



Datum: 21.02.2024

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 28/23

GUTACHTEN

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

im Grundbuch von Neu-Isenburg,
Blatt 15753 eingetragen

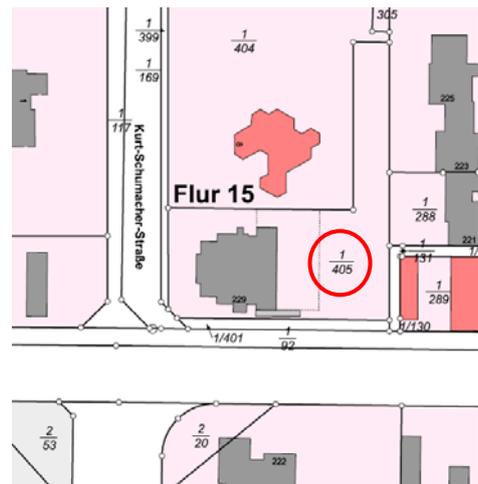
1.931,24/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in

63263 Neu-Isenburg, Bahnhofstraße 229

verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller Nr. 3;**
Sondernutzungsrecht als Gesamtberechtigte an Serviceräumen
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)



Straßenansicht



Liegenschaftskarte

Verkehrswert (unbelastet) zum Stichtag 30.01.2024:

210.000,00 €

Anmerkung:

Die im Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung (siehe Abschnitt 2.4)

INTERNETVERSION (gekürzt und aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Das Original ist beim Amtsgericht einsehbar. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben der vorliegenden Internetversion des Wertgutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundstücksdaten.....	5
2.2	Lage.....	5
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen.....	10
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.8	Demografische Entwicklung.....	11
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung.....	12
3.2	Grunddaten.....	13
3.3	Mehrfamilienhaus.....	13
3.4	Wohnung Nr. 3 Keller Nr. 3.....	14
3.5	Gemeinschaftsflächen Kellerbereich.....	16
3.6	Serviceräume (mit Sondernutzungsrecht).....	17
3.7	Pkw-Stellplätze.....	17
3.8	Außenanlage.....	18
4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile.....	19
5.	Wertermittlung.....	20
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	21
5.3	Ertragswertermittlung.....	22
5.4	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung.....	23
5.5	Verkehrswert.....	24
6.	Literaturverzeichnis.....	25
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
8.	Schlussbemerkungen.....	26
9.	Anlagen.....	27

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 28/23
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragsschreiben vom:	21.11.2023 (Auftragseingang 06.12.2023) Der Beschluss vom 21.11.2023 liegt vor.
Eigentümer/-in:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	30.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>anonymisiert</i> Die Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	30.01.2024
Qualitätsstichtag:	30.01.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug (Blatt 15753) vom 22.09.2023• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2023• Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsicht, Kreis Offenbach am Main, 26.09.2023 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 15.01.2024• Einsicht in die Bauakte¹ beim Kreisbauamt in Dietzenbach am 10.01.2024• Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bauaufsichtsamt Kreis Offenbach, 02.10.1996, 04.10.2016• Einsicht ins Grundbuch, Grundbuchamt Offenbach/Main am 22.01.2024• Teilungserklärung, 29.10.1996 und Änderung der Teilungserklärung, 12.12.1996

¹ Bauakte: Dies ist die Betitelung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten.

- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern des Landkreises Offenbach am Main (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)
- Protokolle der Eigentümerversammlung am 28.10.2021, 01.06.2022 und am 19.10.2023, Hausverwaltung Fischer GmbH
- Einzelabrechnung und Wirtschaftsplan 2023 der Wohnungseigentümergeinschaft, Hausverwaltung Fischer GmbH

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Neu-Isenburg		<u>Blatt</u> 15753	
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Neu-Isenburg	<u>Flur</u> 15	<u>Flurstück</u> 1/405	<u>Fläche</u> 2.400 m ²

Es handelt sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch um einen 1.931,24/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

2.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg hat ca. 39.250 Einwohner (Stand 30.09.2022, Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden). Neu-Isenburg besteht aus der alten Kernstadt, dem Stadtteil Gravenbruch (östlich) und dem Stadtteil Zeppelinheim (westlich). Die Bebauung der Stadtteile ist durch Wald getrennt. Im Norden grenzt der Frankfurter Stadtwald und im Süden der Staatsforst Neu-Isenburg an. Nachbargemeinden sind die Stadt Frankfurt am Main (westlich und nördlich), die Stadt Offenbach am Main (östlich) und die Städte Dreieich, Langen und Mörfelden-Walldorf (südlich).

Neu-Isenburg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie ist geprägt durch die Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main, der Stadt Frankfurt/M und der verkehrsgünstigen Lage.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt in der Kernstadt von Neu-Isenburg und erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße und dem „Isenburg-Zentrum“.

Vor Ort sind mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden. Neu-Isenburg besitzt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Stadt ist Sitz von über 4.000 Unternehmen (u.a. Pepsi Cola, Lufthansa Service, Sony Interactive Entertainment Deutschland, Lorenz Snack-World, Lexmark) und aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen Sitz vieler Hotels.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Bundesstraße: B 3, B46 und B 459 führen durch das Stadtgebiet

Bundesautobahn: Unmittelbar erreichbare Anschlüsse an die BAB 3 (Würzburg – Köln)
BAB 5 (Basel – Hannover) und

	BAB 661 (Bad Homburg Ost – Egelsbach, Darmstadt)
<u>Bus:</u>	Innerörtliche Busverbindungen sowie Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden und zum Flughafen Rhein-Main
<u>Straßenbahn:</u>	Linie 17 (Haltestelle im Norden der Kernstadt– Verbindung in die Frankfurter Innenstadt ca. 2,4km entfernt)
<u>Bahnhof:</u>	Regional- und S-Bahnhof (S-Bahnlinien: S3 und S4), durchgehende Verbindungen über Langen nach Darmstadt und über Frankfurt Hauptbahnhof/Südbahnhof nach Kronberg und Bad Soden im Taunus sowie nach Rödermark/Dieburg. Vom Bahnhof im Ortsteil Zeppelinheim besteht zusätzlich eine Bahnverbindung nach Groß-Gerau und Mannheim. (Bahnhof Neu-Isenburg ca. 150m entfernt, Bahnhof Zeppelinheim ca. 7km entfernt)
<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen (ca. 8,5km entfernt)
<u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u>	ca. 38km entfernt
<u>Frankfurt/M. Innenstadt:</u>	ca. 10km entfernt
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Rand der Kernstadt von Neu-Isenburg, ca. 2km westlich der Frankfurter Straße und nahe des Bahnhofs von Neu-Isenburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltungen und Schulen befinden sich im zentralen Umfeld.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Mehrfamilienhäuser, mehrgeschossiger Wohnungsbau, Stadtteilzentrum, Kindergarten, offene und Zeilenbauweise, Supermarkt, Bahnhof
Immissionen:	Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)
topografische Grundstücks-lage:	teilweise mit Gefälle, teilweise eben
Gestalt und Form:	unregelmäßig, Eckgrundstück Grundstücksbreite Bahnhofstraße: ca. 62 m Grundstückstiefe: ca. 31m bzw. ca. 78,5 m Grundstücksgröße: 2.400 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Hauptdurchgangsstraße
Straßenausbau:	Bahnhofstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Parkmöglichkeiten, Gehweg beidseitig gepflastert, Grünstreifen beidseitig Kurt-Schumacher-Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Parkmöglichkeiten, Gehweg beidseitig gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen vorhanden
Baugrund, Grundwasser ² (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden Das Objekt befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III A für Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen ³ :	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.09.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Neu-Isenburg, Blatt 15753, sind folgende Eintragungen vorhanden: - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Nutzung als Kinderspielplatz, für Veranstaltungen und zum Aufstellen eines Geräteschuppens) für die Evangelische Lukasgemeinde (Kirchenvermögen), Neu-Isenburg (gemäß Bewilligung vom 18.10.1996, eingetragen 15.01.1997) - Anordnung der Zwangsversteigerung (7 K 28/23, eingetragen am 22.09.2023) Weitere Erläuterung zur eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit: Die Evangelische Lukasgemeinde in Neu-Isenburg ist
--	---

² Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

³ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück kein Eintrag ergibt.“⁴

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

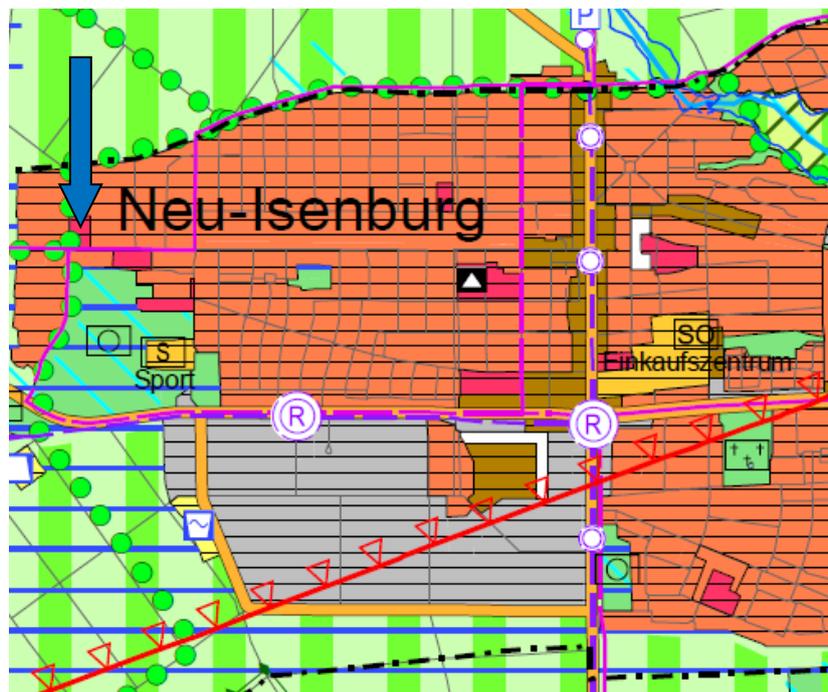
Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 3 ist eigengenutzt.
Teilbereiche der Serviceräume sind verpachtet.
(Weitere Angaben siehe Abschnitte 3.6 und 5.3)

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Fläche für den Gemeinbedarf



Festsetzungen im
Bebauungsplan:
(rechtskräftig seit 18.07.1969)

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen der Gemarkung Frankfurt, der geplanten westlichen Umgehungsstraße und der bebauten Ortslage"

Es sind folgende Festsetzungen für das Grundstück vorhanden:
Art der baulichen Nutzung: Grundstück für den Gemeinbedarf
z.B. Kirche / Kindergarten

⁴ Schriftliche Auskunft vom 11.12.2023, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

Anmerkung:

Die vorhandene Bebauung weicht von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Gemäß Bauakte des Bauamtes ist die derzeit vorhandene Bebauung genehmigt.

Bauordnungsrecht: Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Abweichungen zur Baugenehmigung bzw. zum Bauordnungsrecht sind der Sachverständigen keine bekannt.

Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.

Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg

2.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis⁵: Flurstück: 1/405 (Bewertungsobjekt)
Das Baulastenverzeichnis zum Flurstück 1/405 enthält keine Eintragungen.

Begünstigung:

Das Flurstück 1/405 ist im Baulastenblatt Nr. 9507 lfd. Nr. 2 begünstigt. Inhalt der Baulast:
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Neu-Isenburg, Flur: 15, Flurstück: 1/404 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Die in dem amtlichen Lageplan vermasst dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 15, Flurstück 1/405 = 2.400 m² bei der Bemessung der Abstände und Abstandsfläche zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

Bewertung der Eintragung:

Der Eintragung wird keine Wertrelevanz zugeordnet bzw. ist nicht Bestandteil vorliegender Wertermittlung.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung in Neu-Isenburg „ist die Erschließungsanlage fertig hergestellt und kostenmäßig abgerechnet. Nach den derzeit gültigen

⁵ Schriftliche Auskunft vom 26.09.2023, Kreis Offenbach am Main, Fachdienst Bauaufsicht

Rechtsvorschriften fallen keine weiteren Erschließungskosten mehr an.“⁶

Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei angenommen.

2.8 Demografische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 15.01.2024) entnommen.

Demografietyt:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre : (Stand 2021)	Für die Stadt Neu-Isenburg ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2016 bis 2021 von 2,6% zu verzeichnen.
Bevölkerungsindikatoren, Stand 2021:	Durchschnittsalter (Jahre): 43,5 Anteil unter 18-Jährige (%): 17,6 Anteil Elternjahrgänge (%): 19,4 Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 13,7 Anteil ab 80-Jährige (%): 7,3 Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 15,9
Demografische Merkmale:	Städte und Gemeinden des Demografietyps 7 weisen überwiegend folgende demografische Merkmale auf: <ul style="list-style-type: none">- Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort- Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten- Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

⁶ Schriftliche Auskunft vom 07.12.2023, Stadt Neu-Isenburg, Der Magistrat, DLB AÖR – FB Straßenbau

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Auskünfte der Hausverwaltung.

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

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

Die Liegenschaft Bahnhofstraße 229 ist mit einem Mehrfamilienhaus und Gaststätte bebaut. Ursprünglich als pflegegestützte Wohnanlage mit insgesamt 40 barrierefreien Wohnungen und 60 Einstellplätzen geplant wird die Wohnanlage aktuell als normales Mehrfamilienhaus (ohne Serviceeinrichtungen) und einer Gaststätte genutzt. Die ehemals vorgesehenen „Serviceräume“ im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und die Dachterrasse befinden sich zwar noch im Gemeinschaftseigentum der Sondernutzungsberechtigten (Sondernutzungsrecht als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB), stehen diesen aber nicht gänzlich zur Nutzung zur Verfügung. Die Räume sind weitestgehend an die Gaststätte vergeben. Von den Serviceräumen sind das Büro (Hausmeisterraum), die Eingangshalle und der Windfang im 1. Untergeschoss von der Gemeinschaft in Nutzung. Die Pachteinahmen der verpachteten Flächen bzw. Ausgaben werden der Rücklage zugeschrieben.⁷ (siehe hierzu auch Abschnitt 3.6)

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss, hofseitig. Der zugehörige Kellerraum Nr. 3 befindet sich im 2. Untergeschoss. An den Kfz-Einstellplätzen ist Teileigentum gebildet. Diese werden in separaten Grundbuchblättern geführt. In vorliegender Bewertung ist kein Kfz-Stellplatz enthalten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Wohnung Nr. 3, das 2. Untergeschoss mit den Mieterkellern, das 1. Untergeschoss mit Waschaum sowie die Außenanlage begangen. Die Technikräume in den Untergeschossen (u.a. der Heizungsraum), das Büro im Erdgeschoss und die Dachterrasse waren nicht zugänglich. Die Tiefgarage wurde nicht begangen.

⁷ Schriftliche Auskunft Hausverwaltung, 07.02.2024

3.2 Grunddaten

Gebäudetyp:	Mehrfamilienwohnhaus: massiv errichtet, mit sechs Vollgeschossen, vollunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Nutzung:	Wohnen, 1 Gaststättenbetrieb
Baujahr:	1998 (laut Bauakte)
Modernisierung / Sanierung: (der letzten 15 Jahre)	ca. 2020: Ausbesserungsarbeiten, Neuanstrich Fassade Es sind keine weiteren wesentlichen, das Baujahr verjüngende Maßnahmen bekannt.
Energiestandard:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Energiestandard dem Baujahr 1998 entsprechend (Wärmeschutzverordnung 1995)

3.3 Mehrfamilienhaus

Dach:	Stahlbeton, Flachdach, in Teilbereichen mit extensiver Begrünung, Teilbereich Dachterrasse
Außenwände:	massiv, Wärmedämmung verputzt, gestrichen Sockel: wasserabweisender Anstrich
Fundamente:	Stahlbeton
Innenwände:	massiv bzw. Leichtbauweise
Fenster im Keller:	Waschraum: Kunststofffenster, isolierverglast
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe (Treppenhaus):	Stahlbetontreppe, Metallgeländer mit Metallhandlauf, Belag der Tritt- und Setzstufen und Podeste aus Werkstein, Wände Tapete, Decken gespachtelt und gestrichen
Hauseingangsbereich Erdgeschoss (Hofseite):	Kunststoff-Glas-Eingangstür Klingelanlage seitlich des Eingangs, Treppenanlage mit 3 Steigungen und Podest, Werksteinstufen, Metallgeländer
Hauseingangsbereich 1. Untergeschoss (Straßenseite)	Holz-Glas-Eingangselement mit seitlichem Element und Oberlicht, Klingelanlage seitlich des Eingangs, überdachter Eingangsbereich Metall-Glas-Konstruktion,
Innentüren:	Kunststoff-Glas-Anlage (Windfang) Metalltüren (Kellerbereich)
Heizung:	Gas-Zentralheizung

	Der Heizungskeller war nicht zugänglich	
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung	
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem	
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage mit Kamera, Telefonanschluss	
Aufzug:	9 Haltestellen, Tragfähigkeit 1.000 kg oder 13 Personen, Fabrikat Kone, behindertengerechtes Bedienungstableau, Haltestange, Spiegel, Boden gefliest, Wände und Decke mit Metallverkleidung und integrierter Beleuchtung	
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz	
Lüftungsanlage	Schachtentlüftung innenliegender Bäder / WC	
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech	
Besondere Bauteile:	Vordach (Eingang 1. UG)	Metall-Glaskonstruktion
	Eingangstreppe (Eingang EG):	3 Steigungen und Podest, Metallgeländer, Metallhandlauf
	Eingangstreppe (Gaststätte):	7 Steigungen und Podest, Werksteinstufen, Metallgeländer, Metallhandlauf
	Balkone:	Massiv, Metallgeländer
	Tiefgaragenzufahrt:	Zufahrt Beton, Einfassungswände Beton
	Dachterrassen	Gaststätte, Dachterrasse
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4	

3.4 Wohnung Nr. 3 Keller Nr. 3

Wohnung: 2 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Abstellbereich, Balkon – Lage im Erdgeschoss

Wohnfläche: Wohnfläche gem. vorliegender Bauakte:

Wohnen/Essen/Kochen:	34,73 m ²
Schlafen	8,37 m ²
Abst. Raum:	1,50 m ²
Dusche/WC:	5,11 m ²
Diele:	6,01 m ²

Balkon: 7,84 m ² /2	3,92 m ²
Summe Wohnfläche gem. Bauakte: :	59,64 m²
Abzug 1,96 m ² für Ansatz der Balkonfläche nur zu 1/4 gem. WoFIV	-1,96 m²
Summe Wohnfläche nach Ansatz Wohnflächenverordnung (WoFIV)	57,65 m²

Die Wohnfläche wird für vorliegende Wertermittlung mit rd. **58 m²** in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung: (gem. Planunterlage)	Nach der Wohnungseingangstür betritt man die Diele, die das Bad und das Wohn-/Esszimmer erschließt. Die Küche, das zweite Zimmer und der Balkon sind über das Wohn-/Esszimmer begehbar.
Besonnung/Belichtung:	Ausrichtung Wohn-/Esszimmer: Norden, Osten und Westen Küche: Osten Zimmer 2: Norden Balkon: Norden und Westen Bad, Diele: innenliegend, ohne Fenster Ausreichende Belichtung der Wohnräume.
Fußböden: Wände:	Laminat, Fliesen (Küche, Bad), Holzfliesen, Mosaik (Balkon) Tapete, Fliesen (raumhoch im Bad, Fliesenspiegel im Objektbereich Küche)
Decken:	Tapete
Türen:	Holzzimmertüren, teilweise Schiebetüren (Küche, Bad), Holzzargen, einfache Beschläge
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast, Kunststofflamellenrollläden, abschließbare Fenstergriffe, Fensterbänke innen: Werkstein Fensterbänke außen: Metall Außenjalousien an zwei Fenstern des Wohn-/Esszimmer
Bad:	Sanitärobjekte: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche
Balkon:	Metallgeländer
Heizung:	siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus, Heizkörper mit Thermostatventil
Warmwasser:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus

Elektroinstallation:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus
Besondere Einrichtungen	keine
Monatliche Vorauszahlung der Wohneinheit Nr. 3 gem. Wirtschaftsplan 2023:	319,00 € (für Wohneinheit Nr. 3 ohne Erhaltungsrücklage Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil vorliegender Wertermittlung, da dieser in einem separaten Grundbuchblatt geführt wird.)
Rücklagenbildung WEG:	ca. rd. 166.000 € ⁸ (Stand 31.12.2022)
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände:	Siehe Abschnitt 4
Keller (Abstellraum) Nr. 3:	Der zur Wohneinheit gehörende Keller (Abstellraum) befindet sich gemäß Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zusammen mit den übrigen Abstellräumen der restlichen Wohnungen im 2. Untergeschoss. Die Lage des Kellerraumes weicht vor Ort von der im Plan verzeichneten Lage des Kellerraumes ab. Gemäß Planunterlage beträgt die Größe des Abstellraumes 3,51 m² . (vgl. Anlage 4.1 „Planunterlage: EG und 2. UG“) Die Wände der Mieterabstellräume sind aus Metall.

3.5 Gemeinschaftsflächen Kellerbereich

Kellerbereich – 1. und 2. Untergeschoss:

Der Keller im 2. Untergeschoss ist über eine Metalltür vom Treppenhaus zugänglich. Der Boden im Flurbereich ist beschichtet, die Wände sind verputzt und die Decke gespachtelt und gestrichen.

Wasch(maschinen)raum:

Es gibt für die Wohneinheiten einen eigenen Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz, mit eigenem Wasseranschluss und Stromzähler. Der Waschmaschinenraum hat ein Ausgussbecken und einen Bodeneinlauf. Der Boden ist beschichtet, die Wände sind verputzt und die Decke ist verspachtelt und gestrichen. Die Leitungen verlaufen sichtbar unterhalb der Decke. Der Waschmaschinenstellplatz der Wohnung Nr. 3 befindet sich gegenüber der Zugangstür, ganz rechts.

Heizungsraum und weitere Technikräume

Gemäß vorliegenden Planunterlagen gibt es im Untergeschoss einen Heizungsraum und weitere Technikräume. Die Räume waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

⁸ Aufstellung Wirtschaftsplan 2023 - Einzelwirtschaftsplan, aufgestellt 28.03.2023, Hausverwaltung

Fahrradabstellraum

Es befinden sich gemäß vorliegenden Planunterlagen zwei Fahrradabstellräume im 2. Untergeschoss – zugänglich über die Tiefgarage. Die Tiefgarage und deren Nebenräume befinden sich in einem separaten Teileigentum. Weitere Fahrradabstellplätze befinden sich im Außenbereich -zugänglich über die Hofzufahrt.

Eingangsbereich 2. Untergeschoss:

Der Windfang, die Eingangshalle und das Büro sind ein Teil der „Serviceflächen“. Die Flächen stehen der Gemeinschaft zur Verfügung. Das „Büro“ wird als Hausmeisterraum benutzt.

3.6 Serviceräume (mit Sondernutzungsrecht)

Gemäß Teilungserklärung steht den Eigentümern der Eigentumswohnungen Nr. 1-40 des Aufteilungsplanes ein gemeinsam nach § 428 BGB auszuübendes Sondernutzungsrecht an folgenden Serviceräumen und –flächen zu:

1. Untergeschoss:

Büro, Windfang, Eingangshalle, Pflegebad, Personal, Personal-WC mit Dusche, Flur, Vorräte

Erdgeschoss:

Küche, Cafeteria mit Terrasse, WC-Anlagen (WC-Damen/WC-Herren/WC-BH (Behinderten-WC))

Dachfläche:

Dachterrasse

Die beschriebenen „Serviceräume“ waren mit Ausnahme von im 1. Untergeschoss gelegenen „Windfang“ und „Eingangshalle“ nicht zugänglich. Nach Auskunft des/der Eigentümers/-in stehen die weiteren Räume der Gemeinschaft zur Nutzung nicht zur Verfügung und sind zum Teil verpachtet.

Nach Auskunft der Hauverwaltung *„ist eine regelmäßige Nutzung der Dachterrasse durch die Eigentümer nicht gewünscht. Das Gemeinschaftsbad ist vorhanden, wird jedoch nicht mehr genutzt. Die seinerzeitige Bibliothek wird als Bistro genutzt sowie der dazugehörige Personalraum. Die entsprechenden Pachteinahmen bzw. Ausgaben werden der Rücklage zugeschrieben.“*

Ausweislich der vorliegenden „Kostenabrechnung 2022 – Einzelabrechnung“ (aufgestellt Hausverwaltung 28.03.2023) beträgt die Rückstellungszuführung aus dem „Überschuss Pachtverhältnis“ und der „Miete Stellplätze / Kellerraum“ 18.859,55 €/Jahr. Der Anteil der Wohneinheit Nr. 3 beträgt hierbei **rd. 475 €/Jahr**.

3.7 Pkw-Stellplätze

An der Tiefgarage im 2. Untergeschoss und an den hierüber zugänglichen zwei Fahrradabstellräumen ist Teileigentum gebildet. In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 38 Pkw-Stellplätze (Doppelparker). Die Tiefgarage ist über den Mieterkellerbereich des 2. Untergeschosses zugänglich. Die Tiefgaragenzufahrt liegt an der Bahnhofstraße – Aus- und Einfahrt werden über eine Ampelschaltung geregelt.

Auf der Ebene des 1. Untergeschosses befinden sich weitere Pkw-Einstellplätze, teilweise überdacht, teilweise in Form von Doppelparkern, teilweise im Freien. An den Pkw-Einstellplätzen ist gemäß vorliegender Teilungserklärung Teileigentum gebildet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Hofzufahrt an der Kurt-Schumacher-Straße.

Gemäß Teilungserklärung ist an allen Pkw-Stellplätzen Teileigentum gebildet. Diese werden in separaten Grundbuchblättern geführt. In vorliegender Bewertung ist kein Stellplatz enthalten.

3.8 Außenanlage

Hofzufahrt, Parkplatzflächen im Hof:	Pflaster bzw. Betonplattenbelag
Gehwege:	Betonplattenbelag
Zufahrt Tiefgarage	Beton
Einfriedung	<u>zur Bahnhofstraße:</u> teilweise Metallzaun mit Zugangstoren, teilweise ohne, teilweise mittels Grünbepflanzung <u>zur Kurt-Schumacher-Straße:</u> mittels Grünbepflanzung <u>zum seitlichen und rückwärtigen Nachbargrundstück:</u> Metallzaun
Grünflächen:	Vorgartenbereich mit Rasenfläche und seitliche Rasenflächen mit Einzelbäumen und Sträuchern, Grünbeet im Hofbereich mit Büschen
Mülltonnenstellplatz:	Seitlich der Hofzufahrt, außerhalb des Grundstücksbereichs. Mülltonnenplatz befestigt mit Pflastersteinen, mit Metallzaun abgegrenzt, Zugangstor

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile

Vorbemerkung:

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauschäden und
Baumängel /
Unterhaltungsstau:

Gesamtliegenschaft:

Das Erscheinungsbild der Gesamtliegenschaft ist dem Alter entsprechend und in der Alterswertminderung berücksichtigt. Die Liegenschaft hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. Wertmindernde Bauschäden / Baumängel sind keine erkennbar.

Sondereigentum Wohnung Nr. 3:

Es sind keine wertmindernden Bauschäden / Baumängel vorhanden.

- €

SUMME:

- €

**Wertmindernder
Umstand:**

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(siehe Abschnitt 2.4)
Kein Ansatz in vorliegender Wertermittlung.

- €

**Wertes erhöhender
Umstand:**

Begünstigende Baulast (Abstandsflächen)
(siehe Abschnitt 2.6)
Kein Ansatz in vorliegender Wertermittlung bzw. wird diese ohne Wertrelevanz für vorliegendes Gutachten unterstellt.

- €

Sondernutzungsrecht Serviceflächen
Anteil Pachteinnahme Wohneinheit Nr. 3: rd. 475 €/Jahr
x Vervielfältiger 29,64
(bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer und
Ø Zins 1,90%)

14.079 €

Summe:

+ 14.079 €

5. Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil hier die zu erzielende Rendite im Vordergrund steht und nicht ausreichend hinreichend vergleichbare Vergleichsobjekte vorliegen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Bewertung vorliegenden Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen. Die vom zuständigen Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Vergleichsfaktoren werden daher lediglich zur Plausibilisierung des durch das Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) wird für vorliegendes Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen. Es stehen für die Objektart keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Ein Sachwertverfahren kann aber nur mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher beim Bewertungsobjekt aus.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021).

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **975,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

xxx

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert		=	975,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.01.2023	× 1,00	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wertrelevante Geschoßflächenzahl	1,0	1,2	× 1,12	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	B04
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.		=	1.092,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.092,00 €/m ²	
Fläche	× 2.400,00 m ²	
Gesamtbodenwert	= 2.620.800,00 €	
Gesamtbodenwert rd.	= <u>2.621.000,00 €</u>	

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zu bewertenden Teileigentums zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

Anteiliger Bodenwert:

1.931,24 / 100.000 × 2.621.000,00 € =

rd. 50.600,00 €

xxx

5.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m ²) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 3	58	11,70	678,60	8.143,20
Summe			678,60	8.143,20

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.143,20 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 17% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete - **1.384,34 €**

jährlicher Reinertrag = **6.758,86 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
 1,90% von 50.600,00 €
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) - **961,40 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **5.797,46 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
 bei p = 1,90% Liegenschaftszinssatz
 und n = Ø 44 Jahren Restnutzungsdauer x **29,64**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **171.832,45 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **50.600,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 = **222.432,45 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (§ 8 ImmoWertV 2021)
 - Werterhöhend (vgl. Abschnitt 4) - Pacht Serviceflächen + **14.079,00 €**
 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 = **208.353,45 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 rd. **210.000,00 €**

Vergleichsfaktoren - Ansatz vorläufiger Ertragswert

Wiederverkaufspreis €/m²: 3.835
 Rohertragsfaktor: 27,32

Vergleichsfaktoren - Ansatz Ertragswert

Wiederverkaufspreis €/m²: 3.586
 Rohertragsfaktor: 25,54

xxx

5.4 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

xxx

c) Ansatz der Vergleichspreise

Die über den Gebäudefaktor und Rohertragsfaktor ermittelten Vergleichspreise beziehen sich auf ein Objekt in mittlerer Lage und mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. Das Bewertungsobjekt weist baujahrestypische durchschnittliche Objekteigenschaften mit mittlerem Ausstattungsstandard auf. Die Liegenschaft ist gepflegt.

Die unter Abschnitt 4 aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Werterhöhenden und wertmindernden Umstände werden berücksichtigt.

Vorh. Objekt	Wohnfläche (m ²)	Unter a), b) und c) ermittelte Vergleichspreise			Ange-setzter Wert	Vergleichswert (EUR)
		im Mittel von	bis			
Wohnungseigentum Nr. 3	58	194.000	209.000		201.500	201.500

vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3 rd. **201.500**

- Kfz-Stellplatz – ein Stellplatz ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung
 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Werterhöhende Umstände – Pacht Serviceflächen (vgl. Abschnitt 4.)
- + 14.079

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3 215.579

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3 rd. **215.000**

Der mittels des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von **210.000 €** wird als plausibel erachtet.

5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag		30.01.2024
Bodenwert: 1.931,24 / 100.000 Miteigentumsanteil	EUR	50.600,00
Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	EUR	210.000,00

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Verkehrswert wird daher vom Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für den

1.931,24/100.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in
63263 Neu-Isenburg, Bahnhofstraße 229
verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller Nr. 3;**
Sondernutzungsrecht als Gesamtberechtigte an Serviceräumen
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)

wird zum Wertermittlungsstichtag **30.01.2024** mit rd.

210.000,00 €
in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 21. Februar 2024

Sabine Korn
Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Literaturverzeichnis

- [L1] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2023
- [L2] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [L3] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L4] **Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2022, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, Heppenheim April 2023

7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. IS. 674)

BauNVO Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. IS. 5252)

WoFIV Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)

Hinweis:

Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten und ist seitdem bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 10 der ImmoWertV sind „bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.“ Die Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten können daher von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Teilen abweichen.

8. Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

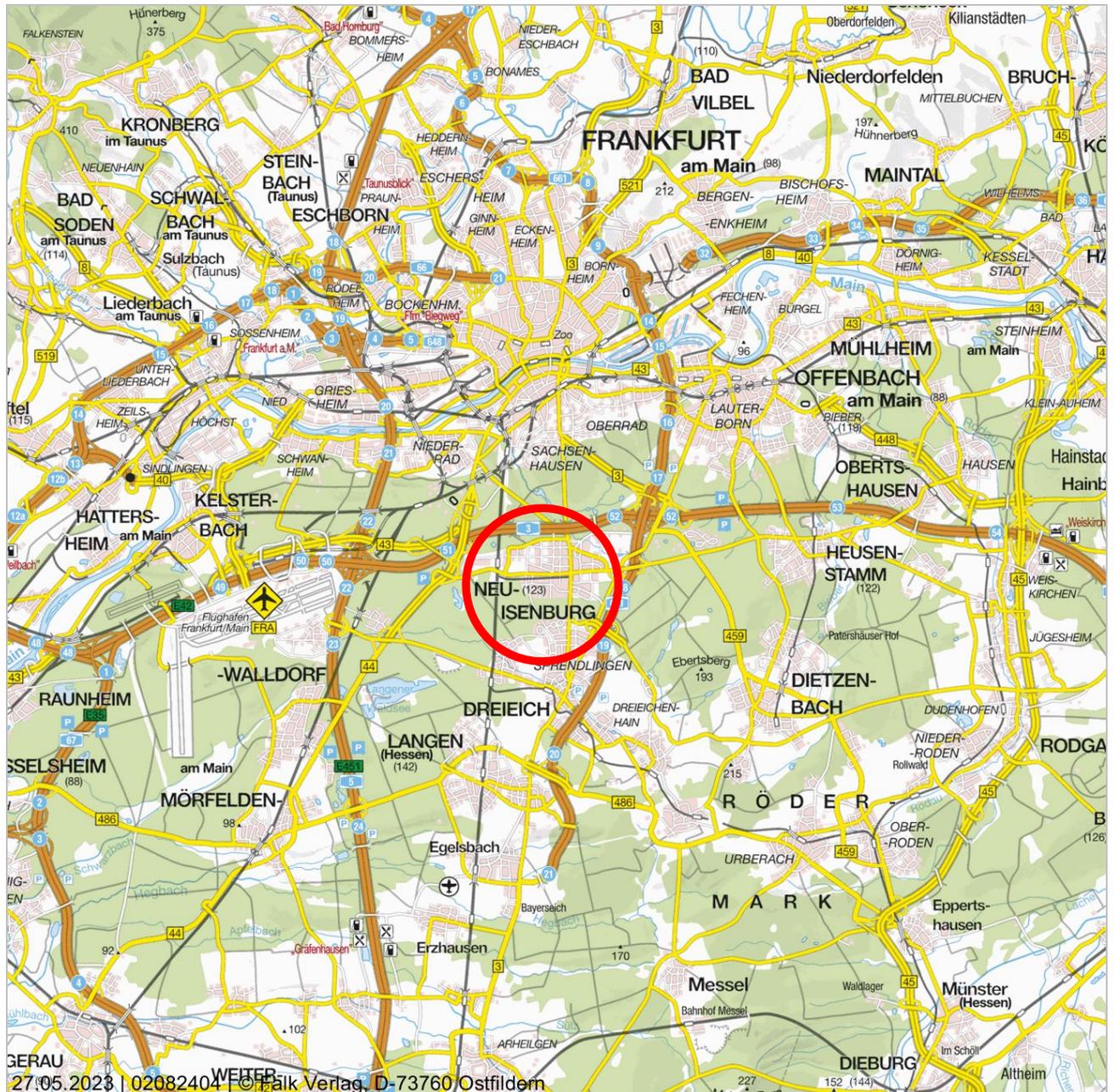
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

9. Anlagen

Übersichtskarte



Lizenziert über www.geoport.de

- INTERNETVERSION (gekürzt) - MEA / Wohnung Nr. 3 – Bahnhofstraße 229, 63263 Neu-Isenburg
Aktz: 7 K 28/23

Stadtplan



Lizenziert über www.geoport.de

- INTERNETVERSION (gekürzt) - MEA / Wohnung Nr. 3 – Bahnhofstraße 229, 63263 Neu-Isenbuck
Aktz: 7 K 28/23

Liegenschaftskarte

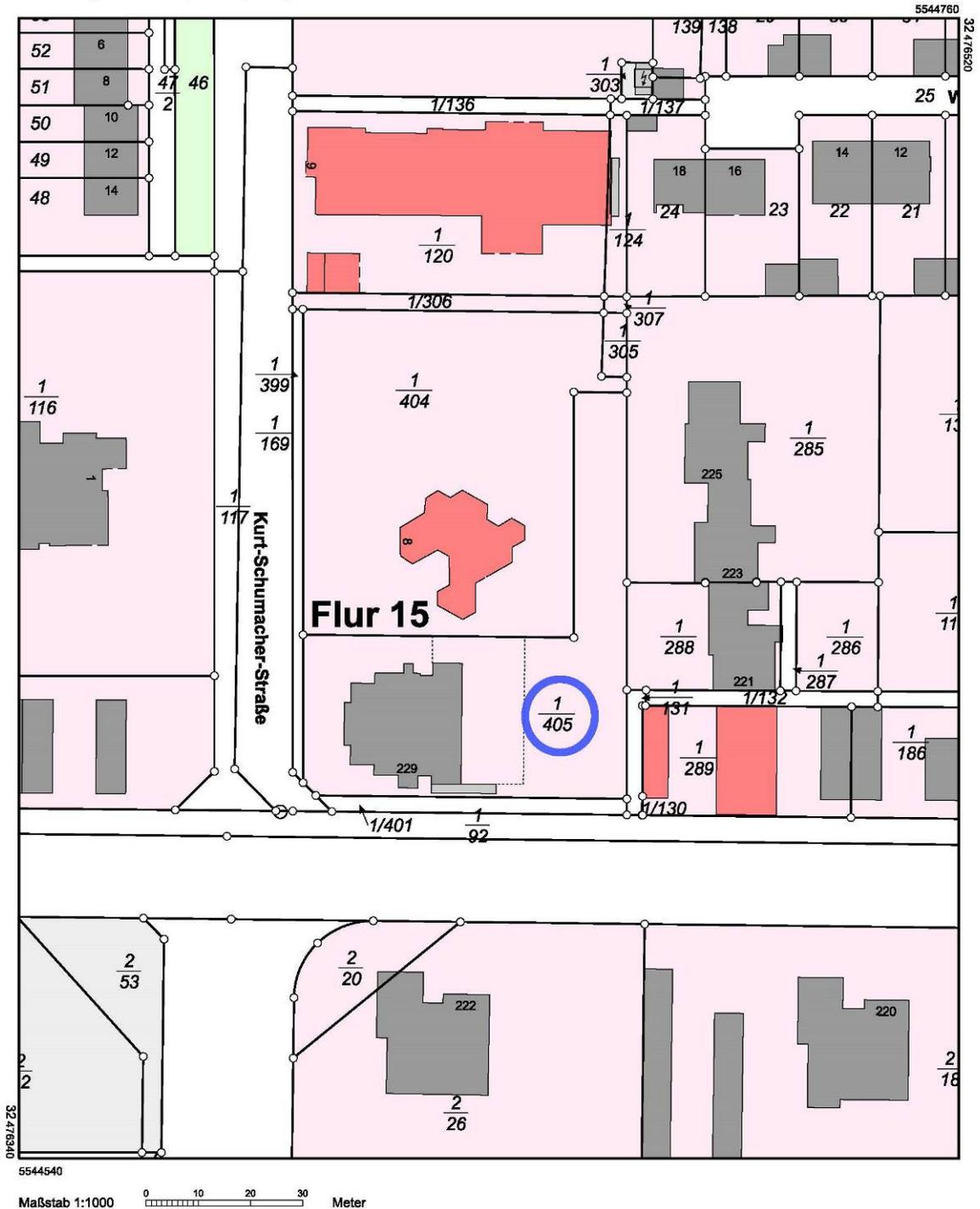


Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 06.12.2023
Antrag: 202359848-1

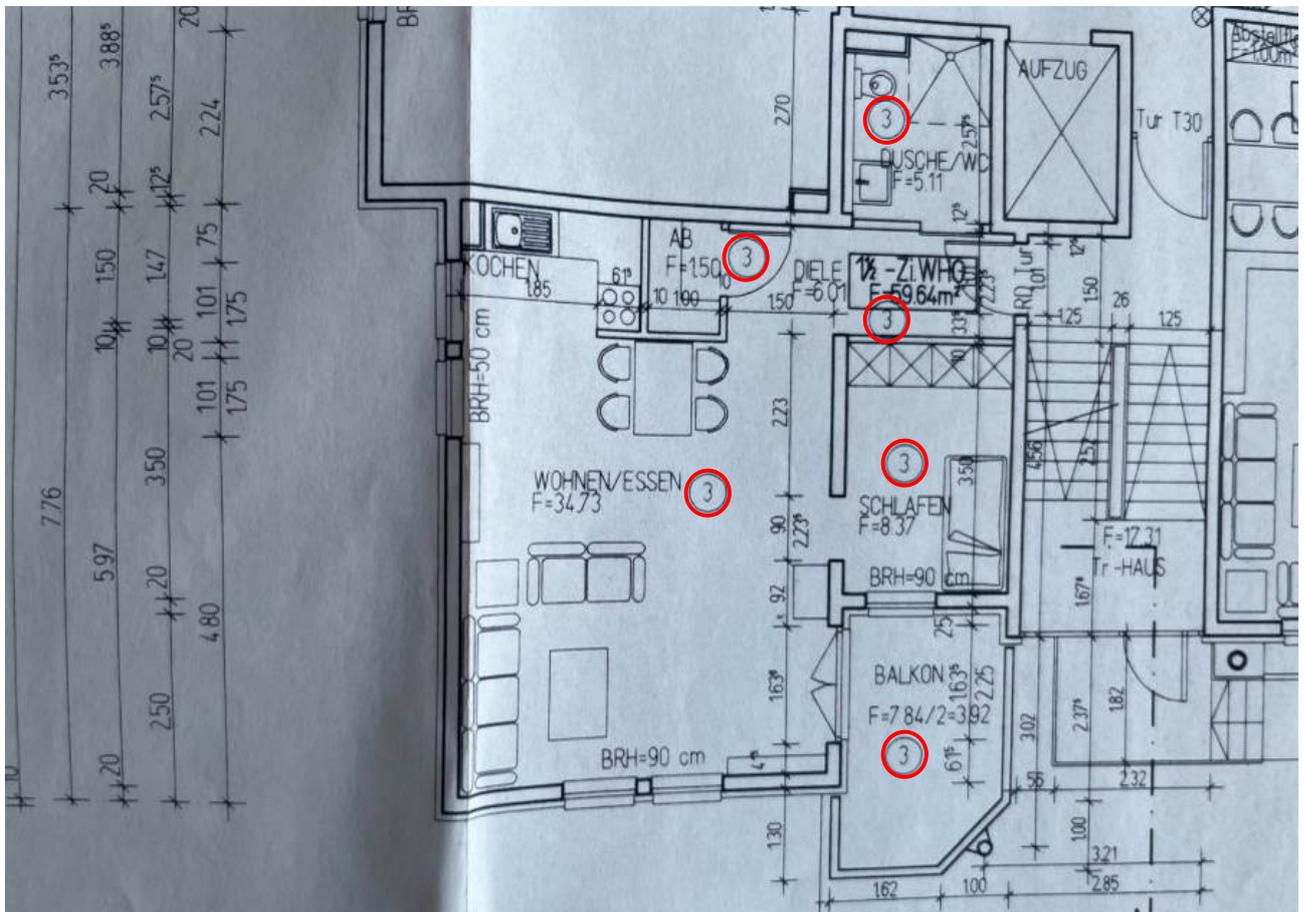
Flurstück: 1/405 Gemeinde: Neu-Isenburg
Flur: 15 Kreis: Offenbach
Gemarkung: Neu-Isenburg Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

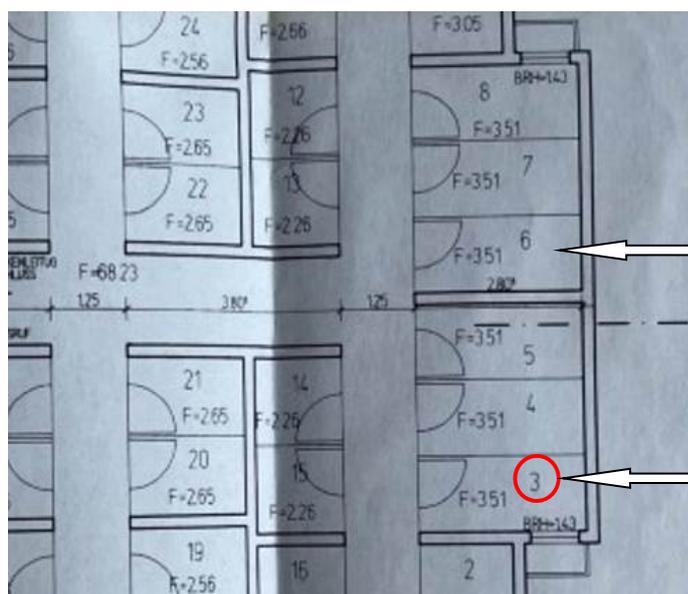
Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss:

Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.10.1996



Ausschnitt Grundriss 2. Untergeschoss:

Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.10.1996



Vor Ort der Wohnung Nr. 3
zugeordnet und in Nutzung
A= 3,51 m²

Kennzeichnung Nr. 3
in Planunterlage zur
Abgeschlossenheits-
bescheinigung
A= 3,51 m²

Fotodokumentation

Außenansichten

Straßenansicht

Kreuzung
Bahnhofstraße /
Kurt-Schumacher-
Straße



Straßenansicht Kurt- Schumacher-Straße und Rückseite

Hauszugang
Erdgeschoss (von Kurt-
Schumacher-Straße)

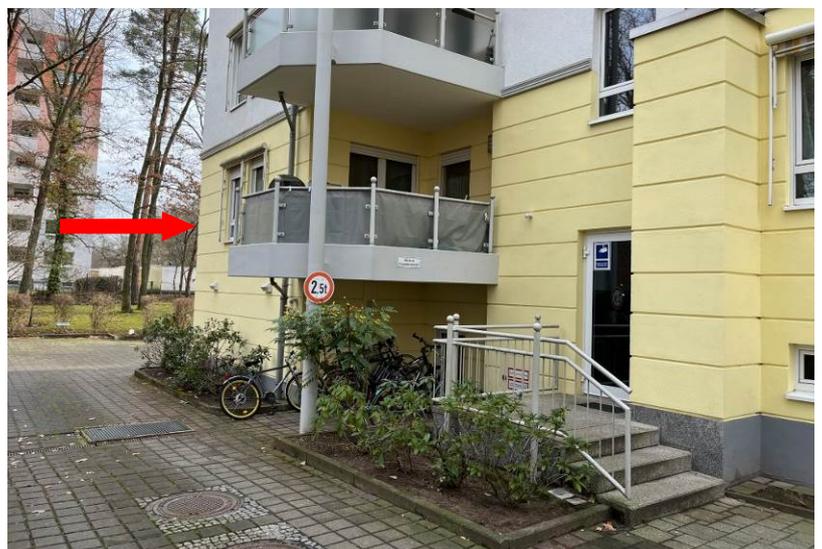
Zufahrt Pkw-Stellplätze
im Außenbereich (von
Kurt-Schumacher-
Straße)



Hauszugang
Erdgeschoss

Hofansicht

Lage der Wohnung
Nr. 3 im Erdgeschoss



Hofansicht

**Lage der Wohnung
Nr. 3 im Erdgeschoss**



Innenansichten

Wohnungseingangstür

Spion

**Türöffner /
Gegensprechanlage**



Diele



Zugang Bad, Schiebetür



Bad

**WC, Waschbecken,
bodengleiche Dusche**



**Zugang Kochen,
Schiebetür**

**Kunststofffenster mit
abschließbaren
Fenstergriffen**



Treppenhaus

Wohnungseingangstür
zur Wohnung Nr. 3



Hauseingang ins
1. Untergeschoss,
Zugang von
Bahnhofstraße

Windfang

Eingangshalle mit
Zugang zum „Büro“



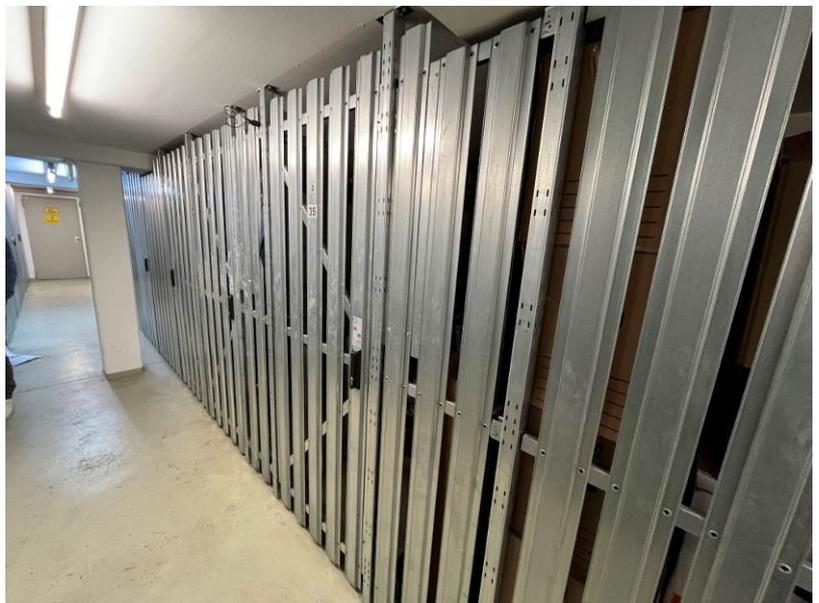
Eingangshalle



**Waschraum im
1. Untergeschoss**



**Mieterkellerbereich im
2. Untergeschoss**



Umgebung

**Blick in die
Bahnhofstraße nach
Osten**

