



Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB)

Wohnungseigentum Nr. 18
4-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss

Bernardstraße 10 in 63067 Offenbach am Main



zum Stichtag 13.04.2023
bewertet mit

728.000 €

siebenhundertachtundzwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Auftrag, Anlass	4
1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
2. wertrelevante Grundstücksmerkmale	
2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3 Demographische Situation	11
2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	11
2.5 Weitere Angaben zum Wohnungseigentum	12
2.6 Gebäude und Wohnungseigentum	13
2.6.1 Gebäudebeschreibung	13
2.6.2 Fotos	13
2.6.3 Beschreibung des Wohnungseigentums	18
2.6.4 Weitere Grundstücksmerkmale	18
2.6.5 Pläne	19
2.7 Angaben zur Mietvertragssituation	20
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Verfahrenswahl	21
3.2 Bodenwertermittlung	22
3.3 Ertragswertermittlung	23
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemeines	26
4.2 Plausibilitätskontrolle Vergleichswert	26
4.3 Verkehrswert	27

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 7 K 15/21

Objekt	Wohnungseigentum Nr. 18 (1.5.1.), 4-Zimmer-Wohnung im 5. OG mit Abstellraum im UG
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.04.2023 - Besichtigungstermin
Adresse	Bernardstraße 10, 63067 Offenbach am Main
Gemarkung Flur / Flurstück	Offenbach Flur 3 / Flurstücke 458/1, 459/1, 459/2
Wohnungs- /Teileigentumsgrundbuch	Blatt Nr. 32742
Grundstücksgröße	Flurstück 458/1 (945 m ²) Flurstück 459/1 (269 m ²) Flurstück 459/2 (197 m ²) - Fläche insgesamt: 1.411 m ²
Miteigentumsanteil (MEA)	37/1.000stel
Baujahr	2019
Wohnfläche	121 m ² nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Anzahl der Zimmer	4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Balkon und Kellerraum

Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND)	70 Jahre / 65 Jahre
Bodenwertanteil	102.639 €
Mietansatz: Wohnung	13,50 €/m ²
Rohertrag	19.608 € p.a.
Bewirtschaftungskosten	2.829 €, bzw. 14,4 %
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
vorläufiger Ertragswert	732.619 €
fehlende Instandhaltungsrücklage (BoG)	- 4.500 €
Verkehrswert	728.119 €
rund	728.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Anlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Kaiserstraße 16-18 63065 Offenbach am Main Aktenzeichen 7 K 15/21
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Art und Datum der Beauftragung:	Beschluss vom 21.02.2023 Zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins ist die Erstattung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens über den vom Gericht gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Verkehrswert des Grundbesitzes erforderlich. Das Gutachten, welches insbesondere die für die Wertermittlung maßgebenden Gesichtspunkte zu enthalten hat, soll auch folgende Angaben enthalten: a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift), b) ob ein WEG-Verwalter bestellt ist (Name, Anschrift) sowie die Höhe des Wohngeldes, c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art, Inhaber), d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Bezeichnung), e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, g) ob ein Energieausweis vorliegt, h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
Liegenschaft:	Gemarkung Offenbach Flur 3 / Flurstücke 458/1, 459/1, 459/2
Wohnungsgrundbuch:	Offenbach, Blatt Nr. 32742
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13. April 2023 = Datum der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung

Tag/Zeit: 13. April 2023 / 15.00 bis 15.40 Uhr

Teilnehmer: Mieter, Mieterin
der Sachverständige Dipl.-Ing. FH Sieber

1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung 21 (ImmoWertV 21),
Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL),
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL),
Sachwertrichtlinie (SW-RL),
Ertragswertrichtlinien (EW-RL),
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literatur: Sommer/Piebler: „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für
die Praxis“, Haufe Verlag Freiburg, Stand März 2021

Bernhard Bischoff: „ImmowertV 21
Das ist neu bei der Immobilienbewertung

Sprengnetter: 1. „Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen“
Band 1-4, lose Blattsammlung, Stand November 2022

Sonstige Quellen: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Offenbach,
siehe auch www.wegweiser-kommune.de

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchabschrift vom 18.08.2021
- Lageplan M 1/1.000 vom 18.10.2021
- Planunterlagen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Teilungserklärung vom 08.01.2018
- Kurzgutachten vom 12.04.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.08.2021
- Altlastenauskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 24.08.2021
- Mietvertrag vom 30.09.2021

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurde am 12.05.2023 abgeschlossen.

Sachverhalte

Die beteiligten Parteien wurden mit Schreiben vom 15.03.2023 zum Ortstermin am 13.04.2023 um 15.00 Uhr eingeladen.

Die vier Mehrfamilien-Wohnhäuser Bernardstraße 10, 10A, 10B, 10C mit jeweils separatem Zugang bilden eine drei- bis fünfgeschossige Wohnanlage mit ausgebauten Dach-/Staffelgeschossen mit insgesamt 32 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage (15 TG-Stellplätze). Das Wohnungseigentum Nr. 18 hat die postalische Anschrift Bernardstraße 10.

Zu bewerten ist die im 5. Obergeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und mit Kellerraum im Vorderhaus direkt an der Straße (s. Lageplan S. 9). Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet.

1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand wurden nicht überprüft.
2. Es werden normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstücks unterstellt.
3. Es wird, soweit in diesem Gutachten nichts anderes erwähnt, ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen.
4. Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern oder Mitarbeitern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder - im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen - zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
5. Innerhalb der baulichen Anlagen wurden vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
6. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte können entsprechend geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2. wertrelevante Grundstücksmerkmale

2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale

Bundesland: Hessen

Kreis: Stadt Offenbach

Großräumige Lage: Offenbach a.M. liegt im Ballungsraum Rhein-Main. Die Großstädte Frankfurt und Wiesbaden sind nur wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flughafen Frankfurt. Die Lage ermöglicht eine verkehrsgünstige Anbindung, bedingt durch ein flächendeckendes Straßennetz, Autobahnanbindungen (A 3, A 5, A 661), Busse und S-Bahn.

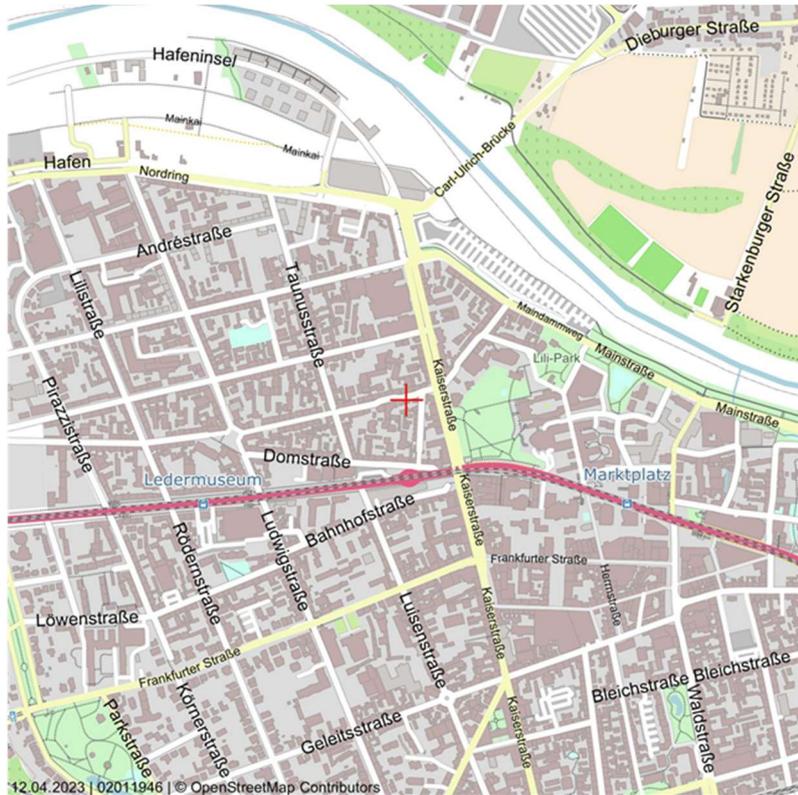


Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000

Ort und Einwohner: Offenbach ist eine kreisfreie Stadt mit rund 143.700 Einwohnern (Stand 31.12.2022). Es ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum und außerdem befindet sich hier der Sitz des Deutschen Wetterdienstes. Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Bieber, Bürgel, Kaiserlei, Lauterborn, Rosenhöhe, Rumpenheim, Tempelsee, Waldheim und Waldheim-Süd. Vor Ort sind Schulen aller Schulformen und die Hochschule für Gestaltung vorhanden.

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt liegt im Offenbacher Stadtteil Nordend in ca. 400 m Entfernung zum Stadtzentrum. In ca. 1 km Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof, der S-Bahn-Anschluss ist in ca.

600 m Entfernung und der Offenbacher Marktplatz mit Einkaufsmöglichkeiten ist 800 m erreichbar.
 Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufig zu erreichen.



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000

Standortbeschreibung

Entfernungen:	zum Stadtkern Offenbach	ca. 400 m
	Stadtkern Frankfurt	ca. 6 km
	Autobahnanschluss (A 661) AS Kaiserlei	ca. 1,5 km
	Flughafen Frankfurt	ca. 18 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: Wohnbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern



Flurstück: 458/1
Flur: 3
Gemarkung: Offenbach

Gemeinde: Offenbach am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



5550510
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Lageplan verkleinert, im Original M 1:1.000
mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 18 im 5. OG

Verkehrswertgutachten Nr. 23102 Wohnungseigentum Nr. 18
in 63067 Offenbach am Main, Bernardstraße 10 zum Stichtag 13. April 2023

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchabschrift 18. August 2021

Wohnungs- und
Teileigentumsrundbuch von Offenbach, Blatt 32742

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
37/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flur 3, Flst. Nr. 458/1 Gebäude- und Freifläche Bernardstraße 12
mit 945 m²
Flur 3, Flst. Nr. 459/1 Gebäude- und Freifläche Bernardstraße 10
mit 269 m²
Flur 3, Flst. Nr. 459/2 Gebäude- und Freifläche Bernardstraße 10A
mit 197 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 18 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Keine

Abt. I: lfd. Nr. 2
Eigentümer:

Abt. II: lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
meinschaft ist angeordnet.

Abt. III: Schuldverhältnisse, die in dieser Abteilung verzeichnet sind, blei-
ben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Es wird davon ausge-
gangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht
werden, oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgegli-
chen werden.

Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP): im Internet ist das Bewertungsgrundstück im regionalen FNP als
Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan: Auskunft wie vor, das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich
eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Genehmigungsfähigkeit
eines Bauvorhabens erfolgt nach § 34 BauGB.

Baulasten: Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Ver-
pflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein
Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflich-
ten.
Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 20.08.2021 der Bau-
aufsicht der Stadt Offenbach sind keine Baulasten eingetragen.

nicht eingetragene Rechte: sind keine bekannt

2.3 Demographische Situation

Offenbach ist im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung als Demographietyp 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, beschrieben. Für die demographische Struktur und Entwicklung sind die folgenden Kennziffern ausgewiesen:

Bevölkerungsentwicklung 2021	14,3 %
Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (Bezug 2011)	7,7 %
Durchschnittsalter	40,8 Jahre
Durchschnittsalter 2030	41,9 Jahre
Arbeitslosenanteil – gesamt	8,2 %
Ausländeranteil	37,5 %
Kaufkraft Stand 2022	22.331 €
Kaufkraftindex	88,2 %

2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens erforderlich ist.

Grundstückszuschnitt Flurstück 458/1

Straßenfront	ca.	15 m
durchschnittliche Breite:	ca.	15 m
durchschnittliche Tiefe:	ca.	60 m
Grundstücksgröße:	945 m ²	

Grundstückszuschnitt Flurstück 459/1

Straßenfront	ca.	15 m
durchschnittliche Breite:	ca.	15 m
durchschnittliche Tiefe:	ca.	17 m
Grundstücksgröße:	269 m ²	

Grundstückszuschnitt Flurstück 459/2

Straßenfront	-	
durchschnittliche Breite:	ca.	15 m
durchschnittliche Tiefe:	ca.	13 m
Grundstücksgröße:	197 m ²	Grundstücksgröße gesamt: 1.411 m ²

Form: jeweils annähernd rechteckig, siehe Lageplan Seite 9

Grenzverhältnisse: vier Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage mit Zufahrt auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 460/3 auf der Ostseite; Wohngebäude als ein- und beidseitige Grenzbebauung zur Bernardstraße und zu den Flurstücken Nr. 460/3, 396, 397/1, 397/2, 398 und 456/1, ansonsten Grenzabstände nach HBO, siehe Lageplan auf Seite 9

Oberflächenbeschaffenheit: an der Straße ein fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 2 ausgebauten Dachgeschossen mit Mansarddach, voll unterkellert, sowie 3 rückwärtig gelegene Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 10A - Altbau - und Haus 10B sind aneinander angebaut, jedoch mit jeweils eigenem Eingang und eigenem Treppenhaus), 3 bis 4-

	geschossig tlw. mit Staffelgeschoss und mit Flachdächern, nicht unterkellert, mit gemeinsamer Tiefgarage unter Haus 1 und 3
Bauliche Ausnutzung:	die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,3
Erschließungszustand:	das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen. Die Straße ist fertig gestellt.
Straßenart:	ruhige Wohnstraße, insgesamt ca. 14 m breit
Straßenausbau:	die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits Gehwege
Anschlüsse an die Versorgungsleitungen:	voll erschlossen Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, nach Auskunft des Amts für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach ist das Grundstück endabgerechnet und bezahlt.
Immissionen:	soweit beim Besichtigungstermin ersichtlich, keine
Lagequalität:	gute Wohnlage
Weitere Belastungen:	soweit augenscheinlich, keine
Topographie:	annähernd ebenes Gelände
Entwicklungsstufe:	voll erschlossenes, baureifes Land
Altlasten:	lt. Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.08.2021 gibt es folgende Eintragungen in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen: Flurstück 459/1 Bernardstraße 10 – Status „Altstandort-Altlastenverdacht aufgehoben“ (ehem. Maschinenfabrik und Eisengießerei) Flurstück 458/1 Bernardstraße 12 – Status „Altstandort-Adresse/Lage überprüft“ (Druckerei und Kfz-Meisterbetrieb)

2.5 Weitere Angaben zum Wohnungseigentum

Mietvertragssituation:	das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 18 ist vermietet. Die vereinbarte Miete beträgt 1.600 € nettokalt. Der Mietvertrag enthält übliche Regelungen.
Teilungserklärung:	sie enthält übliche, nicht wertbeeinflussende Regelungen
Instandhaltungsrücklage:	nach Auskunft der Hausverwaltung (bis 2021) keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Zur aktuellen Situation wurde trotz mehrmaliger telefonischer und schriftlicher Nachfrage keine Auskunft erteilt.
Wohngeld:	nach vorliegender schriftlicher Auskunft (Kopie aus der Hausgeldabrechnung) betrug das Wohngeld für das Sondereigentum WE Nr. 18 im Wirtschaftsjahr 2021 monatlich 252,29 €

2.6 Gebäude und Wohnungseigentum

2.6.1 Gebäudebeschreibung

Baujahr: 2019

Form/Gestaltung: eine Wohnanlage bestehend aus einem fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Haus 1) an der Straße als Blockrandbebauung mit zwei ausgebauten Dachgeschossen mit Mansarddach, voll unterkellert, erstellt als Massivbau, außen verputzt. Rückwärtig sind ein umgebauter dreigeschossiger Altbau (Haus 2) und angebaut ein viergeschossiger Neubau (Haus 3), sowie ein weiteres viergeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss erstellt. Die Gebäude hinten sind ebenfalls massiv, Haus 2 und 4 sind nicht unterkellert. Die Tiefgarage, gemeinsam genutzt, befindet sich unter dem Vorderhaus und unter Haus 3 mit Zufahrt von der Straße.

Modernisierungen/
Sanierungen: keine

2.6.2 Fotos



Hauseingang



Zufahrt Tiefgarage



Treppenhaus



rückwärtige Ansicht



Wohnzimmer



Essplatz



Küche



Balkon



Zimmer 1



Zimmer 3

Innenwände:	Stahlbeton/Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Treppenhaus:	zweiläufige Stahlbetontreppe, gefliest, Treppenunterseite verputzt und gestrichen, Geländer Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Lichtschutz:	Rollläden, elektrischer Antrieb
Türen:	Hauseingangstür: Alu-Glas-Rahmen-Türelement mit Dämmverglasung, Klingel- und Gegensprechanlage integriert, Wohnungseingang WE Nr. 18: Holztür
Dachform und -konstruktion:	Mansarddach als Pfettendach, Betondachsteine
Entwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre in verzinktem Stahlblech
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Elektroverteilung:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile am Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Plattenbelag in Kiesbett
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Klingel- und Sprechanlage
Nebengebäude:	insgesamt 4 Häuser

Zustand des Gebäudes und der Wohnanlage (gemeinschaftliches Eigentum)

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag nahezu neuwertig und befinden sich soweit beachtet in einem ordentlichen gepflegten Unterhaltungszustand.

Baumängel und Bauschäden:	Rissbildung im Wohnraum, Kehle zur Dachschrägen (s. Foto) sonst keine ersichtlich
Instandhaltungsstau:	keiner
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Gemeinschaftliche Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz.
Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser erfolgt von der Straße aus über gepflasterte Wege mit Beleuchtung, Zufahrt zu der Tiefgarage über eine überdachte Rampe neben dem Vorderhaus. Zwischen den Gebäuden sind Wege und Gartenflächen mit Rasen und Baum- und Strauchbepflanzung angelegt.

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in ordentlichem, gepflegtem Zustand.

2.6.3 Beschreibung des Wohnungseigentums

Lage der Wohnung: 5. OG, Nord-Süd-orientiert

Wohnfläche: 121 m² nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die Wohnfläche wurde gutachterlich anhand des vorliegenden Grundrisses ermittelt. Die Maße wurden beim Besichtigungstermin stichprobenartig überprüft.

Raumaufteilung

Grundrissgestaltung: von der Eingangstüre mit innenliegendem Bad gelangt man geradeaus in den Flur mit 3 Zimmern nach Norden zur Straßenseite und dem 2. Bad an der gegenüberliegenden Giebelseite. Essplatz, Wohnraum dahinter und Küche gegenüber gruppieren sich auf der Südseite um die Dachterrasse mit Zugang vom Ess- und vom Wohnzimmer.

Belichtung/Besonnung: Bad 1 innenliegend, sonst normale Verhältnisse.

Ausführung und Ausstattung des Sondereigentums

Innentüren: Standard-Holztüren mit Holzzargen

Fußböden: Fliesen, Zimmer Laminat

Innenansichten: Wände, Decken Raufaser tapeziert, Fliesenschild in der Küche

Sanitärinstallation: Bad 1: Dusche, WT, WC, WM-Anschluss, Bad 2: Wanne, WT, WC

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Bauschäden / Baumängel: Rissbildung im Wohnraum, Kehle zur Dachschräge (s. Foto), sonst keine ersichtlich

Renovierungsstau: keiner

Keller: Abstellraum im UG, Abteil mit Metallabtrennung, siehe Grundriss Seite 20

2.6.4 Weitere Grundstücksmerkmale

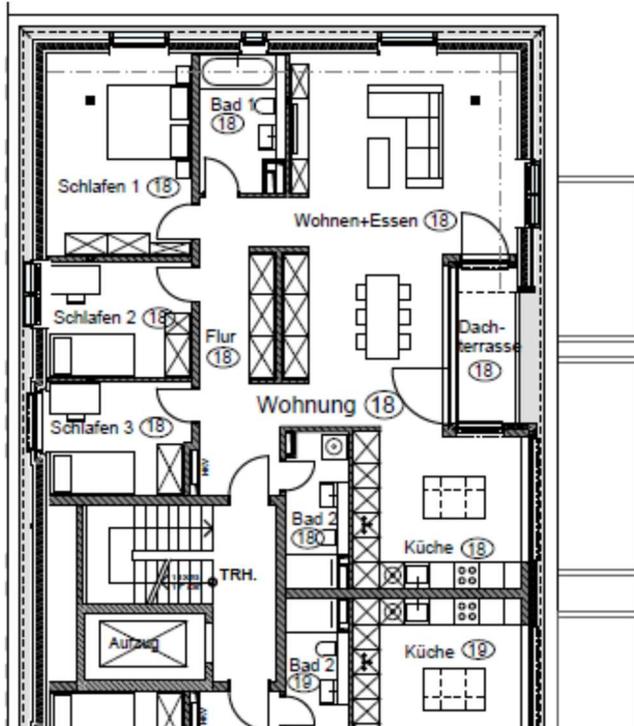
Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist für Wohngebäude in der ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angegeben, in den Immobilienmarktberichten (IMB) Hessen, Südhessen und Offenbach noch mit einer GND von 70 Jahren. Im vorliegenden Fall sind die Parameter des IMB zu Grunde zu legen, da in der Wertermittlung auch die Bewertungsmodelle des IMB Südhessen und Offenbach angewendet werden.

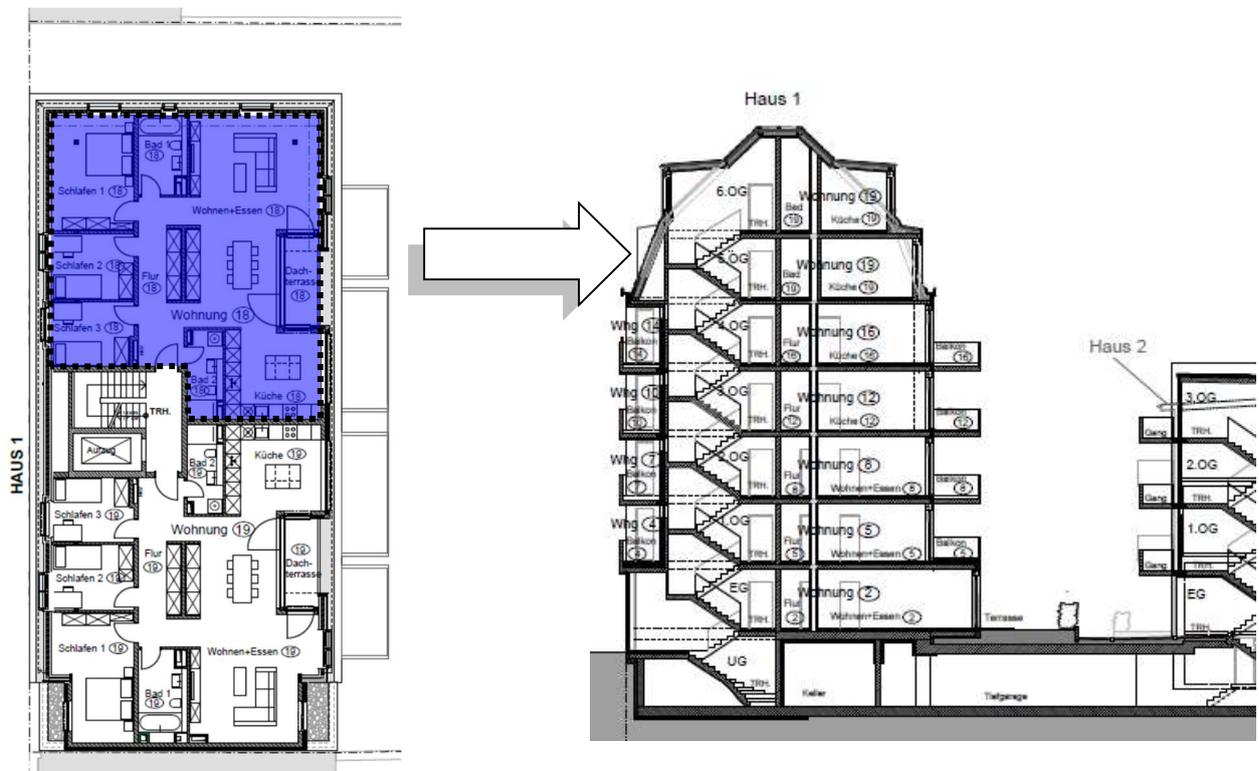
Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag rund 4 Jahre alt. Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wird die RND im vorliegenden Fall mit rund 65 Jahren bewertet.

2.6.5 Pläne

verkleinert im Original ohne Maßstab

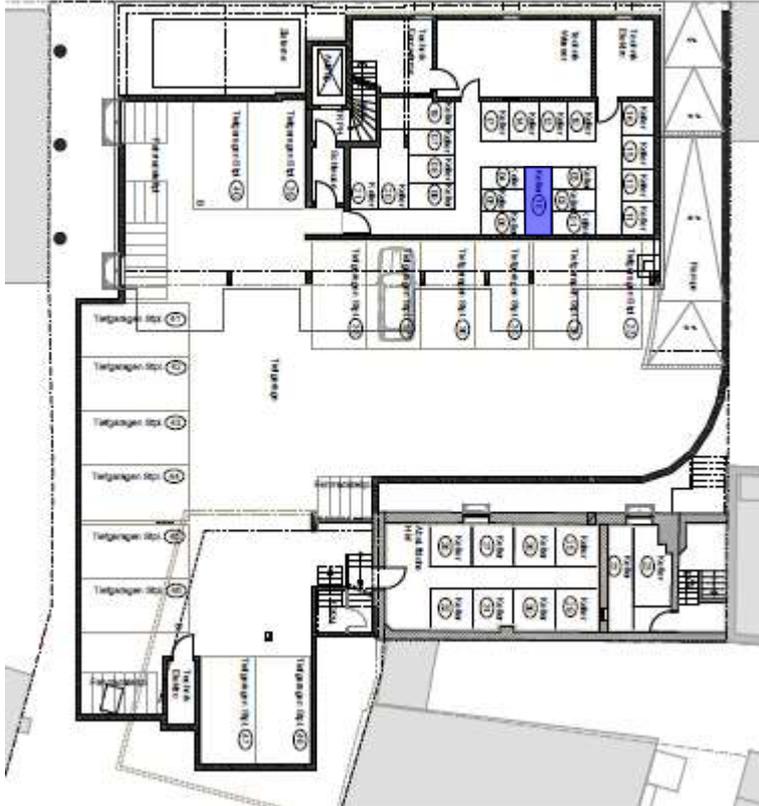


Grundriss Wohnung Nr. 18 im 5. OG



Übersicht Haus 1 - 4. OG

Schnitt



Übersicht UG mit Kellerabteil Nr. 18

2.7 Angaben zur Mietvertragssituation

Im Mietvertrag vom 30.09.2021 ist eine monatliche (Netto-) Kaltmiete von 1.600 € für die Wohnung vereinbart. In diesem Betrag sind 80 € für den TG-Stellplatz enthalten, somit eine Wohnraummiete von 1.520 €. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, unter Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Mietvertrag enthält übliche Regelungen.

Grundlage der Ertragswertermittlung ist die marktübliche Miete zum Wertermittlungsstichtag.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Ermittlung des Verkehrswerts

Unter Berücksichtigung des § 6 ImmoWertV 21 *sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.*

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts, anhand der Objekte in der Art und Nutzung des Wertermittlungsobjekts sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen, entsprechend § 6 ImmoWertV 21. Die Wahl ist zu begründen.

Begründung der Verfahrenswahl

Wohnungseigentum wird am Markt nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der Verkehrswert wird deshalb im Normalfall im Vergleichswertverfahren bestimmt. Dies setzt jedoch eine ausreichend große Zahl vergleichbarer Wohnungen voraus.

Die Recherche des Sachverständigen hat ergeben, dass für das Vergleichswertverfahren nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung stehen, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insbesondere Ausstattung, Zustand und Orientierung der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt. Sie stellen somit keine geeignete Grundlage für eine Vergleichswertermittlung dar.

Im vorliegenden Fall wird daher das Ertragswertverfahren angewandt.

Das Ertragswertverfahren bietet sich für Wohnungseigentum ebenfalls an, da die Wertigkeit durch die Miete zum Ausdruck gebracht wird. Auf Grund seiner Größe und Lage ist es ertragswertorientiert, es eignet sich zur Vermietung.

Hinzu kommt, dass Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ getroffen werden. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Dennoch ist es sinnvoll, unter Berücksichtigung des § 6 ImmoWertV 21, eines ... *oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.* Der ermittelte Ertragswert des Wohnungseigentums wird mit Hilfe der Vergleichsfaktoren des IMB der Stadt Offenbach 2022 und Vergleichspreisen von on-geo plausibilisiert.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind,
- Teile des Gebäudes nicht besichtigt werden konnten.

3.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist ein indirekter Vergleichswert.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert § 13 ImmoWertV 21

Der Gutachterausschuss hat im Internet (Boris Hessen) für das Bewertungsgrundstück, für Wohnbauflächen in der Zone 10602, einen Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebf.) zum 01.01.2022 von

1.250 €/m² (ebf)

ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert ist folgendermaßen definiert:

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbauflächen
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
W-GFZ wertrelevante Geschossflächenzahl:	1,5

Der Bodenrichtwert wird als Basiswert auch für das Bewertungsgrundstück für zutreffend erachtet.

Berücksichtigung von Abweichungen

Die Anpassung des Bewertungsgrundstücks erfolgt nach den Umrechnungskoeffizienten des Immobilienmarktberichts der Stadt Offenbach (IMB) 2022. Dort sind folgende Umrechnungskoeffizienten angegeben:

W-GFZ 1,5	1,24
W-GFZ 3,3	1,95

Umrechnungsfaktor von 1,573
Somit ein angepasster Bodenrichtwert von

1.250 €/m² x 1,573 1.966 €/m²

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück
Flurstücke 458/1, 459/1 und 459/2 in Flur 3

in Offenbach, Bernardstraße 10, 10A und 12
beträgt somit

1.411 m² x 1.966 €/m² 2.774.026 €

Anteiliger Bodenwert:
der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 18 beträgt somit

2.774.026 € x 37/1.000stel MEA

102.639 €

3.3 Ertragswertermittlung

§§ 27-30 ImmoWertV 21

Zur Ermittlung des Ertragswertes können das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 oder das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 angewandt werden.

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 angewandt.

Das Resultat des Ertragswertverfahrens ist abhängig von folgenden Eingangsgrößen:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

In beiden Verfahren ist bei der Ermittlung vom marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Rohertrag, Reinertrag, (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Als marktüblich gelten rechtlich zulässige und gesicherte Einnahmen, die zum Wertermittlungsstichtag erzielbar sind bzw. wären.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch den Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt.

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den vor beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Vervielfältiger
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert

Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die nachhaltig erzielbaren und marktüblichen Mieten.

Rohrertrag

Der Mietspiegel der Stadt Offenbach 2022 weist nur Mieten bis max. 100 m² Wohnfläche aus. Dort ist für Neubauwohnungen (ab 2008 bis 2017) in guter Lage und mit einer Fläche von 80 bis 100 m² eine durchschnittliche Miete von 11,40 €/m² angegeben, in einer Spanne von 10,20 €/m² bis 12,60 €/m².

Die aktuelle Wohnungsbörse weist für 2022 in Offenbach eine durchschnittliche Wohnraumiete von 17,10 €/m² aus, für eine 100 m²-Wohnung eine Miete von 12,54 €/m². Für die Lage in der Stadtmitte ist eine Durchschnittsmiete von 19,16 €/m² angegeben.

Im IMB Südhessen 2023 ist bei den Merkmalen der Auswertung zum LSZ eine Durchschnittsmiete von 11,55 €/m² angegeben, in einer Spanne von 6,30 bis 15,25 €/m², bezogen auf den Auswertungszeitraum 2021 bis 2022.

Das Mehrfamilienhaus liegt in guter und zentraler Lage, in kurzer Entfernung zum Mainufer. Die Wohnung Nr. 18 befindet sich im 5.OG links, sie ist nahezu neuwertig und in guter energetischer Qualität. Die Ist-Miete für die Wohnung (ohne TG-Stellplatz) beträgt gemäß Mietvertrag 12,56 €/m². In diesem Mietansatz ist auch die Küche enthalten.

Im vorliegenden Fall halte ich auf Grund der guten Lage und der guten energetischen Qualität (Neubaustandard) einen Mietansatz von 13,50 €/m² für marktüblich. Somit ergibt sich folgender Rohrertrag:

121 m ² x 13,50 €/m ² rund	1.634 €	
Jahresrohertrag	1.634 € x 12	19.608 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dies sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Kosten, die im Umlageverfahren durch die Mieter und Pächter zu begleichen sind, bleiben unberücksichtigt. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten erfolgen nach der Ertragswert-Richtlinie, angepasst an den aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes sowie des IMB Südhessen 2023, sie werden wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten: 13,50 €/m² Wfl. somit

121 m ² Wfl. x 13,50 € rund	1.634 €
--	---------

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beinhaltet das Wagnis einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder Leerstand sowie die Rechtsverfolgung auf Zahlung oder die Räumung des Mietgegenstandes. Es wird bei Wohnimmobilien üblicherweise mit 2 bis 4 % der Netto-Kaltmiete bewertet. Im vorliegenden Fall wird es als durchschnittlich eingestuft und mit 2 % angesetzt, somit

19.608 € x 2 %, rund	392 €
----------------------	-------

Verwaltungskosten:

Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Verwaltungskosten beinhalten sowohl die Gebühren für die Hausverwaltung als auch zusätzliche Aufwendungen, die bei der Verwaltung des Sondereigentums anfallen (z.B. Mietwechsel u. ä.). Sie werden mit 411 € angesetzt.

Betriebskosten:

Die beim Eigentümer verbleibenden Betriebskosten, die nicht auf die Mieter umlegbar sind, werden pauschal mit 2 % angesetzt

19.608 € x 2 %, rund 392 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt 2.829 € p.a., das sind 14,4 % des Jahresrohertrags.

Liegenschaftszinssätze § 21 Abs. 2 und § 33 ImmoWertV 21

Liegenschaftszinssätze (LSZ) dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

LSZ sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Reinertrag je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie werden regelmäßig nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Immobilienmarktbericht (IMB) von Offenbach weist keine eigenen Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Wohnungseigentum aus. Im IMB für Südhessen 2023 ist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten und bei einem Bodenwertniveau ab 800 €/m² ein LSZ von 1,9 % ausgewiesen.

Im IMB 2023 für Frankfurt ist für das 2. Halbjahr 2022 in sehr guten und gehobenen Lagen ab Baujahr 1991, ohne Neubau, ein durchschnittlicher LSZ von 0,9 % in einer Spanne von 0,3 bis 1,7 % ausgewiesen.

Für das Bewertungsobjekt halte ich einen LSZ von 1,5 %, somit im durchschnittlichen Bereich zwischen dem IMB für Südhessen 2023 und dem IMB Frankfurt 2023, für angemessen und marktüblich.

Mit dem vorgenannten LSZ von 1,5 % und der angegebenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor zur Kapitalisierung von 41,34.

Jahresrohertrag		19.608 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Instandhaltung 13,50 €/m ² WF	1.634 €	
Mietausfallwagnis 2 %	392 €	
Verwaltungskosten pauschal	411 €	
Betriebskosten 2 %	392 €	
Bewirtschaftungskosten.	ca. 14,4 %	<u>- 2.829 €</u>
Jahresreinertrag		16.779 €
Bodenwertanteil	102.639 €	
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,5 %	<u>- 1.540 €</u>
Gebäudereinertrag		15.239 €
Restnutzungsdauer	65 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,5%	
Barwertfaktor	41,34	
Gebäudeertragswert		629.980 €
Bodenwertanteil		<u>102.639 €</u>
Ertragswert		732.619 €

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern ist ein Verkehrswertgutachten die Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises für den nächsten Kauffall.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

4.2 Plausibilitätskontrolle

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmowertV 21)

Sie dienen der Ermittlung von Vergleichswerten, insbesondere von bebauten Grundstücken und werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich das Wohnungseigentum befindet, ist ca. 4 Jahre alt. Im IMB der Stadt Offenbach 2022 ist für Neubauten mit dem vorliegenden Bodenwertniveau und der vorhandenen Anzahl von 6 Vollgeschossen ein Gebäudefaktor von 5.552 €/m² angegeben. Die Kauffälle sind bezogen auf den Zeitraum vom 01.12.2018 bis 30.11.2021. Für die Anpassung an den Wertermittlungstichtag erfolgt ein Zuschlag von 10 %.

Aus der Kaufpreissammlung von on-geo liegen 4 Vergleichspreise aus 2022 für Eigentumswohnungen mit Baujahr 2015 bis 2023 vor, mit Preisen von 5.521 bis 6.653 €/m², bei einem Durchschnittswert von 6.267 €/m². Dieser Wert bestätigt mit geringer Abweichung die Vergleichsfaktoren aus dem IMB der Stadt Offenbach.

Auf der Basis der angepassten Vergleichsfaktoren des IMB resultiert folgender Vergleichswert

5.552 €/m² x 1,10 6.107 €

Bei einer Wohnfläche von 121 m² ergibt sich ein Vergleichswert für die Wohnung Nr. 18 von

121 m² x 6.107 €/m² **738.947 €**

Ergebnis

Ertragswertverfahren (vorläufiger Verkehrswert) 732.619 €

Vergleichswertverfahren 738.947 €

Vergleichswert und Ertragswert sind nahezu identisch, Der Vergleichswertverfahrens weicht um knapp 1 % vom Ertragswert ab, und bestätigt somit grundsätzlich das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

Der vorläufige Verkehrswert entspricht dem 37,4-fachen Jahresrohertrag und einem Quadratmeterpreis von 6.055 €. Dieser Wert liegt im üblichen Bereich für ein nahezu neuwertiges Wohnungseigentum dieser Größe und in dieser Lage.

Ableitung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert wird wie unter Ziffer 3.1 Seite 21 erläutert aus dem Ertragswert abgeleitet unter Berücksichtigung der fehlenden Instandhaltungsrücklage (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), siehe Folgeseite.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die fehlende Instandhaltungsrücklage wird pauschal wertmindernd mit 4.500 € berücksichtigt.

Ertragswert	732.619 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
fehlende Instandhaltungsrücklage	-4.500 €
Verkehrswert	728.119 €
rund	<u>728.000 €</u>

Grundbuch Abtlg. II

Die Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend.

Beantwortung der Fragen

- a) Mieter, siehe Anschreiben,
- b) in der Abrechnung der Hausverwaltung für 2021 ist die Höhe des Wohngeldes mit 252,29 € monatlich angegeben,
- c) es wird kein Gewerbebetrieb geführt,
- d) es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden,
- e) es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm,
- f) es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,
- g) es liegt kein Energieausweis vor,
- h) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel), siehe Ziff. 2.4 auf Seite 12.

Der Zeitwert der Küche ist im Mietansatz enthalten.

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 18, 4-Zimmer-Wohnung im 5. OG in 63067 Offenbach, Bernardstraße 10, Flur 3 / Flurstücke 458/1, 459/1, 459/2 zum Stichtag 13.04.2023 wird wie folgt bewertet:

728.000 €

in Worten

siebenhundertachtundzwanzigtausend Euro

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung, der überlassenen Unterlagen, und der erteilten Auskünfte erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünfte wird nicht gehaftet.

Dietzenbach, den 12. Mai 2023

Siegfried Sieber