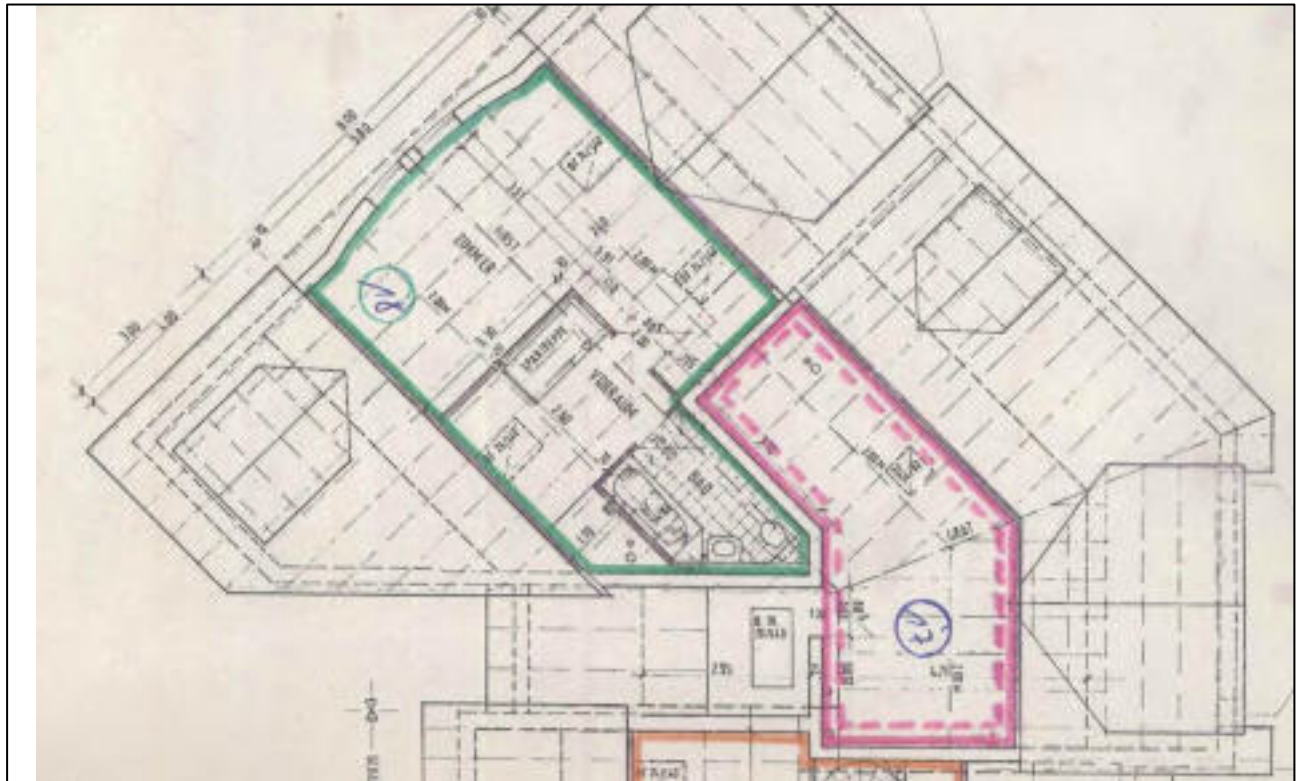
Auszug aus der Teilungserklärung

und verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden, ca. 20 m², ebenfalls mit (17) bezeichnet.

Gemäß Teilungserklärung ist das Sondernutzungsrecht als Abstellraum ausgewiesen. Die seitlich angrenzenden Wohnungen sind als Maisonettewohnungen ausgeführt und sind auch in der Teilungserklärung abweichend zum Bewertungsobjekt beschrieben.

Die vertikale Erschließung erfolgt über eine Auszugsleiter vom Treppenhaus aus. Vom Raum der Auszugsleiter ist der Abstellraum mittels einer Stahlblechtür zu erschließen. Dachschrägen mit

Gipskarton verkleidet, nicht fertig gespachtelt. Bodenbelag: einfache Verlegeplatten. Diverse Fallleitungen sichtbar, unverkleidet. Lichte Raumhöhe von 0 bis ca. 3,12 m.



Im baulichen Ist-Zustand ist das Sondernutzungsrecht ein Abstellraum. Ob eine Nutzungsänderung in Wohnraum/Hobbyraum möglich ist, bedarf mindestens der Änderung der Teilungserklärung und einer Abklärung von Brandschutzbestimmungen, ggf. auch weitere bauaufsichtliche Genehmigungen. Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum (Fenstereinbau in die Dachfläche) wären außerdem notwendig.

Für Abstellräume dieser Art liegen keine empirischen Wertermittlungsdaten vor. Der Marktwert der zu bewertenden Wohnung wird mit einer Marktwertspanne bewertet, siehe Ziffer 5 im Gutachten, und aufgrund des wertsteigernden Abstellraums im Spitzboden an der oberen Grenze der Marktwertspanne ausgewiesen.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: Grundbuchbezirke Bad Nauheim und Nieder-Mörlen
 Baujahr: 1985 – 2005
 Wohnfläche: 40 bis 100 m²
 Zeitraum: ab 2024

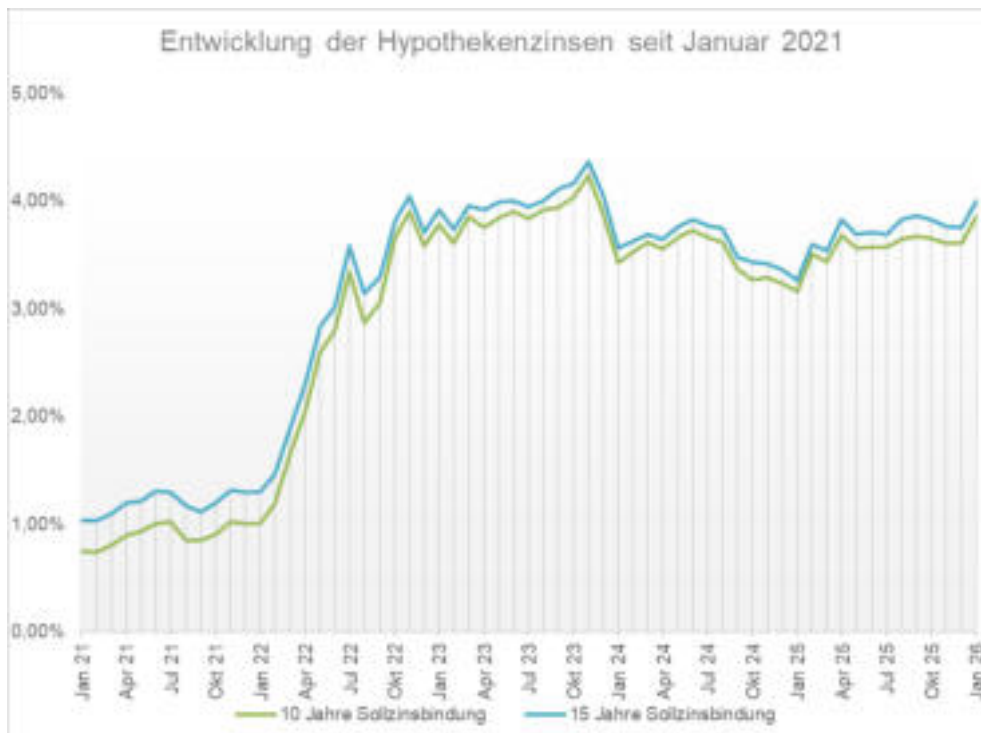
Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Straße ¹	Wohnfläche [m ²]	Standard-Stufe	Baujahr	Kaufdatum	BRW zum 01.2024 [€/m ²]	Kaufpreis [€]	entspricht in [€/m ² -WoFl.]
1	Bad Nauheim	Usastraße	91 m ²	2,3	1988	6/2024	500 €	320.500 €	3.522 €/m ²
2	Bad Nauheim	Hochwaldstraße	59 m ²	2,7	1989	10/2024	480 €	193.500 €	3.280 €/m ²
3	Bad Nauheim	Homburger Straße	83 m ²	2,1	1990	11/2024	480 €	285.000 €	3.434 €/m ²
4	Bad Nauheim	Ringstraße	99 m ²	3	1991	6/2024	575 €	250.000 €	2.525 €/m ²
5	Bad Nauheim	Carl-Oelemann-Weg	91 m ²	1,8	1991	11/2024	575 €	260.000 €	2.857 €/m ²
6	Bad Nauheim	Ringstraße	92 m ²	k.A.	1992	6/2024	575 €	319.500 €	3.473 €/m ²
7	Nieder-Mörlen	Frauenwaldstraße	96 m ²	2,5	1993	10/2024	500 €	221.500 €	2.307 €/m ²
8	Bad Nauheim	Gutenbergstraße	79 m ²	2,6	1995	3/2024	575 €	268.000 €	3.392 €/m ²
9	Bad Nauheim	Homburger Straße	78 m ²	2,6	1995	10/2024	480 €	265.000 €	3.397 €/m ²
10	Bad Nauheim	Mondorfstraße	86 m ²	3,1	1995	11/2024	575 €	345.000 €	4.012 €/m ²
11	Bad Nauheim	Rudolf-Thauer-Weg	89 m ²	3	1996	11/2024	575 €	301.500 €	3.388 €/m ²
12	Nieder-Mörlen	Georgenstraße	60 m ²	3,1	1997	11/2024	450 €	220.000 €	3.667 €/m ²
Mittelwert			84 m ²					270.792 €	3.240 €/m ²
Bereinigt um Kauffälle aus Nieder-Mörlen			85 m ²				539 €	280.800 €	3.315 €/m ²
Bewertungsobjekt			60 m ²		1995				
Standardabweichung STD									397 €/m ²
Variationskoeffizient VK									0,12
Mittelwert + 2fache STD									4.109 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD									2.521 €/m ²

¹Auf datenschutzrechtlichen Gründen sind keine Hausnummern oder Flurstücksangaben aufgeführt.

4.2.2 Marktanpassung

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

Entwicklung der Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf, innerhalb von Bodenrichtwertspannen)

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 575 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Die neuen Bodenrichtwerte 2026 sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht veröffentlicht.



Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Fazit: Annähernd stagnierend von 2023 auf 2024.

Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit im Jahr 2024, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle von Eigentumswohnungen aus Bad Nauheim und mit ähnlichen Baujahren gewählt wurden. Die Kaufpreisfälle wurden um zwei Kaufpreisfälle aus dem Stadtteil Nieder-Mörlen bereinigt.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Standardstufen sind bei den Kaufpreisfällen angegeben und vergleichbar zum Bewertungsobjekt bedingt durch die ähnliche Baualtersklasse. Der genaue Bautenzustand und die genaue Ausstattung der Eigentumswohnungen sind nicht bekannt.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 85 m² deutlich größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt mit rund 60 m². Unter Ziffer 4.2.5.1 im Gutachten erfolgt eine Marktanpassung für die abweichende Wohnfläche.

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise abgeleitet.

Standardabweichung

Um eine Aussage zur Genauigkeit und Qualität des Mittelwertes treffen zu können wird die Standardabweichung ermittelt.

Die Standardabweichung ermöglicht eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Werte und wird unter Anwendung der 3-Sigma-Regel zur Identifikation von Ausreißern genutzt. Des Weiteren wird aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert der Variationskoeffizient VK ermittelt, mit welchem sich die Datenqualität der vorliegenden Kauffälle direkt bewerten lässt.

3-Sigma-Regel

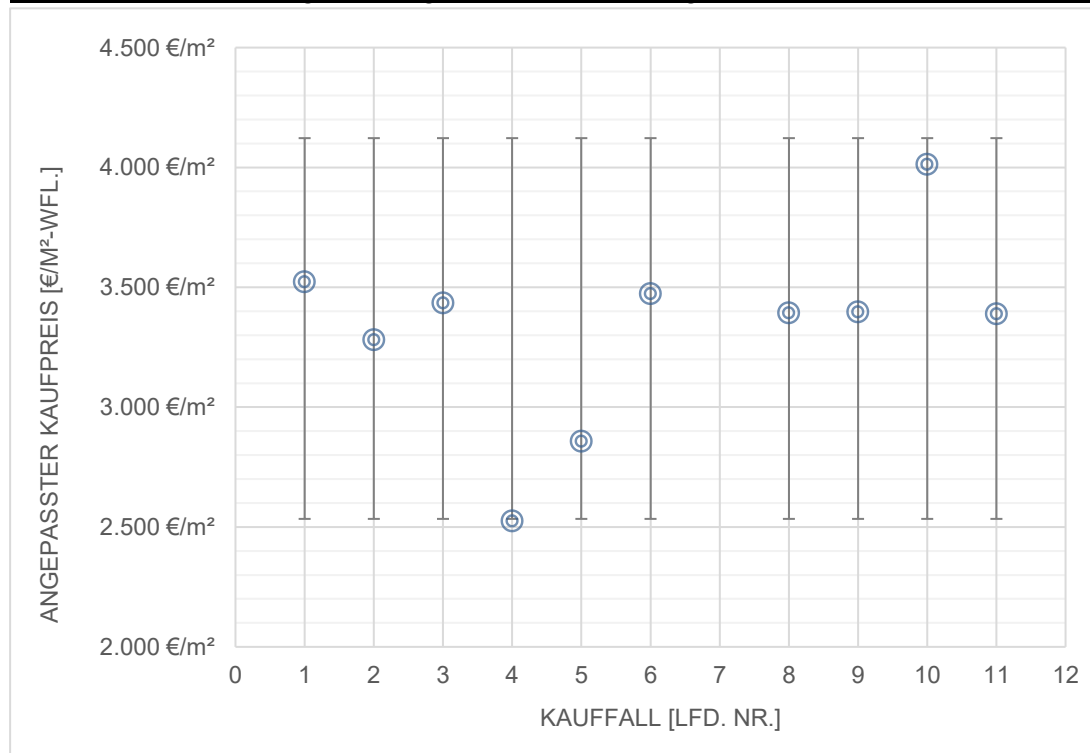
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

Spricht man von „Normalverteilung“ liegen 99,9 % der Fälle innerhalb des Intervalls + / - 3-fache Standardabweichung um den Mittelwert.

Intervall	Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung
Mittelwert + / - s	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2s	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2,5s	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 3s	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

s = Standardabweichung

Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s



Kauffall Nr. 4 liegt mit 2.525 €/m² Wohnfläche gerade noch innerhalb der Standardabweichung zwischen 2.521 €/m² bis 4.109 €/m² Wohnfläche

Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Eine weitere Bereinigung der Kauffälle wird nicht vorgenommen.

Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (Standardabweichung / Mittelwert) trifft eine Aussage zur Qualität / Güte der Kauffälle. So kann trotz guter Datenverteilung der Vergleichspreise nach 3-Sigma-Regel, ein zu großer Variationskoeffizient aufzeigen, dass die Streuung der Kauffälle zu hoch ist. Mit steigendem VK-Wert nehmen Güte und Belastbarkeit der Vergleichspreise ab.

VK-Wert	Datenqualität
0,00 < VK ≤ 0,05	hervorragend – sehr gut
0,05 < VK ≤ 0,10	sehr gut – gut
0,10 < VK ≤ 0,15	gut – noch ordentlich
0,15 < VK ≤ 0,20	noch ordentlich – problematisch
0,20 < VK ≤ 0,30	problematisch – bedenklich
0,30 < VK	bedenklich – kritisch zu würdigen

Quelle: Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen.

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,12** eine gute bis noch ordentliche Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 85 m² deutlich größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt mit rund 60 m². Im Rahmen der Wertermittlung wird für die geringere Wohnfläche ein Zuschlag/Wertfaktor von 1,1 auf den Vergleichspreis zum Ansatz gebracht.

$$\text{Vergleichspreis: } 3.315 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,1 \quad = \text{rd. } 3.647 \text{ €/m}^2$$

Der angepasste Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² , WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
3.647 €/m ²	x	60,29 m ²	=	219.878 €

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1ff im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² , WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
3.647 €/m ²	x	60,29 m ²	=	219.878 €	+	8.500 €	=	228.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.3.1 Immobilienangebote

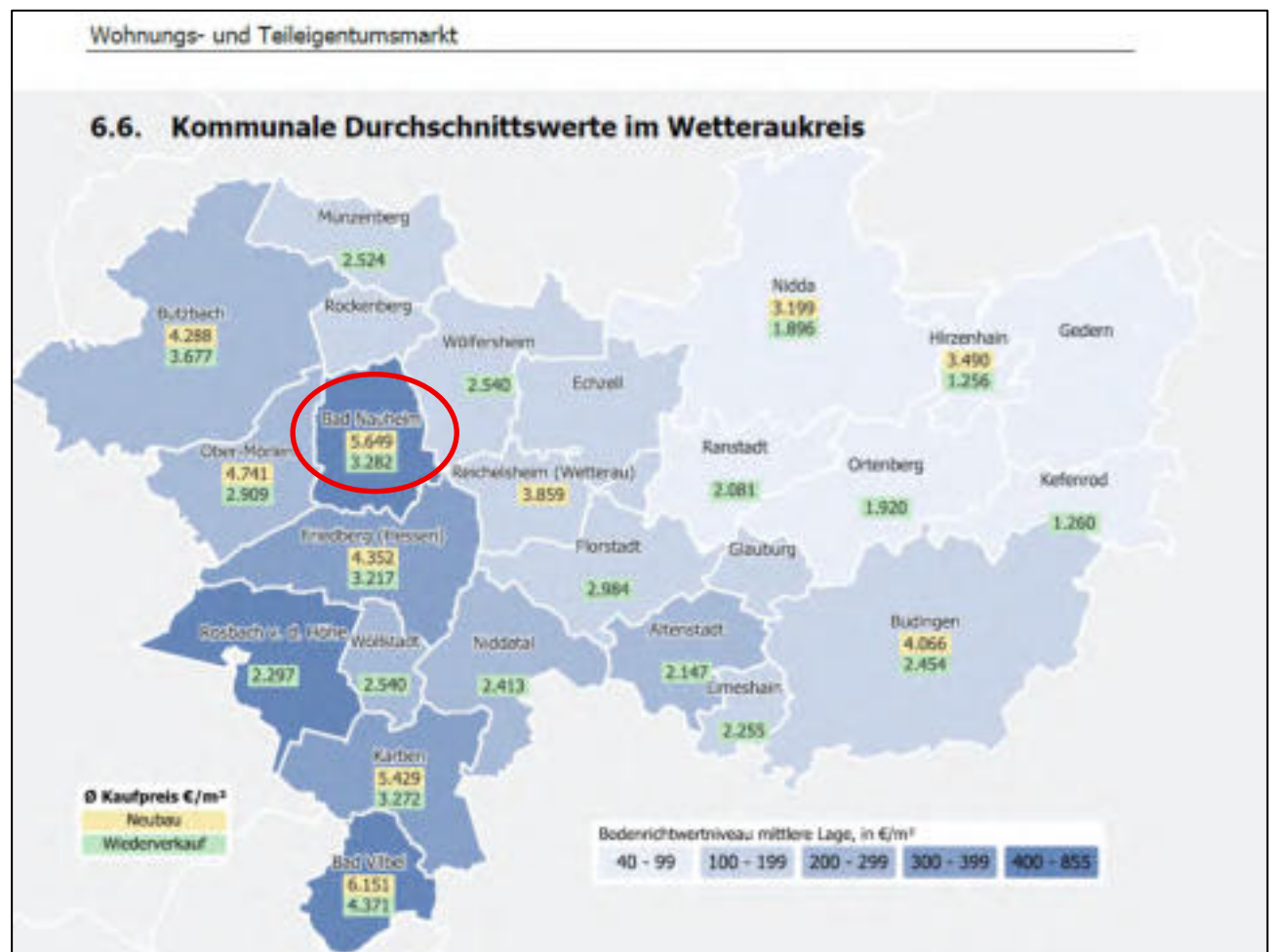
Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 50 - 80 m²; Baujahr: 1985 - 2005; Lage: 1 km um den Rudolf-Thauer-Weg in Bad Nauheim; Recherchezeitpunkt: 02/2026

Lfd. Nr.	Lage	Geschosslage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Bad Nauheim	OG I	76 m ²	1997	298.000 €	3.921 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Badezimmer, Gäste-WC und Balkon, Fußbodenheizung, inkl. Doppelparker-Garagenstellplatz
2	Bad Nauheim	Maisonette	70 m ²	1993	269.000 €	3.843 €/m ²	2-Zimmer-Maisonette-Wohnung, vermietet zu 700 €/netto/kalt/Monat, Außenstellplatz 5.000 €
Mittelwert			73 m²	1995	283.500 €	3.884 €/m²	
Bewertungsobjekt		DG	60 m ²	1995			

Angebotspreise liegen in der Regel über marktüblich erzielbaren Preisen.

4.3.2 Immobilienmarktbericht 2025



Wiederverkauf Baujahr >1950 KV der letzten 3 Jahren >3 KV					
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m²	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis €/m²	Anzahl KV
Altenstadt	191	1990	76	2.147	23
Bad Nauheim	498	1981	75	3.282	92
Bad Vilbel	807	1994	79	4.371	109

Der vorläufige Vergleichspreis mit 3.647 €/m² Wohnfläche liegt leicht oberhalb der Daten des Immobilienmarktberichts für Bad Nauheim, was auf das abweichende / jüngere Baujahr des Bewertungsobjekts zurückzuführen ist.

4.4 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Gepflegte Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage
- Sondernutzungsrechte an Pkw-Außenstellplatz und Abstellraum im Spitzboden
- Nachfragedruck nach Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Main mit guter Anbindung an die Autobahn
- Großzügiger Abstellraum im Kellergeschoss und weitere Lagerfläche im Spitzboden

Schwächen

- Wärmeerzeuger gemäß Energieausweis aus 1995

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sondernutzungsrecht an Pkw-Außenstellplatz Nr. 4 8.500 €
- Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden

Vergleichswert / Kaufpreisfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G.

rd. 228.000 €
≙ 3.782 €/m²-WoFl.

Auf Basis des o. a. Wertermittlungsergebnisses wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit einer Spanne von + 5% bis -5 % des Vergleichswerts inklusive Stellplatz mit **rund 217.000 € bis 239.000 €** bewertet.

Aufgrund des Sondernutzungsrechts an einem Abstellraum im Spitzboden wird der Marktwert an oberen Grenze der Marktwertspanne mit rund 239.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ETW Nr. 17 im Rudolf-Thauer-Weg 4 in 61231 Bad Nauheim, der

Marktwert inkl. Sondernutzungsrechten

im Dezember 2025 mit **- 239.000 € -** in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

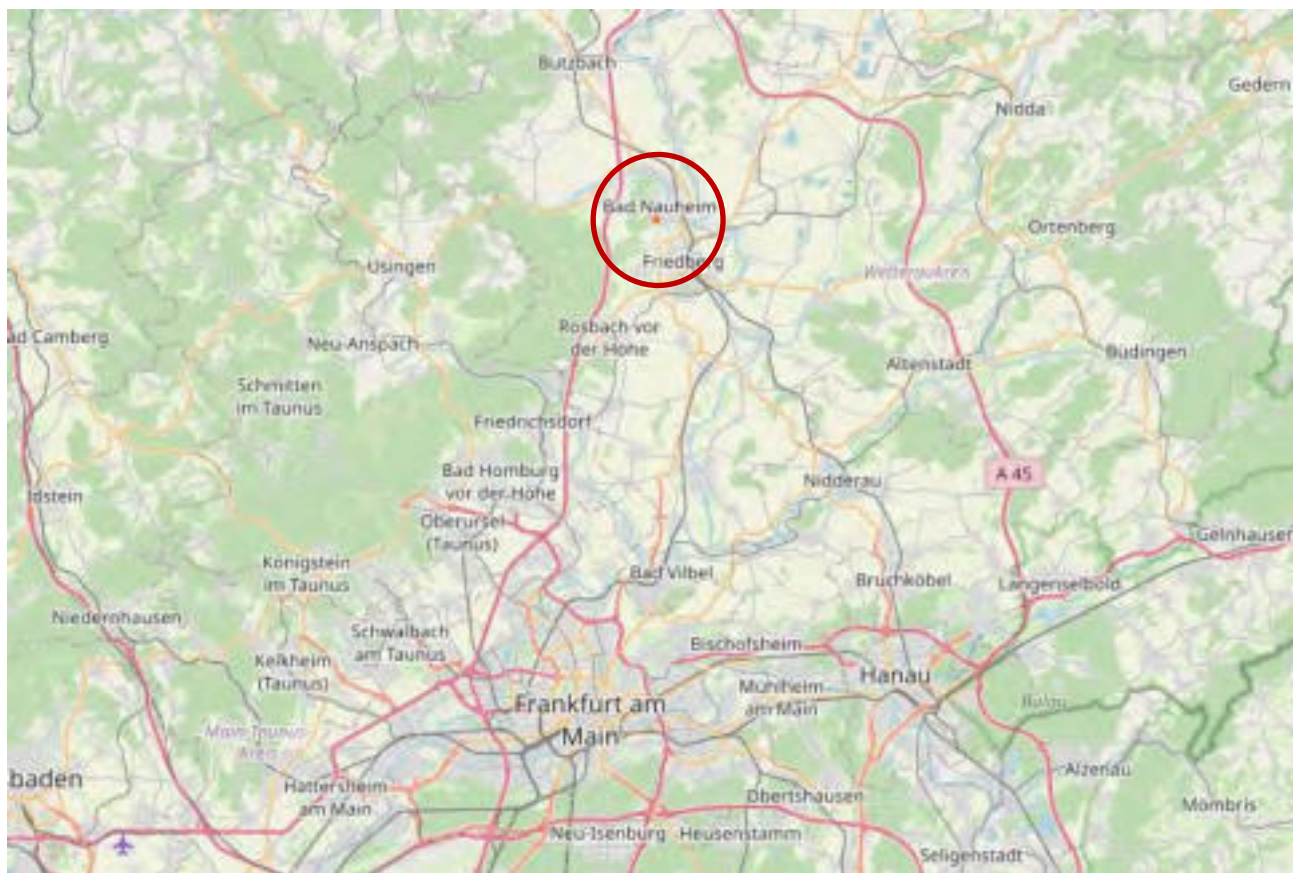
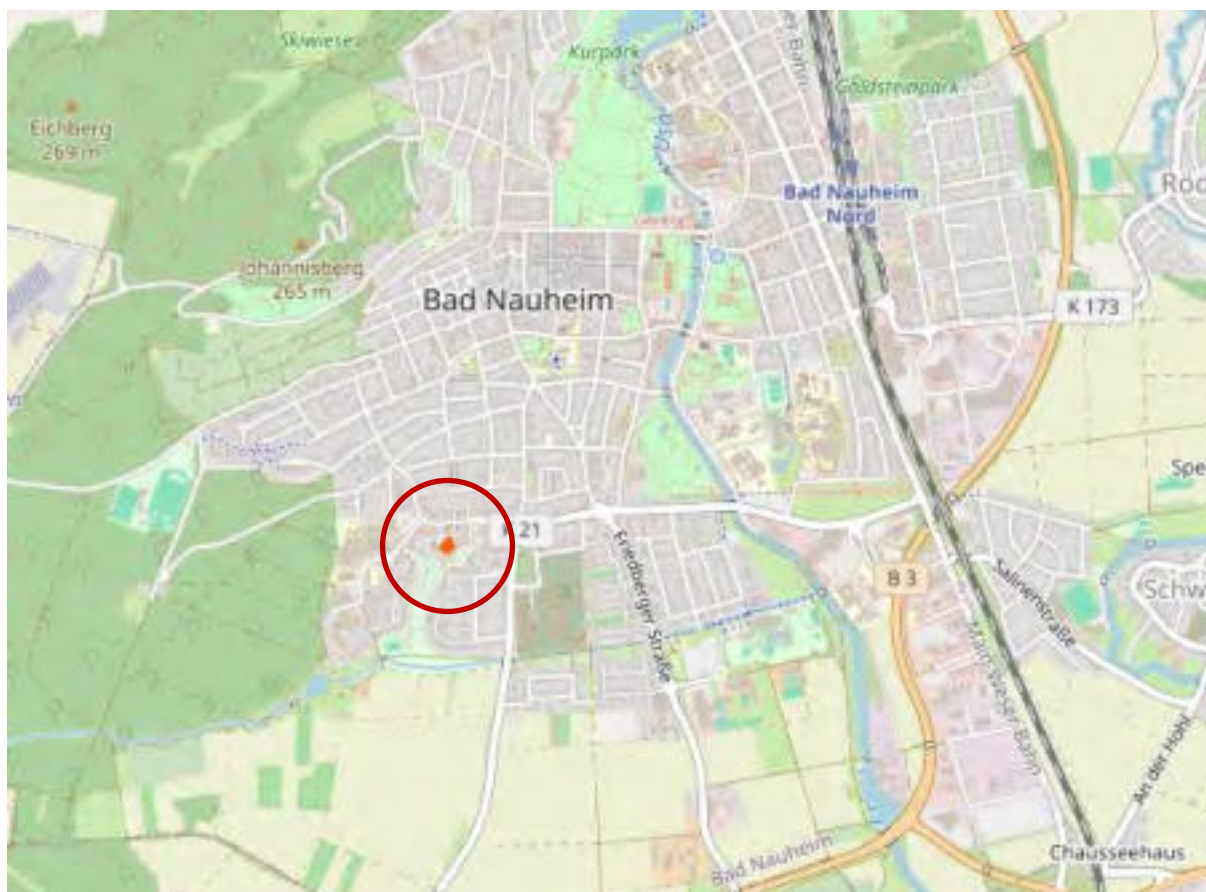
Das Gutachten beinhaltet 60 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung als PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.02.2026

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

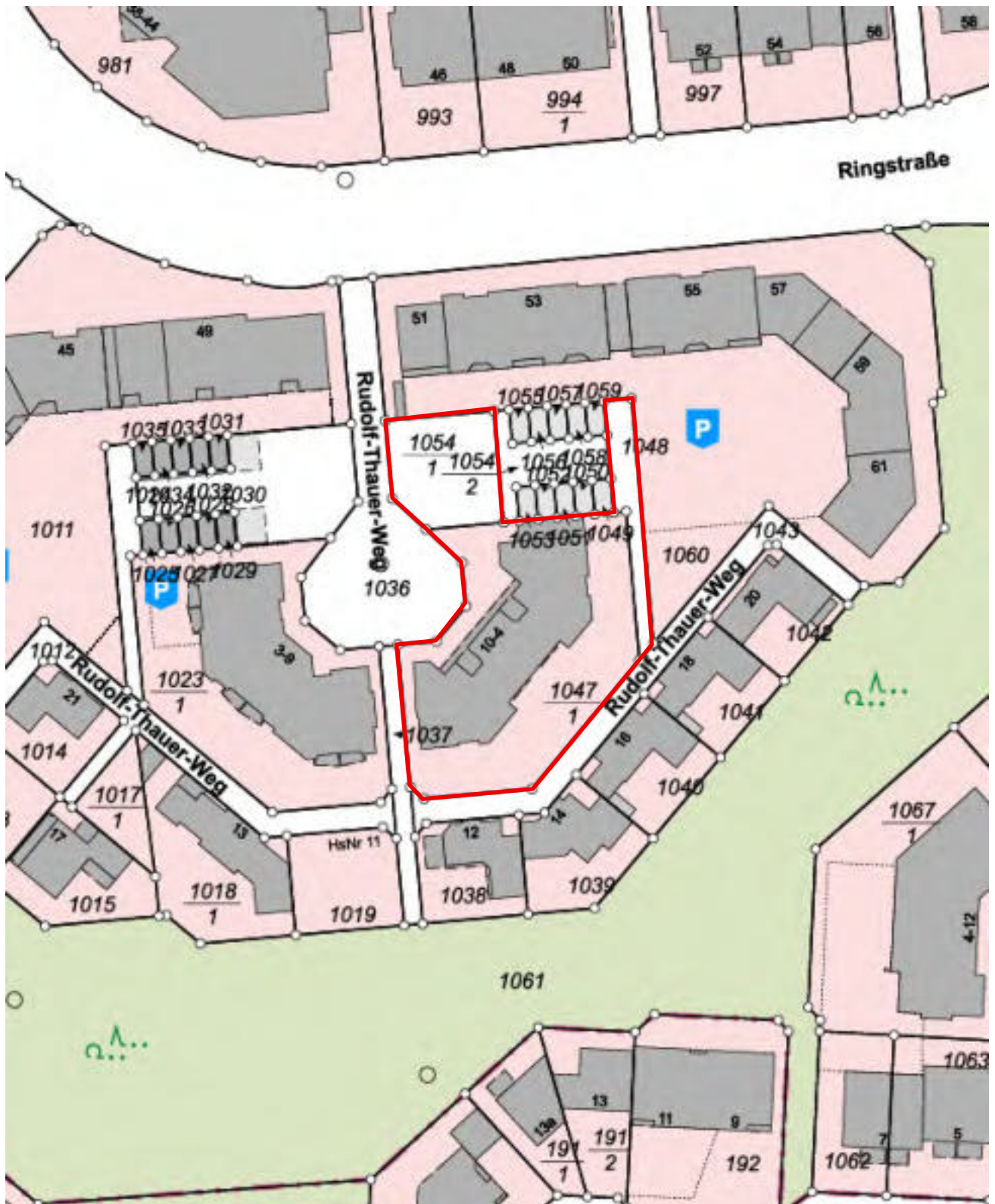
Anlage I	Stadtplanauszug	33
Anlage II	Lageplan	34
Anlage III	Fotodokumentation	35
Anlage IV	Planunterlagen.....	41
Anlage V	Energieausweis.....	45
Anlage VI	Wirtschaftsplan	50
Anlage VII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	52

Anlage I STADTPLANAUSZUG**Makrolage****Mikrolage**

Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Flurstücken 1047/1, 1054/1 und 1048.



Quelle: geoportal Hessen

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Blick auf den Hauseingangsbereich.



- 2) Hauseingang zum Rudolf-Thauer-Weg 4.



- 3) Sondernutzungsrecht an Parkplatz Nr. 4.



- 4) Südostfassade der Wohnungseigentümergeinschaft. Leichte Farbabplatzungen an der Balkonuntersicht vorhanden. Horizontaler Risschaden rechterhand der Balkonplatte parallel zur Dachrinne.



- 5) Treppenhaus und Hauseingang.



6) Sondereigentum Nr. 17 im Dachgeschoss: Wohnküche.



7) Tageslichtbadezimmer.



8) Schlafzimmer.



- 9) Separates WC, innen liegend.



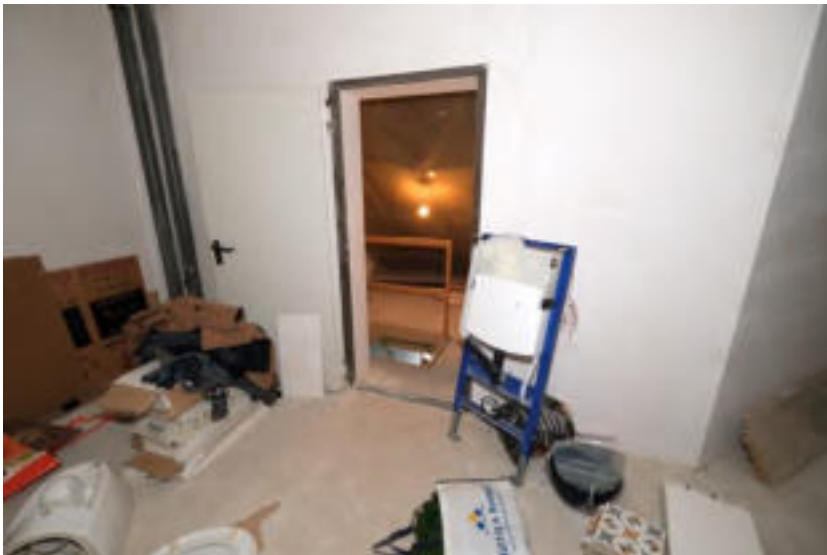
- 10) Balkon zur Ostseite.



- 11) Zugang zum Sondernutzungsrecht am Abstellraum im Spitzboden.



- 12) Abstellraum im Spitzboden.



- 13) Wie vor.



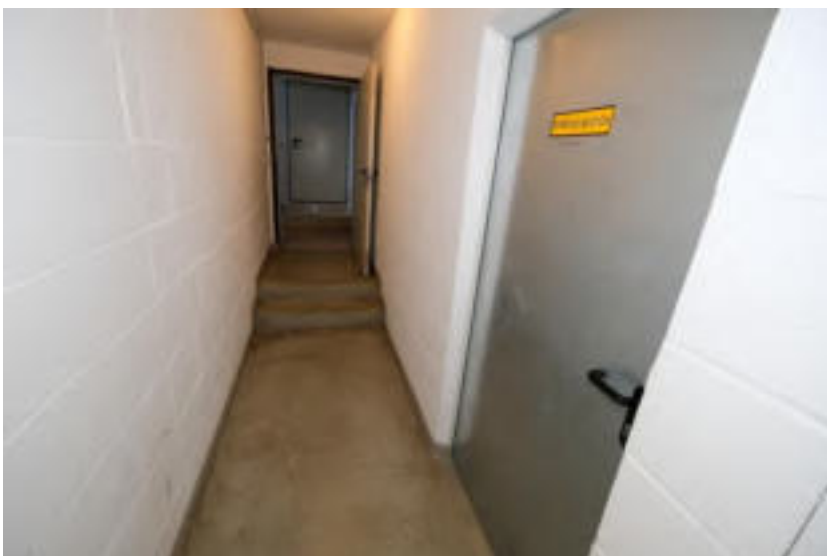
14) Kellerabstellraum, großzügig bemessen.



15) Gemeinschaftseigentum: Waschküche.



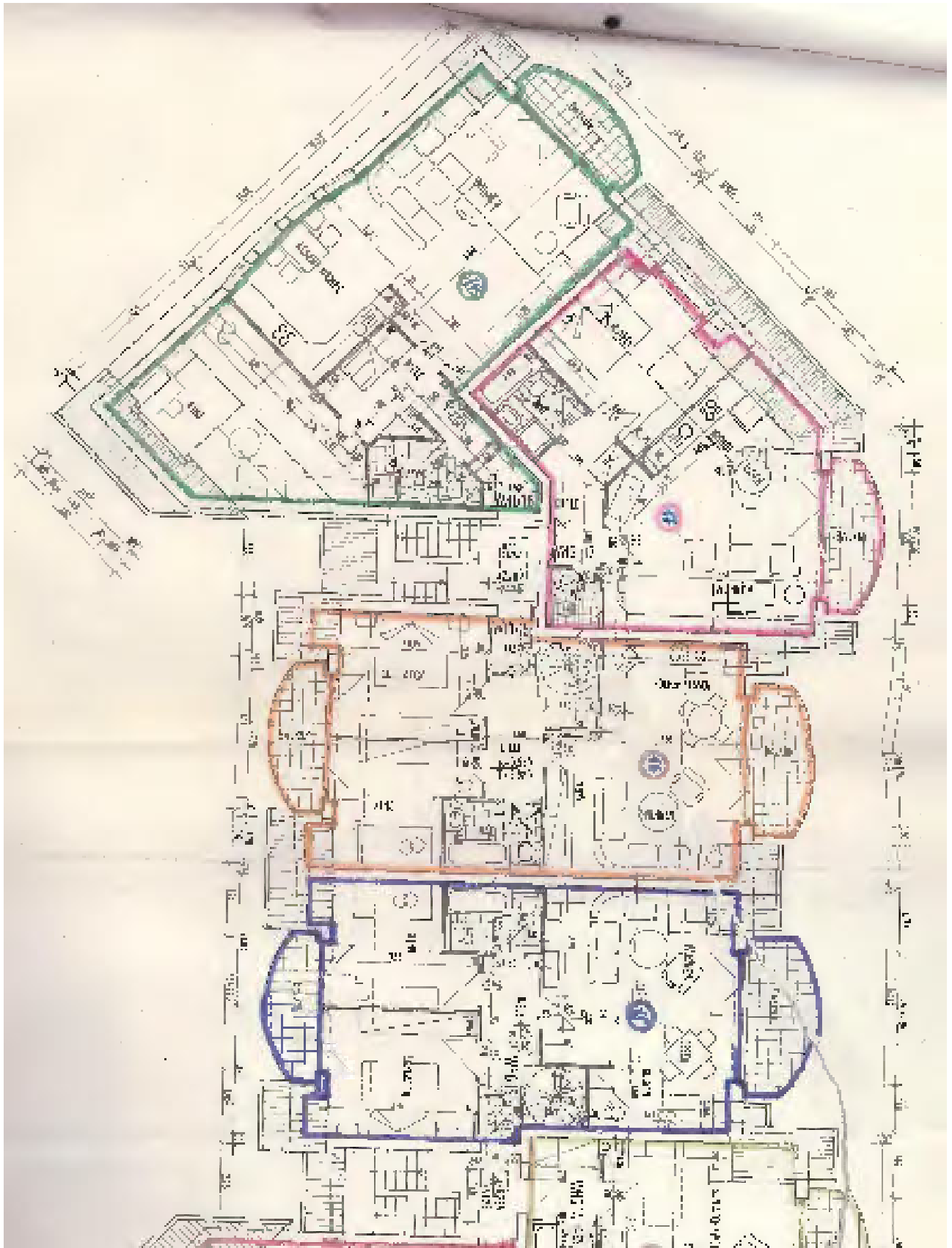
16) Kellerflur beispielhaft.



Anlage IV PLANUNTERLAGEN

Grundrissplan – Dachgeschoss

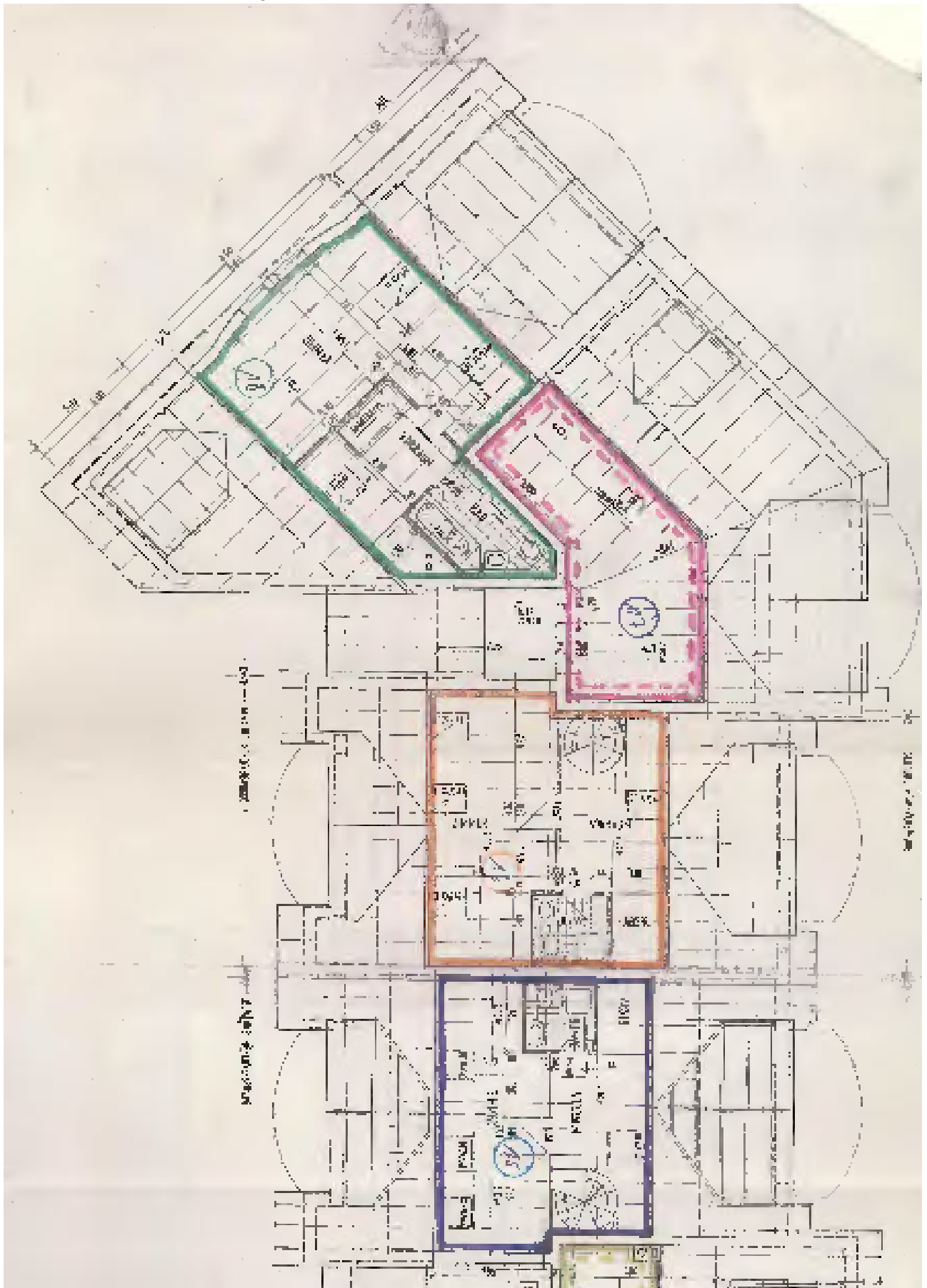
Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 17.



Quelle: Grundbuchamt

Grundrissplan – Spitzboden

Bewertungsgegenstand ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 17. Wird vom Treppenhaus mittels Auszugleiter erschlossen, siehe Foto Nr.11 im Gutachten.



Quelle: Grundbuchamt

Grundrissplan Kellergeschoss

Sondernutzungsrecht am großen Kellerabstellraum Nr. 17



Quelle: Grundbuchamt

Anlage V ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19.11.2013

Gültig bis 03.08.2018

Registrierungsnummer: HE-2018-002093357

1

Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges Wohngebäude								
Adresse	Rudolf-Thauer-Weg 4-6								
Gebäudeteil	B' 231 Bad Nauheim								
Baujahr Gebäude ¹⁾	1995								
Baujahr Wärmeerzeuger ²⁾	1995								
Anzahl Wohnungen	18								
Gebäudeinnelfläche (Au.)	1590,00 nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt								
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas in KWH								
Erneuerbare Energien	<table border="0"> <tr> <th>Art</th> <th colspan="2">Verwendung</th> </tr> <tr> <td> ☒ Fernheizung ☐ Solarheizung ☐ Biomasse ☒ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf </td> <td> ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Modernisierung (Austausch / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) </td> <td> ☐ Anlage zur Kühlung </td> </tr> </table>			Art	Verwendung		☒ Fernheizung ☐ Solarheizung ☐ Biomasse ☒ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Modernisierung (Austausch / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	☐ Anlage zur Kühlung
Art	Verwendung								
☒ Fernheizung ☐ Solarheizung ☐ Biomasse ☒ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Modernisierung (Austausch / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	☐ Anlage zur Kühlung							
Anlass der Ausstellung des Energieausweises									

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



03.08.2018

Datum



Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV

²⁾ Bei nicht modernisierten Anlagen der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Anlageneintragung anzugeben, die Registrierungsnummer nach dem Eingang nachfolgend anzugeben

³⁾ Mehrfachangaben möglich

⁴⁾ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabezeit

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

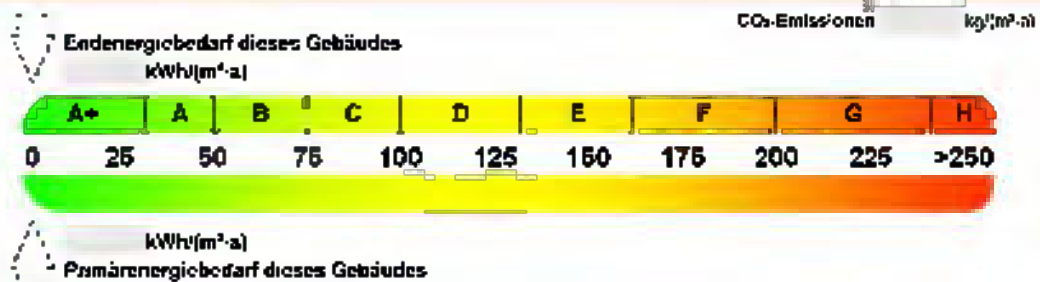
gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registernummer: HE-2018-002093387

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

beim Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Energiebedarfskennwert der Gebäudehülle $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

beim Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Gesamtwärmeabfuhrkoeffizient $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen anzuwendendes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4145-6 und DIN V 4145-10

☐ Verfahren nach DIN V 4145-6

☐ Berechnung nach § 7 Absatz 3 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 7 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Angaben zum EEWärmeG

Angabe erforderlicher Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Energieeffizienten Energieverbrauchs (EEWärmeG)

Anteil $\%$ Bedarfsanteil $\%$

Anteil $\%$

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschriebenen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 2 EEWärmeG an $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ verschriebenen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

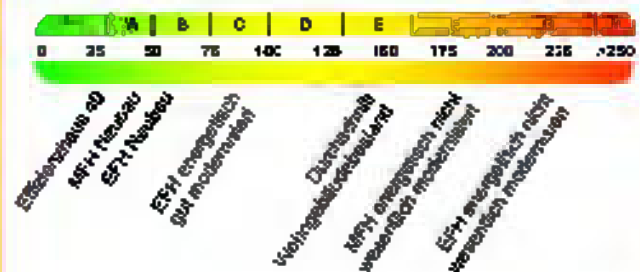
Veranschaulicht Anforderungswert

Primärenergiebedarf $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Veranschaulicht Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt in der Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche m^2 , die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Energieeffizienten Energieverbrauchs

2) nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 des Energieeffizienten Energieverbrauchs

3) nach § 7 Absatz 1 Nummer 3 des Energieeffizienten Energieverbrauchs

4) nur bei Neubauten sowie bei Modernisierungen im Fall des § 7 Absatz 1 Nummer 3 EnEV

5) nur bei Neubauten

6) EEWärmeG, EEWärmeG, EEWärmeG, EEWärmeG

7) nur bei Neubauten, Fall der Anwendung nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2018-002093357

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
131,30 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

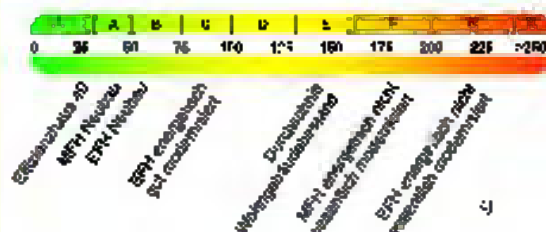
131,3 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh) (je m² Wohnfläche)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas in kWh	1,1	181763,00	66452,55	115310,45	1,13
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas in kWh	1,1	211488,00	65472,28	145983,72	1,12
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas in kWh	1,1	183916,00	64859,45	119056,55	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die nachfolgend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude hergestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchswert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist, als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weist, insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch: Heizkesselanlagen, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh

4) FFH: Fernheizstationen, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registernummer: HE-ZU18-002093357

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bauteil- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Daches die Energieeffizienz verbessert.	☐	☒		
2	Außenwände	Prüfen Sie die Dämmverteilung Ihrer Außenwände bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes.	☐	☒		
3	Fenster	Überprüfen Sie die Dämmverteilung Ihrer Fenster im Hinblick auf Wärmeverluste Ihres Gebäudes.	☐	☒		
4	Kellerdecke	Überprüfen Sie, ob durch die Kellerdecke zu viel Energie verloren geht.	☐	☒		
5	Heizungsanlage	Wir empfehlen eine Überprüfung der Heizungsanlage im Hinblick auf optimale Energieeffizienz.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

| | weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieausweisverordnung (EAV) vom 18.11.2013¹⁾

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetyp - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerschöpflichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausdehnung des Energieausweises gemäß dem Muster der Anlage G auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe in Linien § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudetyp" deutlich gemacht.

Eneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, welcher und in welcher Art erneuerbare Energie genutzt wird. Bei Neubauten enthält Seite 2 Angaben zum EEWärmeG dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Lieferenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden schrittweise ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage von Annahmen über die Gebäudenutzungsdaten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. Häufigkeit der Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und mittlere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannten "Verluste" (Erkennung, Gewinnung, Verdichtung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und Umwelt-schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudedämmung - Seite 2

Angewandt ist die spezifische, auf die wärmeübertragende Fläche bezogene Transmissionskoeffizienten (Formelzeichen in der EAV: U_{tr}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem zeigt die EAV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf ist die nach technischen Regeln berechnete, ähnlich dem Energieausweis für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angabe zum EEWärmeG" sind die Anteile der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichtfüllung anzugeben. Das Feld "Energieausweis" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Förderung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis der Erfüllung der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EAV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verfahrensdokumente ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der endgültige Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So lässt sich so etwas ein höheres Vertrauen in einen ermittelten Wert. Im Winter führt zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückblick auf der Höhe des zu erwartenden Verbrauchs ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedlich sein, wie sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude und der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall anderer Leerstände wird hierfür pauschal ein Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung eingezeichnet. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei diesen Fällen in der Regel ein einheitlich bestimmter Warmwasserverbrauch der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gegebenenfalls von Verbrauchern von energetisch vorhandenen Anlagen zur Reparatur. Ob und inwieweit die genannten Maßnahmen in die Planung der Gebäude einfließen, ist in der Tabelle "Verbrauchsdaten" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch zeigt aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf, wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienverkäufer - Seite 2 und 3

Nach der EAV besteht die Pflicht an Immobilienverkäufer die in § 18 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen (je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3).

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind maßgebend für die Ermittlung der Energieeffizienz. Die Angaben für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Beispiele angegeben, inwieweit diese Angaben die Werte in die jeweiligen Vergleichskategorien legen.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 der Erläuterungen

Anlage VI WIRTSCHAFTSPLAN

Wirtschaftsplan

06.08.2025 - Seite 1

129-WEG Rudolf-Thauer-Weg 4-6 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

129.1702 / 17 DG mite, 2 Zi. Wohnung

Berichtszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Allgemeinstrom	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	1.000,00	45,51
Gebäudeversicherung	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	4.900,00	223,01
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	250,00	11,38
Hausmeister/Hausreinigung	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	7.000,00	318,58
Müll	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	3.500,00	159,29
Pflege Ausa. Stellp.	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	500,00	22,75
Regenwassergebühr	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	250,00	11,38
Schneebeseitigung	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	1.900,00	89,17
Strom Außenbeleuchtung	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	450,00	20,48
Wartung Rauchmelder	Anz. Rauchmelder	53,000	2,000	250,00	9,43
Wartung Tiefgarage				250,00	0,00
Wartungsprüfungen	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	900,00	40,95
Zwischensumme				20.550,00	921,95
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizkosten	Heizkosten Wirtscha.	24.171,600	1.095,360	26.000,00	1.176,22
3) Sonstige Kosten (nicht auf Mieter umlegbar n. BetrKV)					
Bankspesen	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	250,00	11,38
Rechtsmittel/Kleinrenten	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	100,00	4,55
Raumiete EV	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	100,00	4,55
Reparaturen	Miteigentumsanteil	1.000,000	48,000	2.500,00	115,00
Sonstiges	Wohnfläche m²	1.324,710	60,290	200,00	9,10
Verwaltungskosten Wohnung	Anz. Einheiten	19,000	1,000	5.712,00	261,33

Wirtschaftsplan

06.08.2025 - Seite 2

129-WEG Rudolf-Thauer-Weg 4-6 / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

129.1702 / 17-DG mitte, 2-Zi.-Wohnung

Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		8.862,00	461,91
Ausgaben Voranschlag				55.412,00	2.562,08
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführ. Instandhaltungsrück... Miteigentumsanteil		1.000,000	46,000	15.000,00	690,00
Gesamt				15.000,00	690,00

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	55.412,00	2.562,08
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	15.000,00	690,00
Gesamt	70.412,00	3.252,08

4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.9.24	Differenz	
Hausgeld	202,50	213,50	11,00	monatlich
Rücklage WEG	57,50	57,50	0,00	monatlich
Gesamt	260,00	271,00	11,00	monatlich

Anlage VII AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Der Kreis Ausschuss
Festlegte Bauanleitung
Zusätzliche Nord-Erklärung

Barthelme & Co. AG
Homburger Straße 7
61169 Frankfurt

NAME: _____

15-10-2017

Antraggeber: Herr Friedberg
Homburger Straße 18
62169 Friedberg

Auftraggeber: Städt. Hofkammer, Hildesheim Kontakt: Telefon
 Tel. 05131 101-2222 Fax 05131 101-2223
 E-Mail: 10.07.2025 Anl.
 Auftrags-Nr.: 1850 Anl.
 Auftraggeber: Städt. Hofkammer, Hildesheim Kontakt: Telefon
 Tel. 05131 101-2222 Fax 05131 101-2223
 E-Mail: 10.07.2025 Anl.
 Auftraggeber: Städt. Hofkammer, Hildesheim Kontakt: Telefon
 Tel. 05131 101-2222 Fax 05131 101-2223
 E-Mail: 10.07.2025 Anl.

514011-43 10/02/00

20-
OCT-20 8-0000
CIVILIAN POLICE

Datum 07.01.2025

At: 01799-25-31.0002

(Anzahlzeichnung immer anfügen!)

Verfahren: Freigelegte Oberflächen

Polymerschmelztemperatur:	200°C (10 min., 200°C) (200°C, 10 min., 200°C)
Polymerschmelzpunkt:	200°C
Fluss:	4, 6, 9
Flussrate:	100 g/min., 100 g/min., 100 g/min.

Ihr Zeichen: 63 K 17/24, Ihre Anfrage vom 07.07.2025

Sehr geest. de Dingen und deren.

Für Flur 8, Flurstück(e) 1047/1, 1048 und 1054/1, Gemarkung Bad Nauheim, besteht die in Kopie beigelegte öffentliche rechtliche Baulast, eingetragen im Raulastenverzeichnis von Bad Nauheim, Blatt 20206.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag und in Vertretung

[Signature]
S. J. J.

Anlage, Kopie aus dem Familienverzeichnis

Das Copyright in diesem Dokument wird von der American Psychological Association oder einem ihrer angeschlossenen Verlage für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zum Gebrauch der Informationen übernommen. Die American Psychological Association oder einer ihrer angeschlossenen Verlage ist nicht für die Verwendung der Informationen in diesem Dokument verantwortlich.

2. 2002
 2003
 2004
 2005

1. **Author:** [Name]
 2. **Title:** [Title]
 3. **Journal:** [Journal]
 4. **Volume:** [Volume]
 5. **Issue:** [Issue]
 6. **Page:** [Page]

• **How many people were killed?**
• **How many people were injured?**

Director, Department of Health and Human Services

-geleitet durch Völkerverständigung

30

Der Erbkassengemeinschaft des Altortsausschusses
als untere Baumfällungsbehörde

Waldsteinblatt Nr. 00280

FLURKARTENVERZEICHNIS von Bad Nauheim

Gemarkung Bad Nauheim

Flur 09 Flurstück 1054 westliche Teilfläche

Grundstück Schulz-Thauer-Weg 2
Vorgang / - - -

Inhalt der Eintragung

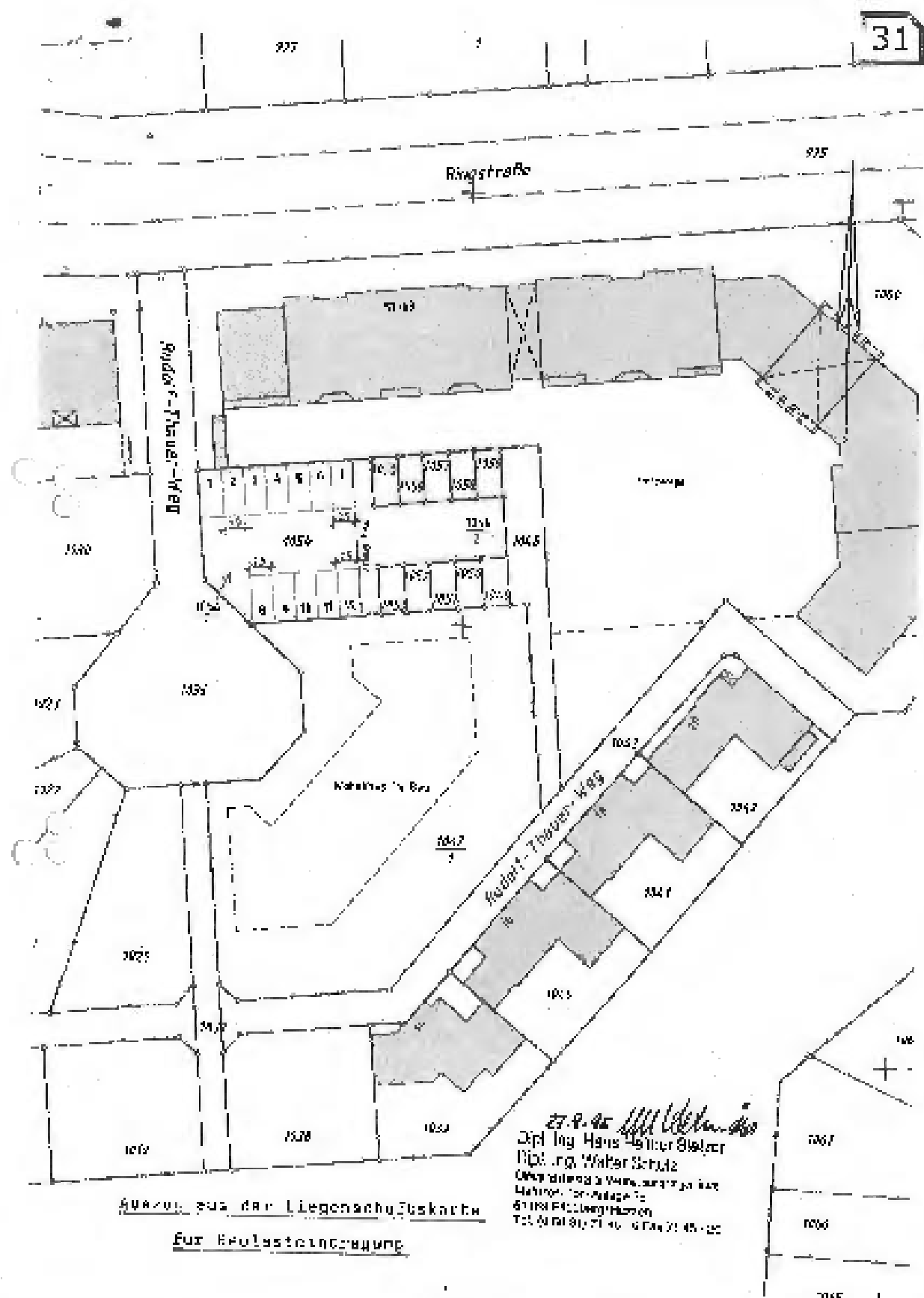
Die in der beigefügten Anzeikennung der Flurkarte dargestellten 17 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 09, Flurstück 1054 westliche Teilfläche werden nach erfolgter Grundstücksteilung abgetrennt dem Grundstück in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 09, Flurstück 1047/1 zur Verfügung gestellt.

Die in der beigefügten Anzeikennung der Flurkarte dargestellten Flächen sind nach erfolgter Grundstücksteilung abgetrennt dem Grundstück Gemarkung Bad Nauheim Flur 09, Flurstücke 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054 westliche Teilfläche, 1055, 1056, 1057, 1058 und 1059 als Zufahrt zur Verfügung gestellt.

Eingetragen: aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.10.89

Freiburg, den 19.10.1989

Erl



Objekt: 1.000.000,00 €
 Gemarkung: 1.000.000,00 €
 Gemarkung: 1.000.000,00 €

Datum: 18.05.2019
 Blatt: 34

Bestandteil: 1.000.000,00 €

Fl.	Fläche	Flächeninhalt	Flächeninhalt	Flächeninhalt	Flächeninhalt	Flächeninhalt
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00



1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00

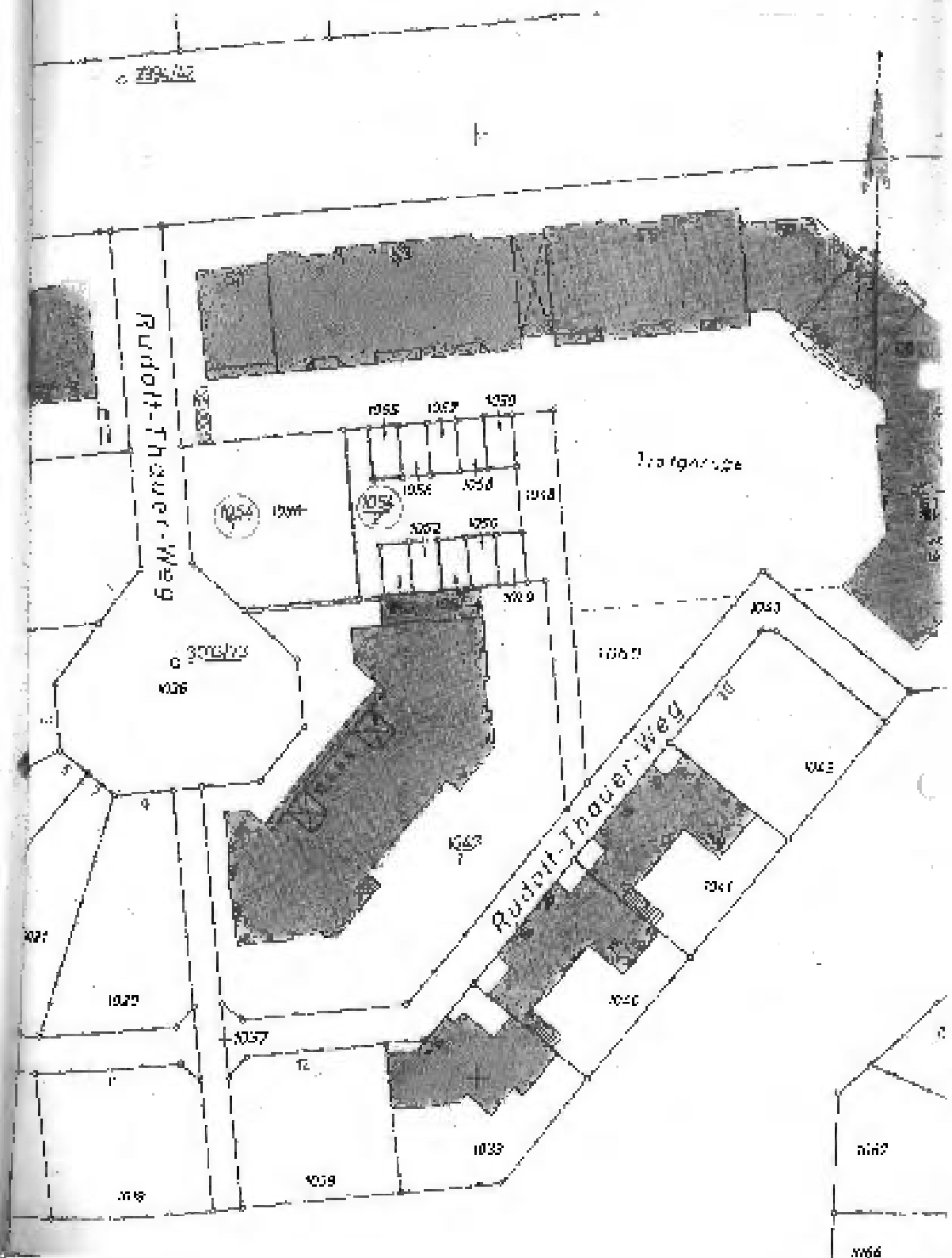
Vorstellungsgang - mit Auswertung für eigene nachfolgende Zusage - nicht gestaffelt
 31.05.2019, 1.000.000,00 €

signiert durch Marschall (gültig)

[illegible]

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug)

36



gezeichnet durch V. Fischer (g.m.b.H.)

37

Auszug aus dem Veränderungsnachweis (Buchauszug)

Auszug aus der Fliegenschaftskafe (Kartenauszug)

Gemeinde: Bad NauheimGemarkung: Bad NauheimFlur: 9Maßstab: ☒ 1:500☐ 1:1000☐ 1:2000☐ 1:5000☒ Ausfertigung (einschließlich...)

- 100 % -

(Alle Flächengrößen sind in Quadratmetern angegeben. Bei Flächenberechnungen sind die Angaben in der Flurkarte zu berücksichtigen.)

Erläuterungen zum Kartenauszug

☒ Der alte Bestand ist in Schwarz, der neue Bestand in Rot eingetragen.☒ Flurstück... (einschließlich...)

Veränderung... (einschließlich...)

☒ Es wird... (einschließlich...)Friedberg, den 22. Jan. 1998

Der Landrat des Verwaltungsbezirks

- Amtsdirektor -

In Auftrag



1. Nach dem...
2. Nach dem...

gemäß... (einschließlich...)