

## Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

## Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

## Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

### Objektart und Adresse:

Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage  
Walpertswiesenweg 37  
63073 Offenbach am Main

### Wertermittlungstichtag:

04.07.2023

### Ortsbesichtigung:

04.07.2023

### Auftraggeber:

Amtsgericht Offenbach

### Gerichtszeichen:

Az.: 7 K 15/22

### Report-Nr.

2023-07-04

### Erstelldatum:

24.07.2023



**Verkehrswert Reihenmittelhaus: 565.000,- €**

**Verkehrswert Garage: 16.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 6

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 38

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation .....	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Allgemeines .....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges .....	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
4.3.1	Bodenrichtwert .....	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	23
4.5.1	Sachwertberechnung (Marktwert) .....	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert) .....	26
4.6.2	Ertragswertberechnung (Marktwert Garagengrundstück) .....	27
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>28</b>
5.1	Verkehrswert.....	29
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>30</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss.....	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss inkl. Darstellung des Grundstücks.....	33
6.4	Grundriss Obergeschoss .....	34
6.5	Querschnitt Wohnhaus .....	35
6.6	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277 .....	35
6.7	Wohnflächenberechnung.....	36
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>37</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Reihenmittelhaus (RMH) mit Einliegerwohnung und Garage
Aktenzeichen	7 K 15/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Walpertswiesenweg 37, 63073 Offenbach am Main
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Bieber, Blatt 6998
Gemarkung Bieber	Lfd. Nr. 1, Flur 13, Flurstück 347/1 Lfd. Nr. 2, Flur 13, Flurstück 368
Tag der Ortsbesichtigung	04.07.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.07.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 347/1: 210 m <sup>2</sup> (Wohnhausgrundstück) Flurstück 368: 18 m <sup>2</sup> (Garagengrundstück)
Baujahr RMH	1980
Gesamtnutzungsdauer RMH	70 Jahre
Restnutzungsdauer RMH	27 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten RMH rd.	1.175 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung RMH rd.	61,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	256 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges. rd.	153 m <sup>2</sup>
Mietansatz RMH (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.800 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,94
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	565.000,- €
Ertragswert	551.000,- €
Verkehrswert Reihenmittelhaus	565.000,- €
Verkehrswert Einzelgarage	16.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Offenbach am Main (Ortsteil Waldhof/Bieber) handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf einem separaten Grundstück. Es handelt sich in Offenbach um eine mittlere bis gute Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin und dem überwiegend baujahrestypischen Ausbauzustand genügt das Wohnhaus mittleren Wohnansprüchen.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	04.07.2023
Umfang der Besichtigung:	RMH: Innen- und Außenbesichtigung. Garage: Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren mit anwaltlicher Vertretung sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Offenbach am Main 2023, Mietpreisspiegel Offenbach Bodenrichtwertauskunft, Auskunft aus der Kaufpreissammlung Lageplan ‚OpenStreetMap‘ Liegenschaftskartenauszug Bauakten vom Stadtbauamt, Baupläne vom Eigentümer Grundbuchauszug Auskunft zum Bauplanungsrecht Wertermittlungsdaten Fa. Geoport und aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet.
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden (Auskunft Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt). Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Flurstück 347/1: Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus). Flurstück 368: Einzel-/Fertigarage.

**Besonderheit:** Das Garagengrundstück, als eigenständiges (im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer gebucht) Grundstück, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnhaus in rd. 20 m fußläufiger Entfernung. Der Wert des Garagengrundstücks wird separat ausgewiesen.

**Weitere Feststellungen:**

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt (familieninterne Eigennutzung), die Einliegerwohnung steht in direkter Verbindung mit den sonstigen Wohnräumen im Wohnhaus und ist nicht abgeschlossen. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebs-einrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Bau-behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

**Bundesland:** Hessen  
**Kreisfreie Stadt:** Offenbach am Main  
**Ort und Einwohnerzahl:** Offenbach am Main rd. 131.300 Einwohner (2021).  
 Das Grundstück liegt im Stadtteil Waldhof (Bieber), östlich der Innenstadt.

Demographischer Wandel im Vergleich: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2021 Offenbach am Main	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	131.295	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	14,3	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	5,4	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	12,5	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	9,3	11,0

In Offenbach am Main ist eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011 feststellbar.

„Offenbach am Main ist die fünftgrößte hessische Stadt und eines von zehn Oberzentren in Hessen. Die kreisfreie Stadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und grenzt direkt an die Nachbarstadt Frankfurt am Main, mit welcher ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet gebildet wurde (Quelle: Auszug Wikipedia).“

*Definition Oberzentren (Auszug aus dem Regionalplan)*  
 Oberzentren sind Großstädte mit möglichst 100.000 Einwohnern im städtebaulich zusammenhängenden Bereich oder auch Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter. Weitere Einstufungskriterien sind das Vorhandensein von Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte.

**Überörtliche Anbindung / Entfernungen**

**Flughafen:** Rhein-Main-Flughafen ca. 26 km entfernt

Bahnhof:	Haltestelle der Rodgaubahn (S-Bahn) in rd. 1,5 km Entfernung.
Bus:	Gute Verbindungen ins Rhein-Main Gebiet; Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 7 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Offenbach am Main Mitte ca. 6 km Frankfurt am Main ca. 14 km

#### Arbeitsmarkt / Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Offenbach am Main im Vergleich<sup>1</sup>

Indikatoren	2021 Offenbach am Main	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/Forstwirtschaft	0,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	19,5	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	80,5	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,8	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	2,1	7,9
Beschäftigungsquote (%)	61,8	61,3

#### Arbeitsmarkt<sup>2</sup>

Arbeitslosenquote Offenbach:	8,5 % (Stand Juni 2023)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,1 %
Deutschland:	5,5 %

Einzelhandelsrelevante-Kaufkraftkennziffer pro Kopf <sup>3</sup> :	90,8 (Stadt Offenbach am Main)
	105,9 (Landkreis Offenbach)
	101,8 (Hessen)
	100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im Ortsteil Waldhof, östlich der Innenstadt. Die Lage des Grundstücks grenzt nördlich an die 4-spurig ausgebaute Bundesstraße 448.
---------------------	---

Wohnlage:	Mittlere bis gute Wohnlage.
-----------	-----------------------------

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser).
---	---

Immissionen:	Beim Ortstermin konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch Straßenverkehr und Flugzeugverkehr.
--------------	--

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
--	---

Ausrichtung:	Süden
--------------	-------

#### Marktverhältnisse und allgemeiner Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (Ukraine Krieg, Geldmarkt/Inflation) ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Markt-

<sup>1</sup> Quelle: www.wegweiser-kommune.de

<sup>2</sup> Quelle: Agentur für Arbeit.

<sup>3</sup> Quelle: IHK Offenbach, Stand 2023.

verhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

Gemäß eigener Marktbeobachtung und Auswertungen der Fa. Geoport ist in dem Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum, sowohl bei den Kauf- als auch bei den Mietgesuchen, feststellbar. Die Angebotsmieten für alle Immobilienarten mit einer Wohnfläche größer als 120 m<sup>2</sup> liegen im Postleitzahlbezirk in einer Bandbreite von 8,40 €/m<sup>2</sup> bis 13,77 €/m<sup>2</sup> und die Kaufpreisangebote zwischen 2.500 €/m<sup>2</sup> bis 6.548 €/m<sup>2</sup> (Streuungsintervall jeweils 90 %). Aufgrund der demografischen Entwicklung in Offenbach am Main ist von einer angespannten Wohnraum-/Mietsituation auszugehen. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung in der Metropolregion ist eine Entspannung am Wohnungsmarkt nicht erkennbar.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form, Größe: Wohnhaus (Flurstück 347/1): Rechteckige Grundstücksform.  
Größe: 210 m<sup>2</sup>. Mittlere Abmessungen B x T: 7,5 m x 28 m

Garage (Flurstück 368) Rechteckige Grundstücksform.  
Größe 18 m<sup>2</sup>. Mittlere Abmessungen B x T: 3 m x 6 m

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Schmäler, gepflasterter Wohnweg (Spielstraße, ohne Bürgersteig).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Auf dem Wohnhausgrundstück sind keine PKW-Stellplätze vorhanden. 1 Garagenstellplatz auf dem nahen Flurstück im Zufahrtbereich zum Walpertswiesenweg.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) mit beidseitiger Grenzbebauung (östlich und westlich).

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Amtsgericht Offenbach am Main  
Grundbuch von Bieber  
Blatt 6998

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Bieber, Flur 13, Flurstück 347/1, Hof- und Gebäudefläche Walpertswiesenweg 37, Größe 210 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Bieber, Flur 13, Flurstück 368, Hof- und Gebäudefläche Walpertswiesenweg, Größe 18 m<sup>2</sup>

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Vorkaufsrechte für die Stadt Offenbach am Main (für beide Flurstücke).

Beurteilung: *Die Eintragung ist der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen, zu denen u.a. die Vorkaufsrechte, Wiederverkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§§ 883 ff. BGB) gehören.*

*Ein Vorkaufsrecht stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d.h. solange es nicht realisierbar ist. Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil unter Umständen zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist, es kann aber auch wertmindernd sein, weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht. Im Allgemeinen wird ein Vorkaufsrecht daran bemessen, inwieweit der Vorkaufsberechtigte einen Vorteil hat.*

*(Auszug aus einem Vortragsmanuskript Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann 23. Wertermittlungswerkstatt, 11. September 2010 Köln, sowie Kleiber 7. Auflage, Seite 3057, Rn 484).*

Der Eintragung wird im vorliegenden Fall kein Werteinfluss auf den Verkehrswert beigemessen.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

#### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 129 liegt vor. Art und dem Maß der baulichen Nutzung werde wie folgt festgesetzt (Auszug aus dem Bebauungsplan):

Art der baulichen Nutzung: WR Reines Wohngebiet



Maß der baulichen Nutzung:  
 GRZ Grundflächenzahl 0,4  
 GFZ Geschossflächenzahl 0,8  
 max. 2 Wohneinheiten

Das Grundstück ist gebietstypisch im Rahmen der Festsetzungen (GRZ 0,37, GFZ 0,73) ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>).

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

## **2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. §2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

### 3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude:	Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen (Splitlevel), nicht ausgebauter Dachraum. Massive Bauweise. Fertigarage, massiv.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:  RMH: Ursprüngliches Baujahr: Ca. 1980  Bemessene Restnutzungsdauer: 27 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren  Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine  Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten: Einbau Gaszentralheizung (gem. Bauantragsunterlagen war eine Ölzentralheizung geplant).

### 3.2 Gebäudebeschreibung

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Reihenmittelhaus

Kellergeschoss:	Flur, Abstellkellerraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum sowie 1 Duschbad (ohne WC) mit Waschbecken, 1 Wohn-/Schlafzimmer mit Terrasse (Abtreppe und Treppe zum Garten). Des Weiteren wurde der Raum, der im Kellergeschossgrundrissplan als Raum für Gartengeräte bezeichnet ist wohnbaulich ausgebaut und dem Wohnraum zugeordnet. Dieser Raum ist unterbelichtet.
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Diele, Wohnzimmer, überdachte Terrasse.
Obergeschoss:	3 Schlafzimmer, davon 2 Zimmer mit Loggia (Süd) und einem kleinen überdachten Balkon (Nord), Badezimmer.
Dachspitz:	Lagerboden

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Es handelt sich überwiegend um den baujahresgemäßen Ausbaustandard (mittlerer-gehobener Ausstattungsstandard gem. NHK 2010).

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt. Sockel gefliest.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 -36,5 cm mit getrennten Haustrennwänden, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Es handelt sich um eine ‚Split-Level‘-Konstruktion mit versetzten Ebenen, d.h. das Erdgeschoss (und auch KG und OG) befinden sich auf jeweils zwei unterschiedlichen Ebenen. Der Wohnbereich ist zur Terrasse etwas abgesenkt. Die Ebenen (Level) werden jeweils über massive einläufige Treppen miteinander verbunden. Treppenstufen aus Granit (Blockstufen im EG) mit geschmiedetem Geländer und Handlauf vom KG bis OG. Eine (Senioren)Treppenliftkonstruktion ist eingebaut. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Ruckzucktreppe zum Dachspitz.
Dach:	Satteldach. Eindeckung mit Eternit-Schiefer (Angabe Baubeschreibung – ggf. asbesthaltiges Material). Holzpfeftendachstuhl.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Im Bereich terrassen-, Loggia-, Balkonzugang als Fenstertüre oder Schiebtüre. Haustür als Aluminiumrahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Der Eingangsbereich ist mit einem Vordach (Balkon) überdacht. Der Zugang erfolgt über die Eingangstreppe mit 5 Stufen, die mit Naturstein belegt sind.
Innenwände und –türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und glatt verputzt. Im Flur, Diele und Wohnraum mit Rauputzstruktur, sonst Muster- und Strukturtapeten (überwiegend baujahrestypisch). Bäder baujahrestypisch mit dunkleren (OG) Ornamentfliesen gefliest; im EG hell gefliest. Baujahrestypische Innentüren (Holztüren) mit Futter und Bekleidung.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken; aufgrund Splitlevel mit unterschiedlichen Deckenhöhen. Decken glatt verputzt und mit Holzdecken (Panelholzdecken sowie Nut- und Federholzdecken).
Fußböden:	Marmorböden, PVC, Teppichböden, Fliesenböden. Im Außenwohnbereich Natursteinböden (Taubenschiefer o-ä.).

Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG (behindertengerechtes WC, Handwaschbecken), Badezimmer im OG (eingemauerte Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC – Objekte beige Sanitärkeramik) und Duschbad (Dusche, Waschbecken) im KG. Außenwasserzapfstelle.
Heizung:	Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Flachheizkörper und Bodenkonvektoren (Wohnzimmer) mit Thermostatventilen.
Kamin:	1 über Dach gemauerter mehrzügiger Kamin. Anschluss für Entrauchung der Heizung zzgl. separater Zug für Kaminanschluss im EG-Wohnraum.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtenauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum). Klingel. Sat.-Anschluss.
Baumängel und Bauschäden:	Baumängel, Bauschäden: Kleiner Schäden im Bereich der Rollladentkästen an den Innenwänden (erforderliche Instandhaltungsarbeiten bei Putz-/Tapezierarbeiten). Sonst waren keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Im Hinblick auf die übliche Lebensdauer von Bauteilen besteht zukünftig erhöhter Bedarf für Modernisierungs-/Instandhaltung, auch im Hinblick auf eine energetische Sanierung.
	Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	In der Summe ist ein befriedigender, überwiegend baujahrestypischer baulicher Zustand feststellbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Kaminofen, Überdachungen, Markise, Abtreppe und Terrasse gartenseitig (wohnbaulicher Ausbau Souterrain mit großzügigem Gartenzugang/Belichtung).

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

#### Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist, unter Berücksichtigung der beidseitigen (beheizten) Grenzbebauung baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse D-E zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier kleinere Versprünge im Grundriss
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

#### Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

### 3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zum Wohnweg (Walpertswiesenweg) Einfriedung mit einem Metallzaun. Zugangstürchen aus Metall. Briefkasten mit Klingel seitlich am Zaun. Der Zugang erfolgt über einen mit Naturstein ausgelegten Weg zur Eingangstreppe. Im Garten ist das Grundstück mit einem Gitterzaun eingefriedet, ein Zugangstürchen ermöglicht den Zugang zum hier angrenzenden hinteren Wohnweg. Sonst Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Heckenbewuchs.
Besondere Bauteile:	Außentrepfen, Überdachungen, Balkon.
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand; gepflegte Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Die Garage befindet sich auf einem nahen, separaten Flurstück in rd. 20 m Entfernung. Es handelt sich um eine massive Fertig-/Einzelgarage mit Stahlschwingtor. Abmessungen ca. 6 m x 3 m (T x B).
Beurteilung:	Insgesamt gepflegte Außenanlagen.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Offenbach am Main (Ortsteil Waldhof/Bieber) handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf einem separaten Grundstück. Es handelt sich in Offenbach um eine mittlere bis gute Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin und dem überwiegend baujahrestypischen Ausbauzustand genügt das Wohnhaus mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

#### Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung der Einliegerwohnung aber auch des gesamten Wohnhauses in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 750,00 €/m<sup>2</sup>.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Offenbach am Main
Gemarkung	Bieber
Zonaler Bodenrichtwert	750 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	30701
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-



### Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 347/1: Baureifes Land; Grundstücksfläche 210 m<sup>2</sup>  
Flurstück 368: Baureifes Land; Grundstücksfläche 18 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet. In der Bodenrichtwertzone sind insbesondere weiter westlich besser gelegene Baugrundstücke vorhanden. Die Ausrichtung des wohnbaulich genutzten Grundstücks nach Süden ist bei dem Bewertungsobjekt bevorzugt. Bemessener Zuschlag 3 % (Faktor 1,03).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch nicht feststellbar.

Die Berücksichtigung einer allgemeinen Preissteigerung wird in den Wertermittlungsverfahren bei der Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze und Mieten berücksichtigt.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,03

### Bodenwertermittlung Flurstück 347/1

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
347/1	Hof- und Gebäudefläche, Walpertswiesenweg 37	750 €/m <sup>2</sup>	1,03	210 m <sup>2</sup>	162.225 €
Summe					<b>162.000 €</b>

### Bodenwertermittlung Flurstück 368

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
368	Hof- und Gebäudefläche, Walpertswiesenweg	750 €/m <sup>2</sup>	1,00	18 m <sup>2</sup>	13.500 €
Summe					<b>13.500 €</b>

#### 4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

##### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

##### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

##### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 27 Jahre.

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

##### Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

##### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.01, 1.31
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2
NHK 2010:	750 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Reihemittelhaus:	0,88
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	660 €/m <sup>2</sup> BGF

**Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:**

**660,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)**

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht Offenbach und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für Reihenhäuser und Doppelhäushälften bei dem ermittelten Vorläufigen Sachwert rd. 1,4. Aufgrund der feststellbaren Preissteigerungen seit dem Auswertungszeitraum (Datengrundlage 2019-2022). Bemessener Sachwertfaktor: Anpassungszeitraum 2 Jahre  $\times 10\% = 1,6 \times 1,10^2 = 1,94$ .

Bemessener objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: rd. 1,94.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisnips-

sungen/-nachlassen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 2 % bemessen (Faktor 0,98. Grundlage Auswertungen statistisches Bundesamt).

### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

### **Baupreisindex**

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare

Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*BoG Baumängel und -schäden*

Innenausbau: Bauschäden (Risse) im Putz; Bereich Rolladenkästen). Aufwand Maler- und Putzarbeiten: Abschlag: 3.000,- €.

Aufgrund der überwiegend baujahresgemäßen Ausstattung besteht in Zukunft Investitionsbedarf im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung (ohne gesonderten Abschlag).

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

### **Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie den Mietpreisspiegel für Offenbach. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 9 – 13 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des Mietpiegels Offenbach, der eigenen Mietpreissammlung des Sachverständigen und aktuellen Mietpreisangeboten wird die marktübliche Miete vorliegend unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale für das Reihenmittelhaus mit 1.800,- € Nettokaltmiete pro Monat bemessen (entspricht rd. 11,76 €/m<sup>2</sup> – ohne Stellplatz). Der Mietansatz wird bestätigt durch eine Mietauskunft von OnGeo. Diese Miete ist i.S. § 558 als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 für den Immobilienmarkt Offenbach veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 1,1 % (die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,6 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die gesuchte Lage und die im Vergleich kleiner einzuschätzenden Risiken – gute Wiederverkäuflichkeit).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,0 %

#### 4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### 4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 178,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Indexiert €/m <sup>2</sup>	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
RMH	256	660	1175	300.800	27/70	116.023 €
<b>Gesamt</b>						<b>116.023 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Abtrep- pung, Überdachungen, Kamin, Markise, Außentreppen					+	15.000 €
<b>Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>					<b>=</b>	<b>131.023 €</b>
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	162.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>					<b>=</b>	<b>293.023 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,94
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,98
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>					<b>=</b>	<b>568.465 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden					-	3.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>565.000 €</b>



#### 4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

##### § 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

##### § 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

##### § 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	153	11,76	1.800,00	21.600,00 €
<b>Summe</b>				<b>21.600,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			<b>21.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	344 €	344 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	432 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> WF + P	2.066 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>2.842,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>18.758,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,0 % von		162.000 €	-	1.620,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>17.138,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	27 Jahren Restnutzungsdauer		x	23,56
ImmoWertV	1,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>403.771 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>162.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>565.771 €</b>
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,98
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>554.456 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	3.000 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>551.000 €</b>

#### 4.6.2 Ertragswertberechnung (Marktwert Garagengrundstück)

Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre  
Bemessene Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Mieteinheit	Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
Einzelgarage	18	-	100,00	1.200,00 €
Summe				1.200,00 €
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			1.200,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	45 €	45 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	24 €	
	Instandhaltung	102 €	102 €	
	Gesamt		-	171,00 €
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	1.029,00 €
<b>Barwertfaktor § 34</b>	10 Jahren Restnutzungsdauer 5 % Liegenschaftszinssatz		x	7,72
<b>Kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>			=	7.944 €
<b>Abgezinster Bodenwert § 29 (2)</b>	13.500 € x 1,05 <sup>-10</sup>		+	8.288 €
<b>Vorläufiger Grundstücksertragswert</b>			=	16.232 €
<b>Marktanpassung</b>	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Ohne Ansatz		+/-	0 €
<b>Ertragswert Garage rd.</b>				<b>16.000 €</b>

#### Ableitung Verkehrswert Garagengrundstück

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2023 (Seite 32) lagen die Wiederverkäufe von Garagengrundstücken in einer Bandbreite von 10.000,- € bis 18.000,- € im Stadtgebiet (ohne Innenstadt). Die Ertragswertberechnung liegt damit in einem plausiblen Bereich. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und aus dem ermittelten Ertragswert mit 16.000,- € bemessen.

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse Reihenmittelhaus

Sachwert	565.000,- €
Ertragswert	551.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihenmittelhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung). Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da eine (Komplett)Vermietung in der Metropolregion auch üblich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als gut bewertet.

Der Verkehrswert für das Flurstück wird somit aus dem ermittelten Sachwert mit 565.000 € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 3.693 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 26,2	3,8 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 30,1	3,3 %

Gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten 9 Vergleichskaufpreise von Reihenhäusern im Offenbacher Stadtgebiet aus den beiden letzten Jahren zur Verfügung gestellt werden. Nach einer Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegt das Wertermittlungsergebnis im engen Spannenbereich zu den bekannten Vergleichspreisen, das Wertermittlungsergebnis ist plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Bieber, Blatt 6998
Lfd. Nr. 1 Gemarkung Bieber	Flur 13, Flurstück 347/4
Hof- und Gebäudefläche	Walperstwiesenweg 37, Größe 210 m <sup>2</sup> und
Lfd. Nr. 2 Gemarkung Bieber	Flur 13, Flurstück 368
Hof- und Gebäudefläche	Walperstwiesenweg, Größe 18 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert zu lfd. Nr. 1, des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks, Walperstwiesenweg 37 in 63073 Offenbach am Main wurde zum Stichtag 04.07.2023 ermittelt mit rd.

**565.000,- €**

in Worten: Fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro

Der Verkehrswert zu lfd. Nr. 2, des mit einer Fertigreihen-(Einzel)Garage bebauten Grundstücks, Walperstwiesenweg in 63073 Offenbach am Main wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 ermittelt mit rd. 15.000,- €.

**16.000,- €**

in Worten: Sechzehntausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 24.07.2023

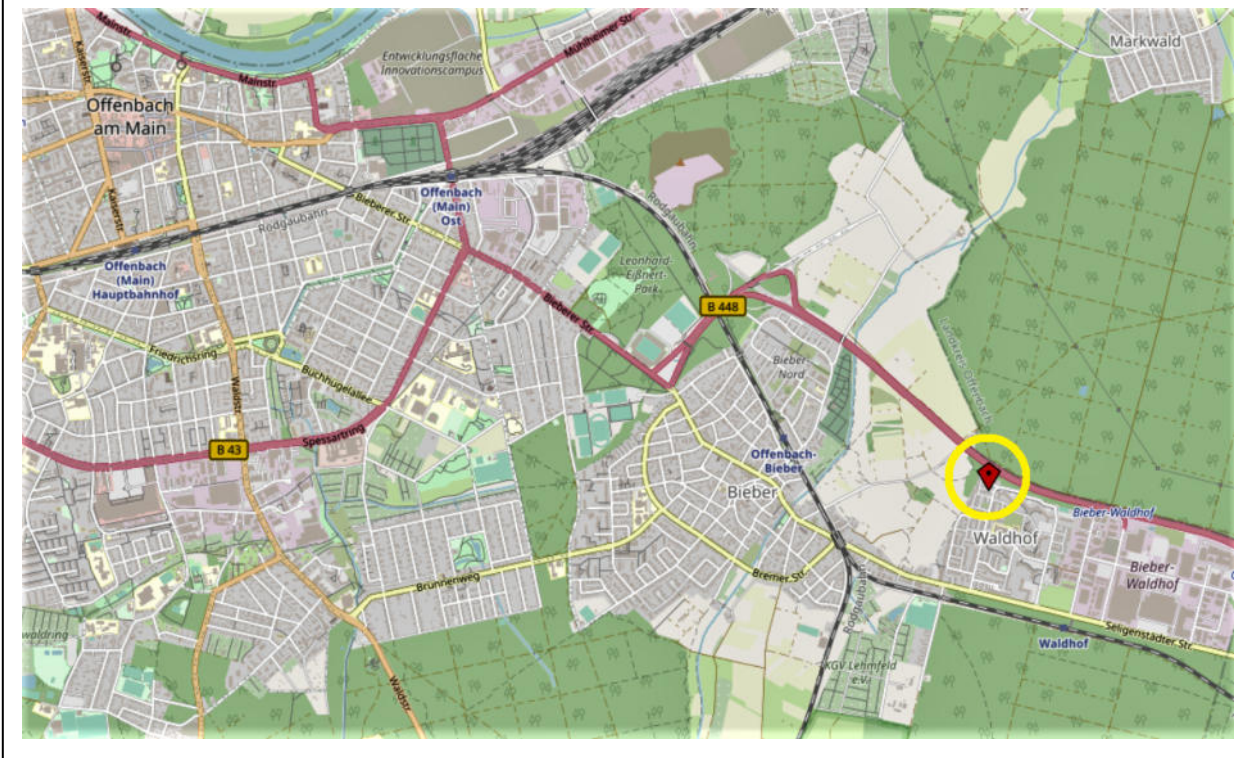
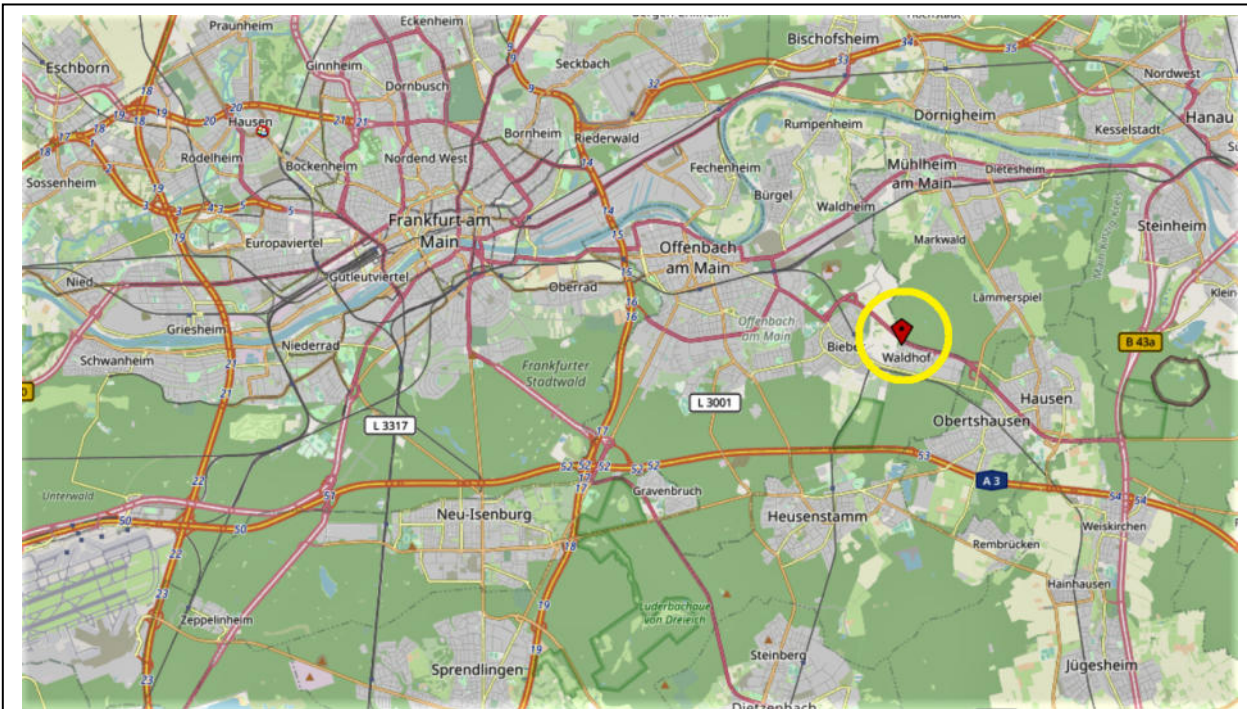
Dipl. Ing. Carlo Gross

### HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

## 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



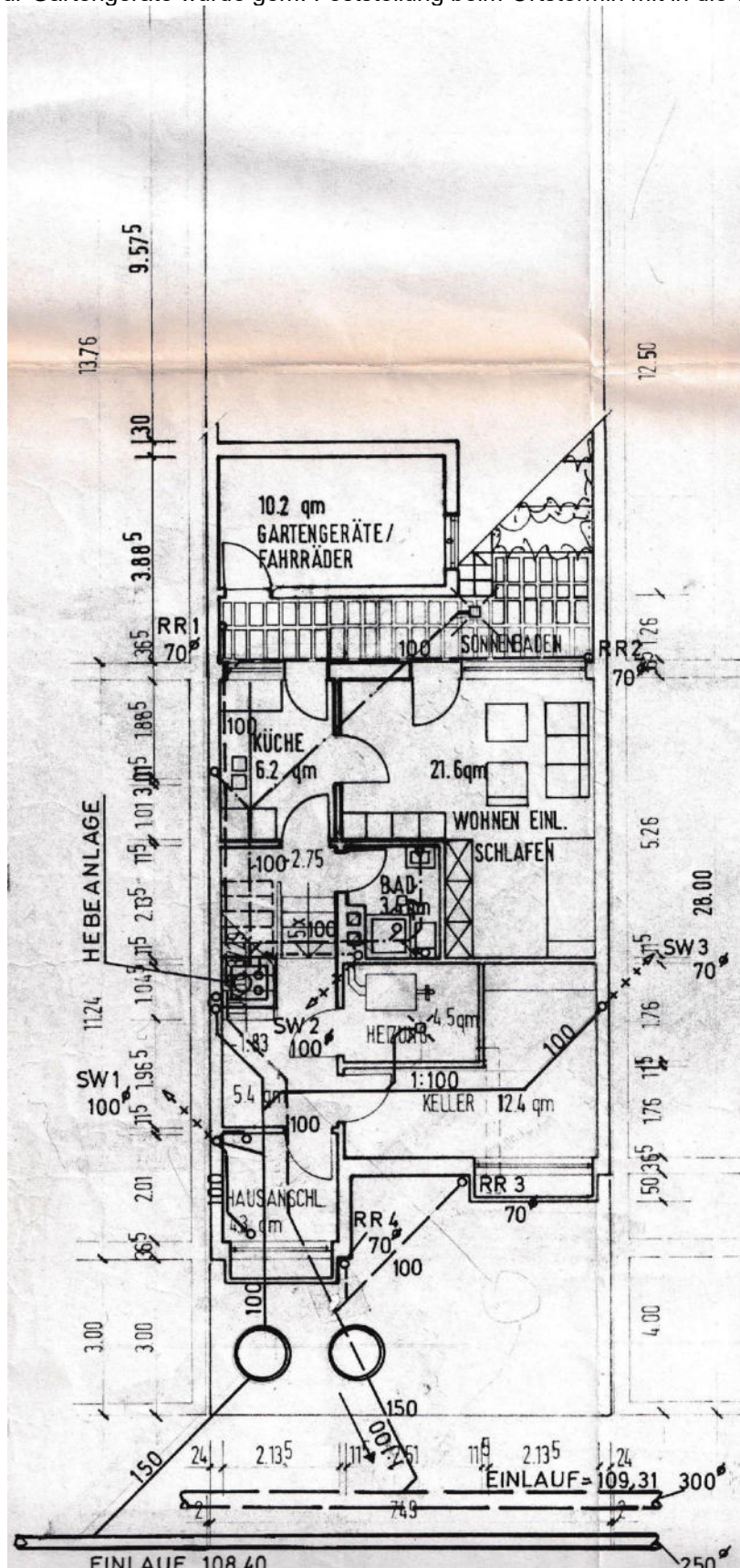
### 6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



## 6.2 Grundriss Kellergeschoss

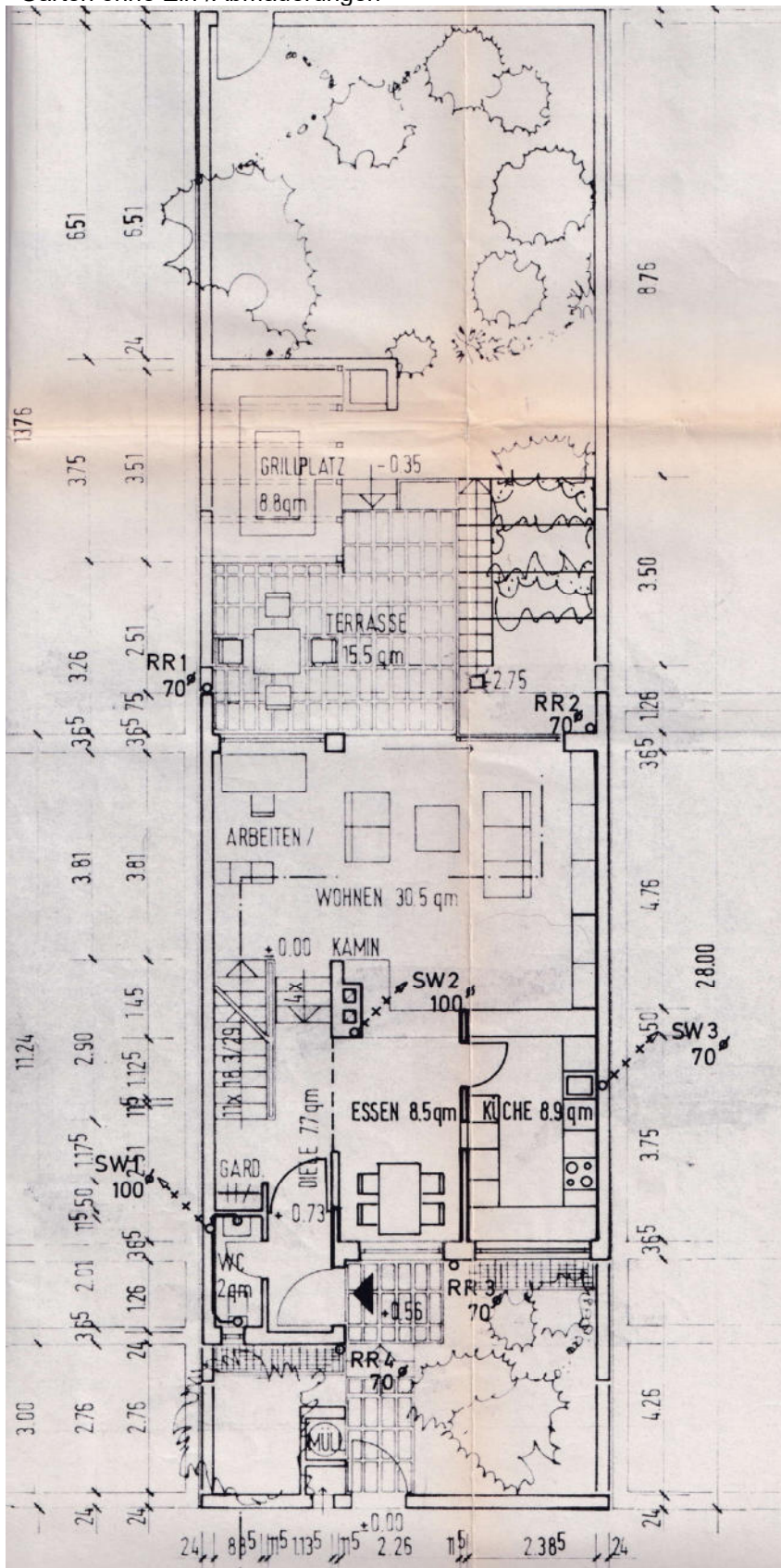
Nachfolgende Pläne gem. beim Bauamt recherchierter Bauunterlagen. Der unten dargestellte Raum für Gartengeräte wurde gem. Feststellung beim Ortstermin mit in die Wohnfläche integriert.



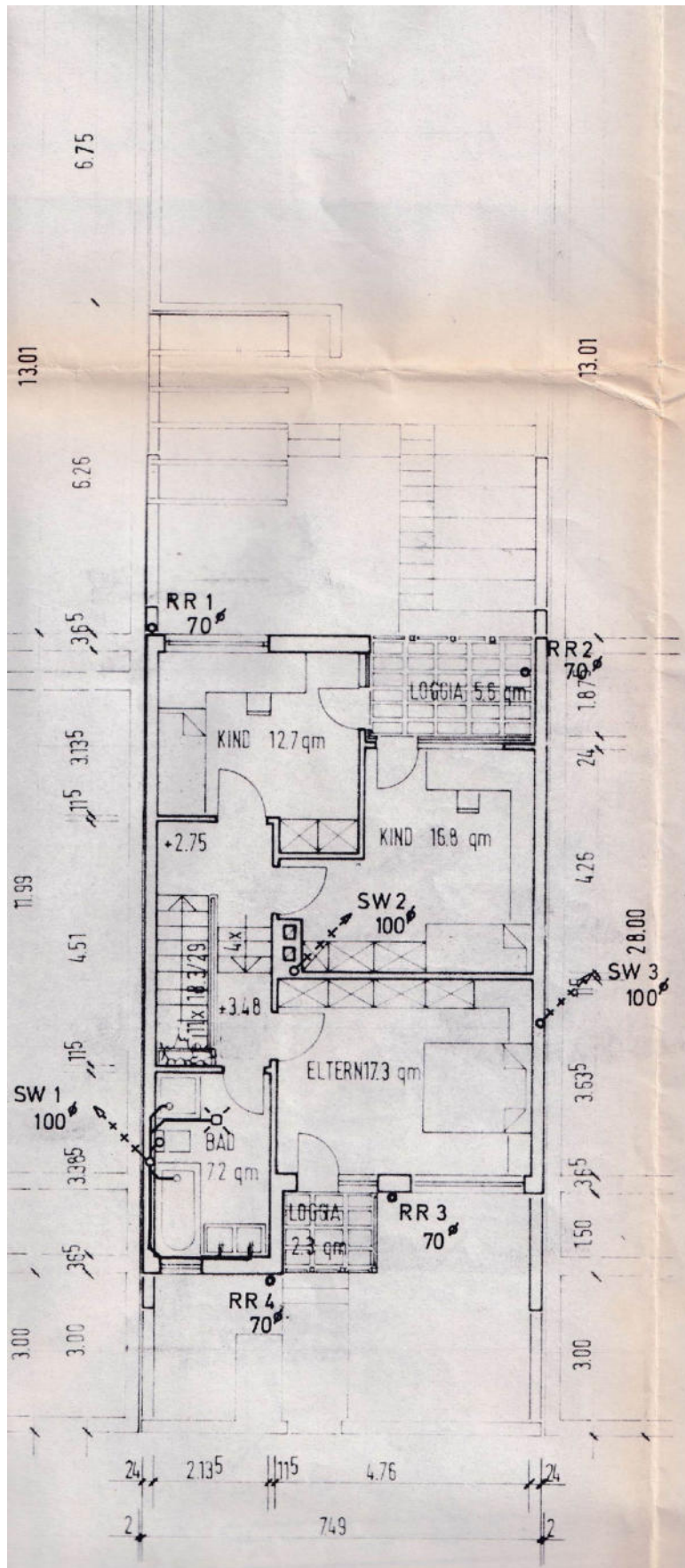


### 6.3 Grundriss Erdgeschoss inkl. Darstellung des Grundstücks

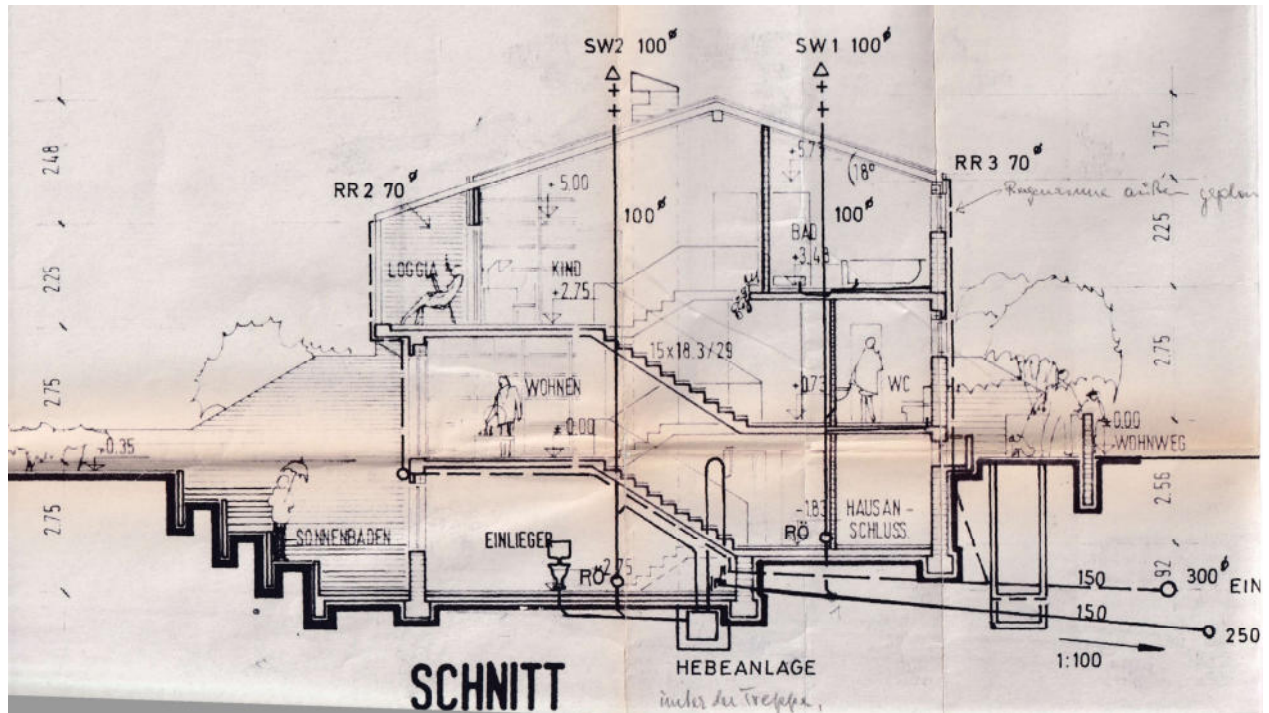
Garten ohne Ein-/Abmauerungen



## 6.4 Grundriss Obergeschoss



## 6.5 Querschnitt Wohnhaus



## 6.6 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Bebaute Grundfläche:  $(7,5 \text{ m} \times 5,5 \text{ m}) + (7,5 \text{ m} \times 4,24 \text{ m}) + (2,62 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}) =$   
 $41,25 \text{ m}^2 + 31,8 \text{ m}^2 + 3,93 \text{ m}^2 = \text{rd. } 77 \text{ m}^2$

3 Geschosse:  $77 \text{ m}^2 \times 3 = 231 \text{ m}^2$  zzgl. (Raum Gartengeräte ca.  $4,75 \text{ m} \times 4,25 \text{ m}$ ) +  
 Auskragung OG ( $0,635 \text{ m} \times 7,5 \text{ m}$ ) =  $231 \text{ m}^2 + 20,2 \text{ m}^2 + 4,8 \text{ m}^2 = 256 \text{ m}^2$

Gesamt: **rd. 256 m<sup>2</sup> BGF**

## 6.7 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung gemäß Bauantrag (DIN 283). Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Der zusätzlichen Raum im KG (Gartengerät) ist nicht mit auf die Wohnfläche anzurechnen, da er i.S. der Landesbauordnung unterbelichtet ist. Die Einliegerwohnung ist nicht abgeschlossen (erweiterter Wohnraum für EFH).

<u>EG</u> : Diele	: 1,63 <sup>5</sup> x 1,01 =	1,64 qm
	+ 5,62 <sup>5</sup> x 1,13 <sup>5</sup> =	6,38 qm
	./. 0,11 <sup>5</sup> x 0,50 =	0,06 qm
	=	7,96 qm
WC	: 2,01 x 0,88 <sup>5</sup> =	1,77 qm
Essen	: 2,26 x 3,75 =	8,47 qm
Küche	: 2,38 <sup>5</sup> x 3,75 =	8,94 qm
Wohnen	: 4,76 <sup>5</sup> x 4,63 <sup>5</sup> =	22,06 qm
	+ 2,13 <sup>5</sup> x 3,81 =	8,13 qm
	+ 1,00 x 0,29 =	0,29 qm
	+ 3,81 x 0,24 <sup>5</sup> =	0,91 qm
	./. 0,96 x 0,87 <sup>5</sup> =	0,84 qm
	=	30,51 qm
<hr/>		
Wohnfläche - EG	:	57,65 qm
		=====
1.OG: Bad	: 3,51 x 2,13 <sup>5</sup> =	7,48 qm
Diele	: 1,92 <sup>5</sup> x 1,13 <sup>5</sup> =	2,18 qm
Eltern	: 4,76 x 3,63 =	17,30 qm
Kind 1	: 3,76 x 3,01 <sup>5</sup> =	11,31 qm
	+ 1,51 x 0,62 <sup>5</sup> =	0,94 qm
	=	12,25 qm
Kind 2	: 4,13 <sup>5</sup> x 3,13 <sup>5</sup> =	12,96 qm
	+ 1,62 <sup>5</sup> x 2,13 <sup>5</sup> =	3,46 qm
	./. 0,87 <sup>5</sup> x 0,37 <sup>5</sup> =	0,33 qm
	=	16,08 qm
Loggia-Eltern	: $\frac{1,75}{4} \times 1,50$ =	0,65 qm
Loggia-Kinder	: $\frac{3,13^5}{4} \times 1,87^5$ =	1,46 qm
<hr/>		
Wohnfläche - 1.OG	:	57,40 qm
		=====
<u>WOHNFLÄCHE - EINLIEGERWOHNUNG :</u>		
Küche	: 2,13 <sup>5</sup> x 3,01 =	6,42 qm
Bad	: 1,76 x 2,13 <sup>5</sup> =	3,75 qm
Wohnen/Schlafen:	4,76 x 5,26	
	./. 2,00 x 2,25 =	20,53 qm
<hr/>		
Wohnfläche - Einlieger:		30,70 qm

Wohnfläche Wohnhaus ges.: 57,65 m<sup>2</sup> (EG) + 57,4 m<sup>2</sup> (OG) + 30,7 m<sup>2</sup> (ELW) + 12 m<sup>2</sup> (Außenwohnbereiche – Terrassen, anteilig, ca.) – 4,37 m<sup>2</sup> (Putzabzug) = rd. **153 m<sup>2</sup>**

**Anlage Fotos**

Foto 1

Vorderansicht Nordost  
vom Erschließungsweg



Foto 2

Rückansicht Süd vom  
Garten



Foto 3

Ansicht Einzelgarage



Foto 4

Blick in den Walperts-  
wiesenweg mit Kenn-  
zeichnung des RMH

Anschläge: 66 Tsd.