

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 6/23

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des 174/10.000 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. 5243
bezeichneten Wohnung; die Wohnung hat eine Größe
von ca. 84,67 m².



Grundbuch- und Katasterdaten:

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



Hofansicht

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

rd. 223.000,00 €

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 31 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten enthalten.

	Inhaltsverzeichnis	Seite
	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	Mehrfamilienhaus	10
3.2	Rohbau, Ausführung	10
4.	Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte	11
4.1	Beschreibung der Wohnung	11
4.2	Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen	11
4.3	Zustandsbeurteilung	11
4.4	Besonderheiten zu Wohnungseigentum	12
4.5	Gemeinschaftliche Außenanlagen	12
4.6	Sondernutzungsrechte	12
5.	Mieten	12
6.	Verkehrswertermittlung	
6.1	Grundstücksdaten	13
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
6.3	Bodenwertermittlung	15
6.4	Ertragswertermittlung	17
6.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
6.4.2	Ertragswert	20
6.5	Vergleichswertverfahren	21
6.5.1	Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts	22
6.5.2	Vergleichswertermittlung	23
7.	Verkehrswert	24
8.	Literaturverzeichnis	26
9.	Verzeichnis der Anlagen	27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung im Erdgeschoss
- Objektadresse: Am Forsthaus Gravenbruch 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
 - Baulastenauskunft
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen
Gutachterausschusses;
 - Teilungserklärung, Grundrisse
(Kreditinstitut zur Verfügung gestellt);
 - Akteneinsicht Grundbuchamt Neu-Isenburg
am 16.07.2024;
 - Vergleichspreise Gutachterausschuss zur
Verfügung gestellt.
- 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 m²
- 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 eingliedert.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbe-
seitigung: 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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Haus III „Am Forsthaus Gravenbruch 52“.

3.1 Mehrfamilienhaus, Am Forsthaus Gravenbruch 52

- Art des Gebäudes: 5-geschossiges Mehrfamilienhaus, das Gebäude ist unterkellert.
- Baujahr: ca. 1964 (lt. Bauunterlagen)
- Anzahl der Wohnungen: In dem Gebäude befinden sich insgesamt 16 Wohneinheiten (lt. Teilungserklärung).

3.2 Rohbau, Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart: Massivbau
- Dachform: Flachdach
- Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum: Stahlbeton
- Hauseingang/
Eingangsbereich: Aluminiumglastür; es befindet sich 1 Aufzug im Gebäude.
- Treppen: Stahlbetontreppen
- Wände: Mauerwerk
- Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz: Bauzustand normal; Trittschall- und Wärmedämmung ausreichend.
- Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Sprechanlage, Fernseekabel- und Telefonanschluß.
- Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: Nicht bekannt.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichen Eigentum: keine

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.

4. Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

4.1 Beschreibung der Wohnung

- Lage der Wohnung im Gebäude: Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

- Wohnfläche und
Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
Wohnzimmer, Küche, Flur, 1 Abstellraum, 2
Zimmer, 1 Bad und 1 Balkon sowie 1 Kellerraum.

Die Berechnung der Wohnflächen wurde wohnwertabhängig mit ca. 84,67 m² ermittelt.

Wohnen	ca. 26,79 m ²
Küche	ca. 7,44 m ²
Zimmer	ca. 11,01 m ²
Flur	ca. 11,90 m ²
Zimmer	ca. 18,33 m ²
Bad	ca. 4,25 m ²
Abstellraum	ca. 0,66 m ²
Balkon (zu ¼)	ca. <u>4,30 m²</u>
	84,67 m ²

Anmerkung:

Der Sachverständigen war der Zugang zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich, sodass kein Aufmaß zur Überprüfung vorgenommen werden konnte; es wurde lediglich eine Bewertung anhand der Bauunterlagen vorgenommen.

- Heizung: Fernwärme

4.2 Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile
im Sondereigentum: Balkon

4.3 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel
am Sondereigentum:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.

- Bauschäden und Baumängel

am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

4.4 Besonderheiten zu Wohnungseigentum

- Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.
- Hausgeld: 200,00 €/Monat (lt. Angabe der Hausverwaltung)

4.5 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.

4.6 Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)

- Sondernutzungsrechte: keine
- Energieausweis: Ein Energieausweis ist für das Bewertungsobjekt vorhanden.

5. Mieten

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 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 ²

6.2 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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
 - das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
 - das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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 €/m² 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.

Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Zu dem Ortstermin war niemand erschienen, das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden.

Nach Anweisung des Gerichts ist das Gutachten für den Fall, dass der Zutritt zum Gebäude verwehrt wird, nach äußerem Eindruck zu erstellen.

Ob Bauschäden, Baumängel oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände bestehen kann von der Sachverständigen nicht bestätigt werden.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein **Abschlag von rd. 3 %** für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

6.3 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 €/m² 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 m²

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1.050,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.050,00 €/m²

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.050,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 1.050,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1.050,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1.050,00 €/m²
Fläche	× 6.209,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 6.519.450,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	= 6.519.450,00 € rd. 6.519.450,00 €

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

6.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 5234) zugehörigen 174/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil: $174/10.000 \times 6.519.450,00 \text{ €} = 113.438,43 \text{ €}$
rd. 113.438,00 €

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne in Anlehnung an die WoFIV (vom 27. Nov. 2003) und unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des BayOLG vom 20.08.1983 wohnerwertabhängig ermittelt.

Rohrertrag

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.

Der zuständige Gutachterausschuss¹⁾ hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.

Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

Bodenrichtwert 850 €/m², bezogen auf 90 m² Wohnfläche
Baujahr 1985 Wohnungen 10,55 €/m²

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 1.050 €/m², 84,67 m² Wohnfläche,
Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Beschaffenheit und sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts 10,50 €/m²

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Instandhaltungskosten:	84,67 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.168,45 €
Verwaltungskosten:	1 WE	x	351,00 €	=	351,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	x	10.668,00 €	=	<u>213,36 €</u>
					1.732,81 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 1.732,81 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 16 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

¹⁾ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, vgl. [3]

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 = 70 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Das 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“)¹⁾ eingeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 32 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 38 Jahre =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

1) Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Summe	8,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

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.

- Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau

<u>Ab Bodenwert > 800 €/m²</u>	<u>Iz %</u>	
Wohnungseigentum	2,1	
Standardabweichung	± 0,9	
Rohertragsfaktor	25,4	
Standardabweichung	± 6,7	
Miete	9,90 – 15,70 €/m ²	
Wirtschaft. Restnutzungsdauer	42 J.	
Wohnfläche	75 m ²	(Quelle: vgl. [3])
Bodenrichtwert	1.005 €/m ²	

Bewertungsobjekt: RND= 32 J., Wohnfläche: 84,67 m², Miete: 10,50 €/m²

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktsituation, Art und Lage des Objekts ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % angesetzt.

6.4.2 Ertragswert

Ertragswertermittlung (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag 11.06.2024

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung	84,67	10,50	889,04	10.668,48
Summe		84,67		889,04	10.668,48

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.668,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.706,96 €
jährlicher Reinertrag	= 8.961,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 113.438,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.835,95 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.125,57 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,849
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 133.837,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 113.438,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 247.275,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 247.275,58 €
	rd. 247.000,00 €

6.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren (§ 15 ImmoWertV) vorgenommen werden.

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 (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale für das Wohnungs- und Teileigentum sind:

- Lage des Grundstücks
- Baujahr bzw. Alter
- Ausstattung/ Zuschnitt des Sondereigentums
- Größe des Sondereigentums
- Gebäude- bzw. Objektart/ Gebäudekonzeption
- Lage der Wohnung innerhalb des Objekts/ der Anlage
- Freiflächen, Ausstattung der Außenanlagen
- Garagen/ Stellplätze
- Lasten/ Kosten
- Bodenwert
- Gebrauchsregelung
- Miteigentumsanteil
- Besondere Vereinbarungen

Im vorliegenden Fall stehen für die Ermittlung des Vergleichswertverfahrens Vergleichskaufpreise aus vergleichbaren Wohnanlagen zur Verfügung. Somit ist die Durchführung des Vergleichswertverfahrens aufgrund ausreichend vorhandener und geeigneter Vergleichskaufpreise möglich.

Die Vergleichskaufpreise wurden von dem Gutachterausschuss „Amt für Bodenmanagement Heppenheim“ zur Verfügung gestellt. Die Kaufverträge wurden alle im Jahr 2022 und 2023 abgeschlossen. Preisanteile für Stellplätze (Sondernutzungsrecht) sind in den Vergleichskaufpreisen nicht enthalten.

Bei der Heranziehung der Vergleichskaufpreise werden die wertrelevanten Eigenschaften der Vergleichsobjekte den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum.

Des Weiteren werden die Vergleichspreise mittels Umrechnungskoeffizienten an

- die Wohnungsgröße
 - Lagewert (Geschosslage)
- des Bewertungsobjekts angepasst.

6.5.1 Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte

Nr.	KP €/m ²	Datum	Index	Ko ¹⁾⁾	Wohnfläche	Ko.	K ²⁾	Geschosslage K ³		Kaufpreis ⁴⁾
1	2.812,57	11/ 2022	196,3	0,94	87,80	0,99	1,00	6.OG	1,059 0,93	2.437,64
2	3.359,78	9/ 2022	199,3	0,92	80,70	0,99	1,00	3.OG	1,031 0,96	2.945,96
2	3.365,38	7/2022	199,3	0,92	104,00	0,97	1,02		1,00 0,99	2.980,88
4	3.797,87	11/2022	196,3	0,94	94,00	0,98	1,01	1.OG	1,00 0,99	3.450,58
5	3.290,82	5/2022	199,3	0,92	87,80	0,99	1,00	4.OG	1,041 0,95	2.857,77
6	2.563,43	6/2022	199,3	0,92	76,10	1,00	0,99	6.OG	1,059 0,93	2.210,37
7	2.622,22	12/2023	184,9	1,00	90,00	0,98	1,01	2.OG	1,017 0,97	2.487,05
8	3.175,00	5/ 2023	190,8	0,97	100,00	0,97	1,02	EG	0,988 1,00	2.973,22
9	2.782,55	3/2023	191,6	0,96	93,10	0,98	1,01	6.OG	1,059 0,93	2.445,82
10	2.500,00	7/2023	187,8	0,98	88,00	0,98	1,01	2.OG	1,017 0,97	2.334,51
Bewertungs- Objekt			184,2		86,47	0,99		EG	0,988	27.123,80 i.M. 2.712,38

Vergleichskaufpreise, die um mehr als +/- 30 % vom Mittelwert abweichen, wurden von der Wertermittlung ausgeschlossen.

Der Mittelwert aus allen Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert wurde mit 2.712,38 €/m² errechnet.

¹⁾ Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum, Quelle: Pfandbriefbank (vdp-Index)

²⁾ Die Vergleichspreise werden mittels Umrechnungskoeffizienten an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. [1] Band II).

³⁾ Die Vergleichspreise werden mittels Umrechnungskoeffizienten an die Geschosslage des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. [1] Band II).

⁴⁾ angepasster Vergleichspreis

6.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Aufgrund der Art, Größe, Beschaffenheit und Lage der Wohnung innerhalb des Objekts, sowie unter der Berücksichtigung der Marktlage, ist der u.a. Quadratmeterpreis angemessen.

Angemessener Quadratmeterpreis: rd. 2.720,00 €/m²

Vergleichswert 84,67 m² x 2.720,00 €/m² = 230.302,40 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums 230.000,00 €

7. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Vergleichswert und Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 230.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 247.000,00 €.

Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Marktwert/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten.

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 Verkehrswert¹⁾ des 174/10.000 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 ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5243 bezeichneten Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Küche, 2 Zimmer, 1 Abstellraum, 1 Flur, 1 Bad und 1 Balkon sowie 1 Kellerraum, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 11.06.2024** mit

rd. 223.000,00 €

geschätzt.

¹⁾ 230.000,00 € x 3 % = 6.900,00 €
230.000,00 € - 6.900,00 € = 223.100,00 €, rd. 223.000,00 €

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, 23. 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.

8. Literaturverzeichnis

8.1 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.

8.2 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:**

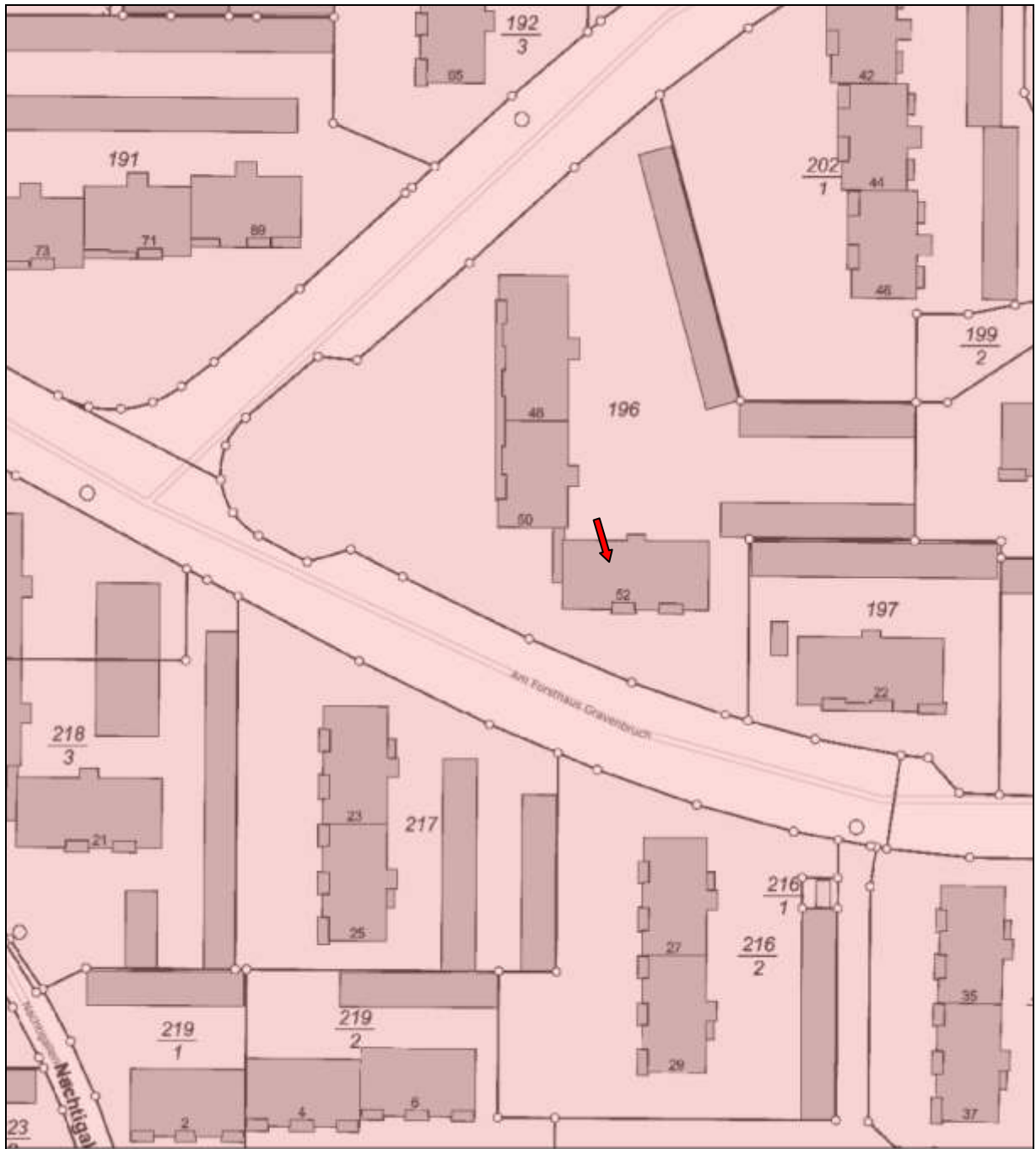
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

9. Verzeichnis der Anlagen

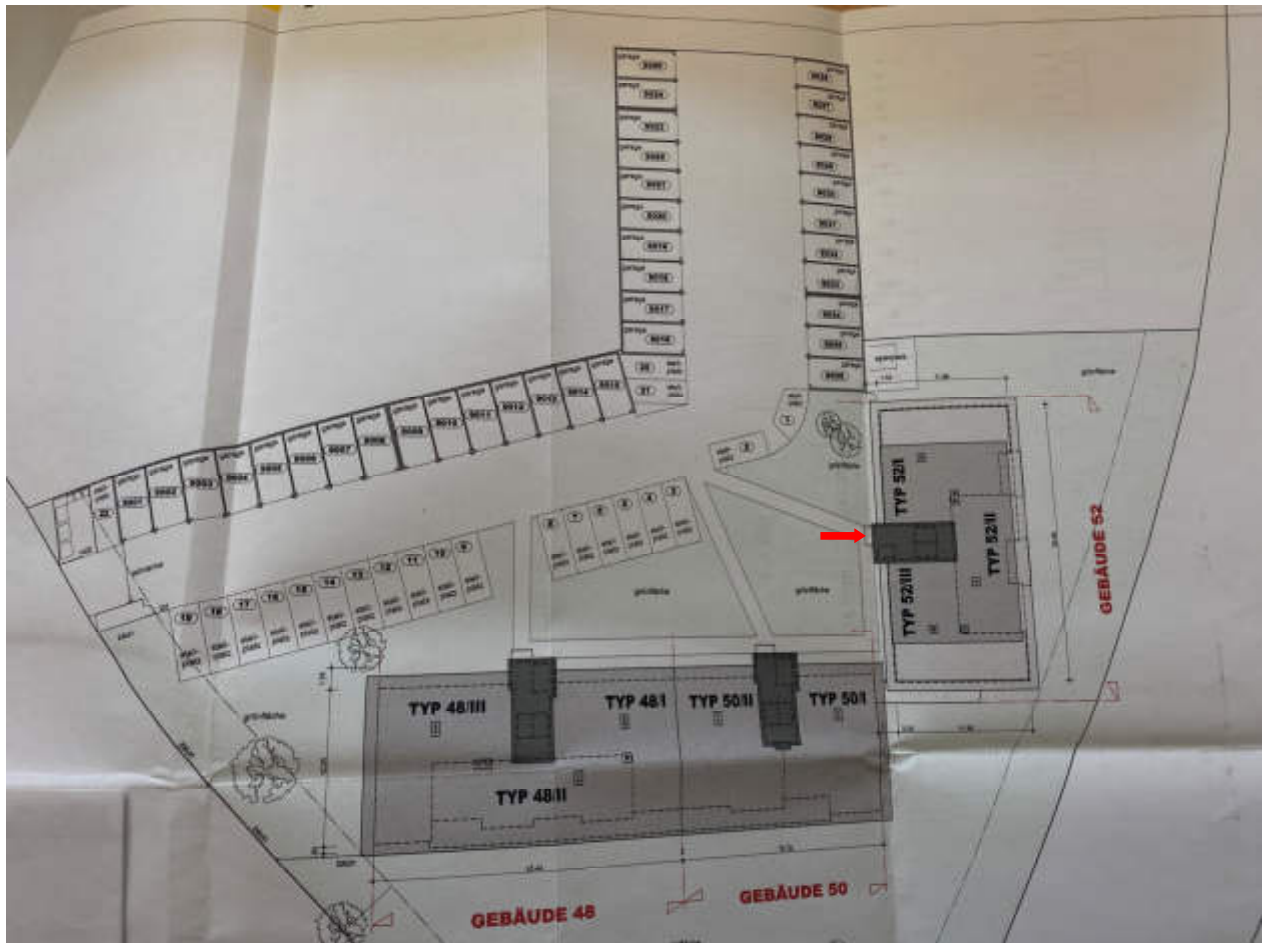
Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)
Anlage 2: Grundriss (ohne Maßstab)
Anlage 3: Fotos

Lageplan

Anlage 1



Übersicht



Umgebung

