



Datum: 14.06.2023

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 29/21

GUTACHTEN

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

im Grundbuch von Obertshausen,

Blatt 6379 eingetragen

481/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück in

63179 Obertshausen, Schulstraße 13

verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung Nr. 8 und**

dem Sondernutzungsrecht am **Stellplatz im Freien Nr. St 2**

(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)



Straßenansicht,
Lage der Wohnung im 2. Obergeschoss



Liegenschaftskarte

Verkehrswert zum Stichtag 09.05.2023:

196.000,00 €

Hinweis:

Der Zugang zum Objekt war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Bewertung beruht auf einer Außenbesichtigung.

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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundstücksdaten.....	5
2.2	Lage.....	5
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen.....	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Demografische Entwicklung.....	9
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung.....	10
3.2	Grunddaten.....	10
3.3	Wohn- und Geschäftshaus.....	11
3.4	Wohnung Nr. 8.....	12
3.5	Gemeinschaftsflächen Kellerbereich und Erdgeschoss.....	13
3.6	Kfz-Stellplätze.....	13
3.7	Außenanlage.....	13
4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile.....	14
5.	Wertermittlung.....	15
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
5.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	16
5.3	Ertragswertermittlung.....	17
5.4	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung.....	18
5.5	Verkehrswert.....	21
6.	Literaturverzeichnis.....	22
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
8.	Schlussbemerkungen.....	23
9.	Anlagen.....	24

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 29/21
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragsschreiben vom:	23.07.2022 (Auftragseingang 07.03.2023) Der Beschluss vom 23.07.2022 liegt vor.
Eigentümer:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	09.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	09.05.2023
Qualitätsstichtag:	09.05.2023
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 6379) vom 19.08.2021• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.04.2021• Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsichtsamt, Kreis Offenbach am Main, 23.08.2021 <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“, 08.05.2023• Einsicht in die Bauakte¹ beim Kreisbauamt in Dietzenbach am 03.05.2023 Anmerkung: Es lag nur eine Nutzungsänderung zur Gewerbeeinheit aus dem Jahr 2013 / 2015 vor. Die eigentliche Bauakte zur Ersterung des Gebäudes war nicht einsehbar.• Teilungserklärung vom 19.01.1995, 13.02.1995, 28.12.1995, 20.01.1996 und 25.06.2002, Grundbuchamt Offenbach/M.,

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 29.10.2020, 16.12.2021 und am 15.12.2022, Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan 2023 der Wohnungseigentümergemeinschaft, Gesamt- und Einzelberechnung, 2.OG rechts, aufgestellt Hausverwaltung, 19.11.2022
- Energieausweis, 27.10.2020

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Obertshausen		<u>Blatt</u> 6379	
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Obertshausen	<u>Flur</u> 2	<u>Flurstück</u> 416/1	<u>Fläche</u> 1.107 m ²

Es handelt sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch um einen 481/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

2.2 Lage

Bundesland: Hessen

Regierungsbezirk: Darmstadt

Landkreis: Offenbach

Ort und Einwohnerzahl: Obertshausen, rd. 25.000 Einwohner (Stand 30.09.2022, Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden)
Obertshausen besteht aus den Stadtteilen Obertshausen und Hausen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Obertshausen (ca. 12.500 Einwohner).
In Obertshausen gibt es neun Kindertagesstätten sowie einen Waldkindergarten.
Es sind vier Grundschulen und zwei weiterführende Schulen vor Ort.
Einst als überregionales Zentrum für die Herstellung von Lederwaren bekannt, dominiert heute als Wirtschaftsfaktor der Maschinenbau. Viele Einwohner pendeln zur Arbeit ins nahe gelegene Frankfurt am Main.
Seit dem Sommer 2016 ist in Obertshausen ein DHL-Paketzentrum mit 600 Arbeitsplätzen in Betrieb.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Bundesstraße: B 448, ca. 1,5km entfernt, führt durch das Stadtgebiet

Bundesautobahn: BAB 3, Auffahrt ca. 2km entfernt

Bus: Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden

Bahnhof: Rodgaubahn und S-Bahnhof, ca.850m entfernt

		Strecke Rödermark - Wiesbaden über Offenbach/M und Frankfurt/M.
	<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen (ca. 20km entfernt, 15min Fahrtzeit)
Nachbargemeinden von Obertshausen:	Nordwesten:	Kreisfreie Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Bieber und Tempelsee
	Norden:	Stadt Mühlheim, Stadtteil Lämmerspiel
	Nordosten:	Stadt Hanau, Stadtteile Steinheim und Klein-Auheim
	Osten:	Gemeinde Hainburg
	Südosten:	Stadt Rodgau, Stadtteil Weiskirchen
	Südwesten:	Stadt Heusenstamm
innerörtliche Lage:		Im mittleren Bereich des Stadtteils Obertshausen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltungen und Schulen befinden sich im zentralen Umfeld.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:		wohnbauliche und gewerbliche Nutzung; überwiegend 3- bis 4-geschossige Bauweise, teilweise 2-geschossige Bauweise, überwiegend offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser, Ein- bis Zweifamilienhäuser, Beethovenstraße: gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, Kinderspielplatz
Immissionen:		Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)
topografische Grundstückslage:		eben
Gestalt und Form:		Unregelmäßige Grundstücksform Grundstücksgröße: 1.107 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Parkmöglichkeiten, Gehweg beidseitig gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es ist (oberirdisch) keine Grenzbebauung vorhanden.

Baugrund, Grundwasser² (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen³: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.08.2021 vor.

In Abteilung II des Grundbuchs von Obertshausen, Blatt 6379, ist folgende Eintragung vorhanden:

- Anordnung der Zwangsversteigerung (7 K 29/21, eingetragen am 19.08.2021)

Bewertung der Eintragung:
Der Eintragung wird keine Wertrelevanz zugeordnet.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Altlasten: „In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag ergibt.“⁴
Das Altflächendatei-Informationsblatt weist folgende Betriebe / Anlagen aus:
Tankstelle und Kfz-Handel
Status der Gesamtfläche: „Fläche nicht bewertet“

Erläuterung zum Status „Fläche nicht bewertet“:
„Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in der Altflächendatei erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr“.

Eine Tankstelle und Kfz-Handel sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus, mit Tiefgarage bebaut.
Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise

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.

⁴ Schriftliche Auskunft vom 10.03.2023, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Abteilung Umwelt Darmstadt

auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen
ausgegangen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

W = Wohnbauflächen



Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein
rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist hier §34 des
Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden. Nach diesem ist
„innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein
Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der
baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche,
die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren
Umgebung einfügt ...“

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 Obertshausen.

2.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis⁵: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung in Obertshausen „sind für das Grundstück keine Erschließungskosten offen. Es ist nicht bekannt, dass / ob Erschließungskosten zu erwarten sind. Die Bescheinigung ist unverbindlich.“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 25.05.2023) entnommen.

Demografietypp: **6** „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“

Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre : (Stand 2021) Für die Stadt Obertshausen ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2016 bis 2021 von 1,6% zu verzeichnen.

Bevölkerungsindikatoren, Stand 2021: Durchschnittsalter (Jahre): 44,7
Anteil unter 18-Jährige (%): 16,6
Anteil Elternjahrgänge (%): 17,9
Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 15,3
Anteil ab 80-Jährige (%): 7,1
Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 18,3

Demografische Merkmale: Städte und Gemeinden des Demografietyps 6 weisen überwiegend folgende demografische Merkmale auf:

- Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
- Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
- Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
- Heterogene Arbeitsmarktsituation

⁵ Schriftliche Auskunft vom 23.08.2021, Kreis Offenbach am Main, Fachdienst Bauaufsicht

⁶ Schriftliche Auskunft vom 16.05.2023, Stadt Obertshausen, Der Magistrat

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.

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 Schulstraße 13 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß Teilungserklärung vom 19.01.1995 und 13.02.1995 befinden sich im Objekt zwei gewerbliche Einheiten (Teileigentum) und insgesamt 13 Wohneinheiten (Sondereigentum). Nach Änderung der Teilungserklärung im Jahr 2017 sind es insgesamt 14 Wohneinheiten. An den 14 Tiefgaragenstellplätzen und den 11 Stellplätzen im Freien sowie an Freiflächen vor den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind Sondernutzungsrechte gebildet. Das zu bewertende Sondereigentum – **Wohnung Nr. 8** - befindet sich im 2. Obergeschoss, Flur rechts. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am **Stellplatz im Freien St 2** zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung „gehört zur Wohnung Nr. 8 der mit der gleichen Ziffer bezeichnete Abstellraum innerhalb der Wohnung.“ Im Kellergeschoss ist kein weiterer Abstellraum mit Nr. 8 vorhanden.

Der Zugang zum Gebäude und in die Wohnung Nr. 8 war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Liegenschaft wurde nur von außen – straßenseitig und teilweise hofseitig- in Augenschein genommen.

3.2 Grunddaten

Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus: massiv errichtet, mit vier Vollgeschossen, vollunterkellert, Flachdach
Baujahr:	1995 (Annahme, Datum der Teilungserklärung)
Modernisierung / Sanierung:	Es sind keine wertrelevanten Maßnahmen bekannt (der letzten ca. 15 Jahre)

Energiestandard: Es liegt ein Energieausweis vom 27.10.2020 vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Der ausgewertete Energieverbrauchskennwert liegt bei **87,3 kWh/(m²a)**. Der Energieträger ist Erdgas.

3.3 Wohn- und Geschäftshaus

Dach: Flachdach

Außenwände: massiv
verputzt, gestrichen

Fundamente: nicht bekannt

Innenwände: massiv bzw. Leichtbauweise

Fenster im Keller: nicht bekannt

Decken: Stahlbetondecken

Treppe (Treppenhaus): Stahlbetontreppe, einfaches Metallgeländer, Belag der Tritt- und Setzstufen und Podeste aus Werkstein, Wände verputzt und gestrichen, Decken verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen

Hauseingangsbereich: Hauseingang Metall-Glaselement mit Gehflügel und Seitenelement, Briefkästen und Klingelanlage in Eingangselement integriert, Überdachung Metall-Glaskonstruktion Beleuchtung

Heizung: Gas-Zentralheizung
Weitere Angaben sind nicht bekannt

Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Misch- bzw. Trennsystem

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung;
einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Kabelanschluss (Annahme)

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Dachrinnen, Regenfallrohre: Zinkblech

Besondere Bauteile: Vordach, Dachterrassen, Balkone

Bauschäden und Baumängel: Siehe Abschnitt 4

Bauschäden und

Baumängel: Siehe Abschnitt 4

3.4 Wohnung Nr. 8

Wohnung Nr. 8: 2 Zimmer, Bad, Küche, Flur, Küche, Abstellraum, Flur – Lage im 2. Obergeschoss rechts

Wohnfläche: 60,26 m² (gemäß Teilungserklärung und vorliegender Planunterlage)

Es wird die gemäß Teilungserklärung angegebene Wohnfläche von rd. **60 m²** als richtig unterstellt.
Ein Aufmass wurde seitens der Sachverständigen nicht erstellt.

Raumaufteilung:
(gem. Planunterlage) Nach der Wohnungseingangstür betritt man einen Flur, der das Bad und den Wohn-/Essbereich erschließt. Von hier sind Küche, Schlafraum und Abstellraum zugänglich.

Besonnung/Belichtung: Ausrichtung Wohnen/Essen, Küche, Schlafen: Osten
Bad, Flur, Abstellraum: innenliegend, ohne Fenster

Ausreichende Belichtung der Wohnräume.

Lichte Raumhöhe: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Fußböden: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Wände: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Decken: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Türen: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kunststofflamellenrollläden, teilweise bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen (Metallkonstruktion)

Bad: Sanitärobjekte gemäß Planunterlage:
Waschbecken, WC, Badewanne

Heizung: siehe Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus, weitere Angaben nicht bekannt

Warmwasser: siehe Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus, weitere Angaben nicht bekannt

Elektroinstallation: siehe Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus, weitere Angaben nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

Besondere Bauteile: keine

Monatliche Vorauszahlung
der Wohneinheit Nr. 8
gem. Wirtschaftsplan 2023: 313,62 €

Bauschäden und
Baumängel: siehe Abschnitt 4

Sonstige
wertbeeinflussenden
Umstände: siehe Abschnitt 4

3.5 Gemeinschaftsflächen Kellerbereich und Erdgeschoss

Gemäß vorliegender Planunterlage gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit 13 Stellplätzen für Waschmaschinen, einem Ausgussbecken und einem Bodenablauf. Weiter befinden sich Technikräume als Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss.

Gemäß vorliegender Planunterlage ist im Erdgeschoss ein von außen zugänglicher Fahrradraum sowie ein im Haus integrierter und von außen zugänglicher Hausmüllbereich vorhanden. Der Zugang zum Gebäude war zum Ortstermin nicht gegeben.

3.6 Kfz-Stellplätze

Gemäß Teilungserklärung sind an den 11 Pkw-Stellplätzen im Freien (St. 1 - St. 11) und an den 14 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage (TG 1 – TG 14) Sondernutzungsrechte gebildet.

Der Wohnung Nr. 8 ist das Sondernutzungsrecht am Stellplatz im Freien St 2 zugeordnet. Dieser befindet sich nahe der nördlichen Grundstücksgrenze, rechts der Durchfahrt zur Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt über die Schulstraße. Die Stellplatzabmessung beträgt ca. 2,50m x 4,90m. Die Stellplatzfläche ist gepflastert.

3.7 Außenanlage

Die Freifläche ist überwiegend gepflastert, teilweise mit farblich Absetzungen. In hinteren Grundstücksrandbereichen sind Grünpflanzungen vorhanden. Im vorderen Grundstücksbereich sind Einzelbaumbepflanzungen vorhanden. Die Außensitzplatzfläche des Eiscafé ist mit Hecken zum öffentlichen Bereich und zum Hauseingang des Wohnbereichs abgegrenzt.

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.

Der Zugang zum Gebäude und in die Wohnung Nr. 8 war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Liegenschaft wurde nur von außen – straßenseitig und teilweise hofseitig- in Augenschein genommen.

Bauschäden und
Baumängel /
Unterhaltungsrückstau:

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.

Wohnung Nr. 8:

Die Wohnung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Der Zustand im Inneren der Wohnung kann daher nicht beurteilt werden. Es wird ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 % für eventuell vorhandene Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsrückstau auf den vorläufig ermittelten Ertragswert (siehe Abschnitt 5.3) vorgenommen.

Ansatz: rd. 218.000 x 10% = rd - 22.000 €

SUMME: - 22.000 €

Wertmindernder Umstand: Keiner bekannt - €

Wertes erhöhender Umstand: Keiner bekannt - €

Summe: _____
- €

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 aus Kauffällen ausgewerteten Vergleichsdaten 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 **725,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

xxx

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert		=	725,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.05.2023	× 1,10	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Grundstückgröße / Ausnutzung	400 m ²	1.107 m ²	× 1,10	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	B04
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.		=	877,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	877,00 €/m ²	
Fläche	× 1.107,00 m ²	
Gesamtbodenwert	= 970.839,00 €	
Gesamtbodenwert rd.	= <u>971.000,00 €</u>	

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

Anteiliger Bodenwert:

$$481 / 10.000 \times 971.000,00 \text{ €} =$$

rd. 46.700,00 €

xxx

5.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m ²) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 8	60	11,00	660,00	7.920,00
Stellplatz	1		50,00	600,00
Summe			710,00	8.520,00

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.520,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 18% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete - **1.533,60 €**

jährlicher Reinertrag **= 6.986,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
 2,00% von 46.700,00 €
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) - **934,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 6.052,40 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
 bei p = 2,00% Liegenschaftszinssatz
 und n = Ø 42 Jahren Restnutzungsdauer x **28,23**

Ertragswert der baulichen Anlagen **= 170.888,26 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 46.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 **= 217.588,26 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (§ 8 ImmoWertV 2021)
 - Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) - **22.000,00 €**
 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 **= 195.588,26 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 **rd. 196.000,00 €**

Vergleichsfaktoren - Ansatz vorläufiger Ertragswert:

Wiederverkaufspreis €/m²: 3.626
 Rohertragsfaktor: 25,54

Vergleichsfaktoren - Ansatz Ertragswert:

Wiederverkaufspreis €/m²: 3.267
 Rohertragsfaktor: 23,00

xxx

5.4 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke sind hierbei auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen. Die im Folgenden aufgeführten Vergleichsfaktoren entstammen dem „Immobilienmarktbericht 2023, Daten des Immobilienmarktes Südhessen“ des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises.

Im Jahr 2022 wurden von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 4.577 Verkaufsfälle für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verkaufsfälle um 25% gefallen. 72% der Wohnungseigentumsobjekte befinden sich dabei in Mehrfamilienhäusern und bei 84% der Fälle handelt es sich um den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen. Die Verkaufsfälle wurden bei der Auswertung in drei Kategorien unterteilt

- Erstverkauf von Neubauwohnungen
- Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Verkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelter Mietwohnungen

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit maximal 12 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt beträgt durchschnittlich ca. 5 Wohneinheiten. In einer weiteren Auswertung wurden Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten mit mindestens 50 Wohneinheiten einbezogen. **Ein PKW-Stellplatz bzw. ein Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz ist im Modellobjekt nicht enthalten.** Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf eine mittlere Lage des Objektes und auf einen mittel bis gehobenen Ausstattungsstandard.

Die unter Abschnitt 4 aufgeführten Bauschäden/Baumängel bzw. der Unterhaltungsstau wird wertmindernd in Abzug gebracht.

a) Vergleichswertermittlung mittels Vergleichsfaktor – Gebädefaktor Wohnungseigentum Wohnung Nr. 8

Der Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen im Marktbereich 5 der Baujahre 1990 bis 1999 (i.M. 1995) in einem Bodenrichtwertbereich von 700 €/m² bis 799 €/m² einen durchschnittlichen Wiederverkaufswert von **3.825 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist 1995 und liegt somit im Mittel der zum Vergleich herangezogenen Verkaufsfälle.

Bei den Auswertungen wurde festgestellt, dass sich die Wohnungsgröße nicht signifikant auf den Durchschnittswert auswirkt.

Bei den herangezogenen Gebädefaktoren beträgt die Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt durchschnittlich ca. 5 Wohneinheiten. Ein PKW-Abstellplatz ist in den Vergleichsdaten nicht enthalten. Da sich die zu bewertende Wohneinheit in einem Objekt mit insgesamt 16 Einheiten – befindet, wird auf den ermittelten Gebädefaktor ein Abschlag von ca. 5% vorgenommen. Der Gebädefaktor wird mit rd. **3.634 €/m²** Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Vergleichswert mittels Gebäudefaktor:				
Wohnfläche x Gebäudefaktor			=	Vergleichswert
60 m ²	x	3.634	=	218.040 €
			=	rd. 218.000 €

**b) Vergleichswertermittlung mittels Vergleichsfaktor – Rothertragsfaktor
 Wohnungseigentum Wohnung Nr. 8**

Der Rothertragsfaktor ergibt sich aus dem Quotienten aus Kaufpreis und dem entsprechenden Jahresrohertrag. Der Jahresrohertrag beinhaltet die jährlich zu erzielende Miete abzüglich der umlagefähigen Nebenkosten. Im Jahresrohertrag enthalten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die nachfolgend aufgeführten ermittelten Rothertragsfaktoren beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschößwohnungsbau ab 11 Wohneinheiten.

Der Gutachterausschuss hat für einen Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/m² (Durschnitt 685 €/m², Standardabweichung +/- 1,2) für Eigentumswohnungen einen Rothertragsfaktor von 24,0 (Spanne 18,0 bis 30,0) ermittelt. Die Referenzimmobilie der Auswertungen hat eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Für die Ermittlung des Vergleichswertes wird ein Jahresrohertrag von 8.520 € (vgl. Ertragswertermittlung) in Ansatz gebracht.

Vergleichswert mittels Rothertragsfaktor:				
Jahresrohertrag x Rothertragsfaktor			=	Vergleichswert
8.520 €	x	24,0	=	204.480 €
			=	rd. 204.000 €

c) Vergleichswertermittlung mittels Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung

Die Sachverständige hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises eingeholt. Hierbei wurde als Auswahlkriterien die Gemarkung Obertshausen, der Kaufzeitraum 2020 – 2023, eine Wohnfläche von 40m² bis 100m², das Baujahr 1990 bis 2010 und die Anzahl an Wohneinheiten im Objekt von 7 bis 20 zugrunde gelegt.

Aufgrund der großen Preisspanne der ausgewerteten Vergleichsdaten, der mangelnden Kenntnis zur Beschaffenheit und der Ausstattung der Vergleichsobjekte zum Kaufpreisdatum wird vorliegende Auswertung nur zur Plausibilisierung des durch das Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen. Bei den Vergleichspreisen sind keine Kfz-Stellplätze enthalten.

Die vom Gutachterausschuss bereit gestellten 12 Vergleichsdaten wurden alle herangezogen. Die Vergleichspreise liegen in einer Kaufpreisspanne von 2.519 €/m² bis 4.425 €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt bei **3.724 €/m²**.

Vergleichswert mittels Vergleichspreise KPS				
Jahresrohertrag x Rothertragsfaktor			=	Vergleichswert
60 m ²	x	3.724	=	223.440 €
			=	rd. 223.000 €

d) Ansatz der Vergleichspreise

Die über den Gebädefaktor, den 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 mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard auf. Die Liegenschaft ist gepflegt.

Die Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung werden zur Plausibilisierung als vergleichbar unterstellt.

Bauschäden/Baumängel bzw. der Unterhaltungsrückstau werden wertmindernd in Ansatz gebracht. Der Kfz-Stellplatz im Freien wird mit pauschal 5.000 € (gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht) werterhöhend berücksichtigt.

Vorh. Objekt	Wohnfläche (m ²)	Unter a), b) und c) ermittelte Vergleichspreise			Ange-setzter Wert	Vergleichswert (EUR)
		im Mittel von	bis			
Wohnungseigentum Nr. 8	60	204.000	223.000		214.000	214.000

vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 8	rd.	214.000
- Kfz-Stellplatz im Freien Nr. St 2		+ 5.000
- Wertmindernde Umstände, Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstau (vgl. Abschnitt 4.)		- 22.000
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 8 und Stellplatz Nr. St 2		197.000

Der mittels des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von **196.000 €** wird als plausibel erachtet.

5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag		09.05.2023
Bodenwert: 481 /10.000 Miteigentumsanteil	EUR	46.700,00
Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8 und Stellplatz Nr. St 2	EUR	196.000,00

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

481/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück in
63179 Obertshausen, Schulstraße 13
verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung Nr. 8 und**
dem Sondernutzungsrecht am **Stellplatz im Freien Nr. St 2**
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)

wird zum Wertermittlungsstichtag **09.05.2023** mit rd.

196.000,00 €
in Worten: einhundertsechsendneunzigtausend 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 14. Juni 2023

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 2020
- [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
- [L5] **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises - Geschäftsstelle** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022, Büdingen Mai 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 Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

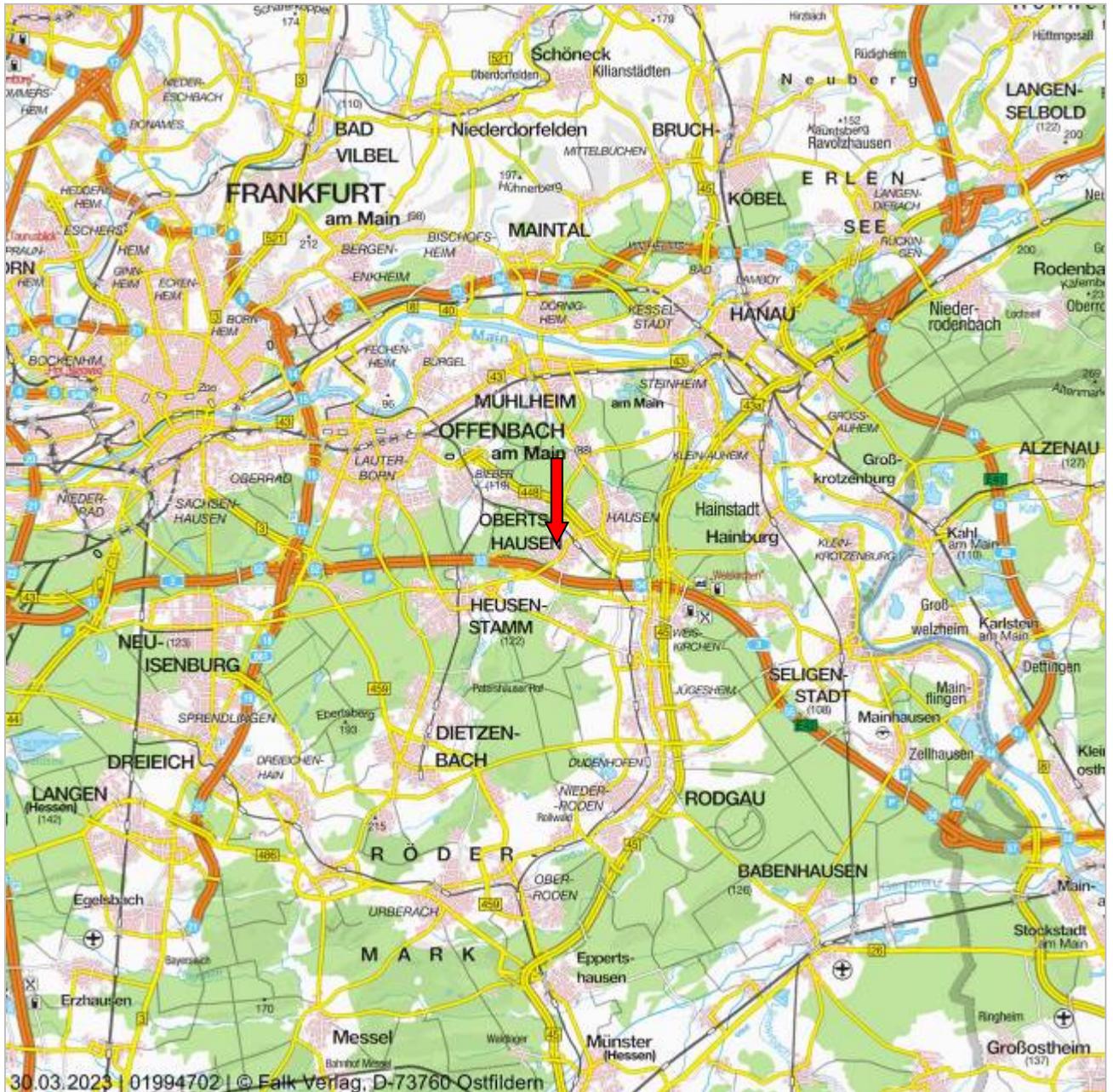
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Die Haftung ist für 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

Stadtplan



Lizenziert über www.geoport.de

Flurkarte

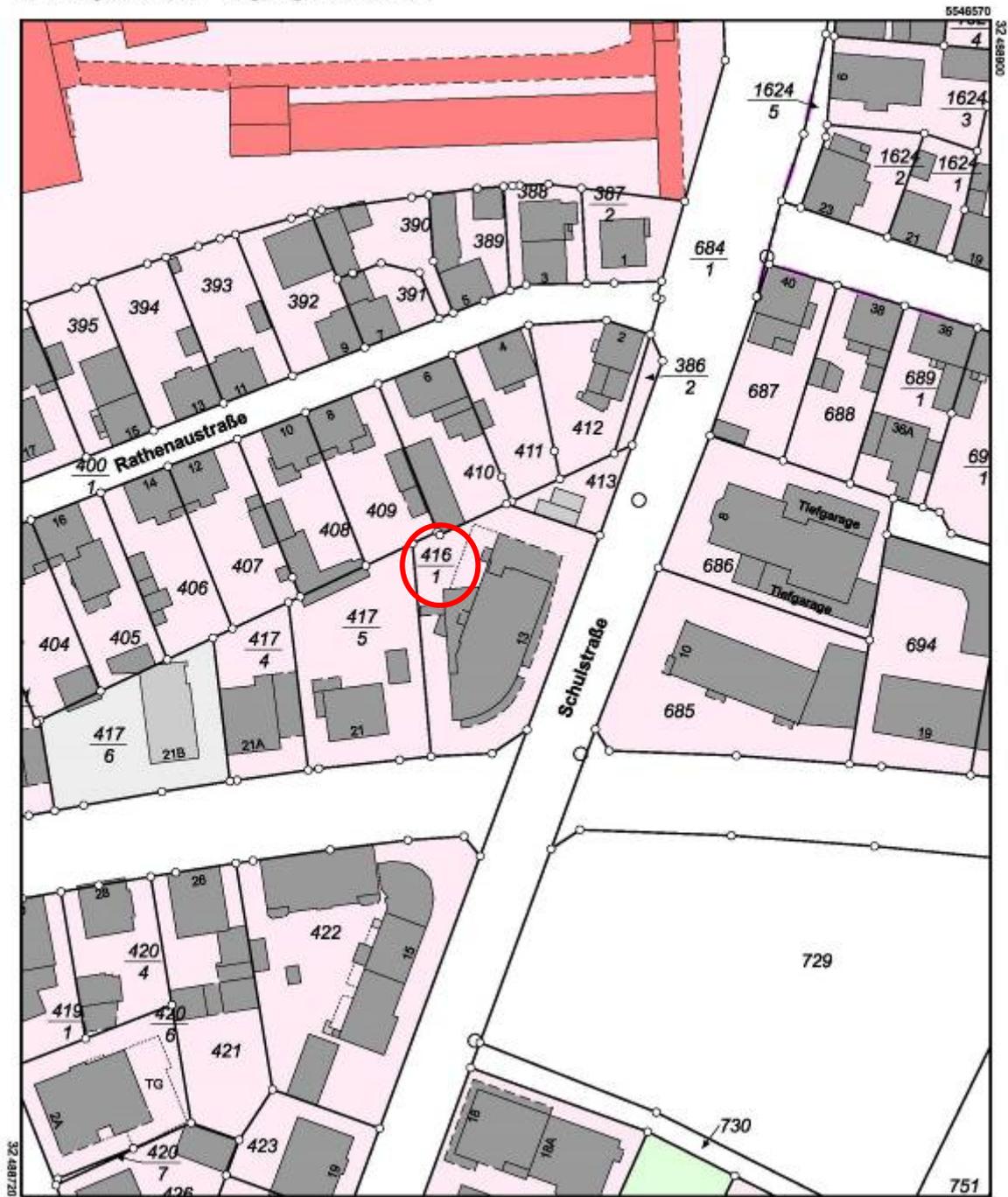


Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 24.04.2023
Antrag: 202004895-1

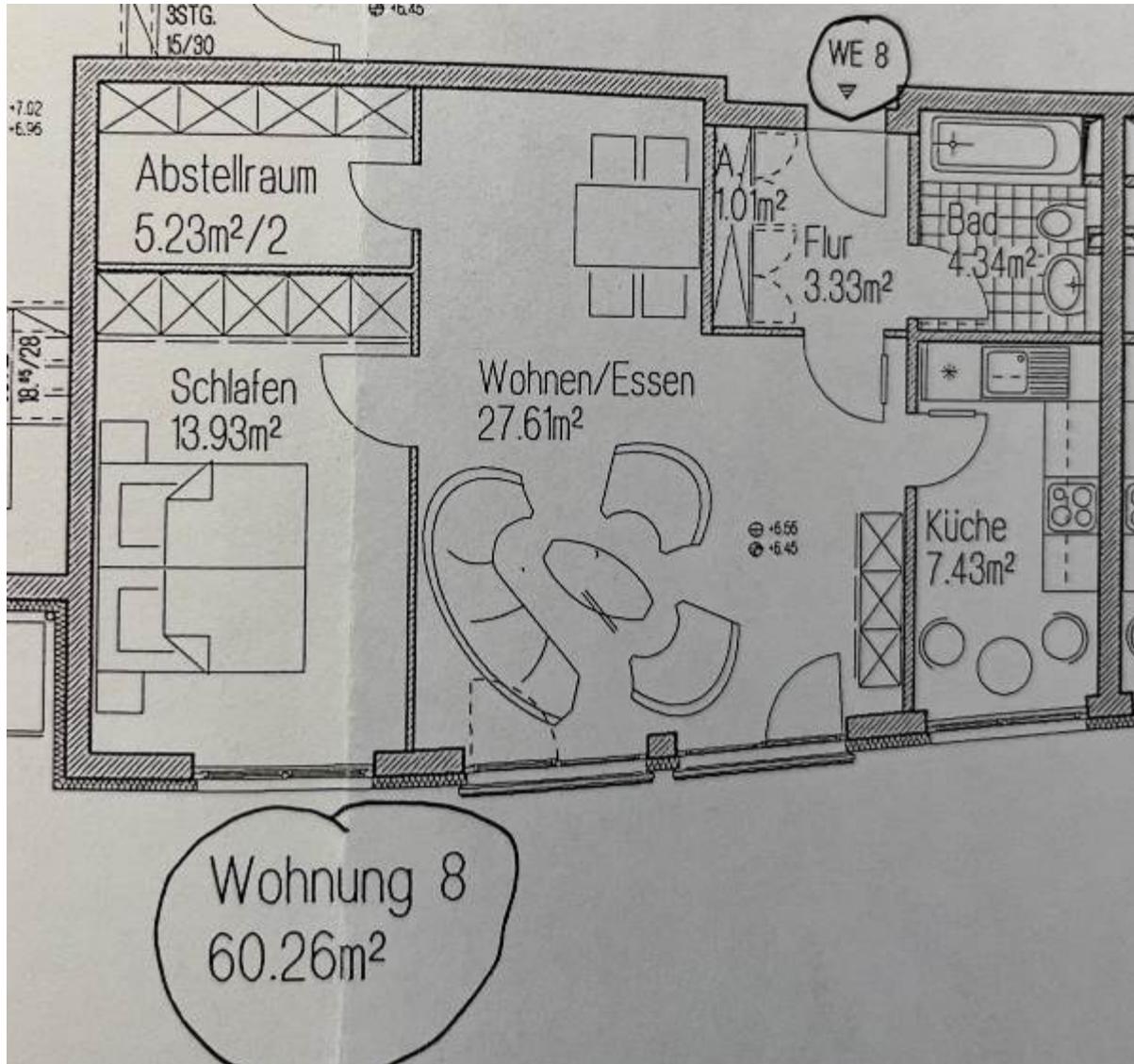
Flurstück: 416/1
Flur: 2
Gemarkung: Obertshausen
Gemeinde: Obertshausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



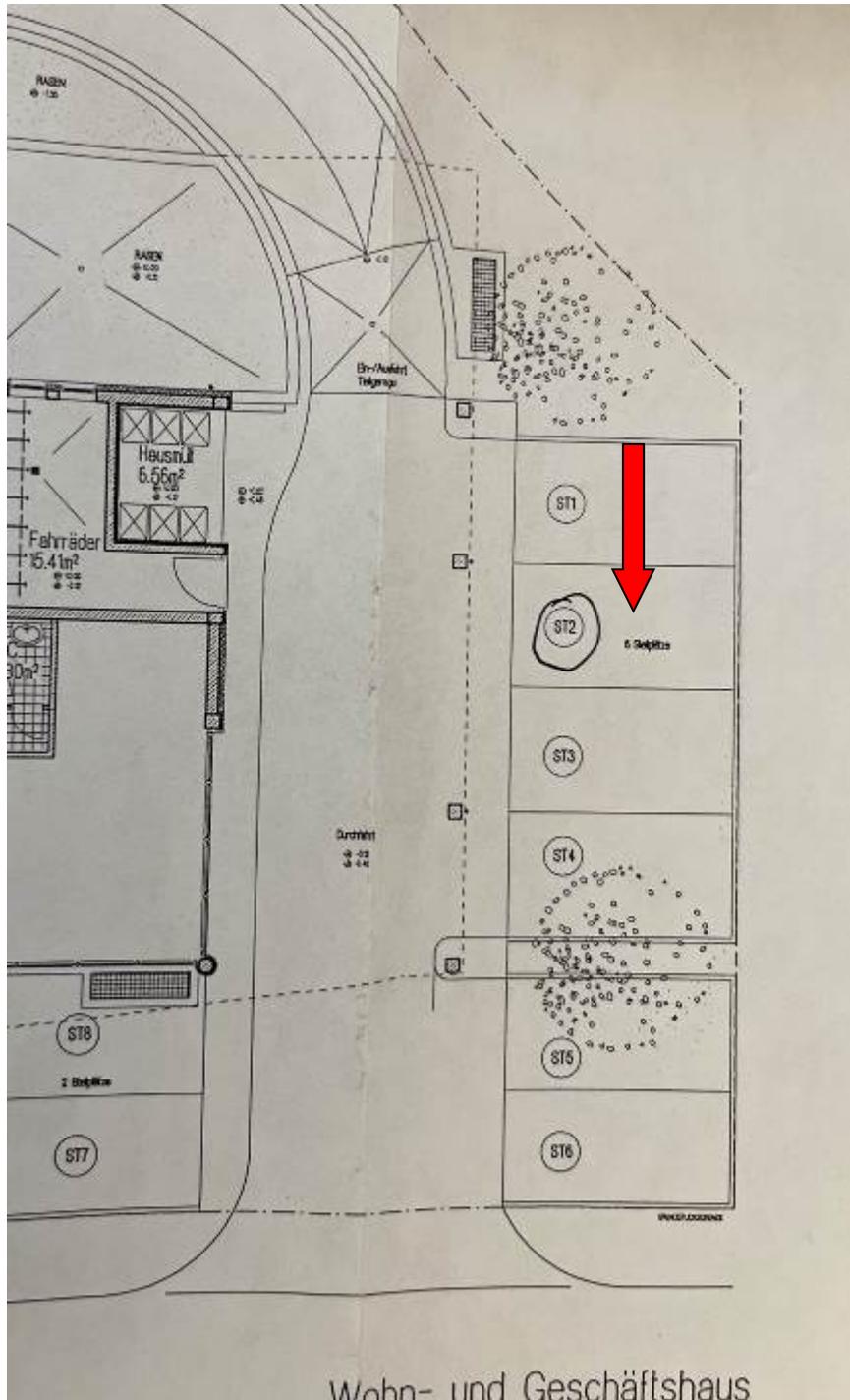
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Grundriss Wohnung Nr. 8:



Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Stellplatz St 2 im Freien:



Fotodokumentation

**Straßenansicht
Schulstraße**

**Rechts:
Durchfahrt zur
Tiefgarage**

**Erdgeschoss:
Büchertreff, Eiscafe**

**Obergeschosse:
Wohnen**



**Lage der Wohnung
Nr. 8 im
2. Obergeschoss**



**Straßenansicht
Ecke Beethovenstraße /
Schulstraße**



Eingangsbereich zu den Wohnungen



Einblick Treppenhaus



Rückansicht



**Kfz-Stellplatz
Nr. St 2
(2. von links, mit Pfeil
markiert)**



Umgebung

**Blick in die
Beethovenstraße nach
Westen**



**Blick in die Schulstraße
nach Norden**

