

Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB)

Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 36
im Untergeschoss

Bernardstraße 10 in 63067 Offenbach am Main



zum Stichtag 23.03.2023
bewertet mit

24.600 €

vierundzwanzigtausendsechshundert 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 Sondereigentum	13
2.6.1 Gebäudebeschreibung	13
2.6.2 Fotos	13
2.6.3 Beschreibung des Sondereigentums	15
2.6.4 Weitere Grundstücksmerkmale	15
2.6.5 Angaben zur Mietvertragssituation	15
2.6.6 Pläne	16
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Verfahrenswahl	17
3.2 Vergleichswertermittlung	17
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemeines	18
4.3 Verkehrswert	19

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 7 K 15/21

Objekt	Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 36 (Nr. 4, s. Foto S. 14) im Untergeschoss
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	23.03.2023 - 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. 32760
Grundstücksgröße	Flurstück 458/1 (945 m ²) Flurstück 459/1 (269 m ²) Flurstück 459/2 (197 m ²) - Fläche gesamt: 1.411 m ²
Miteigentumsanteil (MEA)	5/1.000stel
Baujahr	2019

Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND)	70 Jahre / 65 Jahre
vorläufiger Vergleichswert	25.000 €
fehlende Instandhaltungsrücklage (BoG)	- 400 €
Verkehrswert, rund	24.600 €

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. 32760
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	23. März 2023 = Datum der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung

Tag/Zeit: 23. März 2023 / 11.20 bis 12.40 Uhr

Teilnehmer: der Sachverständige Dipl.-Ing. FH Siegfried 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 15.09.2022
- Lageplan M 1/1.000 vom 18.10.2021
- Planunterlagen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Teilungserklärung vom 08.01.2018
- 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 14.03.2023 zum Ortstermin am 23.03.2023 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).

Zu bewerten ist der im Untergeschoss gelegene Tiefgaragenstellplatz Nr. 36. Er ist zum Wertermittlungsstichtag zusammen mit Wohnung Nr. 18 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.

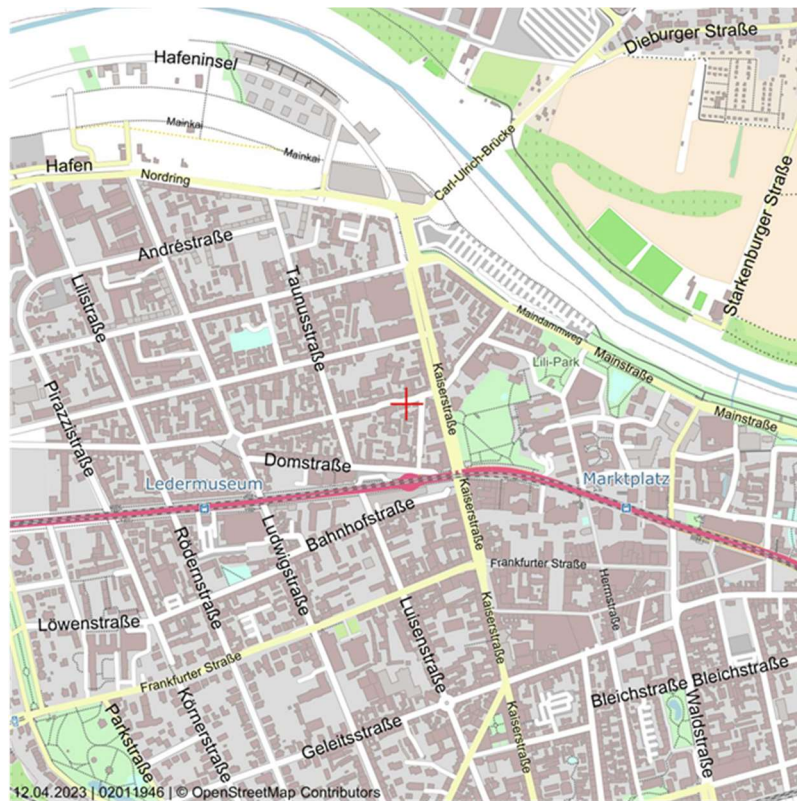


Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000

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, 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 Zufahrt von der Bernardstraße

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchabschrift 15. September 2022

Wohnungs- und
Teileigentumsrundbuch von Offenbach, Blatt 32760

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
5/1.000 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 dem im Aufteilungsplan
mit Nr. 36 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

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	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 m²

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 sind die Beiträge 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 Sondereigentum Nr. 36 ist vermietet. Die vereinbarte Miete beträgt 80 €. 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.
Wohn-/Hausgeld:	nach vorliegender schriftlicher Auskunft (Kopie aus der Hausgeldabrechnung) betrug das Wohn-/Hausgeld für das Sondereigentum TG-Stpl. Nr. 36 im Wirtschaftsjahr 2021 monatlich 8,97 €.

2.6 Gebäude und Sondereigentum

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



Zufahrt Tiefgarage von der
Bernardstraße

Zufahrtsrampe





Stellplatz Nr. 36 (gem. Mietvertrag Nr. 4)

Ausführung und Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile sind der Baubeschreibung zur Teilungserklärung entnommen oder sie basieren auf Vermutungen.

Fundamente:	vermutlich konventionelle Gründung
Außenwände:	lt. Planunterlagen: Stahlbeton/Mauerwerk, Wärmedämm-Verbund-System
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Elektroverteilung:	durchschnittliche Ausstattung
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:	keine ersichtlich
Instandhaltungsrückstau:	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 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 Sondereigentums

Lage: Untergeschoss, Zufahrt über Rampe mit Ampelregelung, elektrisch betriebenes Metallgitter zur Straße

Ausführung und Ausstattung des Sondereigentums

Fußboden: Betonboden, flügelgeglättet, Epoxidharzanstrich

Innenansichten: Wände, Decken gestrichen

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Bauschäden / Baumängel: keine ersichtlich

Renovierungsstau: keiner

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.

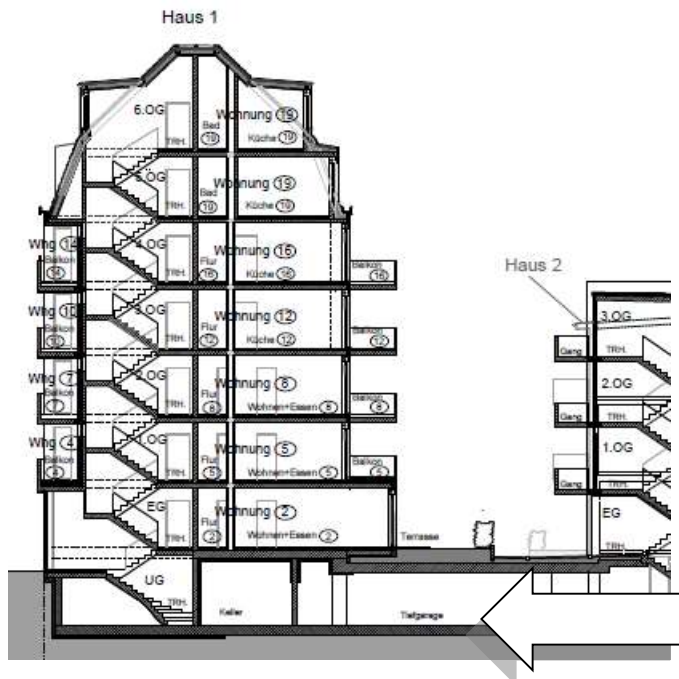
Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag rund 4 Jahre alt. Zur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

2.6.5 Angaben zur Mietvertragssituation

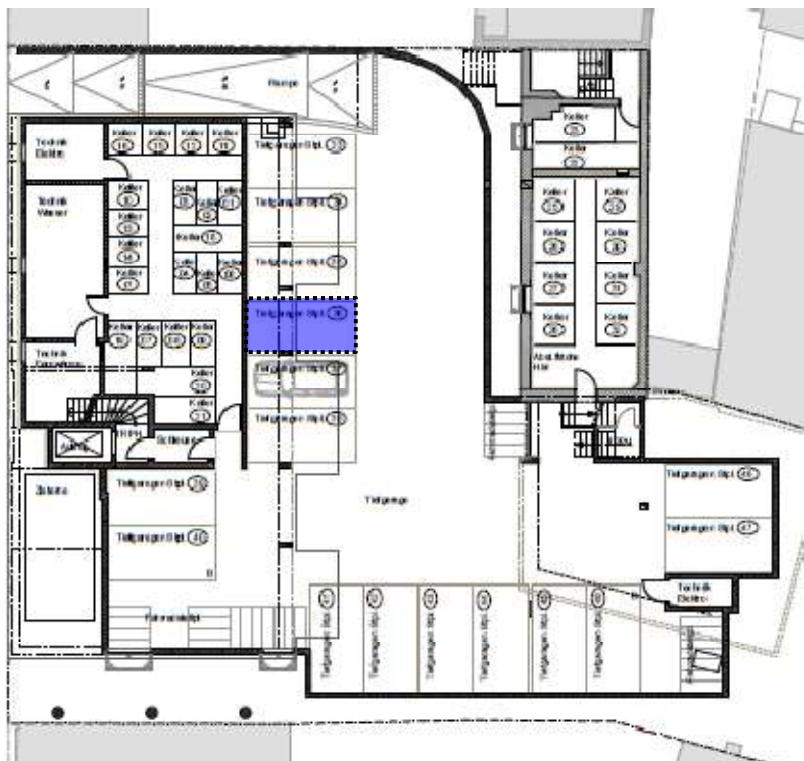
Im Mietvertrag vom 30.09.2021 (Wohnung Nr. 18 und TG-Stellplatz Nr. 36) ist eine (Netto-) Kaltmiete von 80 € für den Stellplatz vereinbart. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, unter Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen.

2.6.6 Pläne

verkleinert im Original ohne Maßstab



Schnitt Haus 1



Übersicht UG mit Kfz-Stellplatz Nr. 36 (Nr.4)

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, 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

Der TG-Stellplatz wird ausschließlich über den Vergleichswert ermittelt, da diese Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über einen pauschalen Stückpreis gehandelt werden.

3.2 Vergleichswert

Im Immobilienmarktbericht (IMB) der Stadt Offenbach 2022 ist für einen Tiefgaragenstellplatz im Wiederverkauf in der Innenstadt für 2021 ein Durchschnittswert von 17.200 €, in einer Spanne von 12.000 € bis 25.000 €, ausgewiesen. Da es sich um eine nahezu neuwertige Tiefgarage am Rande der Innenstadt handelt, halte ich unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation den oberen Spannenwert des IMB mit 25.000 € für marktüblich und angemessen.

Stellplatz Nr. 36 in der Tiefgarage **25.000 €**

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.

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.

Ableitung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert wird wie unter Ziffer 3.1 Seite 17 erläutert aus dem Vergleichswert abgeleitet, unter Berücksichtigung der fehlenden Instandhaltungsrücklage (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), siehe unten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die fehlende Instandhaltungsrücklage wird pauschal auf 400 € geschätzt.

vorläufiger Vergleichswert	25.000 €
fehlende Instandhaltungsrücklage, pauschal	<u>- 400 €</u>
Vergleichswert	24.600 €

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 8,97 € 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, Seite 12.

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Tiefgaragen-Stellplatzes Nr. 36 im UG
in 63067 Offenbach, Bernardstraße 10, Flur 3 / Flurstücke 458/1, 459/1, 459/2 zum Stichtag
23.03.2023 wird wie folgt bewertet:

24.600 €

in Worten

vierundzwanzigtausendsechshundert Euro

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

Dietzenbach, den 12. Mai 2023

Siegfried Sieber