

Aktenzeichen: 7 K 8/23

Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
Amtsgericht Offenbach am Main

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Eigentumswohnung  
Sondereigentum Nr. 18  
2. Obergeschoss  
Kellerraum Nr. 18

Anschrift: Eschstr. 1  
D-63069 Offenbach a. M.

Qualitätsstichtag: 13. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 13. August 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 13.08.2024



### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 13.08.2024

Vergleichswert 220.000 €

Ertragswert 214.000 €

---

**Verkehrswert (Marktwert)** 220.000 €  
**i.S.d. § 194 BauGB**

---

Frankfurt am Main, den 09.09.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter - Zert. für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F  
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS iZert Hochschule Anhalt (G) - ZIS iZert (G)  
M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVG)

Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T. +49 69 48992759 • www.ronnykazyska.de

**b.v.s.**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
qualifizierter Sachverständiger

**izert**

Immobilien Gutachter  
Real Estate Valuers  
**HypZert F**

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

### Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

### Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Offenbach am Main in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 7 K 8/23 vom 14.06.2024
- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 11618 vom 17.07.2023 des Grundbuchs von Offenbach / Amtsgericht Offenbach am Main
- Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Stadt Offenbach am Main vom 22.06.2023
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.07.2024

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Berechnung der Wohnflächen vom 08.04.1970 (Architekturbüro Oswalt)
- Grundriss über Sondereigentum Nr. 18 vom 02.10.1970
- Baugenehmigung mit Aktenzeichen 984/70 der Bauaufsicht der Stadt Offenbach am Main vom 02.10.1970
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 1079 verhandelt am 07.10.1970 ohne Aufteilungsplan
- Baubeschreibung zum Stand 13.04.1970
- Energieausweis mit der Registriernummer HE-2018-002299620 vom 25.10.2018
- Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 mit Datum 09.08.2023
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Eschstr. 1-5 / Richard-Wagner-Str. 112, Offenbach vom 20.07.2021, 19.09.2022 und 18.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Offenbach am Main

## Übersicht

### Eigentumswohnung

Baujahr ca.  
Baujahr (wirtschaftlich) ca.  
Gesamtnutzungsdauer  
Restnutzungsdauer  
  
Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.  
43,4 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
  
Wohnfläche ca.

### Verkehrswertgutachten

Stichtag: 13.08.2024

1972

1972

80

28

2.119 m<sup>2</sup>

92 m<sup>2</sup>

79,45 m<sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert  
Sonderwerte  
Marktanpassung  
TG-Stellplatz pauschal  
Vergleichswert des Grundstücks  
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)  
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)

244.000 €

-24.400 €

0 €

0 €

220.000 €

2.769 €/m<sup>2</sup>

3.071 €/m<sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.  
Verwaltungskosten p.a.  
Instandhaltungskosten p.a.  
Mietausfallwagnis p.a.  
Betriebskosten p.a.  
Bewirtschaftungskosten p.a.  
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche  
Reinertrag p.a.  
Liegenschaftszinssatz  
Barwertfaktor zur Kapitalisierung  
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)  
Sonderwert(e) inkl. Rundungen  
Ertragswert rd.  
Ertragswert/Wohnfläche

9.534 €

420 € 4,41 %

1.096 € 11,50 %

191 € 2,00 %

0 € 0,00 %

1.707 € 17,90 %

21,49 €/m<sup>2</sup>

7.827 €

1,25 %

23,50

238.000 €

-24.400 €

214.000 €

2.694 €/m<sup>2</sup>

### Verkehrswert

220.000 €

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert  
Verkehrswert/Ertragswert  
Verkehrswert/Wohnfläche  
Bodenwertanteil

100%

103%

2.769 €/m<sup>2</sup>

35,00 %



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Wertermittlungszweck**

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 14.06.2024 mit dem Aktenzeichen 7 K 8/23 für das Amtsgericht Offenbach am Main als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.2 Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 13.08.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 13.08.2024 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 13.08.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### **1.3 Wertermittlungsgrundlagen**

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 13.08.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### **1.4 Besichtigung**

Die Objektbesichtigung fand am 13.08.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Die Eigentümerin hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

  
- Ronny Kazyska

WEG Verwaltung  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### **Verfasser**

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com

Website: www.ronnykazyska.com

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 17.07.2023 (letzte Änderung vom 17.07.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Offenbach am Main  
**Grundbuch von:** Offenbach  
**Blatt:** 11618

43,4 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

#### Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr.                | Gemarkung         | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                      | Größe                |
|-------------------------|-------------------|------|-----------|----------------------------------------------|----------------------|
| 1                       | Offenbach<br>(M.) | 13   | 345/1     | Hof- und Gebäudefläche<br>Eschstraße 1, 3, 5 | 2.119 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße gesamt |                   |      |           |                                              | 2.119 m <sup>2</sup> |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in

Band 391 Blätter 11601 - 11610,

Band 392 Blätter 11611 - 11617, 11619 - 11633,

gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters; ausgenommen bei der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, daß der jeweilige Hypothekengeber der I. Hypothek das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und später weiterveräußert.

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 7. Oktober 1970 Bezug genommen. Eingetragen am 12. Februar 1971.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 9:

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 6 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-



Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main, 7 K 8/23); eingetragen am 17.07.2023.

### **Beurteilung**

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 8/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

### **Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

## **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Stadt Offenbach am Main vom 22.06.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 17.08.2024 kein Kulturdenkmal.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.06.2023 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.5 Bau- und Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

### **Bebauungsplan**

Der Übersichtskarte über Bebauungspläne in der Stadt Offenbach aus Dezember 2022 zufolge befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

### **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit Aktenzeichen 984/70 der Bauaufsicht der Stadt Offenbach am Main liegt vom 02.10.1970 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohneinheiten und 14 Garagen sowie Grundstücksentwässerungsanlage.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

Bei einem der zwei genehmigten Mehrfamilienhäuser handelt es sich um drei einzelne Mehrfamilienhäuser, die in geschlossener Bauweise einen Baukörper bilden (Eschstraße 1, 3, 5). Die tatsächliche Gesamtanzahl der Mehrfamilienhäuser beträgt dadurch auf dem Bewertungsgrundstück vier (Eschstraße 1, 3, 5 u. Richard-Wagner-Straße 112).

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit vier Mehrfamilienhäuser und elf Garagen bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

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

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 17.08.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.



## **2.10 Lagebeschreibung**

### **2.10.1 Makrolage**

Die kreisfreie Stadt Offenbach am Main mit ca. 135.490 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) grenzt an Frankfurt am Main und liegt ca. 30 km nördlich von Darmstadt im gleichnamigen hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Offenbach am Main grenzt im Westen und Norden an Frankfurt am Main, im Nordosten an die Stadt Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Osten an die Städte Mühlheim am Main und Obertshausen (beide Landkreis Offenbach), sowie im Süden an die Städte Heusenstamm und Neu-Isenburg (beide Landkreis Offenbach).

Die Stadt gliedert sich in die 21 Stadtteile Zentrum, Kaiserlei, Hafen, Nordend, Westend, Mathildenviertel, Offenbach-Ost, Buchrain, Senefelderquartier, Lindenberg, Musikerviertel, Buchhügel, Bieberer Berg, Lauterborn, Rosenhöhe, Carl-Ulrich-Siedlung, Tempelsee, Bieber, Waldheim, Bürgel und Rumpenheim.

Die Stadt Offenbach am Main hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 87,9 (Bundesdurchschnitt: 100) einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2023 23.625 €. Die Arbeitslosenquote liegt in der Stadt Offenbach am Main mit 9,0 % im Juli 2024 über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Offenbach am Main ist mittelständisch geprägt. Die Offenbacher Wirtschaft ist breit aufgestellt und wird nicht von Großunternehmen geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Stark Deutschland GmbH (Baustoffe), Hyundai Motor Deutschland GmbH (Automobile), GKN Driveline Deutschland GmbH (Automotive / Aerospace), Glovis Europe GmbH (Logistik) und Danfoss GmbH (Energieprodukte).

Offenbach am Main verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 661 bzw. A 3. Die Stadt ist mit der B 43 und B 448, die durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 43 verbindet Offenbach am Main mit Frankfurt am Main bzw. über Mühlheim am Main mit Hanau sowie der A 661. Die B 448 führt nach Obertshausen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Offenbach-Kaiserlei' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt.

Offenbach am Main ist mit 7 Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Fulda und Göttingen.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.



### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Offenbach am Main im Zeitraum von 2022 bis 2035 +5,8 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,5 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

#### Überregionale Anbindung

| Ziel              | Entfernung | Fahrzeit |
|-------------------|------------|----------|
| Frankfurt am Main | 0 km       | 0:00 h   |
| Darmstadt         | 33 km      | 0:35 h   |
| Wiesbaden         | 45 km      | 0:45 h   |
| Mainz             | 50 km      | 0:40 h   |
| Mannheim          | 90 km      | 1:00 h   |
| Würzburg          | 110 km     | 1:05 h   |
| Kassel            | 200 km     | 2:10 h   |
| München           | 385 km     | 4:00 h   |
| Berlin            | 550 km     | 5:30 h   |

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Offenbach am Main im Stadtteil Lauterborn in der Eschstraße. Das Bewertungsobjekt liegt südlich im Stadtteil Lauterborn innerhalb eines Mischgebiets nahe dem Einkaufszentrum Ring Center. Bei der Eschstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die östlich von der Richard-Wagner-Straße abgeht und als Sackgasse endet. Sie hat keine Seitenstraßen. Im Norden verläuft die Eschstraße parallel zur Mödlingstraße bzw. im Süden zur St.-Gilles-Straße. Die L 3313 und die L 3405 führen im Norden jeweils zur B 43 mit Anbindung zur A 661 Anschlussstelle 'Offenbach-Taunusring'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist vom Offenbacher Kreis westlich über die A 3 erreichbar. Der Anschluss in die Offenbacher Innenstadt besteht über die L 3001. Die B 43 verbindet die Stadt Offenbach am Main im Westen mit Frankfurt am Main bzw. im Nordosten mit Mühlheim am Main. Die Stadt Obertshausen ist südöstlich über die B 448 befahrbar. Die L 3405 führt im Südosten zur Stadt Heusenstamm. Die Stadt Neu-Isenburg ist im Südwesten über die B 459 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Mischbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Das Bewertungsobjekt liegt südlich innerhalb des Stadtteils Lauterborn in ca. 3,5 km Entfernung zum Stadtkern von Offenbach am Main. Die Stadtverwaltung Offenbach am Main ist im Zentrum ebenfalls in ca. 3,5 km Entfernung vorzufinden. Der Hauptbahnhof Offenbach (Main) befindet sich nördlich in ca. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Offenbach am Main verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Hit, Aldi, Tegut, Lidl, Netto, Norma, Penny, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nordwestlich ein Norma-Markt in der Hugo-Wolf-Straße in ca. 0,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Offenbach am Main verfügt über direkte Autobahnanschlüsse zur A 661 bzw. A 3. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 661 'Offenbach-Taunusring' sowie zur A 3 'Offenbacher Kreuz' in Richtung Frankfurt und Darmstadt sind nach ca. 2 bzw. 4 km befahrbar. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 16 km. Die Bushaltestelle 'Anton-Bruckner-Straße' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

**Verkehrsanbindung**

| Ziel                | Entfernung | Fahrzeit |
|---------------------|------------|----------|
| Bushaltestelle      | 0,1 km     | 1 Min.   |
| Stadtverwaltung     | 3,5 km     | 10 Min.  |
| S-Bahn Bahnhof      | 2,5 km     | 8 Min.   |
| Ziel                | Entfernung | Fahrzeit |
| Bundesstraße B 43   | 0,7 km     | 2 Min.   |
| Bundesstraße B 448  | 3,5 km     | 7 Min.   |
| Landesstraße L 3313 | 1,5 km     | 3 Min.   |
| Landesstraße L 3001 | 2,0 km     | 5 Min.   |
| Autobahn A 661      | 2,0 km     | 5 Min.   |
| Autobahn A 3        | 4,0 km     | 6 Min.   |
| Flughafen Frankfurt | 16,0 km    | 15 Min.  |

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Offenbach am Main von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

**Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist nordwestlich über die Eschstraße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Mischgebiets nordwestlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordostseite zur Eschstraße orientiert. An der Ostseite schließt in geschlossener Bauweise ein Mehrfamilienhaus an. Südlich liegen Garagen und ein Mehrfamilienhaus. Im Norden verläuft von Westen nach Osten die Eschstraße bzw. im Westen von Norden nach Osten die Richard-Wagner-Straße.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

**3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus insgesamt vier Mehrfamilienhäuser sowie elf Garagen. Drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Untergeschoss bilden nördlich auf dem Bewertungsgrundstück in geschlossener Bauweise einen Baukörper (Eschstraße 1, 3, 5). Das vierte Mehrfamilienhaus ist südlich auf dem Bewertungsgrundstück zweigeschossig zuzüglich Untergeschoss ausgeführt (Richard-Wagner-Straße 112). Von den elf Garagen schließen östlich fünf Garagen an den dreigeschossigen Baukörper in der Eschstraße bzw. westlich zwei Garagen an das zweigeschossige Mehrfamilienhaus in der Richard-Wagner-Straße an. Vier weitere Garagen sind in geschlossener Bauweise westlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Das Baujahr der baulichen Anlagen beläuft sich auf ca. 1972.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 22 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 22 Kellerräumen (Sondernutzungsrechte) und 11 Garagen (Teileigentum) zusammen.



Die drei Mehrfamilienhäuser in der Eschstraße mit Flachdach verfügen insgesamt über drei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die achtzehn Wohneinheiten verteilen sich auf die drei Vollgeschosse. Im Erd- bis Dachgeschoss befinden sich innerhalb eines Mehrfamilienhauses jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus achtzehn Kellerräumen, einer Waschküche, ein Trockenraum, ein Heizkeller, ein Fahrradraum und einen Hausmeisterabstellraum. Die vertikale Erschließung erfolgt fußläufig über das Treppenhaus.

Das vierte Mehrfamilienhaus in der Richard-Wagner-Straße mit Flachdach hat zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die vier Wohneinheiten verteilen sich auf die zwei Vollgeschosse. Im Erd- bis Dachgeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss angeordnet. Das Untergeschoss setzt sich aus vier Kellerräumen, einer Waschküche, ein Trockenraum, ein Heizkeller, einen Geräteabstellraum, einen Hausmeisterraum und ein WC zusammen. Die vertikale Erschließung erfolgt fußläufig über das Treppenhaus.

Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im zweiten Obergeschoss bzw. dem Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses Eschstraße 1. Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 18) ist zur nördlichen und südlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist unbekannt, ob die zu bewertende Wohneinheit am Wertermittlungstichtag bewohnt wird. Der Zustand der Räumlichkeiten kann dadurch ebenfalls nicht beurteilt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung insgesamt ca. 79,45 m<sup>2</sup>.

Die Loggia wurde zu 25 % m<sup>2</sup> in die Wohnfläche miteinbezogen.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte bei der Stadt Offenbach am Main entnommen wurden.

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Dem Energieausweis vom 25.10.2018 nach stammt die Heizungsanlage aus dem Jahr 1970 und wird mit Fernwärme betrieben. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wurde auf 166,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bestimmt. Das Bewertungsobjekt wurde der Klasse F zugeordnet als Mehrfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert.

**Baubeschreibung**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gründung:</b>         | Streifenfundament / Einzelfundament                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Konstruktion:</b>     | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fassade:</b>          | heller Edelkratzputz                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Geschosse:</b>        | 3 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dach/-Eindeckung:</b> | Flachdach mit Kies                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Treppen/Aufzüge:</b>  | Beton / kein Aufzug                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Böden:</b>            | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wände:</b>            | Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (KSV 150); Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm (KSV 150)<br>Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (KSV 150 / KSL 150); Innenwände mit Wanddicke von 5 bis 24 cm (KSV 150 / KSL 150 / Bimsbauplatten) |
| <b>Decken:</b>           | Stahlbetondecken                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fenster:</b>          | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Türen/Tore:</b>       | Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung<br>Innentüren: Sperrholztüren                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bäder/WC:</b>         | 1 Wannenbad mit WC (laut Grundriss)                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Küche:</b>            | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Heizung/Lüftung:</b>  | Fernwärme;<br>natürliche Lüftung der Räumlichkeiten                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Warmwasser:</b>       | Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Abwasser:</b>         | Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Elektrik:</b>         | Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss                                                                                                                                                                                               |
| <b>Außenanlagen:</b>     | Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; teilweise Einfriedung Außenbereich                                                                                                                                                                   |
| <b>bes. Bauteile:</b>    | Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe, Balkone                                                                                                                                                                                                                          |



### Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Gemäß den mündlichen Angaben der zuständigen WEG-Verwaltung steht eine Dachsanierung an den Gebäuden Eschstraße 1 bis 5 an. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### WEG Eschstr. 1-5 / Richard-Wagner-Str. 112, Offenbach am Main

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Eschstr. 1-5 / Richard-Wagner-Str. 112, Offenbach am Main im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 103.183,17 €.

Als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind 25.000 € vorgesehen. Den Bewertungsunterlagen nach beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt auf 184.691,27 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 18) 410,00 €. Dies entspricht rd. 5,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Die Höhe erklärt sich u.a. darin, dass dem Wirtschaftsplan als die zwei höchsten Kostenpositionen Heizung- und Warmwasser in Höhe von 31.693,17 € bzw. Zuführung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 25.000,00 € zu entnehmen sind.

Dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 18.09.2023 nach belaufen sich die Verbindlichkeiten der aktuellen Eigentümerin des bewertungsgegenständlichen Sondereigentums Nr. 18 gegenüber der WEG auf über 12.500 €. Die Summe setzt sich aus nicht entrichtetem Wohngeld, einer Sonderumlage und Anwaltskosten zusammen.

Die WEG hat eine Sonderumlage für eine anstehende Dachsanierung an den Gebäuden Eschstraße 1 bis 5 erhoben. Die Sonderumlage war gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung bereits fällig. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die offenen Posten der gegenwärtigen Eigentümerin in Höhe von ca. 12.500 € nach Veräußerung des Bewertungsobjekts vollständig beglichen sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

**Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1972 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 79,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Neben dem Sondereigentum an den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 18 besteht ein Sondernutzungsrecht an einen Kellerraum (Nr. 18).

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Mischbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet wird innerhalb von der Stadt Offenbach am Main als durchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Offenbach am Main zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in der Stadt Offenbach am Main auf 994 €/m<sup>2</sup>. Bei reinen Wohnbauflächen pendelt sich der Bodenrichtwert im Mittel bei 853 €/m<sup>2</sup> ein.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und eines Sicherheitsabschlags bei einer Wohnfläche von ca. 79,45 m<sup>2</sup> mit rd. 2.769 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Offenbach am Main unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss in Offenbach am Main hat im Vorabzug des Immobilienmarktberichts 2024 für Eigentumswohnungen im Bestand einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.685 €/m<sup>2</sup> bzw. in der Baualtersklasse von 1950 bis 1974 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.



## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Der Vermietungsstand des Bewertungsobjekts ist unbekannt. Ein Mietvertrag ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der zuständigen WEG Verwaltung ist kein bestehendes Mietverhältnis bei dem Bewertungsobjekt bekannt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

| D - Schlüsselindikatoren | 2021   | 2022   | 2023   | 2024 P | 2025 P |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| BIP-Veränderung          | 2,6 %  | 1,9 %  | -0,3 % | 0,3 %  | 1,2 %  |
| Inflationsrate           | 3,1 %  | 6,9 %  | 5,9 %  | 2,4 %  | 2,1 %  |
| Arbeitslosenquote        | 5,7 %  | 5,3 %  | 5,7 %  | 5,9 %  | 5,6 %  |
| Staatsschuldenquote      | 69,3 % | 66,4 % | 66,3 % | 63,6 % | 62,7 % |

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein langsamer als erwartetes Wachstum. Während der Dienstleistungssektor unterstützt durch positive Umfrageergebnisse und einen Anstieg des privaten Konsums eine Belebung zeigte, belasteten Rückgänge in der Industrieproduktion und der Bauproduktion die Konjunktur. Dabei erlebte insbesondere die Industrie aufgrund schwächerer Auftragseingänge und höherer Finanzierungskosten einen Rückschlag, die die Investitionen dämpften. Vor dem Hintergrund steigender Löhne, einer nachlassenden Inflation und einem stabilen Arbeitsmarkt verdichten sich die Anzeichen einer Verbesserung im dritten Quartal. Das BIP-Wachstum könnte dennoch weiterhin hinter den Prognosen zurückbleiben. Die Nachfrageschwäche in der Industrie ist noch nicht vollständig überwunden.

Die Erholung der deutschen Industriekonjunktur erlitt im Mai 2024 einen erheblichen Rückschlag. Die Industrieproduktion ging deutlich zurück. Sie fiel auf das Niveau von Dezember 2023. Dieser Rückgang war breit auf unterschiedliche Branchen gestreut. Ausnahmen waren nur die Automobilbranche und einzelne energieintensiven Wirtschaftszweige. Diese Bereiche konnten ihre Produktion steigern. Obwohl die Nachfrage im April 2024 zunächst zugenommen hatte, schwächte sich der industrielle Auftragseingang im Mai 2024 ebenfalls ab. Die Daten zeigen trotz dieses Rückgangs, einschließlich der ifo Geschäftserwartungen, immer noch Anzeichen für eine gewisse Stabilisierung der Nachfrage. Die positive Dynamik hat sich allerdings insgesamt abgeschwächt.

Der Dienstleistungssektor in Deutschland dürfte durch den privaten Konsum im zweiten Quartal die Wirtschaftsleistung maßgeblich unterstützt haben. Frühe Produktionsdaten und positive Stimmungsindikatoren wie u.a. der ifo-Geschäftsklimaindex bzw. der Einkaufsmanagerindex von S&P Global, die beide über der Expansionsschwelle lagen, signalisieren eine fortgesetzte Aktivitätssteigerung im Dienstleistungssektor. Trotz eines anfänglich zögerlichen Konsumverhaltens im Gastgewerbe zeigten der Einzelhandel und die Kfz-Zulassungen bereits im April und über das gesamte Quartal hinweg eine Verbesserung. Der GfK-Konsumklimaindex deutet ebenfalls auf eine Erholung der Konsumausgaben hin. Die Entwicklung wird durch optimistischere Einkommenserwartungen und eine robuste Arbeitsmarktlage unterstützt. Die Sparneigung ließ allerdings nur leicht nach. Die Anschaffungsneigung stieg moderat.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz schwacher Konjunktur und starker Zuwanderung als widerstandsfähig. Die Fortschritte sind jedoch begrenzt. Während die Beschäftigung im Dienstleistungssektor, insbesondere in der öffentlichen Grundversorgung zunimmt, bleibt sie im Verarbeitenden Gewerbe und am Bau sowie in der Leiharbeit rückläufig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Mai 2024 genauso wie die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im März und April 2024 jeweils um 20.000 Personen. Die Kurzarbeit nahm zur selben Zeit zu, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Juni 2024 waren 2,78 Millionen Personen als arbeitslos registriert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich dadurch auf 6,0 %. Die Frühindikatoren deuten eine Fortsetzung dieses Trends an. Die Dynamik der steigenden Arbeitslosigkeit dürfte sich möglicherweise in den kommenden Monaten abschwächen.

Die Preise für Energierohstoffe sind kürzlich leicht gestiegen. Die Notierungen für Brent-Rohöl erhöhten sich im Juni 2024 gegenüber dem Vormonat Mai 2024 um mehr als 6 %. Der Preis pendelte sich bei 88 US-Dollar pro Fass ein. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf neue Förderkürzungen von einigen OPEC-Staaten und deren Partnern sowie zunehmende geopolitische Spannungen im Nahen Osten zurückzuführen. Die europäischen Großhandelspreise für Gas sind ebenfalls angestiegen. Die Gründe sind Bedenken hinsichtlich russischer Gaslieferungen nach Europa und eine hohe Nachfrage nach Flüssiggas aus Asien.

Die Inflationsrate in Deutschland verringerte sich im Juni 2024 moderat. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg gegenüber dem Vormonat leicht um 0,1 %. Im Vormonat Mai 2024 wuchs er um 0,2 %. Diese Entwicklung wurde durch fallende Energiepreise beeinflusst. Die Preise für unverarbeitete Nahrungsmittel und Industriegüter ohne Energie stiegen dagegen leicht an. Die Preisdynamik bei Dienstleistungen ließ deutlich nach. Die Jahresinflationsrate fiel von 2,8 % im Mai 2024 auf 2,5 % im Juni 2024. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) sank geringfügig von 3,5 % auf 3,3 %. Trotz dieser leichten Entspannung wird erwartet, dass die Inflationsrate in den kommenden Monaten aufgrund hoher Ölpreisvolatilität und anhaltendem Lohnwachstum schwankend bleibt.

#### **4.2.2 Mietmarkt**

Die Stadt Offenbach am Main verzeichnete in den vergangenen Jahren als flächenmäßig kleinste Großstadt in Deutschland einen starken Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl. Der Markt für Wohnimmobilien profitiert von seiner Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot hat ein ansteigendes Mietniveau zur Folge. Die Mietbelastung ist für die Bewohner im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch. Dieser Trend könnte sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist weiterhin für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Offenbach am Main gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.



Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Offenbach am Main recherchiert werden:

| Quelle                                | Berichtsjahr | Mietspanne         | Bemerkungen            |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| <b>Immobilien Scout</b>               |              |                    |                        |
| Offenbach am Main                     | Q2 2024      | 9,89 - 19,19 €/m²  | 11,39 €/m² Ø-Miete     |
| Hessen                                | Q2 2024      | 9,06 €/m²          | Ø-Miete                |
| Offenbach am Main                     | Q2 2024      | 12,01 - 21,41 €/m² | 13,22 €/m² Ø-Miete EFH |
| Hessen                                | Q2 2024      | 10,35 €/m²         | Ø-Miete EFH            |
| <b>iib Institut Innovatives Bauen</b> |              |                    |                        |
| Offenbach am Main                     | 2024         | 6,50 - 21,67 €/m²  | Bestand Ø 11,90 €/m²   |
| Offenbach am Main                     | 2024         | 9,33 - 27,42 €/m²  | Neubau Ø 15,16 €/m²    |
| <b>Engel &amp; Völkers</b>            |              |                    |                        |
| Offenbach am Main                     | Q2 2024      | 14,40 €/m²         | Ø-Miete                |
| Offenbach am Main                     | Q2 2024      | 15,31 €/m²         | Ø-Miete EFH            |
| <b>Homeday</b>                        |              |                    |                        |
| Offenbach am Main                     | 2023         | 12,60 - 65,70 €/m² | 14,70 Ø-Miete          |
| Offenbach am Main                     | 2023         | 13,00 €/m²         | Ø-Miete EFH            |
| <b>Immoportal</b>                     |              |                    |                        |
| Offenbach am Main                     | 2024         | 11,29 €/m²         | Ø-Miete einfache Lage  |
| Offenbach am Main                     | 2024         | 13,20 €/m²         | Ø-Miete mittlere Lage  |
| Offenbach am Main                     | 2024         | 15,79 €/m²         | Ø-Miete gute Lage      |
| <b>Capital Compass</b>                |              |                    |                        |
| Offenbach am Main (Stadtmitte)        | 2016         | 8,83 €/m²          | Ø-Miete Bestand        |
| Offenbach am Main (Stadtmitte)        | 2016         | 11,02 €/m²         | Ø-Miete Neubau         |
| Offenbach am Main (Stadtmitte)        | 2016         | 9,88 €/m²          | Ø-Miete Bestand EFH    |

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

| Gemeindekennziffer: 06438<br>Objektart: Wohnungsmieten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | Lage     |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          | sehr gut | gut     | mittel  | einfach |
| <b>Ausstattung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | sehr gut | 18,90 €  | 15,10 € | 13,20 € | 11,10 € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | gut      | 17,10 €  | 13,70 € | 11,90 € | 10,20 € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mittel   | 16,10 €  | 12,80 € | 11,10 € | 9,70 €  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | einfach  | 15,30 €  | 12,20 € | 10,50 € | 9,00 €  |
| <p>Anmerkung:<br/>Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:<br/>Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden<br/>Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche<br/>Objektzustand: gut<br/>Stand: 08/2023<br/>Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch</p> |          |          |         |         |         |

Die Stadt Offenbach am Main verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 4,25 bis 13,50 €/m² auf. In der Altersklasse 1961 bis 1978 beläuft sich die Spanne von 5,50 bis 10,40 €/m². Für Wohneinheiten in mittlerer Lage, die bei einer Wohnfläche von 60 bis 79 m² mit Bad und Heizung ausgestattet sind, pendelt sich die Durchschnittsmiete bei 8,45 €/m² ein. Die Spanne beträgt 6,85 bis 10,05 €/m².

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als mittlere Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in Offenbach am Main und Umgebung bei immobilenscout24.de aufführen:

| Objekt                                                       | Objektdaten                                                                                                                                           | Bemerkung                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Mietwohnung<br>Hugo-Wolf-Str. 6<br>Offenbach am Main         | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 83,00 m <sup>2</sup><br>Angebotspreis: 895,00 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 10,78 €/m <sup>2</sup> | Etage: 2 von 2<br>Balkon<br>Baujahr: 1970<br>Modernisierung: -             |
| Mietwohnung<br>Felix-Mendelssohn-Str. 1<br>Offenbach am Main | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 71,30 m <sup>2</sup><br>Angebotspreis: 660,00 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 9,26 €/m <sup>2</sup>  | Etage: 3 von 5<br>kein Balkon<br>Baujahr: 1965<br>Modernisierung: -        |
| Mietwohnung<br>Buchrainweg 67<br>Offenbach am Main           | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 70,33 m <sup>2</sup><br>Angebotspreis: 709,63 € p.M. (kalt)<br>Wohnflächenpreis: 10,09 €/m <sup>2</sup> | Etage: 10<br>Balkon<br>Baujahr: 1971<br>Modernisierung: -<br>EBK vorhanden |

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2023 für die Stadt Offenbach am Main zufolge betrug der Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2022 rd. 194 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2021 mit rd. 213 Mio. € eine Minderung von ca. 9 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2022 beliefen sich dabei in Offenbach am Main wie folgt:

| Ø Kaufpreise      | Bestand<br>Ø WF €/m <sup>2</sup> | Baujahr<br><1950 | Baujahr<br>1950 bis 1974 | Baujahr<br>1975 bis 1999 | Baujahr<br>≥ 2000 |
|-------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Offenbach am Main | 3.685 €                          | 3.350 €          | 3.350 €                  | 3.650 €                  | 4.910 €           |

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis bzw. der Stadt Offenbach:

| Gemeindekennziffer: 06438<br>Objektart: Eigentumswohnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          | Lage       |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | sehr gut   | gut        | mittel     | einfach    |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sehr gut | 5.400,00 € | 4.510,00 € | 4.195,00 € | 3.355,00 € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | gut      | 5.070,00 € | 4.220,00 € | 3.930,00 € | 3.150,00 € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | mittel   | 4.915,00 € | 4.105,00 € | 3.825,00 € | 3.060,00 € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | einfach  | 4.595,00 € | 3.835,00 € | 3.565,00 € | 2.860,00 € |
| <p>Anmerkung:<br/>Die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:<br/>Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden<br/>Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche<br/>Objektzustand: gut<br/>Eigennutzungsfähigkeit: ja<br/>Stand: 08/2023<br/>Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch</p> |          |            |            |            |            |



Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 23.08.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Offenbach am Main auf:

| durchschnittliche Angebotspreise | Q2 2020    | Q2 2024    | +/- %  |
|----------------------------------|------------|------------|--------|
| Offenbach am Main                | 3.219,00 € | 3.642,00 € | 13,14% |
| Hessen                           | 2.310,00 € | 2.683,00 € | 16,15% |

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

| Objekt                             | Objektdaten                                                                                                          | Bemerkung                                                                                     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etagenwohnung<br>Offenbach am Main | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 77,00 m²<br>Angebotspreis: 289.000 €<br>Wohnflächenpreis: 3.753 €/m²   | Etage: 4<br>Balkon<br>Baujahr: 1967<br>Modernisierung: k.A.                                   |
| Etagenwohnung<br>Offenbach am Main | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 2,5<br>Wohnfläche: 70,20 m²<br>Angebotspreis: 199.000 €<br>Wohnflächenpreis: 2.835 €/m² | Etage: 3 von 3<br>Dachterrasse<br>Baujahr: 1974<br>Modernisierung: k.A.<br>inklusive 1 Garage |
| Etagenwohnung<br>Offenbach am Main | Datum: 23.08.2024<br>Zimmer: 3<br>Wohnfläche: 74,00 m²<br>Angebotspreis: 255.000 €<br>Wohnflächenpreis: 3.446 €/m²   | Etage: k.A.<br>Balkon<br>Baujahr: 1970<br>Modernisierung: k.A.                                |

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juli 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPPE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juli 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 23.08.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 23.08.2024; immobilenscout24.de Datenabruf am 23.08.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 23.08.2024; Homeday.de Datenabruf am 23.08.2024; Immoportal.de Datenabruf am 23.08.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main - Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Offenbach am Main 2023 & 2024 (Vorabzug); Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 23.08.2024

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Offenbach am Main einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.075 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Quelle:                           | www.geoportal.hessen.de   |
| Gemeinde:                         | Offenbach am Main         |
| Gemarkung:                        | Offenbach                 |
| Zone:                             | 90013002                  |
| Stichtag Bodenrichtwert:          | 01.01.2024                |
| Bodenrichtwert:                   | 1.075 €/m <sup>2</sup>    |
| Nutzungsart:                      | Wohnbaufläche             |
| Entwicklungszustand:              | baureifes Land            |
|                                   | erschließungsbeitragsfrei |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): | 1,6                       |

### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Offenbach am Main hat im Vorabzug des Grundstücksmarktberichts 2024 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus veröffentlicht, die bei einer unterschiedlichen WGFZ zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,78 ( $1,00/1,28 = 0,78$ ). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 839 €/m<sup>2</sup> ( $1.075 \text{ €/m}^2 \times 0,78 = \text{rd. } 839 \text{ €/m}^2$ ).

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

|                                                   |   |                      |   |                 |
|---------------------------------------------------|---|----------------------|---|-----------------|
| 2.119 m <sup>2</sup>                              | x | 839 €/m <sup>2</sup> | = | 1.777.841 €     |
| 43,4 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück |   |                      | = | 77.158 €        |
| Rundungsbetrag                                    |   | (-0,20 %)            |   | -158 €          |
| <b>Bodenwert</b>                                  |   | rund                 |   | <b>77.000 €</b> |



### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Offenbach am Main

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

| Selektionskriterien | Vergleichsobjekte   | Daten Bewertungsobjekt |
|---------------------|---------------------|------------------------|
| Gemeinde:           | Offenbach am Main   | Offenbach am Main      |
| Jahrgang:           | 2022 bis 2024       | 13.08.2024             |
| Gebäudetypen:       | Eigentumswohnung    | Eigentumswohnung       |
| Baujahr:            | 1950 bis 1990       | ca. 1972               |
| Wohnfläche:         | 60 bis 100 m²       | 79,45 m²               |
| Grundstücksfläche:  | keine Einschränkung | 2.119 m²               |
| Vertragsart:        | Kauf                | Kauf                   |
| Sonstiges:          | Wiederverkauf       | Wiederverkauf          |

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 9 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

#### Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

| Nr. | Lage                                      | bereinigter Kaufpreis | Baujahr | Verfügbarkeit | Wohnfläche | Kaufpreis €/m² |
|-----|-------------------------------------------|-----------------------|---------|---------------|------------|----------------|
| 1   | St.-Gilles-Str.,<br>Offenbach am Main     | 316.000 €             | 1968    | bezugsfrei    | 96,34 m²   | 3.280 €/m²     |
| 2   | Kurt-Tucholsky-Str.,<br>Offenbach am Main | 290.000 €             | 1971    | unbekannt     | 85,10 m²   | 3.408 €/m²     |
| 3   | St.-Gilles-Str.,<br>Offenbach am Main     | 225.100 €             | 1968    | unbekannt     | 96,34 m²   | 2.337 €/m²     |
| 4   | Kurt-Tucholsky-Str.,<br>Offenbach am Main | 192.000 €             | 1971    | vermietet     | 71,96 m²   | 2.668 €/m²     |
| 5   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 291.000 €             | 1984    | bezugsfrei    | 73,96 m²   | 3.935 €/m²     |
| 6   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 239.750 €             | 1984    | bezugsfrei    | 73,96 m²   | 3.242 €/m²     |
| 7   | Darmstädter Str.,<br>Offenbach am Main    | 232.000 €             | 1980    | bezugsfrei    | 73,63 m²   | 3.151 €/m²     |
| 8   | Amdtstr.,<br>Offenbach am Main            | 183.750 €             | 1985    | vermietet     | 63,00 m²   | 2.917 €/m²     |
| 9   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 247.400 €             | 1984    | bezugsfrei    | 72,84 m²   | 3.396 €/m²     |
|     | Minimum                                   | 183.750 €             | 1968    |               | 63,00 m²   | 2.337 €/m²     |
|     | Maximum                                   | 316.000 €             | 1985    |               | 96,34 m²   | 3.935 €/m²     |
|     | Spannweite                                | 132.250 €             | 17      |               | 33,34 m²   | 1.598 €/m²     |
|     | Durchschnitt                              | 246.333 €             | 1977    |               | 78,57 m²   | 3.148 €/m²     |
|     | Median                                    | 239.750 €             | 1980    |               | 73,96 m²   | 3.242 €/m²     |



Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

| <b>Eigentumswohnungen</b> (Stand 06/2024 - Index 2010 = 100) |         |       |          |              |          |
|--------------------------------------------------------------|---------|-------|----------|--------------|----------|
| Jahr                                                         | Quartal | Index | yoy in % | o Index p.a. | yoy in % |
| 2020                                                         | 1       | 160,5 | 6,0      | 165,6        | 6,7      |
| 2020                                                         | 2       | 162,9 | 5,6      |              |          |
| 2020                                                         | 3       | 167,4 | 6,7      |              |          |
| 2020                                                         | 4       | 171,6 | 8,4      |              |          |
| 2021                                                         | 1       | 176,3 | 9,8      | 185,0        | 11,7     |
| 2021                                                         | 2       | 183,3 | 12,5     |              |          |
| 2021                                                         | 3       | 187,9 | 12,2     |              |          |
| 2021                                                         | 4       | 192,4 | 12,1     |              |          |
| 2022                                                         | 1       | 198,3 | 12,5     | 200,3        | 8,3      |
| 2022                                                         | 2       | 201,2 | 9,8      |              |          |
| 2022                                                         | 3       | 202,6 | 7,8      |              |          |
| 2022                                                         | 4       | 199,0 | 3,5      |              |          |
| 2023                                                         | 1       | 193,2 | -2,6     | 190,4        | -4,9     |
| 2023                                                         | 2       | 193,0 | -4,1     |              |          |
| 2023                                                         | 3       | 189,2 | -6,6     |              |          |
| 2023                                                         | 4       | 186,1 | -6,5     |              |          |
| 2024                                                         | 1       | 184,2 | -4,5     |              |          |
| 2024                                                         | 2       | 185,5 | -3,9     |              |          |

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

| Nr. | Lage                                      | Kaufpreis €/m² | Kaufdatum<br>Anpassung | Lage / BRW<br>Anpassung | Sonstige<br>Anpassung | angepasster<br>Kaufpreis €/m² |
|-----|-------------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1   | St.-Gilles-Str.,<br>Offenbach am Main     | 3.280 €/m²     | 19.07.22<br>0,92       | 1.075 €/m²<br>1,00      | W<br>1,05             | 3.168 €/m²                    |
| 2   | Kurt-Tucholsky-Str.,<br>Offenbach am Main | 3.408 €/m²     | 24.08.22<br>0,92       | 1.075 €/m²<br>1,00      | —<br>1,00             | 3.135 €/m²                    |
| 3   | St.-Gilles-Str.,<br>Offenbach am Main     | 2.337 €/m²     | 02.10.23<br>1,00       | 1.075 €/m²<br>1,00      | W<br>1,05             | 2.454 €/m²                    |
| 4   | Kurt-Tucholsky-Str.,<br>Offenbach am Main | 2.668 €/m²     | 24.04.24<br>1,00       | 1.075 €/m²<br>1,00      | V<br>1,10             | 2.935 €/m²                    |
| 5   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 3.935 €/m²     | 14.09.22<br>0,92       | 1.025 €/m²<br>1,00      | —<br>1,00             | 3.620 €/m²                    |
| 6   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 3.242 €/m²     | 22.12.22<br>0,93       | 1.025 €/m²<br>1,00      | —<br>1,00             | 3.015 €/m²                    |
| 7   | Darmstädter Str.,<br>Offenbach am Main    | 3.151 €/m²     | 15.03.23<br>0,96       | 1.025 €/m²<br>1,00      | —<br>1,00             | 3.025 €/m²                    |
| 8   | Arndtstr.,<br>Offenbach am Main           | 2.917 €/m²     | 17.03.23<br>0,96       | 1.025 €/m²<br>1,00      | V + W<br>1,05         | 2.940 €/m²                    |
| 9   | Liebigstr.,<br>Offenbach am Main          | 3.396 €/m²     | 21.07.23<br>0,98       | 1.025 €/m²<br>1,00      | —<br>1,00             | 3.328 €/m²                    |
|     | Minimum                                   | 2.337 €/m²     |                        |                         |                       | 2.454 €/m²                    |
|     | Maximum                                   | 3.935 €/m²     |                        |                         |                       | 3.620 €/m²                    |
|     | Spannweite                                | 1.598 €        |                        |                         |                       | 1.166 €/m²                    |
|     | Median                                    | 3.242 €/m²     |                        |                         |                       | 3.025 €/m²                    |
|     | Standardabweichung                        | 463 €          |                        |                         |                       | 317 €/m²                      |
|     | Standardabweichung                        | 14,71%         |                        |                         |                       | 10,32%                        |
|     | Durchschnitt                              | 3.148 €/m²     |                        |                         |                       | 3.069 €/m²                    |
|     | unterer Wert                              | 2.685 €        |                        |                         |                       | 2.752 €/m²                    |
|     | oberer Wert                               | 3.611 €        |                        |                         |                       | 3.386 €/m²                    |

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet



**Vergleichswert des Grundstücks**

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.069 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.454 €/m<sup>2</sup> bis 3.620 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert

3.069,00 €/m<sup>2</sup>

x rd. 79,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

243.832,05 €

rd. 244.000,00 €

Marktanpassung 0,0%

0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-24.400,00 €

Vergleichswert des Grundstücks

219.600,00 €

Rundungsbetrag

(0,18 %) 400 €

**Vergleichswert des Grundstücks**

rd. **220.000,00 €**

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)

2.769 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)

3.071 €/m<sup>2</sup>

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 1.707,09 € bzw. 17,91 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,49 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,79 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.



#### 5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage der Großstadt Offenbach am Main, die in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet hat.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Offenbach am Main hat im Vorabzug des Immobilienmarktberichts 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,90 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 22,45 (rd. 2.694 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Eigentumswohnungen belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 24,0 (2.992 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 17,4 bis 30,6. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

#### 5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ebenfalls 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

|                                                                   |      |                 |       |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-------|
| Baujahr ca.:                                                      | 1972 | Modernisierung: | keine |
| Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:          |      | 80              | Jahre |
| Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:     |      | 28              | Jahre |
| Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:        |      | 52              | Jahre |
| Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: |      | 1972            |       |

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € 9.534,00 €  
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 420 €/WE = 420,00 €  
420,00 €

###### Instandhaltungskosten

WE Nr. 18 13,80 €/m² x 79,45 m² = 1.096,41 €  
1.096,41 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 190,68 €  
190,68 €

###### Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €  
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (17,91 % v. JRoE) -1.707,09 €

Jahresreinertrag des Grundstücks 7.826,91 €

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

1,25 % von 77.000,00 € = -962,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 6.864,41 €

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 28 Jahre  
Liegenschaftszinssatz: 1,25 %  
Barwertfaktor: 23,50

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

6.864,41 € x 23,50 = 161.313,64 €

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 161.313,64 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 77.000,00 €

238.313,64 €

Rundungsbetrag (-0,13 %) -313,64 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) 238.000,00 €

Sonderwerte -24.400,00 €

Rundungsbetrag (0,19 %) 400,00 €

**Ertragswert 214.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 22,45 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.694 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 24,96 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.996 €/m²



**6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale****- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 244.000,00 €

Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert -24.400,00 €

Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert rd. -24.400,00 €

Sonderwert gesamt rd. -24.400,00 €

**7. Verkehrswert**

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

**Verkehrswert**

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

|                |              |
|----------------|--------------|
| Vergleichswert | 220.000,00 € |
| Ertragswert    | 214.000,00 € |

**Verkehrswert per 13. August 2024****220.000,00 €**Verkehrswert in Worten: **zweihundertzwanzigtausend Euro****8. Verhältniszahlen****Verkehrswert**

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Verkehrswert/Wohnfläche                    | 2.769 €/m²  |
| Vergleichswert/Verkehrswert                | 100 : 100   |
| Vergleichswert/Wohnfläche                  | 2.769 €/m²  |
| Ertragswert/Verkehrswert                   | 100 : 103   |
| Ertragswert/Wohnfläche                     | 2.694 €/m²  |
| Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag | 23,08 -fach |
| Bodenwertanteil                            | 35,00 %     |



## 9. SWOT-Analyse

| Stärken (Strengths)                                                                                                                                                                                                                                                                             | Schwächen (Weaknesses)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Offenbach am Main durch Bevölkerungsanstieg</li><li>- weiterhin positive Bevölkerungsprognose</li></ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Baujahr ca. 1972</li><li>- keine Innenbesichtigung</li><li>- Zustand des Sondereigentums unbekannt</li><li>- Hausgeld überdurchschnittlich hoch</li><li>- unterdurchschnittliche Kaufkraft</li><li>- überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li><li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li></ul> |
| Chancen (Opportunities)                                                                                                                                                                                                                                                                         | Risiken (Threats)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li><li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Offenbach)</li><li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- gestiegene Bauzinsen</li><li>- gestiegene Energiekosten</li><li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li><li>- Sonderumlagen</li></ul>                                                                                                                           |

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung nicht zugänglich.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

### - Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 25.10.2018 lag der Bewertung vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

Gemäß der Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.06.2023 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor.



Ertrags- und Flächenaufstellung

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Zinssatz Overrent       | 1,25 % |
| Zinssatz Underrent      | 1,25 % |
| Tage pro Jahr           | 365    |
| Leerstandsdauer (Jahre) | 2,00   |

| Nz. Nr. | Nutzflächen |         |      |                          | Veränderungsindex | Mietaufkündigungsangaben für Ist-Mieten<br>in Anweisung an die Angaben der Auftragsgeber |                                     |                        | Ostschillerische Ansätze             |                                     |                          | Differenz<br>Ist- abzgl.<br>Ansatzmiete (€) | frühestes<br>Sonder-<br>kündigungs-<br>recht | frühestes<br>Miet-<br>vertrags-<br>ende | Laufzeit bis<br>MV-Erste oder<br>Sonder-<br>kündigungs-<br>recht*<br>in Jahren | Barwert-<br>faktor | Barwert |
|---------|-------------|---------|------|--------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
|         | Mieter      | Nutzung | Lage | Größe (m²)<br>bzw. Stöck |                   | €/m²<br>bzw.<br>€/Stöck<br>monatlich                                                     | €/m²<br>bzw.<br>€/Stöck<br>jährlich | Ist-Mietz./Jahr<br>(€) | €/m²<br>bzw.<br>€/Stöck<br>monatlich | €/m²<br>bzw.<br>€/Stöck<br>jährlich | Ansatzmietz./Jahr<br>(€) |                                             |                                              |                                         |                                                                                |                    |         |
| 1. Egt. | WE Nr. 18   | EG      |      | 79,45                    | V                 | 10,00                                                                                    | 120,00                              | 9.534,00               | 10,00                                | 120,00                              | 9.534,00                 | 0,00                                        |                                              |                                         |                                                                                |                    | 0,00    |

\* Differenzstränge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

|        |           |       |         |                   |          |                   |          |
|--------|-----------|-------|---------|-------------------|----------|-------------------|----------|
| Gesamt | vermietet | 79,45 | 100,0 % | vermietet p.a.    | 9.534,00 | vermietet p.a.    | 9.534,00 |
|        | inklusive | 0,00  | 0,0 %   | inklusive p.a.    | 0,00     | inklusive p.a.    | 0,00     |
|        | Leerstand | 0,00  | 0,0 %   | Leerstand p.a.    | 0,00     | Leerstand p.a.    | 0,00     |
|        | Gesamt    | 79,45 |         | Gesamtertrag p.a. | 9.534,00 | Gesamtertrag p.a. | 9.534,00 |

|        |        |                   |          |                   |          |
|--------|--------|-------------------|----------|-------------------|----------|
| Gesamt | Gesamt | Gesamtertrag p.a. | 9.534,00 | Gesamtertrag p.a. | 9.534,00 |
|--------|--------|-------------------|----------|-------------------|----------|

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| Barwert der Mietminderungsmaßnahmen | 0,00 |
| Barwert der Mietminderungsmaßnahmen | 0,00 |
| Barwert aus Leerstand               | 0,00 |
| Barwert der Sondererträge           | 0,00 |
| Gesamtbarwert der Differenzstränge  | 0,00 |

**Wohnfläche**

Die Flächenberechnung stammt von der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 08.04.1970 sowie dem Grundriss vom 02.10.1970 des Architektenbüros Oswald, die jeweils der Bauakte der Stadt Offenbach am Main entnommen wurden. Die Größenverhältnisse konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

| Nutzungsart       | Etage           | Zimmer              | Wohnfläche |
|-------------------|-----------------|---------------------|------------|
| Wohnung<br>Nr. 18 | 2. Obergeschoss | Wohnzimmer          | 24,68 m²   |
|                   |                 | Schlafzimmer        | 15,08 m²   |
|                   |                 | Schlafzimmer        | 11,00 m²   |
|                   |                 | Wohnküche           | 15,06 m²   |
|                   |                 | Diele               | 6,53 m²    |
|                   |                 | Bad                 | 4,24 m²    |
|                   |                 | Abstellraum         | 1,00 m²    |
|                   |                 | Terrasse (anteilig) | 1,86 m²    |
|                   |                 |                     | 79,45 m²   |

## Übersichtsplan

### Übersichtskarte on-geo

63069 Offenbach am Main, Eschstr. 1



26.08.2024 | 02870482 | © OpenStreetMap Contributors

Haftzahl (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



20,000 m.

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartematerial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative Commons-Lizenz (CC BY-SA) spezialisiert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

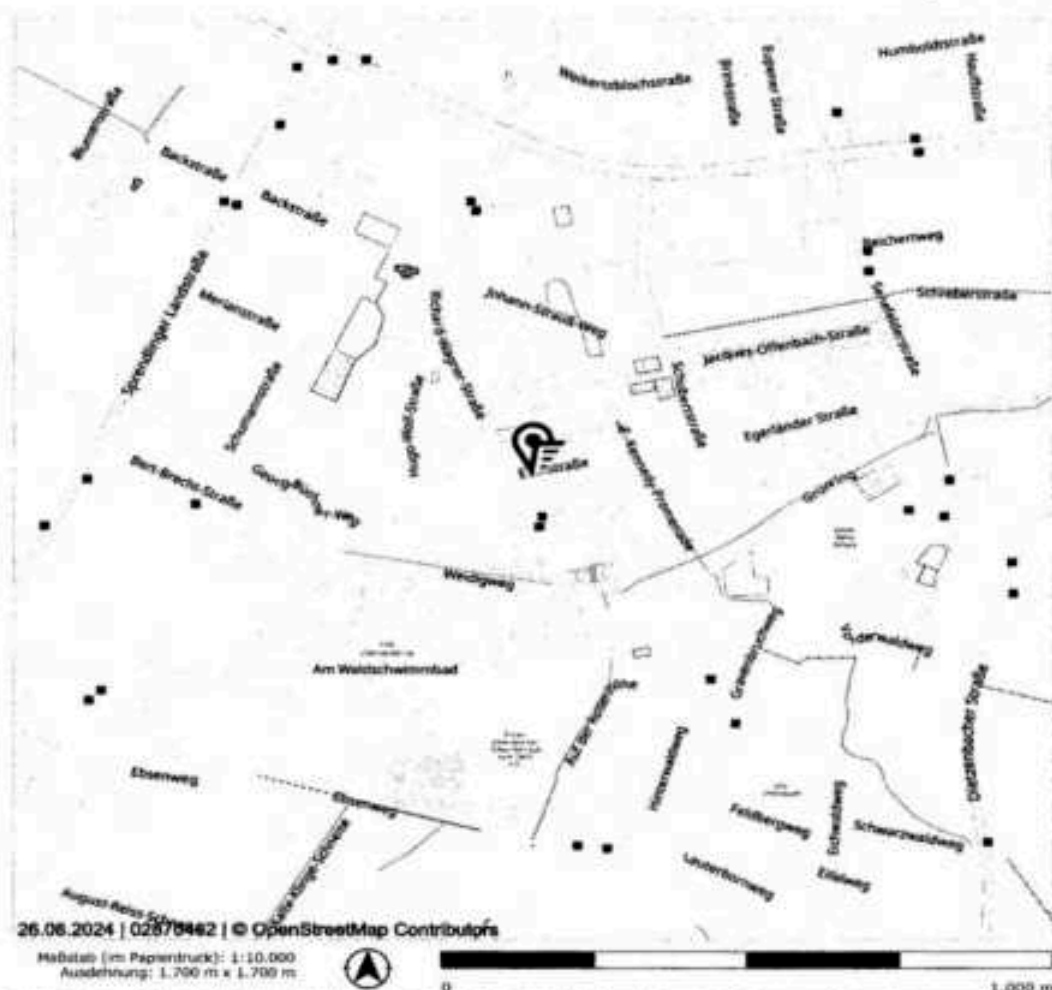
Notenzentrale  
OpenStax/etMap-Philosophie Stand: 2024



## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63069 Offenbach am Main, Eschstr. 1



26.06.2024 | 02870462 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

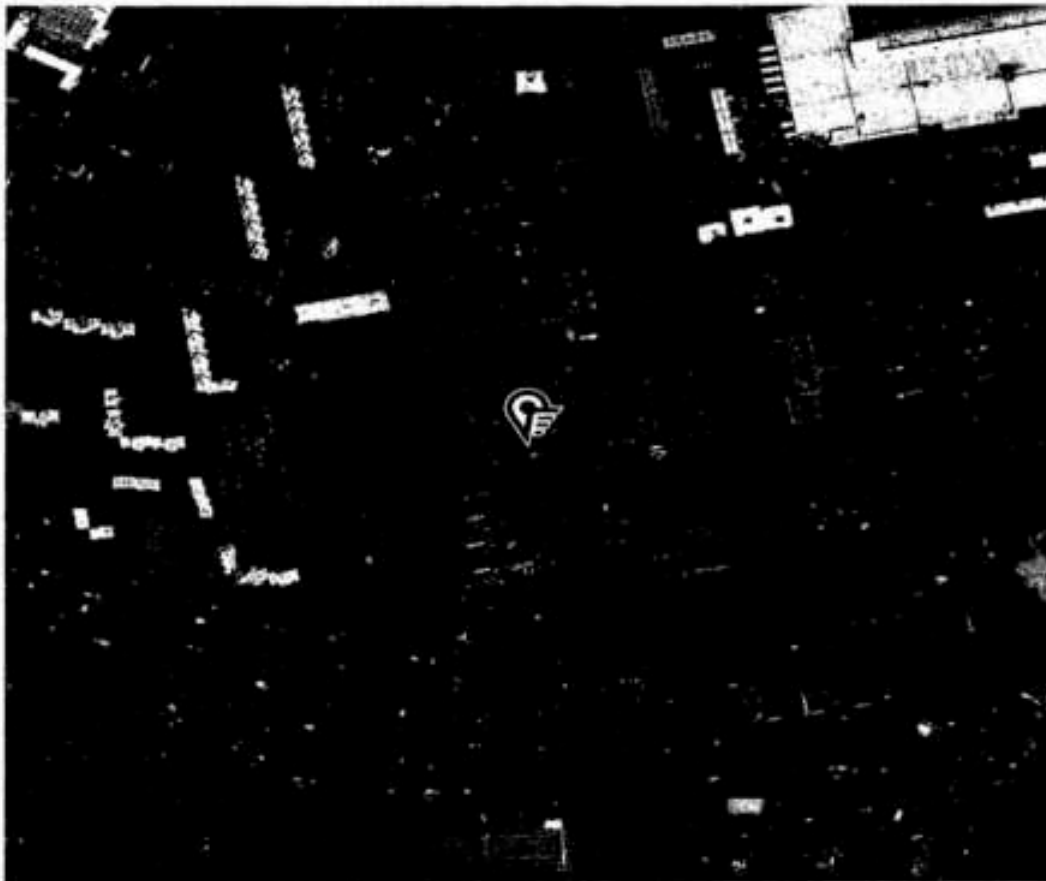
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

63069 Offenbach am Main, Eschstr. 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



#### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verserrungsfrei, maßstabsgerecht und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

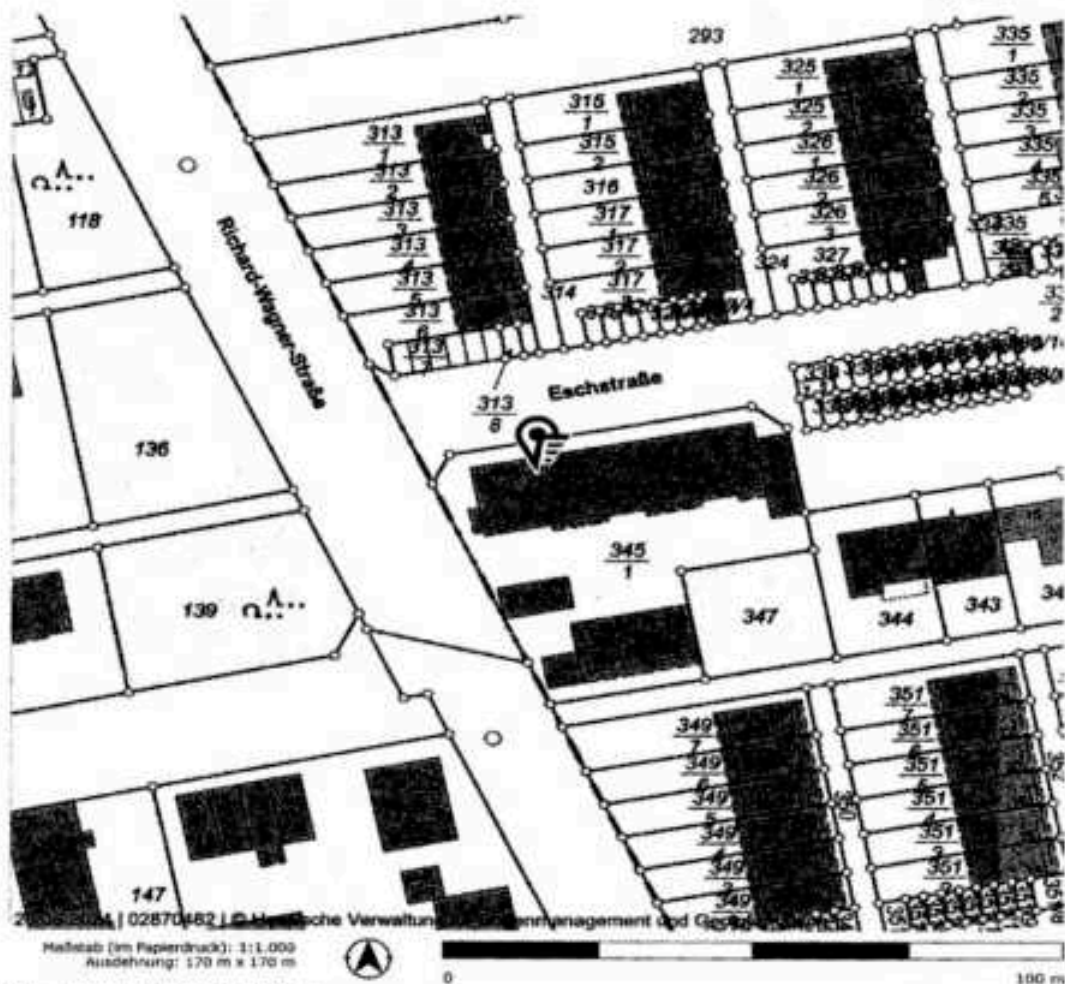
#### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

63069 Offenbach am Main, Eschstr. 1



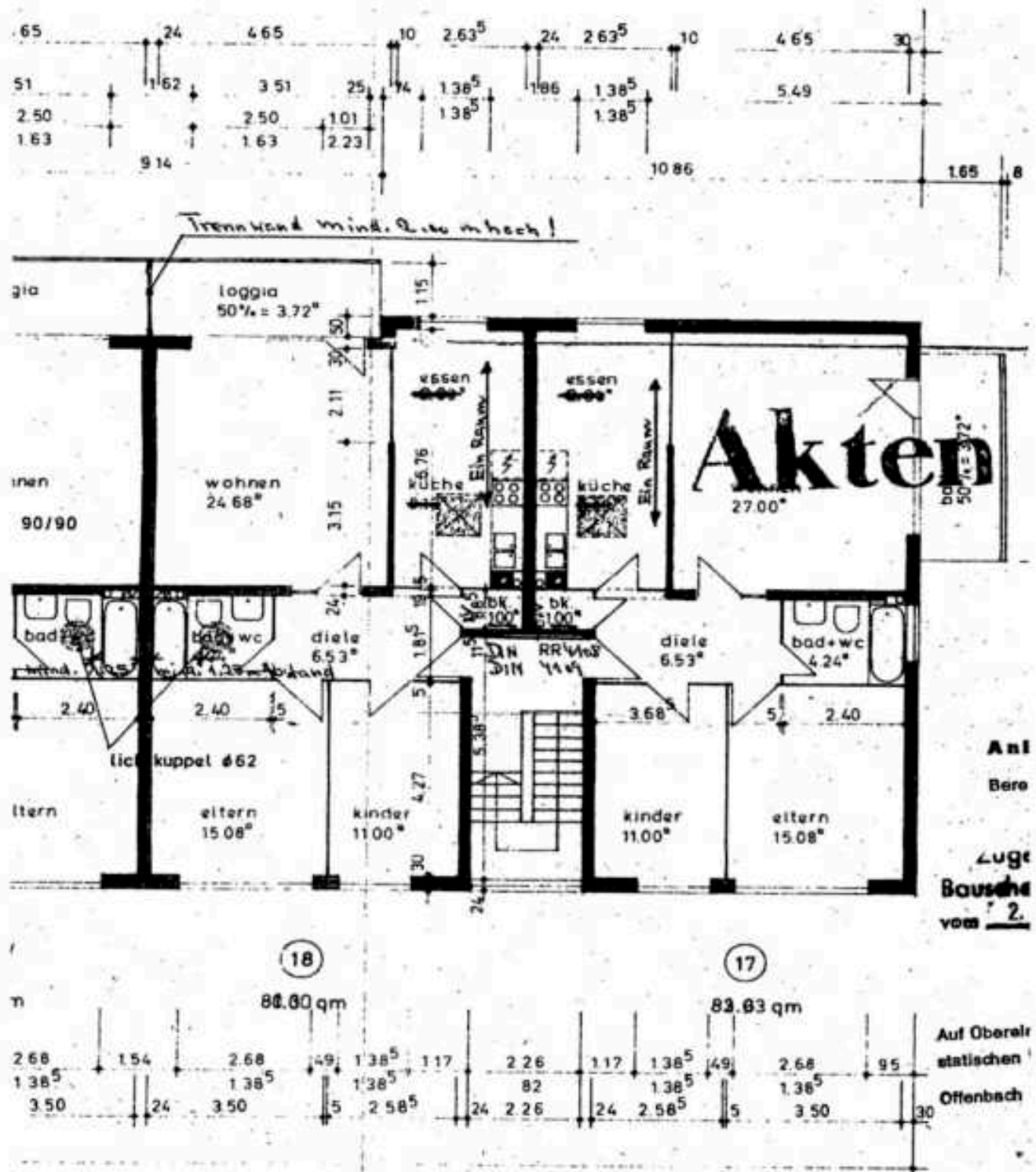
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Liegenschaftskarte mit Grundstückdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS) zeigt die Grundstückdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angelesen.

**Datenquelle**  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dt.-de/by-nc, Daten verändert



## Grundriss



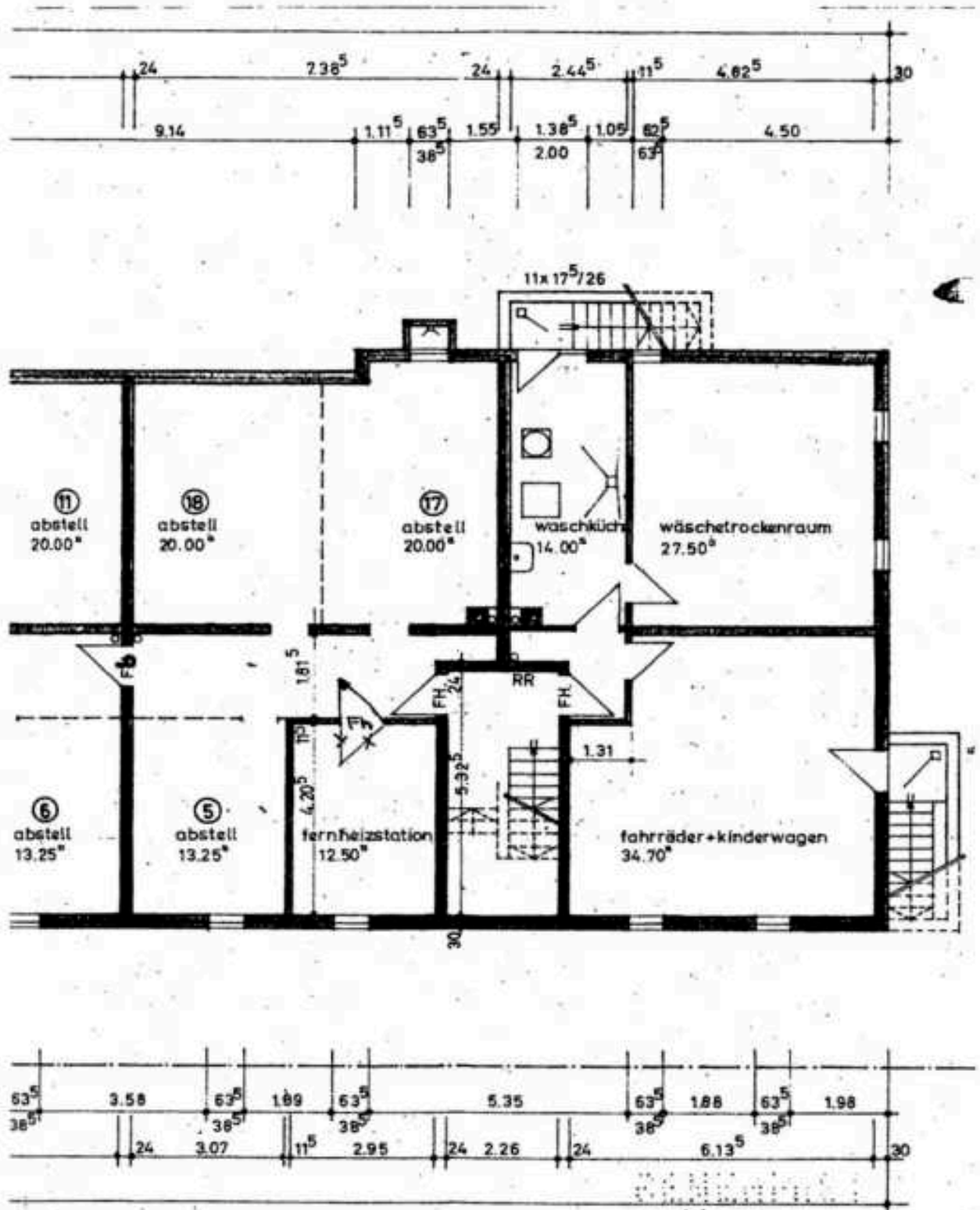
Bauaufsichtlich geprüft:

Offenbach a. M. des 24.9.1970

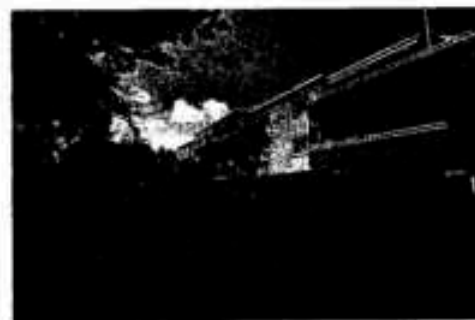
DER BAUHERR:

7

## Grundriss



## Fotos





## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.



## **Haftungsausschluss**

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.