

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000062

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63303 Dreieich
Straße	Götzenhainer Weg 2 - ETW Nr. 8
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 4/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	11.09.2023
Qualitätsstichtag	11.09.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

260.000 EUR

22,9-fache Jahresrohertrag
3.270 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 60 Seiten mit 78862 Zeichen (88651 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 1.440/10.000 Miteigentumsanteil an dem 680 m² großen Grundstück (Flurstück 437) in Dreieich, Ortsteil Offenthal (Kreis Offenbach), verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 8. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr gem. Energieausweis ca. 1990 mit acht Wohneinheiten. Ferner befinden sich auf dem oben genannten Flurstück insgesamt acht Pkw-Außenstellplätze. Es zeigt sich eine durchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung mit ca. 79,55 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss, bestehend aus: 3-Zimmern, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse, WC und Abstellraum sowie einem Keller Nr. 8 im Untergeschoss. Ferner ist dem Bewertungsgegenstand gem. der Teilungserklärung ein Pkw-Stellplatz Nr. 8 zugeordnet (Sondernutzungsrecht). Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist zweckmäßig. Die Lage im Stadtteil ist als leicht überdurchschnittliche Wohnlage zu qualifizieren. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage als leicht überdurchschnittlich eingestuft. **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	78.336
	Ertragswert	284.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	10,00% 28.400
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	260.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	3.270
	x-fache Jahresmiete	22,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,36%
	Nettorendite (ReE/x)	3,65%
Mietfläche	Wohnfläche	79,55m ²
	Nutzfläche	
	Σ	79,55m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.337
	Jahresreinertrag	9.477
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	16,40%
	Gewerbe i.D.	16,40%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben
09.02.2023
Langen (Hessen)
Offenthal

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	8	6	437	1.440	10.000	97,92 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 437	97,92 m ²	800,00 EUR/m ²	Ja	78.336 EUR

Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 97,92 m²
davon zu bewerten 97,92 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW Nr. 8	79,55 m ²	0 m ²
Pkw-Stellplatz Nr. 8 (SNR)	0 m ²	0 m ²
	Σ 79,55 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		79,55 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet
- Pkw-Stellplatz zugeordnet (Sondernutzungsrecht)

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- steigende Zinsen
- wirtschaftliche und politische Unsicherheiten
- keine Innenbesichtigung

Vermietbarkeit

gut

Es besteht eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot an Mietwohnungen. Größe und Zuschnitt entsprechen der Nachfrage. Es ist von einer dauerhaften Ertragsfähigkeit und gute Vermietbarkeit des Objektes auszugehen.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

leicht überdurchschnittlich

Grundsätzlich besteht aus heutiger Sicht eine nachhaltige Nachfrage nach Objekten dieser Art. Bedingt durch das geringe Angebot wird die Nachfrage vor Ort als leicht überdurchschnittlich eingestuft, somit auch die Verkäuflichkeit.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

im Rahmen der derzeitigen Nutzungskonzeption.

Objektspezifisches Risiko

normal

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
	Gemeinschaftseigentum.....	15
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum.....	18
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	23
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	25
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	25
	Bodenwertermittlung.....	25
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	26
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	29
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	29
	Ertragswertermittlung.....	30
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	32
9.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	39
	Vergleichswertermittlung.....	39
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	44
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	46
12.	Anlagenverzeichnis.....	47
	Fotodokumentation.....	47
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	49
	Abkürzungsverzeichnis.....	50
	Literaturverzeichnis.....	52
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	53
	Lageplan, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	57

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 11.09.2023
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 11.09.2023 besichtigt. Das Gemeinschaftseigentum konnte teilweise besichtigt werden. Der Zutritt zur Eigentumswohnung wurde nicht ermöglicht. Die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sind nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Da die Eigentumswohnung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Verfahren vorgenommen. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch Mängel oder Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 10 % als sachgerecht eingestuft.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			13.09.2023	01.08.2023
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden			13.09.2023	16.12.1994
Energieausweis	vorhanden			13.09.2023	10.09.2018
Flurkarte	vorhanden			13.09.2023	19.01.2023
Flächenaufstellung (undatiert)	vorhanden			13.09.2023	
Grundbuchblatt Nr. 2811	vorhanden			13.09.2023	09.02.2023
Grundrissplan (undatiert)	vorhanden			13.09.2023	
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	vorhanden			13.09.2023	13.09.2023
Teilungserklärung	vorhanden			13.09.2023	09.07.1990

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 09.02.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Langen (Hessen) im Grundbuch von Offenthal geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2811	1	Offenthal	8	6	437	1.440	10.000	97,92

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

97,92 m²

davon zu bewerten:

97,92 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2811	3	1	437	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 07.02.2023	

Grundbuch Abteilung II

Wertung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Landkreis Offenbach (rd. 360.000 Einwohner, Regierungsbezirk Darmstadt, Hessen) liegt im Zentrum der Region Frankfurt Rhein-Main, besteht aus 13 Gemeinden und grenzt unmittelbar an Frankfurt am Main. Entsprechend gut sind die Standortbedingungen.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen A 3 Frankfurt-Würzburg und die A 661 Egelsbach-Oberursel ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach.

Strukturdaten

Stadt:	Dreieich
Bevölkerung:	41.811
Zentralitätsstufe:	Mittelzentrum
Kaufkraftindex:	128,2
Kaufkraftindex für Einzelhandel:	117,7
Einzelhandelszentralität:	105,7
Grundsteuer B-Hebesatz:	600,0 %
Gewerbesteuerhebesatz:	395,0 %

(Quelle: IHK Offenbach, Statistische Daten 2022)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht überdurchschnittlich

Die Stadt Dreieich gehört zum Landkreis Offenbach im Bundesland Hessen. Dreieich liegt ca. 10 km (Luftlinie) südlich von Frankfurt am Main und 20 km nördlich (Luftlinie) von Darmstadt. Sie umfasst fünf Stadtteile mit dem Verwaltungssitz im Stadtteil Sprendlingen.

Die Stadt ist ein gefragter Wohnort im Kernbereich des Rhein-Main-Gebietes mit gehobenen Wohnlagen, insbesondere in Buchschlag, Dreieichenhain und Götzenhain. Die Wirtschaft von Dreieich ist durch lokale Gewerbebetriebe und Unternehmen der Dienstleistungsbranche sowie Niederlassungen überregional agierender Unternehmen und Konzerne geprägt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Offenthal in leicht überdurchschnittlicher Wohnlage.

Objektfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Im weiteren Umfeld sind auch Einfamilienhäuser vorhanden.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Es stehen S-Bahnen- und Busverbindungen des Verkehrsverbundes für Fahrten auch in das Umland zur Verfügung. Der Bahnhof Dreieich-Offenthal liegt rd. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die Bundesstraße 486 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
Parkplatzsituation	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Hochwassergefährdung	<p>Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.</p> <p>Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine sehr geringe Gefährdung.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht überdurchschnittliches Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, die durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist und mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topographie

Grundstücksform unregelmäßig

Straßenfront ca. 30 m

Mittlere Tiefe ca. 23 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht Dem Gericht liegt die Altlastenauskunft vor. Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.										
Überbau	Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.										
Wohnungsbindung	Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.										
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.										
Denkmalschutz / Ensembleschutz	Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.										
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.										
Baurecht	<p>§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 3/79 vom 16.12.1994</p> <p><u>Plangebiet B</u></p> <table><tr><td>Art der Nutzung</td><td>reines Wohngebiet (WR)</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>0,40</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>0,80</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>Anzahl der Vollgeschosse:</td><td>II</td></tr></table> <p>Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.</p>	Art der Nutzung	reines Wohngebiet (WR)	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80	Bauweise	offen	Anzahl der Vollgeschosse:	II
Art der Nutzung	reines Wohngebiet (WR)										
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40										
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80										
Bauweise	offen										
Anzahl der Vollgeschosse:	II										
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Baulandreserven sind nicht vorhanden.</p> <p>Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.</p>										

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Gebäude

Mehrfamilienhaus

Baujahr

ca. 1990 gem. Energieausweis

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss mit acht Wohneinheiten. Ferner befinden sich auf dem oben genannten Flurstück insgesamt acht Pkw-Außenstellplätze.

Konstruktion

Untergeschoss

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: vermutlich Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Erd-/Obergeschosse:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Dachgeschoss

Dachform: Satteldach mit Gauben

Dacheindeckung: Dachziegeleindeckung

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Ausstattung allgemein

Eingangstür: Aluminium mit Drahtglas

Eingangsüberdachung: in Massivbauweise

Fensterrahmen: vermutlich aus Kunststoff

Fensterverglasung: vermutlich Doppelverglasung

Fenster Sonnenschutz: Rollläden

Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart: vermutlich Zentralheizung

Heizung Brennstoff: Gas gem. Energieausweis

Warmwasserversorgung: nicht bekannt
Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: nicht bekannt

Besondere Bauteile / Einrichtungen (nach DIN 276) keine Wesentlichen

Energetische Qualität

Energieausweis

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Stufe D ein, was einer mittleren Energieeffizienz entspricht..

Modernisierung

Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Reparaturstau¹

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Soweit feststellbar besteht in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum keine wirtschaftliche Wertminderung.

¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung: Hecken

Zuweg: Betonpflaster

Bepflanzung: einfache Bepflanzung

Sonstiges: keine Angaben

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze: 8 Pkw-Außenstellplätze

Beurteilung Objektqualität

Leicht überdurchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch leicht überdurchschnittlichen Zustand.

- Architektur: leicht überdurchschnittlich
- Bautechnik: leicht überdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: leicht überdurchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 8
Lage innerhalb des Gebäudes	Dachgeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	ja, gem. Teilungserklärung (Nr. 8)
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	nein
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.
Beschreibung	3-Zimmer-Eigentumswohnung Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung mit ca. 79,55 m ² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss, bestehend aus: 3-Zimmern, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse, WC und Abstellraum sowie einem Keller Nr. 8 im Untergeschoss. Ferner ist dem Bewertungsgegenstand gem. der Teilungserklärung ein Pkw-Stellplatz Nr. 8 zugeordnet (Sondernutzungsrecht).
Fläche ca.	79,55 m ² Wfl. Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97% aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug	Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Unterlagen (Flächenaufstellung) entnommen worden. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.
Besonnung/Belichtung/Belüftung	Es besteht vermutlich eine durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.
Hinweis	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!
Bauschäden und -mängel	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
Unterhaltungsstau	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Wohnungsmarkt

Im ersten Quartal 2023 verbilligten sich Wohnungen und Häuser im Schnitt um 2,1 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum, wie aus dem veröffentlichten Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) hervorgeht. Damit setzt sich der Preisverfall am deutschen Immobilienmarkt, der bereits im zweiten Halbjahr 2022 begonnen hatte, zum Jahresstart nur wenig gebremst fort. Gegenüber dem vierten Quartal 2022 gaben die Preise um 2,0 Prozent nach. Sowohl selbst genutztes Wohneigentum als auch Mehrfamilienhäuser sind von dem Preisrückgang betroffen. Das ist der stärkste Rückgang seit 2003. Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. In den Metropolen sanken die Preise um 1,4 Prozent binnen Jahresfrist und um 1,3 Prozent im Quartalsvergleich. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten. Das Minus betrug 6,4 Prozent binnen Jahresfrist und 2,2 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2022.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

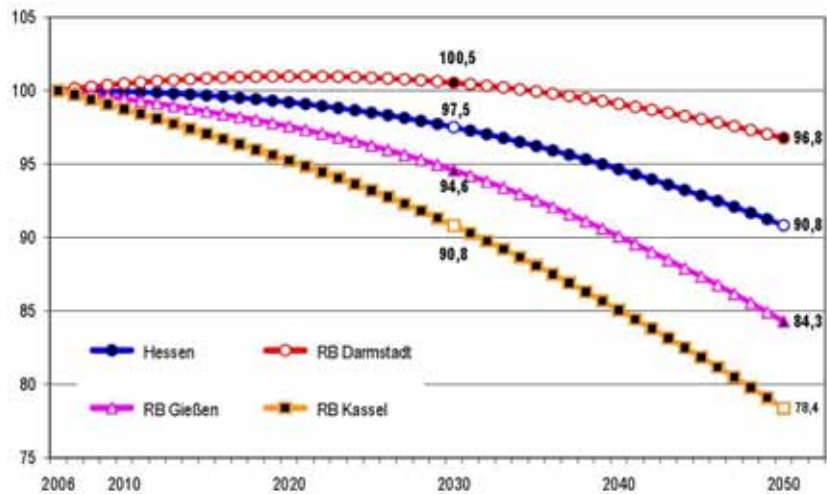
Quelle: vdp Research

Demographische Entwicklung

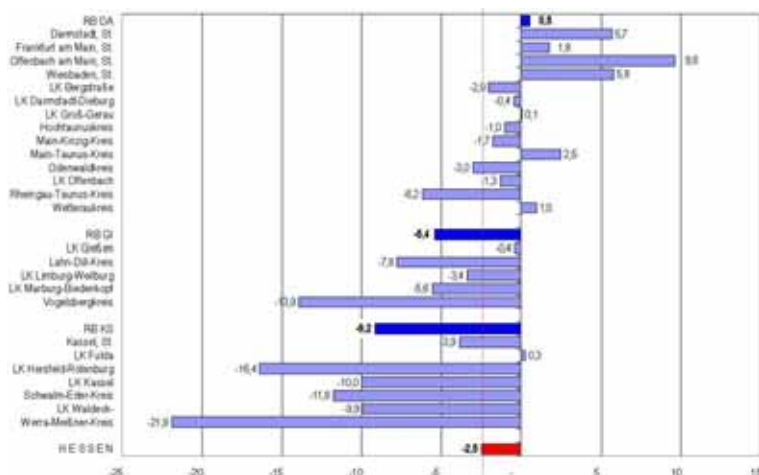
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



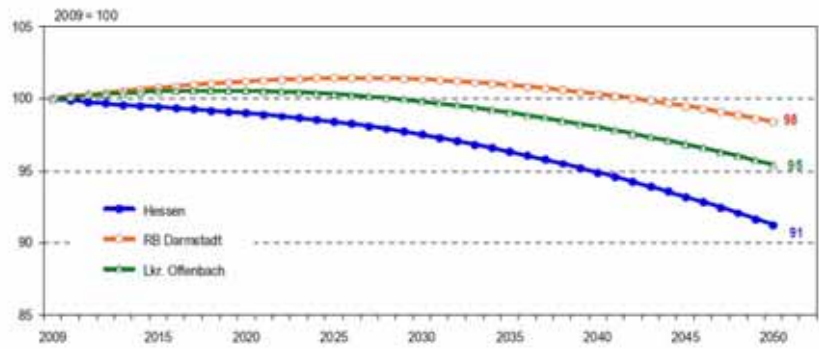
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



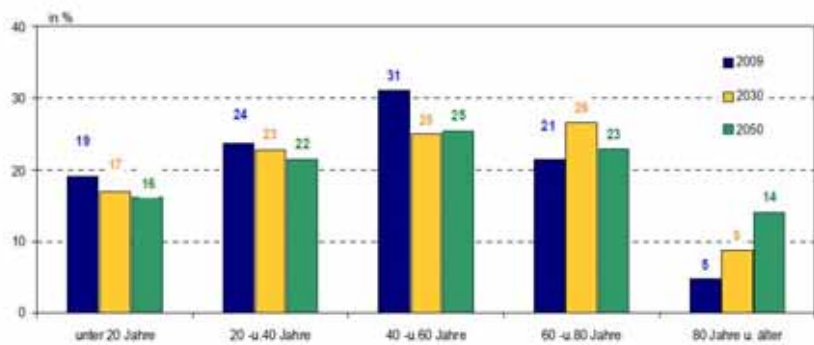
Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

Landkreis Offenbach

Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2050 im Regionalvergleich (2009 = 100)

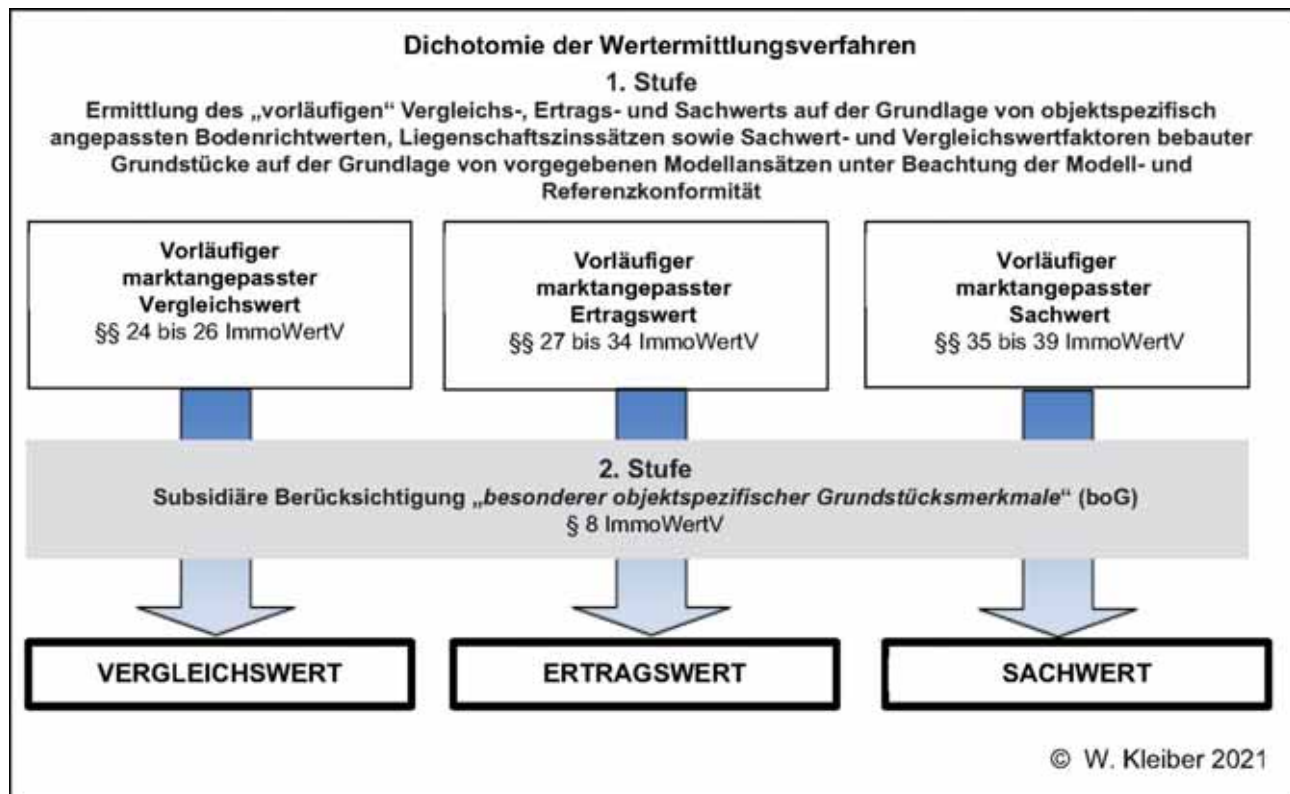


Altersstruktur der Bevölkerung in den Jahren 2009, 2030 und 2050 (in %)



6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV²

² Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet und zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes verwendet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 437	97,92	800,00					Ja	78.336

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

78.336

Entspricht 28% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 437

Bodenrichtwert: 800,00 EUR/m²
Quelle: BORIS Hessen / Stand: 01.01.2022

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.	
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ³	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 800,00 €/m ²	
Richtwertnummer	Zone 3	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen:	
	Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁵	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	300 m ²	
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien, u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung, an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	

³ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

⁴ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁵ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	<p>Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks einen Wert von 300 m² veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück hat eine tatsächliche Größe von 680 m².</p> <p>Der Bodenwert hat keinen signifikanten Einfluss auf die Wertermittlung von Eigentumswohnungen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes wird insofern als marktkonform eingestuft.</p>
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	<p>Die wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ⁶) ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschosßflächenzahl i.S.v. § 20 BauNVO. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen.</p> <p>Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.</p>
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

⁶ WGFZ = wertrelevante Geschosßflächenzahl; sie umfasst alle Flächen von Aufenthaltsräumen (einschließlich der zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden) und auch von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss nach Landesbauordnung definiert werden, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Begriff WGFZ ist nicht in der BauNVO geregelt.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag**

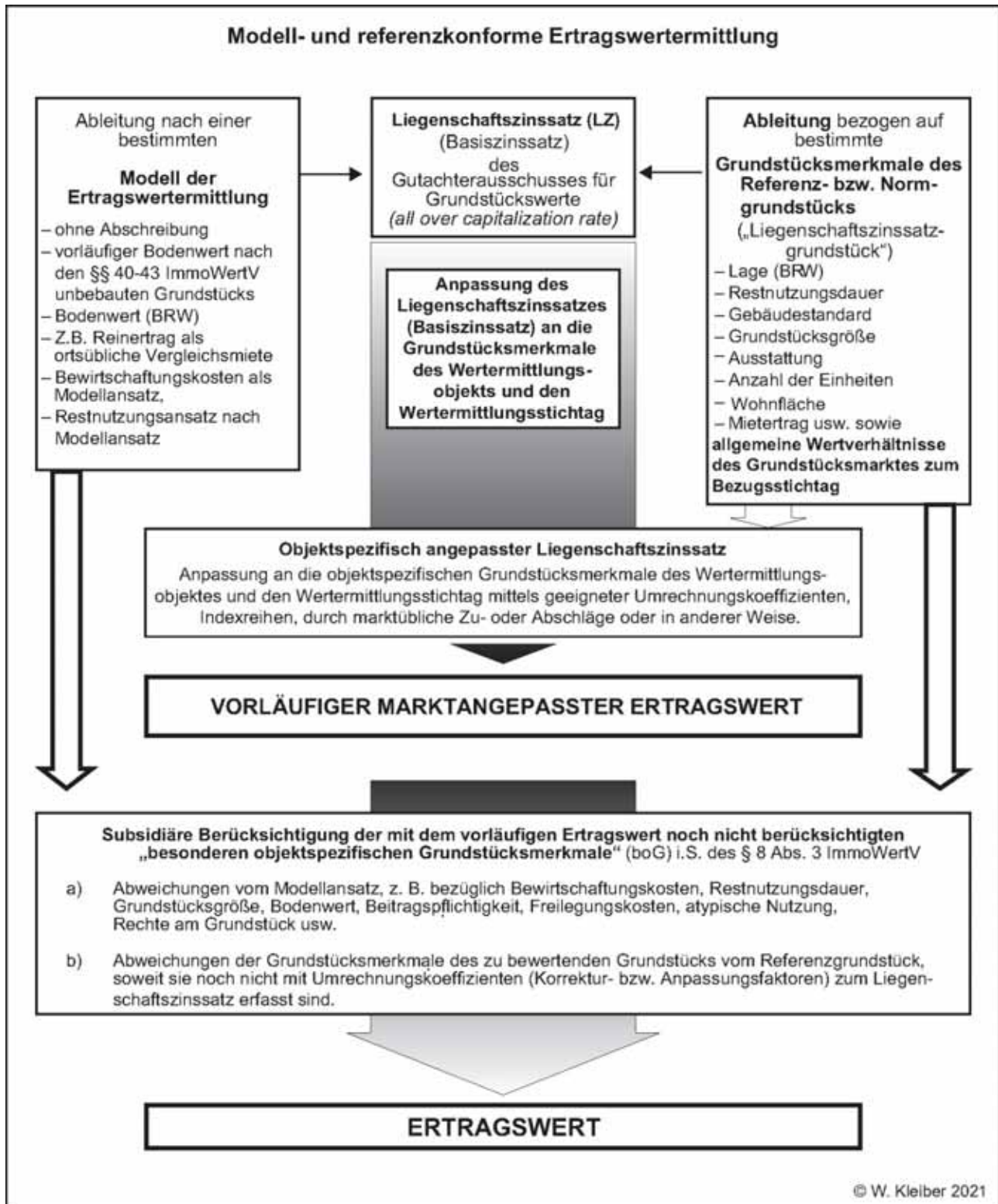
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenrichtwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 800,00 €/m².

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		EUR / Jahr							
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / DG	10.977	1.705	9.272	1.517	7.755	25,9694	201.392
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	360	155	205	50	155	25,9694	4.025

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.337

Σ 1.860

Σ 9.477

Σ 1.567

Σ 7.910

Σ 205.417

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

205.417 EUR

+ Bodenwert

78.336 EUR

Ertragswert (ungerundet)

283.753 EUR

Ertragswert (gerundet)

284.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	ETW Nr. 8	79,55	10.977		
2	Pkw-Stellplatz Nr. 8 (SNR)		360		
		Σ 79,55	Σ 11.337	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	79,55 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	11.337 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.				
	Nutzung / Beschreibung	Jahre					%	m ²			Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
w	1	Wohnen / DG	37	2,00	1	79,55		11,50	10.977	1.517				
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	37	2,00	1			30,00	360	50				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 37	Ø 2,00	Σ 1	Σ 79,55			Σ 11.337	Σ 1.567				

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	Nutzung / Beschreibung	/Stk.	EUR/m ²	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / DG	13,50		411,00	3,74	2,00			15,53
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	102,00		45,00	12,50	2,00			43,05
w = Wohnen, g = Gewerbe										Ø 16,40

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	eigengenutzt
Leerstand	nicht vorhanden
Flächen	Eine Flächenaufstellung liegt vor. Die angesetzten Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietwertübersicht	Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 für den Bereich Südhessen beträgt die Vergleichsmiete, je nach Lage und Ausstattung, rd. 11,80 €/m ² WFL (Baujahr 1990; 80 m ² WFL; BRW 800 – 899 €/m ²).
Mietansatz	In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität, wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim und
bei der Stadt Rüsselsheim am Main



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1_2023)

Landkreis	Offenbach
Stadt / Gemeinde	Dreieich
Gemarkung	Offenthal
angesetzter Bodenrichtwert	800 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1990
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	80 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	10,60 €/m ²
entspricht einer Miete von	848,00 €

Unter Berücksichtigung der vermutlichen Ausstattungsqualität (mittel), der leicht überdurchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 79,55 m² sowie den sonstigen Eigenschaften der Liegenschaft wird ein Mietansatz von durchschnittlich 11,50 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.

Für den Pkw-Stellplatz wird 30,00 €/Stück als angemessen und marktkonform eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die jährlichen Bewirtschaftungskosten mit 1.860 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 16,40 % vom Rohertrag.

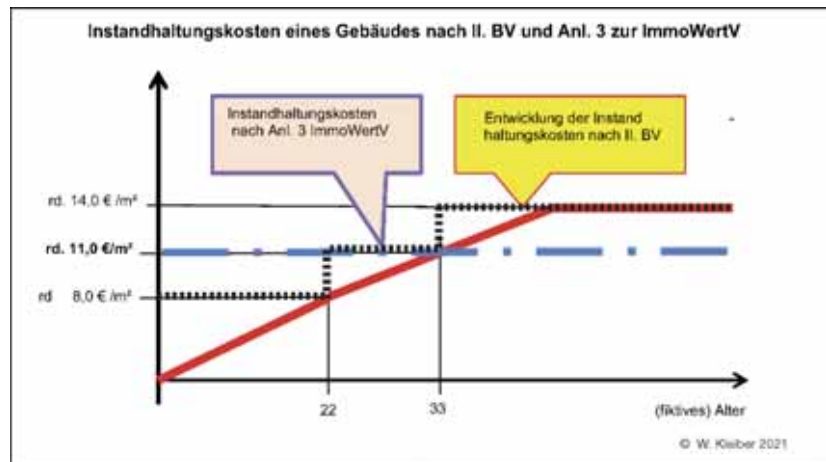
Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden. Diese können nicht unerheblich von den mit Anl. 3 zur ImmoWertV den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorgegebenen Instandhaltungskosten abweichen, die diese nach § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV der Ermittlung der des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes von Wohn- und Gewerbeimmobilien zugrunde zu legen haben.

Modellansätze der jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnen nach Anl. 3 ImmoWertV in €

Instandhaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m ²	11,70 €/m ²	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00	88,00	92,00	102,00

Einheitlicher altersunabhängigen Modellansatz für Instandhaltungskosten. Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100)): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.



Ansatz der Instandhaltungskosten p. a.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.176 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können erhebliche Abweichungen der statischen (starr) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten erheblich von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf.

im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Modellansätze der jährlichen Verwaltungskosten nach Anl. 3 zur ImmoWertV in €

Jährliche Verwaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	299,00 €	298,00 €	312,00 €	344,00 €
je Eigentumswohnung	358,00 €	357,00 €	272,00 €	411,00 €
je Garagen- oder Einstellplatz	39,00 €	39,00 €	41,00 €	45,00 €

Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100); Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.

Ansatz der Verwaltungskosten p. a. Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 456 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 228 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungser-schwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Markt-gängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Südhessen bewegen sich die \emptyset Liegenschaftszinssätze wie folgt:

**Immobilienmarktbericht Südhessen
2023**

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,3	1,8	1,8	1,9	2,0
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 0,9	± 0,8	± 0,8	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	23,9	28,6	29,8	29,7	29,9
Standardabweichung RobEF	± 6,2	± 5,6	± 5,6	± 5,5	± 5,4
Ø Nettoanfangsrendite %	3,3	2,8	2,7	2,8	2,8
Standardabweichung NAR	± 0,8	± 0,6	± 0,6	± 0,5	± 0,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	41	140	283	394	117
Ø Miete €/m ² (gemäß MiKa)	7,95	8,60	9,50	10,35	11,65
Min-Max Miete €/m ²	5,25 - 15,10	5,80 - 14,5	6,55 - 13,20	6,10 - 15,00	7,75 - 15,15
Ø Bewirtschaftungskosten %	22	19	17	15	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	44	48	50	50	49
Ø Wohnfläche m ²	70	85	90	90	90
Ø ideeller Grundstücksanteil m ²	145	145	130	120	120
Ø BRW angepasst €/m ²	175	335	510	685	900
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	18	20	23	26	31
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	2.140	2.860	3.410	3.740	4.210
Min-Max Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	830 - 3.850	1.150 - 4.570	1.410 - 5.990	1.490 - 6.550	1.490 - 6.040
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022					

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem nicht bekannten Unterhaltungszustand, welches ca. 1990 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gleich überdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu dem vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von durchschnittlich 2,00 % angesetzt.

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 260.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 4,36 % (rd. 22,9-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.270 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vermutlichen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 37 Jahre geschätzt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2023

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Offenbach					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Baujahr
		€/m ² von - bis	€/m ² von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	567	3.200	604	87	1990
		1.380 - 5.330	150 - 1.275	40 - 200	1963 - 2018
Dietzenbach	37	3.050	449	74	1990
		1.850 - 4.460	380 - 600	40 - 120	1963 - 2015
Dreieich	49	3.460	771	89	1990
		1.830 - 5.070	240 - 1.250	49 - 172	1965 - 2014
Egelsbach	14	3.340	690	79	1990
		2.190 - 4.850	490 - 1.000	55 - 114	1969 - 2014

Datengrundlage Kaufpreissammlung

Da aufgrund gesetzlicher Grundlage (§ 195 BauGB) jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück – sowie auch an einem Erbbaurecht – gegen Entgelt oder im Tauschweg zu übertragen, in Abschrift an den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden ist, steht in der dort geführten Kaufpreissammlung eine umfangreiche Datengrundlage über reale Verkäufe zur Verfügung. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeitlich und sachlich differenziert ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen und mit den preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Bewertungsparameter (u. a. Lage, Baujahr, Fläche) sind dem Sachverständigen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachfolgende Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt worden.

Vergleichswerte

Eigentumswohnungen, Baujahr 1989 bis 2000, Zeitraum 2020 bis 2023

Baujahre	Stichtag	Ortsteile	Gebaeudetypen	Wohnflaeche	Kaufpreis €/m² Wfl.	Anpassung Größe Wfl.Nfl.	angepasster Vergleichswert €	Gewich- tung	Ausreisser	Vergleichswert €
1997	2020	Offenthal	Eigentumswohnung	64,00 m² WFL.	3.531 €	-10,00%	3.178 €	1,0	N	3.178 €
2000	2020	Offenthal	Eigentumswohnung	90,00 m² WFL.	3.011 €	0,00%	3.011 €	1,0	N	3.011 €
1990	2020	Offenthal	Eigentumswohnung	60,90 m² WFL.	3.121 €	-10,00%	2.809 €	1,0	N	2.809 €
1997	2020	Offenthal	Eigentumswohnung	65,00 m² WFL.	4.708 €	-10,00%	4.237 €	1,0	N	4.237 €
1990	2020	Offenthal	Eigentumswohnung	74,00 m² WFL.	2.939 €	0,00%	2.939 €	1,0	N	2.939 €
1997	2021	Offenthal	Eigentumswohnung	62,70 m² WFL.	3.682 €	-10,00%	3.314 €	1,0	N	3.314 €
1989	2021	Offenthal	Eigentumswohnung	86,80 m² WFL.	3.285 €	0,00%	3.285 €	1,0	N	3.285 €
1995	2022	Offenthal	Eigentumswohnung	82,10 m² WFL.	4.338 €	0,00%	4.338 €	1,0	N	4.338 €
1995	2022	Offenthal	Eigentumswohnung	83,00 m² WFL.	4.518 €	0,00%	4.518 €	1,0	N	4.518 €
1997	2022	Offenthal	Eigentumswohnung	62,70 m² WFL.	4.868 €	-10,00%	4.381 €	1,0	N	4.381 €
1994	2023	Offenthal	Eigentumswohnung	65,00 m² WFL.	3.369 €	-10,00%	3.032 €	1,0	N	3.032 €
1997	2023	Offenthal	Eigentumswohnung	66,90 m² WFL.	4.039 €	-10,00%	3.635 €	1,0	N	3.635 €

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind solche Vergleichsgrundstücke zugrunde zu legen, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen bzw. geeignete Vergleichsfaktoren. Die Eignung der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke lässt sich entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV nur feststellen, wenn die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Denn nur dann können die Eignung der Vergleichsgrundstücke geprüft und die einzelnen Grundstücksmerkmale substantiiert berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken sind dies insbesondere: die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand (Gebäudestandard i. S. der Sachwertrichtlinie), die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer sowie die Nutzung, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, die die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können.

Die in der Kaufpreissammlung entnommenen Vergleichspreisen bebauter Grundstücke können nur in seltenen Ausnahmefällen die einzelnen, insbesondere in der ImmoWertV genannten Merkmale der Bebauung zugeordnet werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes im Wege des direkten Preisvergleichs auf der Grundlage von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke oder mit Vergleichsfaktoren scheidet danach wegen der individuell unterschiedlichen Einzelsachverhalte i. d. R. aus.

Bei dem nachfolgend ermittelten Vergleichswert handelt es sich insofern um einen Zwischenwert, die lediglich der Plausibilisierung des wertbestimmenden Sach- oder Ertragswertverfahrens dient.

Qualität der Preisverteilung

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß Vergleichswertrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor.

Der Variationskoeffizient ist eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfüllten die zum Vergleich herangezogenen Daten diese Bedingung.

Ausreißer	Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.
Zu- und Abschläge	Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale in der Kaufpreisauskunft veröffentlicht sind.
Vorläufiger Vergleichswert	Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

	Auswertung	Ergebnis
	Anzahl	12
	Q 0,25 = Q1 = erstes Quartil = unteres Quartil	1.705
	Median	3.299
	Q 0,75 = Q3 = drittes Quartil = oberes Quartil	3.313
	Differenz zwischen dem dritten und dem ersten Quartil = Interquartilsabstand	1.608
	Grenze für Ausreißer unten	-707
	Grenze für Ausreißer oben	5.725
	Maximaler Wert	4.518
	Minimaler Wert	2.809
	Mittelwert	3.556
	Spannweite	1.709
	Standardabweichung	610
	Variationskoeff.	0,17
	Ø Vergleichswert €/m ²	3.556
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abweichungen vom Ø Vergleichswert		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	0,00%	0
Lage	0,00%	0
Ausstattung / Zustand	0,00%	0
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	0,00%	0
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	0,00%	0
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%	0
Immobilienpreisindex	0,00%	0
indirekter Vergleichswert		3.556
Wohnfläche		80
Vergleichswert €/m² Wfl.		3.556
oberer Grenzwert		359.412
unterer Grenzwert		223.477
Angemessener Vergleichswert		282.915
Pkw-Stellpl. / Carport		3.000
Vergleichswert		285.915
rd.		290.000

Ergebnis der Plausibilisierung

Das arithmetische Mittel ist ein anerkannter und gebräuchlicher statistischer Mittelwert. Durch die Methode der Durchschnittsbildung finden – mit Ausnahmen der Extremwerte – alle Daten der Grundgesamtheit Berücksichtigung. Durch die Berechnung des Variationskoeffizienten ist die Güte des Ergebnisses zu würdigen. Der Variationskoeffizient ist eine Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe (bezüglich der Qualität der Stichprobe / Vergleichspreise). Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert.

Das Ergebnis der Stichprobe ist i. d. R. zu verwerfen, wenn der Variationskoeffizient $> 0,2$ ist. Im vorliegenden Fall zeigt der Variationskoeffizient mit $0,17$ ein belastbares Ergebnis der Stichprobe. Die Daten sind insofern für eine Vergleichswertermittlung verwendungsfähig und können zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes herangezogen werden.

In dem Zeitraum 2020 bis 2023 beträgt der plausibelste Wert $3.556 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ ($\pm 610 \text{ €}$ Standardabweichung) für eine vergleichbare Eigentumswohnung in der bewerten Lage.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	78.336
	Ertragswert	284.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	10,00% 28.400
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	260.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.270
	x-fache Jahresmiete	22,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,36%
	Nettorendite (ReE/x)	3,65%
Mietfläche	Wohnfläche	79,55m ²
	Nutzfläche	
	Σ	79,55m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.337
	Jahresreinertrag	9.477
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	16,40%
	Gewerbe	
	i.D.	16,40%

Wertermittlung für das Grundstück Götzenhainer Weg 2 - ETW Nr. 8
63303 Dreieich

Wertermittlungsstichtag 11.09.2023

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

260.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 13.09.2023

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Nach dem äußeren Eindruck ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
ouVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Lageplan, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

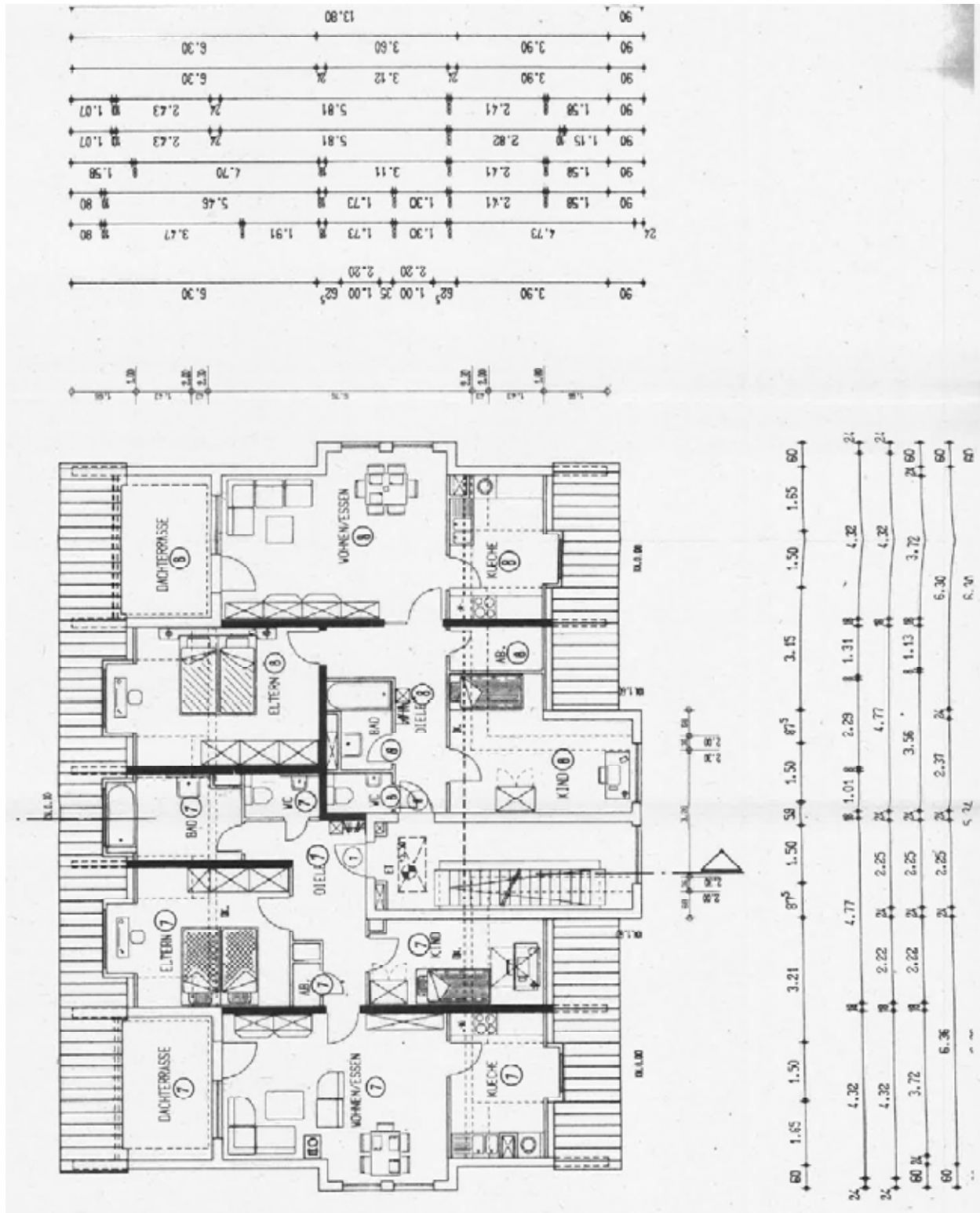
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 19.01.2023
Antrag: 201813984-1

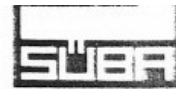
Flurstück: 437
Flur: 6
Gemarkung: Offenthal
Gemeinde: Dreieich
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt







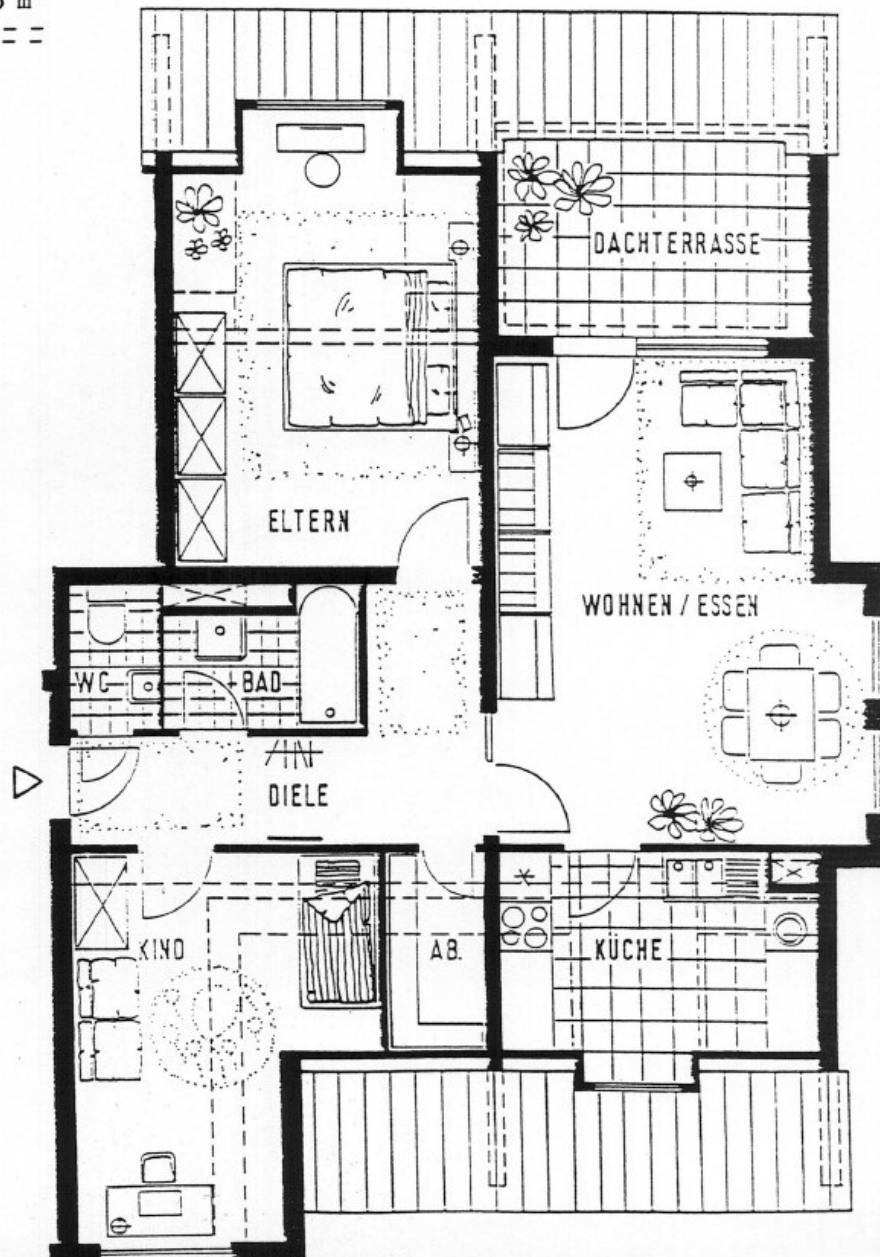
Wng. 8 DG



3 - Zimmer - Wohnung

Küche	:	7,44 m ²
ABSt.	:	1,90 m ²
Diele	:	8,51 m ²
Bad	:	3,37 m ²
WC	:	1,72 m ²
Eltern	:	16,77 m ²
Kind	:	12,08 m ²
Wohnen/EsSEN:	:	23,32 m ²
Dachterrasse:	:	8,89 m ²

79,55 m²
= = = =



Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.