

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19  
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt  
Fax 06151 273297

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 5/23

**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des 17/10.000 Miteigentumsanteils (ME)  
an dem Grundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 25,  
Flurstück 196 Gebäude und Freifläche Am Forsthaus  
Gravenbruch 48, 50, 52, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036  
bezeichneten Garage.



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Neu-Isenburg	Flur:	25
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	196
Gemarkung:	Neu-Isenburg	Fläche:	6.209 m <sup>2</sup>



Hofansicht

Der **Verkehrswert** des **Teileigentums** wurde zum **Stichtag 11.06.2024** ermittelt mit

**rd. 14.500,00 €**

**Anmerkung:**

*Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.*

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Verkehrsanbindung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Garage	10
3.2 Zustandsbeurteilung	10
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	10
4. Mieten	10
5. Verkehrswertermittlung	
5.1 Grundstücksdaten	11
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3 Bodenwertermittlung	12
5.4 Ertragswertermittlung	14
5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
5.4.2 Ertragswert	15
6. Verkehrswert	16
7. Literaturverzeichnis	17
8. Verzeichnis der Anlagen	18

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum, Garage Nr. 9036
- Objektadresse: Am Forsthaus Gravenbruch 48-52  
63263 Neu-Isenburg

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber  
zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen  
Gutachterausschusses;
  - Teilungserklärung, Grundrisse  
(Kreditinstitut zur Verfügung gestellt);
  - Akteneinsicht Grundbuchamt Neu-Isenburg  
am 16.07.2024.
- Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das  
Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.  
Das Anwesen konnte von mir nur von Außen  
besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 11.06.2024

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main und hat ca. 36.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Neu-Isenburg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen, darunter auch viele Hotels. Die Stadt hat sich inzwischen vom Standort für produzierendes Gewerbe in einen Dienstleistungsstandort gewandelt, was vor allem an der verkehrsgünstigen Lage liegt.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätte, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

### 2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Offenbach
- Lage im Ort: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Gravenbruch.
- Landkreis: Kreis Offenbach
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Immissionen: Normal
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben

### 2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig, Fläche: 6.209 m<sup>2</sup>
- Topographische Grundstückslage: eben

### 2.4 Erschließung

- Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkierungen.
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal
- Stellplätze: Stellplätze sind vor dem Grundstück vorhanden.

### 2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Neu-Isenburg verfügt über mehrere Anschlüsse an das deutsche Autobahnnetz (A3, A5, A661) und ist in das S-Bahnsystem der Rhein-Main-Region eingegliedert.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

### 2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

### 2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Anmerkung:**

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten: 

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neu-Isenburg	xxxx	1
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: lfd. Nr. der Eintragungen 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach (Stadtwerke) bestehend in dem Recht
- a) auf jederzeitigen freien Zu- und Abgang für das Personal der Stadtwerke zu den Räumen, in denen Wärmeversorgungsanlagen ein-gebaut sind;
  - b) auf Verlegung von Rohrleitungen und Armaturen für Zwecke der Wärmeversorgung des betreffenden und anderer Gebäude durch das Grundstück;
  - c) auf Vornahme von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten an den Rohrleitungen und Armaturen und dazu eventuell erforderlich werdender Aufgrabungen,
- unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1963 eingetragen am 12. Januar 1965.

### **Bewertung der Eintragung:**

Die o.g. Eintragungen werden von der Sachverständigen für die derzeitige Nutzung und Bebauung sowie eventuelle Folgenutzungen als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

### lfd. Nr. der Eintragungen 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

### **Bewertung der Eintragung:**

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **Anmerkung:**

***Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.***

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.9 Bauplanungsrecht

- Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
  
- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
  
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

**Anmerkung:**

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

#### **Anmerkung:**

*Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.*

*Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.*

Auf dem Grundstück befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und 36 Garagen:

- Haus I: Am Forsthaus Gravenbruch 48, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 24 Wohnungen.
- Haus II: Am Forsthaus Gravenbruch 50, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.
- Haus III: Am Forsthaus Gravenbruch 52, das Gebäude ist 5-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.

### 3.1 Garage

- Art des Gebäudes: Reihengarage
- Art des Teileigentums/ Nutzung: Garage
- Baujahr: ca. 1964 (lt. Unterlagen)
- Garagen: Auf dem Grundstück befinden sich 36 Garagen. Die Garagen sind in Reihenbauweise errichtet.

1-geschossig, nicht unterkellert

Bauweise: massiv  
Dach: Pultdach  
Tor: Stahltor  
Fassade: Putz, Anstrich

### 3.2 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Teileigentums ist nicht bekannt.
- Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

### 3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.  
Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert.

### 4. Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Neu-Isenburg	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 1.050,00 €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

#### Beschreibung des Bodenrichtwerts

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.06.2024

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

Fläche = 6.209 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 6.209,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 0,00 €
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b> <b>rd. 6.519.450,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **6.519.450,00 €**.

### 5.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Garage Nr. 9036) zugehörigen 17/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil:  $17/10.000 \times 6.519.450,00 \text{ €} = 11.083,07 \text{ €}$   
**rd. 11.083,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 70,00 €/Mo

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Instandhaltungskosten:	1 GA	x	104,00 €	=	104,00 €
Verwaltungskosten:	1 GA	x	46,00 €	=	46,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	x	840,00 €	=	<u>16,80 €</u>
					166,80 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 166,80 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 20 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beurteilung des Zustands des Bewertungsobjekts, wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

## 5.4.2 Ertragswert

### Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag 11.06.2024

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Garage	1	70,00	70,00	840,00
Summe				70,00	840,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 168,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 672,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 11.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 404,25 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 267,75 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,212
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.805,26 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
	<b>rd. 15.000,00 €</b>

## 6. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde der Ertragswert ermittelt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 15.000,00 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der **Verkehrswert<sup>1)</sup>** des 17/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in der Am Forsthaus Gravenbruch 48, 50, 52 in 63263 Neu-Isenburg

<u>Grundbuch</u>		<u>Blatt</u>	
Neu-Isenburg		xxxxx	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036 bezeichneten Garage, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 11.06.2024** mit

**rd. 14.500,00 €**

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 25. Juli 2024

**DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER**

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

<sup>1)</sup> 15.000,00 € x 3 % = 450,00 €  
15.000,00 € - 450,00 € = 14.550,00 €, rd. 14.500,00 €

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 ( BGBl. I S. 1982 ) m.W.v. 12.11.2022 | Gesetz vom 15.03.1951.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*  
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung  
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

**Kleiber**

ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)  
Anlage 2: Planübersicht (ohne Maßstab)  
Anlage 3: Fotos





Umgebung



von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19  
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt  
Fax 06151 273297

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 5/23

**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des 17/10.000 Miteigentumsanteils (ME)  
an dem Grundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 25,  
Flurstück 196 Gebäude und Freifläche Am Forsthaus  
Gravenbruch 48, 50, 52, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036  
bezeichneten Garage.



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Neu-Isenburg	Flur:	25
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	196
Gemarkung:	Neu-Isenburg	Fläche:	6.209 m <sup>2</sup>



Hofansicht

Der **Verkehrswert** des **Teileigentums** wurde zum **Stichtag 11.06.2024** ermittelt mit

**rd. 14.500,00 €**

**Anmerkung:**

*Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.*

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Verkehrsanbindung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Garage	10
3.2 Zustandsbeurteilung	10
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	10
4. Mieten	10
5. Verkehrswertermittlung	
5.1 Grundstücksdaten	11
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3 Bodenwertermittlung	12
5.4 Ertragswertermittlung	14
5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
5.4.2 Ertragswert	15
6. Verkehrswert	16
7. Literaturverzeichnis	17
8. Verzeichnis der Anlagen	18

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum, Garage Nr. 9036
- Objektadresse: Am Forsthaus Gravenbruch 48-52  
63263 Neu-Isenburg

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber  
zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen  
Gutachterausschusses;
  - Teilungserklärung, Grundrisse  
(Kreditinstitut zur Verfügung gestellt);
  - Akteneinsicht Grundbuchamt Neu-Isenburg  
am 16.07.2024.
- Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das  
Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.  
Das Anwesen konnte von mir nur von Außen  
besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 11.06.2024

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main und hat ca. 36.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Neu-Isenburg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen, darunter auch viele Hotels. Die Stadt hat sich inzwischen vom Standort für produzierendes Gewerbe in einen Dienstleistungsstandort gewandelt, was vor allem an der verkehrsgünstigen Lage liegt.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätte, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

### 2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Offenbach
- Lage im Ort: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Gravenbruch.
- Landkreis: Kreis Offenbach
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Immissionen: Normal
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben

### 2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig, Fläche: 6.209 m<sup>2</sup>
- Topographische Grundstückslage: eben

### 2.4 Erschließung

- Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkierungen.
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal
- Stellplätze: Stellplätze sind vor dem Grundstück vorhanden.

### 2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Neu-Isenburg verfügt über mehrere Anschlüsse an das deutsche Autobahnnetz (A3, A5, A661) und ist in das S-Bahnsystem der Rhein-Main-Region eingegliedert.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

### 2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

### 2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Anmerkung:**

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten: 

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Neu-Isenburg	xxxx	1
  
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: 

Ifd. Nr. der Eintragungen 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach (Stadtwerke) bestehend in dem Recht

  - a) auf jederzeitigen freien Zu- und Abgang für das Personal der Stadtwerke zu den Räumen, in denen Wärmeversorgungsanlagen ein-gebaut sind;
  - b) auf Verlegung von Rohrleitungen und Armaturen für Zwecke der Wärmeversorgung des betreffenden und anderer Gebäude durch das Grundstück;
  - c) auf Vornahme von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten an den Rohrleitungen und Armaturen und dazu eventuell erforderlich werdender Aufgrabungen,

unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1963 eingetragen am 12. Januar 1965.

### **Bewertung der Eintragung:**

Die o.g. Eintragungen werden von der Sachverständigen für die derzeitige Nutzung und Bebauung sowie eventuelle Folgenutzungen als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

### Ifd. Nr. der Eintragungen 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

### **Bewertung der Eintragung:**

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **Anmerkung:**

***Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.***

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.9 Bauplanungsrecht

- Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
  
- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
  
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

**Anmerkung:**

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

#### **Anmerkung:**

*Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.*

*Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.*

Auf dem Grundstück befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und 36 Garagen:

- Haus I: Am Forsthaus Gravenbruch 48, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 24 Wohnungen.
- Haus II: Am Forsthaus Gravenbruch 50, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.
- Haus III: Am Forsthaus Gravenbruch 52, das Gebäude ist 5-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.

### 3.1 Garage

- Art des Gebäudes: Reihengarage
- Art des Teileigentums/ Nutzung: Garage
- Baujahr: ca. 1964 (lt. Unterlagen)
- Garagen: Auf dem Grundstück befinden sich 36 Garagen. Die Garagen sind in Reihenbauweise errichtet.

1-geschossig, nicht unterkellert

Bauweise: massiv  
Dach: Pultdach  
Tor: Stahltor  
Fassade: Putz, Anstrich

### 3.2 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Teileigentums ist nicht bekannt.
- Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

### 3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.  
Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert.

### 4. Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Neu-Isenburg	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 1.050,00 €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

#### Beschreibung des Bodenrichtwerts

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.06.2024

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

Fläche = 6.209 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 6.209,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 0,00 €
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b> <b>rd. 6.519.450,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **6.519.450,00 €**.

### 5.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Garage Nr. 9036) zugehörigen 17/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil:  $17/10.000 \times 6.519.450,00 \text{ €} = 11.083,07 \text{ €}$   
**rd. 11.083,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 70,00 €/Mo

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Instandhaltungskosten:	1 GA	x	104,00 €	=	104,00 €
Verwaltungskosten:	1 GA	x	46,00 €	=	46,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	x	840,00 €	=	<u>16,80 €</u>
					166,80 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 166,80 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 20 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beurteilung des Zustands des Bewertungsobjekts, wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

## 5.4.2 Ertragswert

### Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag 11.06.2024

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Garage	1	70,00	70,00	840,00
Summe				70,00	840,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 168,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 672,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 11.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 404,25 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 267,75 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,212
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.805,26 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
	<b>rd. 15.000,00 €</b>

## 6. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde der Ertragswert ermittelt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 15.000,00 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der **Verkehrswert<sup>1)</sup>** des 17/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in der Am Forsthaus Gravenbruch 48, 50, 52 in 63263 Neu-Isenburg

<u>Grundbuch</u>		<u>Blatt</u>	
Neu-Isenburg xxxxx			
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036 bezeichneten Garage, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 11.06.2024** mit

**rd. 14.500,00 €**

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 25. Juli 2024

---

**DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER**

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

<sup>1)</sup> 15.000,00 € x 3 % = 450,00 €  
15.000,00 € – 450,00 € = 14.550,00 €, rd. 14.500,00 €

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 ( BGBl. I S. 1982 ) m.W.v. 12.11.2022 | Gesetz vom 15.03.1951.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*  
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung  
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

**Kleiber**

ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

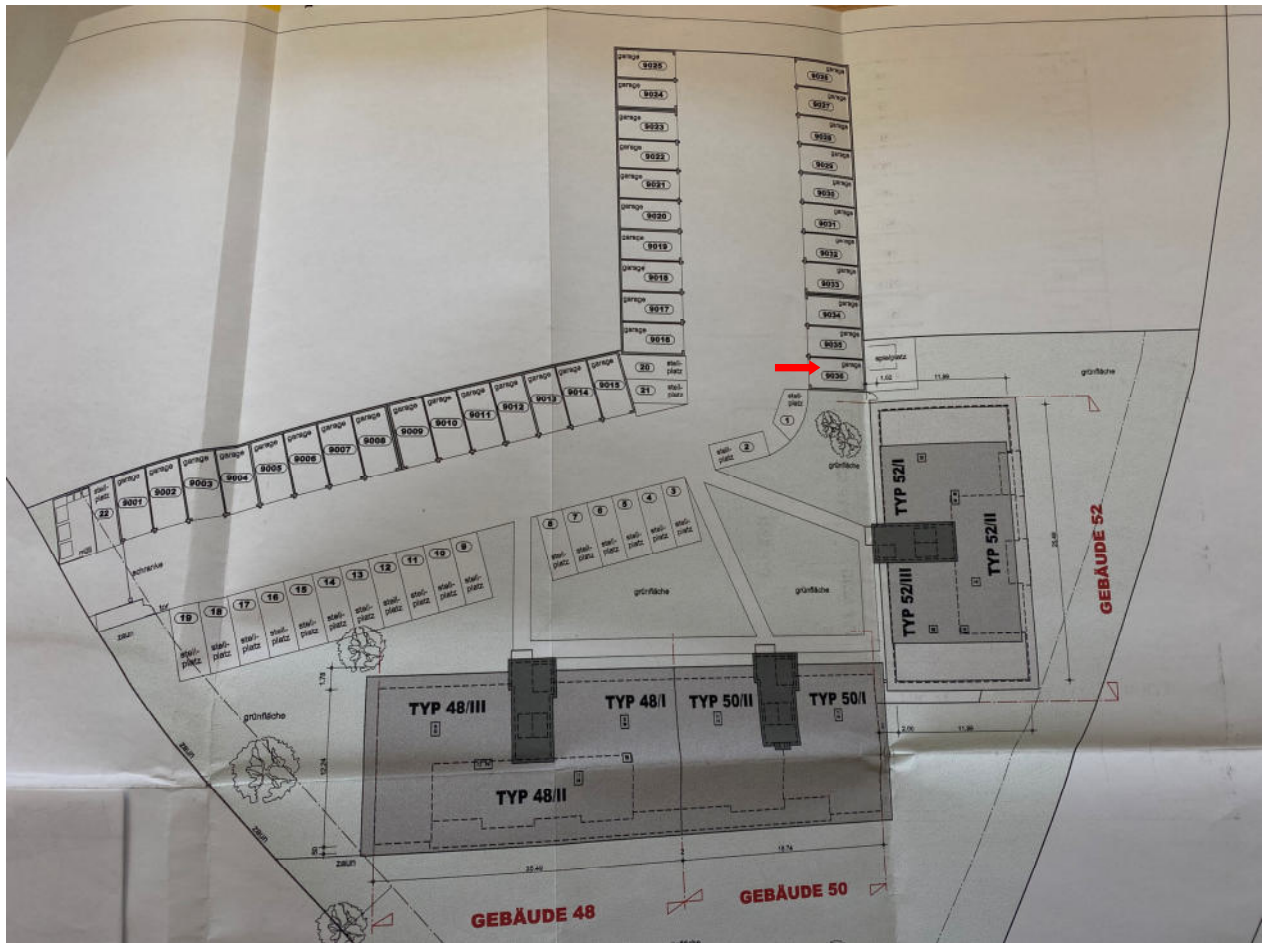
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)  
Anlage 2: Planübersicht (ohne Maßstab)  
Anlage 3: Fotos



Übersicht



Umgebung



von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19  
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt  
Fax 06151 273297

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 5/23

**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des 17/10.000 Miteigentumsanteils (ME)  
an dem Grundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 25,  
Flurstück 196 Gebäude und Freifläche Am Forsthaus  
Gravenbruch 48, 50, 52, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036  
bezeichneten Garage.



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Neu-Isenburg	Flur:	25
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	196
Gemarkung:	Neu-Isenburg	Fläche:	6.209 m <sup>2</sup>



Hofansicht

Der **Verkehrswert** des **Teileigentums** wurde zum **Stichtag 11.06.2024** ermittelt mit

**rd. 14.500,00 €**

**Anmerkung:**

*Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.*

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Verkehrsanbindung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Garage	10
3.2 Zustandsbeurteilung	10
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	10
4. Mieten	10
5. Verkehrswertermittlung	
5.1 Grundstücksdaten	11
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3 Bodenwertermittlung	12
5.4 Ertragswertermittlung	14
5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
5.4.2 Ertragswert	15
6. Verkehrswert	16
7. Literaturverzeichnis	17
8. Verzeichnis der Anlagen	18

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum, Garage Nr. 9036
- Objektadresse: Am Forsthaus Gravenbruch 48-52  
63263 Neu-Isenburg

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber  
zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen  
Gutachterausschusses;
  - Teilungserklärung, Grundrisse  
(Kreditinstitut zur Verfügung gestellt);
  - Akteneinsicht Grundbuchamt Neu-Isenburg  
am 16.07.2024.
- Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das  
Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.  
Das Anwesen konnte von mir nur von Außen  
besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 11.06.2024

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main und hat ca. 36.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Neu-Isenburg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen, darunter auch viele Hotels. Die Stadt hat sich inzwischen vom Standort für produzierendes Gewerbe in einen Dienstleistungsstandort gewandelt, was vor allem an der verkehrsgünstigen Lage liegt.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätte, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

### 2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Offenbach
- Lage im Ort: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Gravenbruch.
- Landkreis: Kreis Offenbach
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Immissionen: Normal
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben

### 2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig, Fläche: 6.209 m<sup>2</sup>
- Topographische Grundstückslage: eben

### 2.4 Erschließung

- Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkierungen.
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal
- Stellplätze: Stellplätze sind vor dem Grundstück vorhanden.

### 2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Neu-Isenburg verfügt über mehrere Anschlüsse an das deutsche Autobahnnetz (A3, A5, A661) und ist in das S-Bahnsystem der Rhein-Main-Region eingegliedert.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

### 2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

### 2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Anmerkung:**

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten: 

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neu-Isenburg	xxxx	1
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: lfd. Nr. der Eintragungen 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach (Stadtwerke) bestehend in dem Recht
- a) auf jederzeitigen freien Zu- und Abgang für das Personal der Stadtwerke zu den Räumen, in denen Wärmeversorgungsanlagen ein-gebaut sind;
  - b) auf Verlegung von Rohrleitungen und Armaturen für Zwecke der Wärmeversorgung des betreffenden und anderer Gebäude durch das Grundstück;
  - c) auf Vornahme von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten an den Rohrleitungen und Armaturen und dazu eventuell erforderlich werdender Aufgrabungen,
- unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1963 eingetragen am 12. Januar 1965.

### **Bewertung der Eintragung:**

Die o.g. Eintragungen werden von der Sachverständigen für die derzeitige Nutzung und Bebauung sowie eventuelle Folgenutzungen als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

### lfd. Nr. der Eintragungen 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

### **Bewertung der Eintragung:**

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **Anmerkung:**

***Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.***

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.9 Bauplanungsrecht

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

**Anmerkung:**

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

#### **Anmerkung:**

*Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.*

*Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.*

Auf dem Grundstück befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und 36 Garagen:

- Haus I: Am Forsthaus Gravenbruch 48, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 24 Wohnungen.
- Haus II: Am Forsthaus Gravenbruch 50, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.
- Haus III: Am Forsthaus Gravenbruch 52, das Gebäude ist 5-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.

### 3.1 Garage

- Art des Gebäudes: Reihengarage
- Art des Teileigentums/ Nutzung: Garage
- Baujahr: ca. 1964 (lt. Unterlagen)
- Garagen: Auf dem Grundstück befinden sich 36 Garagen. Die Garagen sind in Reihenbauweise errichtet.

1-geschossig, nicht unterkellert

Bauweise: massiv  
Dach: Pultdach  
Tor: Stahltor  
Fassade: Putz, Anstrich

### 3.2 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Teileigentums ist nicht bekannt.
- Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

### 3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.  
Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert.

### 4. Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Neu-Isenburg	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 1.050,00 €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

#### Beschreibung des Bodenrichtwerts

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.06.2024

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

Fläche = 6.209 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 6.209,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 0,00 €
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b> <b>rd. 6.519.450,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **6.519.450,00 €**.

### 5.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Garage Nr. 9036) zugehörigen 17/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil:  $17/10.000 \times 6.519.450,00 \text{ €} = 11.083,07 \text{ €}$   
**rd. 11.083,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 70,00 €/Mo

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Instandhaltungskosten:	1 GA	x	104,00 €	=	104,00 €
Verwaltungskosten:	1 GA	x	46,00 €	=	46,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	x	840,00 €	=	<u>16,80 €</u>
					166,80 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 166,80 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 20 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beurteilung des Zustands des Bewertungsobjekts, wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

## 5.4.2 Ertragswert

### Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag 11.06.2024

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Garage	1	70,00	70,00	840,00
Summe				70,00	840,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 168,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 672,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 11.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 404,25 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 267,75 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,212
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.805,26 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
	<b>rd. 15.000,00 €</b>

## 6. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde der Ertragswert ermittelt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 15.000,00 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der **Verkehrswert<sup>1)</sup>** des 17/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in der Am Forsthaus Gravenbruch 48, 50, 52 in 63263 Neu-Isenburg

<u>Grundbuch</u>		<u>Blatt</u>	
Neu-Isenburg		xxxxx	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036 bezeichneten Garage, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 11.06.2024** mit

**rd. 14.500,00 €**

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 25. Juli 2024

**DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER**

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

<sup>1)</sup> 15.000,00 € x 3 % = 450,00 €  
15.000,00 € - 450,00 € = 14.550,00 €, rd. 14.500,00 €

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 ( BGBl. I S. 1982 ) m.W.v. 12.11.2022 | Gesetz vom 15.03.1951.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*  
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung  
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

**Kleiber**

ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 8. Verzeichnis der Anlagen

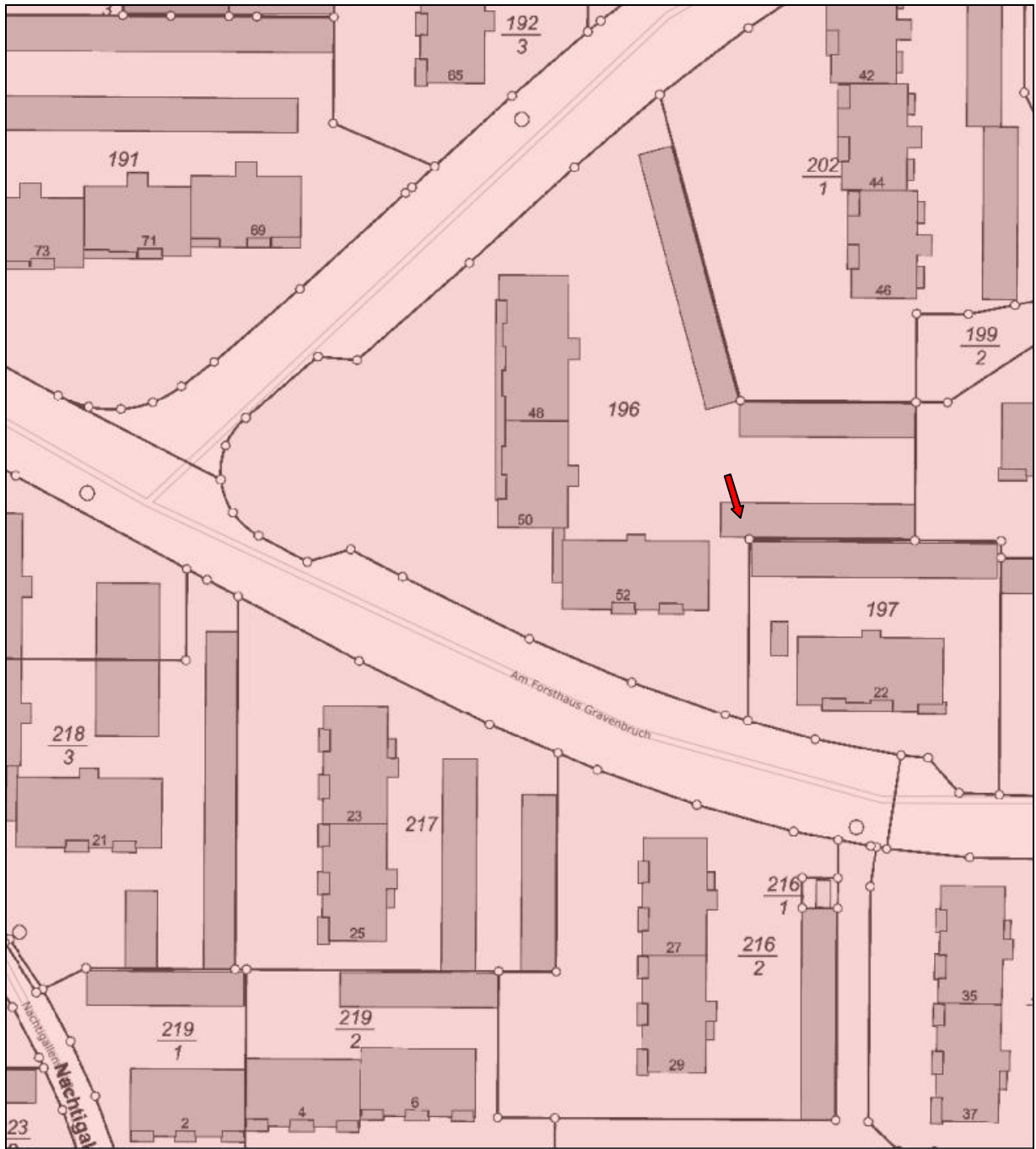
Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)

Anlage 2: Planübersicht (ohne Maßstab)

Anlage 3: Fotos

Lageplan

Anlage 1





Umgebung



von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19  
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt  
Fax 06151 273297

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 5/23

**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des 17/10.000 Miteigentumsanteils (ME)  
an dem Grundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 25,  
Flurstück 196 Gebäude und Freifläche Am Forsthaus  
Gravenbruch 48, 50, 52, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036  
bezeichneten Garage.



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Neu-Isenburg	Flur:	25
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	196
Gemarkung:	Neu-Isenburg	Fläche:	6.209 m <sup>2</sup>



Hofansicht

Der **Verkehrswert** des **Teileigentums** wurde zum **Stichtag 11.06.2024** ermittelt mit

**rd. 14.500,00 €**

**Anmerkung:**

*Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.*

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Verkehrsanbindung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Garage	10
3.2 Zustandsbeurteilung	10
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	10
4. Mieten	10
5. Verkehrswertermittlung	
5.1 Grundstücksdaten	11
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3 Bodenwertermittlung	12
5.4 Ertragswertermittlung	14
5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
5.4.2 Ertragswert	15
6. Verkehrswert	16
7. Literaturverzeichnis	17
8. Verzeichnis der Anlagen	18

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum, Garage Nr. 9036
- Objektadresse: Am Forsthaus Gravenbruch 48-52  
63263 Neu-Isenburg

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber  
zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen  
Gutachterausschusses;
  - Teilungserklärung, Grundrisse  
(Kreditinstitut zur Verfügung gestellt);
  - Akteneinsicht Grundbuchamt Neu-Isenburg  
am 16.07.2024.
- Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das  
Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.  
Das Anwesen konnte von mir nur von Außen  
besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 11.06.2024

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main und hat ca. 36.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Neu-Isenburg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen, darunter auch viele Hotels. Die Stadt hat sich inzwischen vom Standort für produzierendes Gewerbe in einen Dienstleistungsstandort gewandelt, was vor allem an der verkehrsgünstigen Lage liegt.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätte, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

### 2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Offenbach
- Lage im Ort: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Gravenbruch.
- Landkreis: Kreis Offenbach
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Immissionen: Normal
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben

### 2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig, Fläche: 6.209 m<sup>2</sup>
- Topographische Grundstückslage: eben

### 2.4 Erschließung

- Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkierungen.
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal
- Stellplätze: Stellplätze sind vor dem Grundstück vorhanden.

### 2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Neu-Isenburg verfügt über mehrere Anschlüsse an das deutsche Autobahnnetz (A3, A5, A661) und ist in das S-Bahnsystem der Rhein-Main-Region eingegliedert.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

### 2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

### 2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Anmerkung:**

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten: 

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Neu-Isenburg	xxxx	1
  
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: 

Ifd. Nr. der Eintragungen 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach (Stadtwerke) bestehend in dem Recht

  - a) auf jederzeitigen freien Zu- und Abgang für das Personal der Stadtwerke zu den Räumen, in denen Wärmeversorgungsanlagen ein-gebaut sind;
  - b) auf Verlegung von Rohrleitungen und Armaturen für Zwecke der Wärmeversorgung des betreffenden und anderer Gebäude durch das Grundstück;
  - c) auf Vornahme von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten an den Rohrleitungen und Armaturen und dazu eventuell erforderlich werdender Aufgrabungen,

unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1963 eingetragen am 12. Januar 1965.

### **Bewertung der Eintragung:**

Die o.g. Eintragungen werden von der Sachverständigen für die derzeitige Nutzung und Bebauung sowie eventuelle Folgenutzungen als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

### Ifd. Nr. der Eintragungen 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

### **Bewertung der Eintragung:**

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **Anmerkung:**

***Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.***

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.9 Bauplanungsrecht

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

**Anmerkung:**

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

#### **Anmerkung:**

*Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.*

*Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.*

Auf dem Grundstück befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und 36 Garagen:

- Haus I: Am Forsthaus Gravenbruch 48, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 24 Wohnungen.
- Haus II: Am Forsthaus Gravenbruch 50, das Gebäude ist 8-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.
- Haus III: Am Forsthaus Gravenbruch 52, das Gebäude ist 5-geschossig und hat lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen.

### 3.1 Garage

- Art des Gebäudes: Reihengarage
- Art des Teileigentums/ Nutzung: Garage
- Baujahr: ca. 1964 (lt. Unterlagen)
- Garagen: Auf dem Grundstück befinden sich 36 Garagen. Die Garagen sind in Reihenbauweise errichtet.

1-geschossig, nicht unterkellert

Bauweise: massiv  
Dach: Pultdach  
Tor: Stahltor  
Fassade: Putz, Anstrich

### 3.2 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Teileigentums ist nicht bekannt.
- Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

### 3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.  
Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert.

### 4. Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Neu-Isenburg	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 1.050,00 €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

#### Beschreibung des Bodenrichtwerts

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.06.2024

beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand = frei

Fläche = 6.209 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 1.050,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>1.050,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 6.209,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 0,00 €
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>6.519.450,00 €</b> <b>rd. 6.519.450,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **6.519.450,00 €**.

### 5.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Garage Nr. 9036) zugehörigen 17/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil:  $17/10.000 \times 6.519.450,00 \text{ €} = 11.083,07 \text{ €}$   
**rd. 11.083,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 70,00 €/Mo

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Instandhaltungskosten:	1 GA	x	104,00 €	=	104,00 €
Verwaltungskosten:	1 GA	x	46,00 €	=	46,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	x	840,00 €	=	<u>16,80 €</u>
					166,80 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 166,80 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 20 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beurteilung des Zustands des Bewertungsobjekts, wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

## 5.4.2 Ertragswert

### Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag 11.06.2024

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Garage	1	70,00	70,00	840,00
Summe				70,00	840,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 168,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 672,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 11.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 404,25 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 267,75 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,212
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.805,26 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 15.355,26 €</b>
	<b>rd. 15.000,00 €</b>

## 6. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde der Ertragswert ermittelt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 15.000,00 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 3 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der **Verkehrswert<sup>1)</sup>** des 17/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in der Am Forsthaus Gravenbruch 48, 50, 52 in 63263 Neu-Isenburg

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Neu-Isenburg	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	196	6.209 m <sup>2</sup>

---

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9036 bezeichneten Garage, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 11.06.2024** mit

**rd. 14.500,00 €**

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 25. Juli 2024

---

**DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER**

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

<sup>1)</sup> 15.000,00 € x 3 % = 450,00 €  
15.000,00 € - 450,00 € = 14.550,00 €, rd. 14.500,00 €

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **WertR:**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

#### **WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 ( BGBl. I S. 1982 ) m.W.v. 12.11.2022 | Gesetz vom 15.03.1951.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*  
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung  
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

**Kleiber**

ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)  
Anlage 2: Planübersicht (ohne Maßstab)  
Anlage 3: Fotos

Lageplan

Anlage 1





Umgebung

