



Strunck-Müller & Meinzer

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

Strunck-Müller & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach
- Zwangsversteigerungsgericht -
Kaiserstraße 18

63065 Offenbach

Marion Strunck

Dipl. Betriebswirtin (BA)
geprüft von der Sprengnetter Akademie Bad Neuenahr

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 04.09.2020

AZ.: OF 7K14/20

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Offenbach Blatt 19082 eingetragenen **38,410/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in
63065 Offenbach, Geleitsstraße 32 - 34,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an **den Räumen im 2. Obergeschoss**,
im Aufteilungsplan mit **B 2** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
07.08.2020 ermittelt mit rd.

180.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn-, Büro- und Geschäftshaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.5	Sondereigentum an den Räumen im 2. Obergeschoss.....	12
3.5.1	Vorbemerkung.....	12
3.5.2	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	17
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
4.4.4	Vergleichswert.....	20
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.5	Verkehrswert.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
6	Verzeichnis der Anlagen.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Objektadresse:	Geleitsstraße 34 63065 Offenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach, Blatt 19082, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach, Flur 1, Flurstück 275/4 (1.344 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach - Zwangsversteigerungsgericht - Auftrag vom 14.07.2020 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.08.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>Das Teileigentum konnte aktuell nicht von innen besichtigt werden; es wurde jedoch im Rahmen einer vom Amtsgericht Offenbach 2016 in Auftrag gegebenen Schätzung im Oktober 2016 von innen besichtigt.</p> <p>Darüber hinaus wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Tiefgarage, Hof) besichtigt. Nicht besichtigt wurde der Dachbereich. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug vom 12.03.2020• Kopie des Grundbuchauszuges vom 09.03.2020• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.03.2020• Auszug aus dem Altstandortkataster der Stadt Offenbach vom 16.03.2020

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Lageplan und Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Berechnung der Flächen
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen Energieausweis
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Immobilienmarktbericht Offenbach 2020 und ältere
- Flächenreport Offenbach

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Teileigentum konnte aktuell nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 8 % auf den Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 10.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermutlich leer stehend
Hausverwaltung:	Erbrich & Erbrich Immobilien Verwaltung GmbH 60388 Frankfurt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Stadt und Einwohnerzahl:	rund 140.000 Einwohner (Tendenz leicht steigend)

Die ursprünglich hugenottisch geprägte Industriestadt war vor allem als Zentrum der Lederwarenindustrie bekannt und ist heute wichtiges Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Speditionen und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. Weiter sind in Offenbach zahlreiche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft wie Kliniken und Ärztezentren, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, zahlreiche Bildungseinrichtungen wie die Hochschule für Gestaltung und der Deutsche Wetterdienst. Als Großstadt gehört Offenbach aufgrund seiner guten Lage im Rhein-Main-Gebiet zu einer Region, die gleichsam im Gewerbe und Wohnraumbau attraktiv ist. Wirtschaftlich und verkehrstechnisch profitiert Offenbach von seiner Nähe zu Frankfurt.

Quelle: Immobilienmarktbericht Offenbach

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt (8 km)

Landeshauptstadt:
Wiesbaden (50 km)

Bundesstraßen:
B 8, B 40, B 43, B 448

Autobahnzufahrt:
A 661, A 3

Bahnhof:
Offenbach

Flughafen:
Frankfurt (20 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrum, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung
	gute innerstädtische Wohnlage, gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m

mittlere Tiefe:

ca. 45 m

Bemerkungen:

leicht trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straße mit mäßigem Verkehr, Einbahnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Parkplätze wenige vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Fernwärme,
Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.03.2020 des Regierungspräsidiums Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt bestehen nach dem Inhalt der Altflächendatei Hessen keine Eintragungen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.03.2020 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach Blatt 19082 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Versorgungsleitungsrecht, Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen); befristet; für Energieversorgung Offenbach AG (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Schalt- und Transformatorstation für die Dauer des Strombezuges und zehn Jahre darüber hinaus)
für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant
- Veräußerungsverbot
- Zwangsversteigerungsvermerk

Sowohl das Veräußerungsverbot als auch der Zwangsversteigerungsvermerk werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Beide Eintragungen sind nicht wertrelevant.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht eine Stellplatzsatzung sowie eine Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.03.2020 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Offenbach Flur 1 Nr. 275/4 verpflichten sich, entlang der westlichen Grundstücksgrenze (parallel zum Grundstück 277/1) einen 4,41 m breiten Weg als Zu- und Abgang zu dem auf dem Grundstück Nr. 455/13 befindlichen Parkplatz zu gewähren, so dass der von der auf diesem Grundstück befindlichen baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgang jederzeit und ungehindert möglich ist.

Die Überbauung des Weges hat mit freier Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m zu erfolgen.

Die Baulast ist für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein einfacher Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt" in Aufstellung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Kanal- und Erschließungsbeiträge für das Grundstück sind bezahlt. Später noch anfallende Beiträge (z. B. Straßenausbaubeitrag für Beleuchtung, Gehwege, Straßenentwässerung oder Fahrbahnerneuerung) auf öffentlich-rechtliche Baumaßnahmen sind hiermit nicht ausgeschlossen. Es bestehen derzeit jedoch keine konkreten Ausbau-Absichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Räume stehen vermutlich leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn-, Büro- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, viergeschossiges Wohn- Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, unterkellert (17 Wohnungen, 3 Läden, 2 Büros und Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen)
Baujahr:	1983
Modernisierung:	Fenster im Bewertungsobjekt Baujahr 2013
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Primärenergiebedarf: 142 kWh / (m ² * a) Endenergiebedarf: 109 kWh / (m ² * a)

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Keller- und Versorgungsräume

Erdgeschoss:

3 Gewerbeeinheiten (Läden)

1. Obergeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Büro)
5 Wohneinheiten

2. Obergeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Büro)
5 Wohneinheiten

3. Obergeschoss:

5 Wohneinheiten

Dachgeschoss:

2 Wohneinheiten

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich tragende Bodenplatte, Beton
Umfassungswände:	vermutlich einschaliges Mauerwerk (24 cm, 30 cm) ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Marmorbelag, einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach mit Aufbauten (straßenseitig Gauben) <u>Dacheindeckung:</u> nicht erkennbar, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage, Satellitenantenne
Heizung:	Zentralheizung (Nah-/Fernwärme) Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Erker, Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Aus den Protokollen früherer Eigentümerversammlungen geht hervor, dass aufgrund des Schadensverlaufes in den Jahren 2010 bis 2014 die Prämie für die Gebäudeversicherung drastisch erhöht wurde. Nach Aussage der Hausverwaltung handelt es sich bei den Schäden um Wasserschäden: Rohrbrüche an Stich-, Abfluss- und Steigleitungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitgehend baujahresgemäß.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Tiefgarage)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen

3.5 Sondereigentum an den Räumen im 2. Obergeschoss

3.5.1 Vorbemerkung

Da das Teileigentum aktuell nicht von innen besichtigt werden konnte, bezieht sich die **Ausstattungsbeschreibung innerhalb des Teileigentums auf die Innenbesichtigung vom Oktober 2016** (im Rahmen der vom Amtsgericht Offenbach 2016 in Auftrag gegebenen Verkehrswertermittlung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen (Ausbau-)Zustand bzw. die Raumausstattung des Teileigentums zum Bewertungsstichtag übernommen werden kann.

3.5.2 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit B 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt rd. 60 m ² und wurde den Plänen der Teilungserklärung entnommen; sie wurde lediglich auf Plausibilität überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Gewerbeeinheit hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer (seinerzeit in 2 Zimmer unterteilt), 1 Küche, Nutzungsspezifische WCs (Damen- und Herrentoilette)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Büro, vom Grundriss auch als Wohnung nutzbar
Besonnung/Belichtung:	ausreichend; rückwärtige Fenster Glasbausteine, angrenzend an Terrasse der Wohneinheit Nr. 8a

3.5.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (2013 modernisiert), Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür (Stahl) <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz, Holzzargen, Türgriffe aus Metall
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> 2 Stand-WCs mit Spülkasten, 1 Waschbecken durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte

3.5.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Erker
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Dem Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.11.2019 ist unter TOP 4 – Verschiedenes zu entnehmen, dass die Gebäudeversicherungsprämie aufgrund von Wasserschäden (Rohrbrüche an Stich-, Abfluss- und Steigleitungen) Mitte der 2010er Jahre massiv erhöht worden war. Die Prämie konnte jedoch seit 01.01.2019 auf rund 15.000 € bzw. ab 2020 auf rund 8.900 € reduziert werden konnte. Den Eigentümern wurde seinerzeit empfohlen, im Hinblick auf mögliche Schadensminimierung bei anstehenden Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Sondereigentum die Erneuerung der Stichleitungen vorzunehmen und in Abstimmung mit dem Verwalter auch die Steigleitungen durch die WEG erneuern zu lassen. Bei einer früheren Eigentümerversammlung wurde beschlossen, im Rahmen von Badezimmer- oder Küchensanierungen im Sondereigentum bzw. aufgrund von Wasserschäden geöffneten Versorgungsschächten im Sondereigentum die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Steigleitungen zu erneuern. Die Wohnungseigentümerversammlung hatte weiterhin beschlossen, im Zuge von Reparaturen von Wasserschäden oder von Sanierungsarbeiten durch den Sondereigentümer zeitgleich in den jeweiligen Versorgungsschächten neue Steigleitungen abschnittsweise einzubauen und die Kosten der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der aktuelle Zustand des Sondereigentums kann nicht beurteilt werden; Modernisierungsbedarf bestand 2016 wegen überalterter Bodenbeläge (Teppichboden).

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen keine Sondernutzungsrechte. Die Stellplätze sind durch Gebrauchsregelungen zugeordnet. Die Tiefgarage des Gebäudes mit 21 Kfz-Stellplätzen ist gemeinschaftliches Eigentum. Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 4, dass die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem nicht bebauten Grundstücksteil dem einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer durch den Verwalter schuldrechtlich zu alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 10.10.2016 ist dem Sondereigentum der Kfz-Stellplatz Nr. 19 in der Tiefgarage zugewiesen - inwieweit Plätze ggfs. getauscht wurden ist der Hausverwaltung nicht bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 2, dass alles Glas innerhalb der Sondereigentumseinheiten zum Sondereigentum gehören.

Ansonsten keine.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2018 beträgt 34.275,64 €. Dem zu bewertenden Teileigentum sind 1.316,69 € zuzuordnen (entspricht rund 22 €/m² Nutzfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 38,410/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Geleitsstraße 32 – 34, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Offenbach	19082	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Offenbach	1	275/4	1.344 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. In Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Der Immobilienmarktbericht Offenbach veröffentlicht – ausreichend differenziert – Durchschnittswerte für Wohnungseigentum im Wiederverkauf, gewerbliche Einheiten wurden aufgrund der unzureichenden Datenmenge nicht ausgewertet. Darüber hinaus werden sogenannte Gebäudefaktoren für verschiedene Objektarten (z. B. Wohn- und Geschäftshäuser) veröffentlicht. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt; stützend und ergänzend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.344 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. abgabefreier Bodenrichtwert	=	1.000,00 €/m²
---------------------------------------	---	---------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	07.08.2020	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.060,00 €/m ²	
GFZ	1,5	keine Angabe	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.344,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
abgabefreier relativer Bodenwert		=	1.060,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert		=	1.060,00 €/m²
Fläche		×	1.344 m ²
abgabefreier Bodenwert		=	1.424.640,00 € rd. 1.425.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes durchschnittlich 7 % p.a.

Die aktuelle Entwicklung zeigt seit Mitte der 2010er Jahre einheitlich eine steigende Tendenz. Dabei fällt auf, dass in den unteren Bodenrichtwertbereichen nur ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen ist, während in den mittleren und hochpreisigen Bodenrichtwertbereichen teilweise deutliche Steigerungen zu erkennen sind.

Der Bodenrichtwert der Zone 11102 in Offenbach (baureifes Land, Wohnbaufläche, erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei) ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Danach betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 – 420 €/m², woraus sich zum aktuellen Bodenrichtwert eine durchschnittliche Preissteigerung von nahezu 25 % p. a. ergibt. Der aktuelle Bodenrichtwert wird auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag gedämpft mit 10 % p.a. angepasst.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 38,410/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.425.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 38,410/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 54.734,25 € <u>rd. 54.700,00 €</u>	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem

Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors ermittelt. Im Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlicht der Gutachterausschuss der Stadt Offenbach sogenannte Gebäudefaktoren für verschiedene Objektarten. Der Gebäudefaktor ist ein durchschnittlicher, auf m² Wohn-/Nutzfläche bezogener Wert, bei dem die für diese Objektart wertbeeinflussenden Merkmale berücksichtigt wurden. Für Teileigentum wurde kein Gebäudefaktor ermittelt; hilfsweise wird der Faktor für Wohn- und Geschäftshäuser zu Grunde gelegt. Der mittlere Gebäudefaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (Grundstücksfläche < 1.500 m², gesamte Wohn- und Nutzfläche < 1.500 m², Nutzflächenanteil < 50 %, Nettokaltmiete 4 – 11 €/m², Restnutzungsdauer > 15 Jahre) betrug im Untersuchungszeitraum 2019 nach entsprechender Anpassung an die Miete und das Baujahr des Bewertungsobjektes 2.690 €/m².

abgabefreier Vergleichsfaktor	=	2.690,00 €/m²
--------------------------------------	---	---------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2019	07.08.2020	× 1,11	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Geschosslage		2. OG	× 1,00	
Aufzug		vorhanden	× 1,00	
Nutzfläche [m ²]		60	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.985,90 €/m²

E1

Gemäß Immobilienmarktbericht 2020 der Stadt Offenbach hat sich der Preisanstieg für Wohnungseigentum im Wiederverkauf weiter beschleunigt; die Preissteigerung im Stadtgebiet von Offenbach betrug im Berichtszeitraum 2019 über 11 % (Vorjahr ca. 9,5 %). Bei den Wohn- und Geschäftshäusern betrug die Preissteigerung 2019 rund 16 % (Vorjahr ca. 5,6 %), (durchschnittl. Miete: 7,61 - 8,31 €/m²). Es erfolgt eine Anpassung von 10 % p. a.

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.985,90 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.985,90 €/m ²	
Wohnfläche	× 60 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 179.154,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage)	+ 20.000,00 €	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 199.154,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 189.154,00 € rd. <u>189.000,00 €</u>	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von einbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage	1	Gewerbe- einheit B 2 1. OG Haus Nr. 34	60,00		10,00	600,00	7.200,00
	2	Kfz-Stellplatz Tiefgarage		1,00	90,00	90,00	1.080,00
Summe			60,00	1,00		690,00	8.280,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.731,20 €
jährlicher Reinertrag	= 6.548,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 54.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 984,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.564,20 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 31$ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,600
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 131.315,12 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 186.015,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 176.015,12 €
	rd. 176.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z. B. immoscout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gemäß Flächenreport 2019 der Stadt Offenbach betrug die Nettokaltmiete für Büroflächen in der Zone II durchschnittlich 10,50 €/m² (Stand 30.09.2019 bei weiterhin steigender Tendenz).

Für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wird eine marktübliche Nettokaltmiete von 10,00 €/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften als nachhaltig erzielbar angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	500,00
Instandhaltungskosten	----	15,00	900,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	331,20
Summe			1.731,20 (ca. 21 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (bzw. vergleichbarer umliegender Kommunen) unter Hinzuziehung
- des von Sprengnetter veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Im Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (ab Baujahr 1950, Nutzflächenanteil < 50 %, BRW 600 – 2.000 €/m², durchschnittl. Nettokaltmiete 9,23 €/m²) betrug im Untersuchungszeitraum 2019 1,8 % (Standardabweichung +/- 0,7, Spanne 0,3 – 3,4 %) (2018 – 1,9 % bzw. 2017 – 2,5 % -> fallende Tendenz) .

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 2,0 % unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale (Lage, Gebäudeart, baulicher Zustand, Größe, energetische Eigenschaften, Baujahr, Restnutzungsdauer) für das Bewertungsobjekt (Teileigentum, Aufteilung nach WEG) angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,0 %	34,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus

Das Teileigentum in dem 1983 errichteten Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,7	0,0	B1
Summe		1,7	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B1

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung der Fenster im Teileigentum im Jahr 2013 1,7 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 1,7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1983 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 37 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 31 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 36 Jahre =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **189.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren nur bedingt** (nur für Wohnungseigentum bzw. für Wohn- und Geschäftshäuser) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[176.000,00 € \times 1,000 + 189.000,000 \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 180.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 38,410/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Geleitsstraße 32 – 34, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 2 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	19082	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	1	275/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 mit rd.

180.000 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 04. September 2020



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**in **Offenbach, Geleitsstraße 32 - 34**Flur **1**Flurstücksnummer **275/4**Wertermittlungstichtag: **07.08.2020**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Teileigentum Nr. B 02	baureifes Land	frei	1.060,00	1.344,00	54.700,00	
Summe:			1.060,00	1.344,00	54.700,00	

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum Nr. B 02	Wohn-, Büro- und Geschäfts- haus mit Tiefgarage			60	1983	67	31

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum Nr. B 02	8.280,00	1.731,20 € (20,91 %)	1,80	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	912,24 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-166,67 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.000,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,74
Verkehrswert/Reinertrag:	27,49

Ergebnisse	
Ertragswert:	176.000,00 €
Vergleichswert:	189.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	180.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.08.2020

Bemerkungen	
Die Einflüsse der Corona-Pandemie sind derzeit nicht absehbar; die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vor dem Ausbruch erhobenen Daten.	

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. Auflage
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis Bundesanzeiger-Verlag, 2009

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Grundstücksplan
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

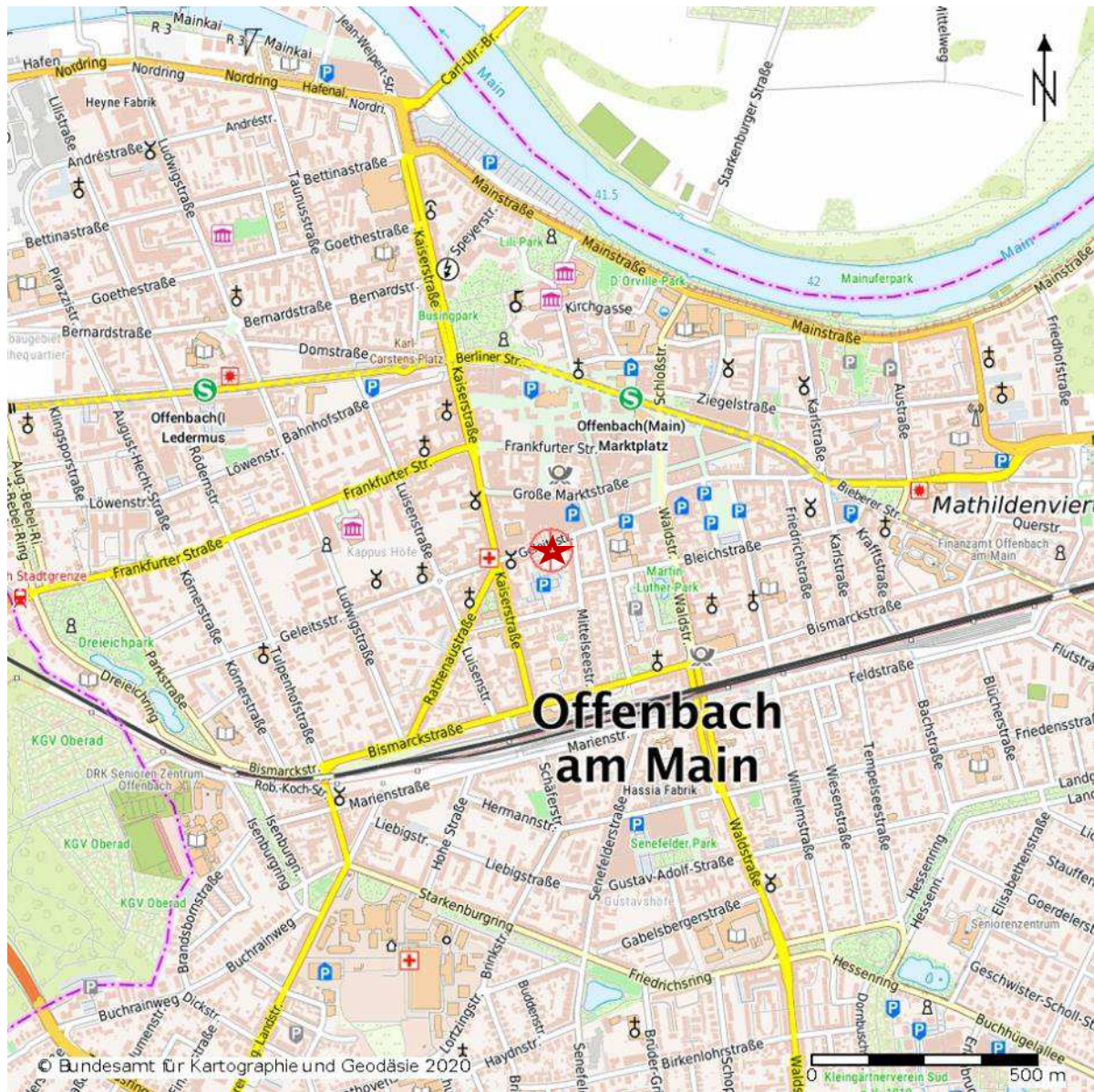
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

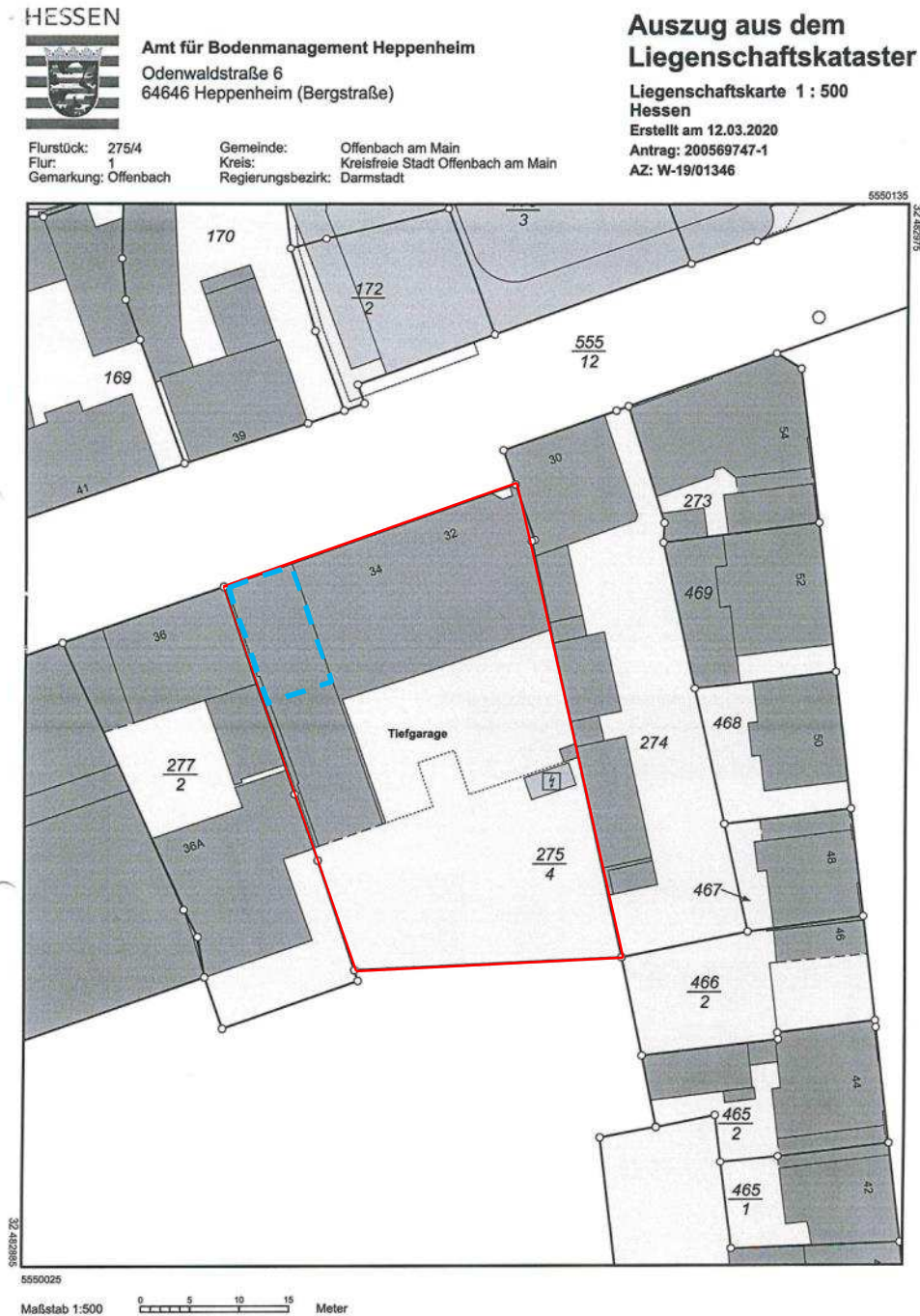
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

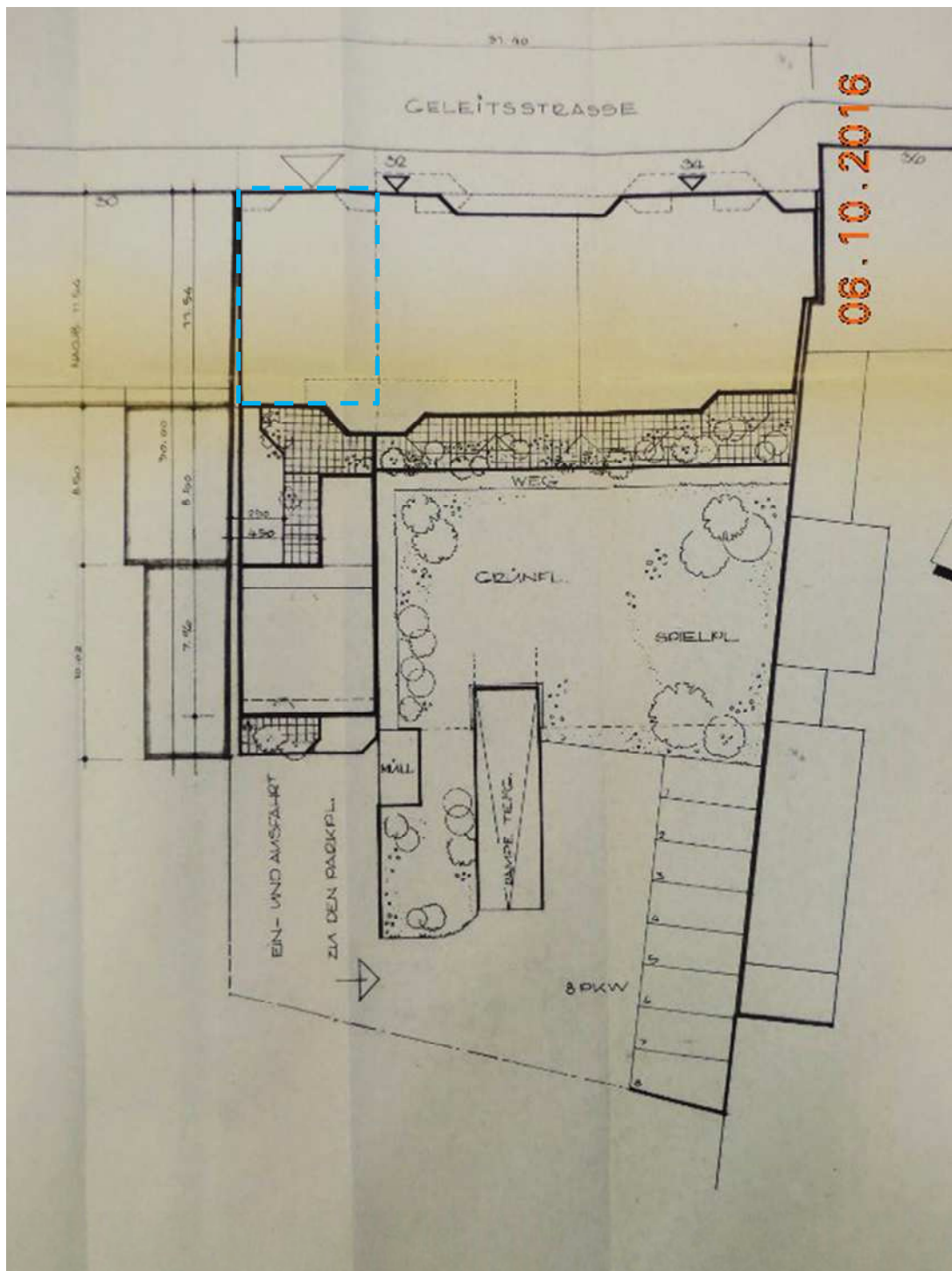
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Grundstücksplan

Seite 1 von 2



Karte 1: Lageplan (aus Gerichtsakte) mit ungefährender Lage des Teileigentums

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Grundstücksplan
Seite 2 von 2



Karte 2: Grundstücksplan (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2

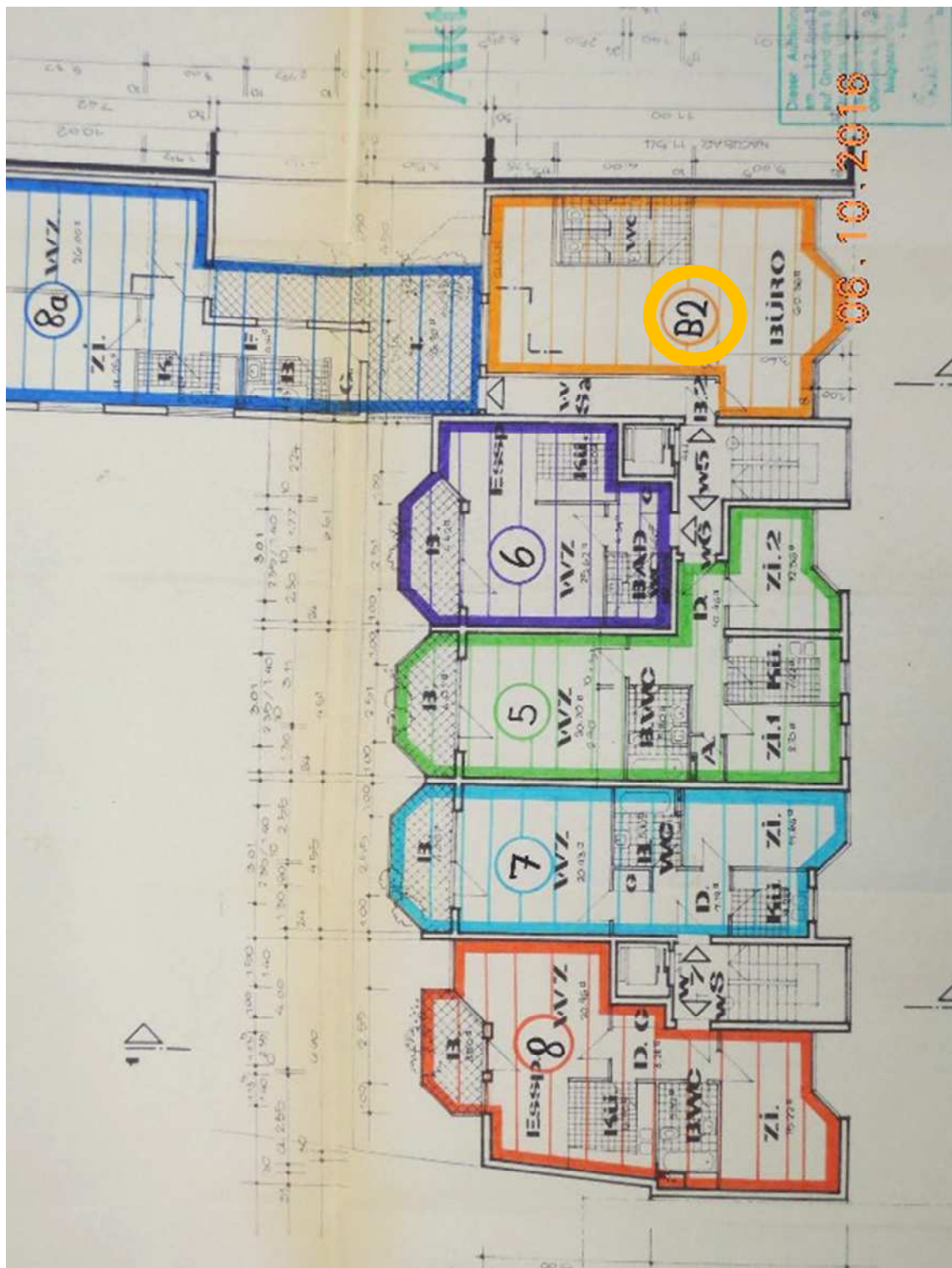


Abb. 1: Grundrissplan 2. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2

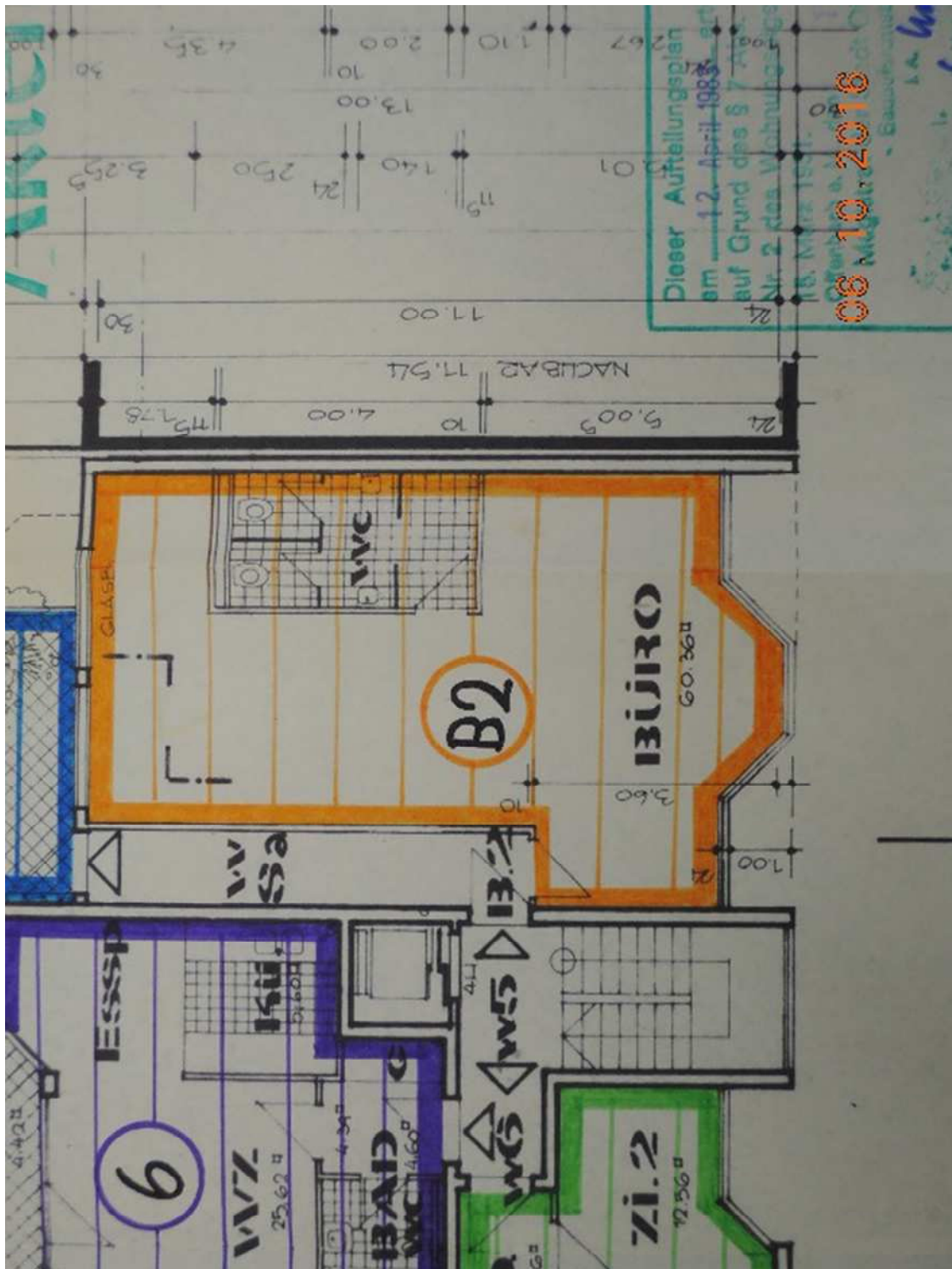


Abb. 2: Grundrissplan der Gewerbeeinheit B 2 (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang und Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Eingangsbereich (innen) Gewerbeeinheit (Foto von 2016)



Bild 4: Zimmer straßenseitig (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Durchgang und WCs bzw. Küche (Foto von 2016)



Bild 6: Toiletten (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Toiletten (Foto von 2016)



Bild 8: Tee-Küche (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Zimmer (innenhofseitig) (Foto von 2016)



Bild 10: Rückansicht des Gebäudes mit Einfahrtsrampe zur Tiefgarage