

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri

Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Langen Zwangsversteigerungsgericht
7 K 29/22
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Eigentumswohnung Nr. 95 (MEA 22/1.000) u. STP Nr. 77
(MEA 6,2/1.000)
Breidertring 100
63322 Rödermark – Ober-Roden

Wertermittlungsstichtag: 16.03.2023
Verkehrswert Wohnung Nr. 95: 95.000 €
Verkehrswert Stellplatz Nr. 77: 5.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 95 (MEA 22/1.000) u. STP Nr. 77 (MEA 6,2/1.000), Breidertring 100, 63322 Rödermark – Ober-Roden.										
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.										
Gebäudeart:	Eigentumswohnung.										
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Ober-Roden Blätter 9995 u 10137 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).										
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Langen, Grundbuch von Ober-Roden, Gemarkung Ober-Roden, Flur 21, Flurstück(e) 544/3 u. 544/6, Gebäude- und Freifläche, 1.508 m ² u. 3.849 m ² .										
Lagebeurteilung:	Der Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage Rödermark – Ober-Roden stellen sich als starke Wirtschaftsstandorte positiv dar. Umfeld mit verdichteter Bebauung sonst kleinteilig, heterogener Bevölkerungsbesatz, Nahversorgungseinrichtungen im direkten Umfeld. Gute Infrastrukturanbindung. Insgesamt mittlere Lagequalität.										
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	übergroße polygonale, überwiegend ebene Grundstücke. 2-Zimmereigentumswohnung im 9. OG eines voll unterkellerten, 10-geschossigem Wohnhochhauses mit 50 Einheiten, Sondereigentum mit Instandhaltungsstau. Einheit mit zeitgemäßem Zuschnitt. Mittlerer Nutzwert. Pkw-Stellplatz im Freien.										
Baujahr:	Ca. 1972, für die Wertermittlung fiktiv 1977.										
Restnutzungsdauer:	24 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.										
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %.										
Flächen und Mietansätze:	<table><thead><tr><th></th><th>Fläche/St.</th><th>€/m²-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnfläche</td><td>68,5 m²</td><td>9,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>35,00 €</td></tr></tbody></table> jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.			Fläche/St.	€/m ² -St.	Wohnfläche	68,5 m ²	9,00 €	Stellplatz	1	35,00 €
	Fläche/St.	€/m ² -St.									
Wohnfläche	68,5 m ²	9,00 €									
Stellplatz	1	35,00 €									
	Wohnung	Stellplatz									
Bodenwertanteil:	20.000 €	15.000 €									
Vergleichswert:	95.000 €	5.000 €									
Ertragswert:	85.000 €	10.000 €									
Zubehör und Bestandteile:	0 €	0 €									
Verkehrswert:	95.000 €	5.000 €									
Rohertragsvervielfältiger:	12,8-fach, Markt 24,0-fach										
€/m² Mietfläche:	1.387 €, Markt 1.810 € - 4.250 €										
Nettoanfangsrendite NAR:	5,49 %, Markt 3,30 %										

Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt).

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	10
6.2. Raumaufteilung	11
7. Baurecht	11
7.1. Bebaubarkeit	11
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	12
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	13
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	14
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	17
11.3. Ertragswertverfahren	18
11.3.1. Marktüblich erzielbare Miete	19
11.3.2. Liegenschaftszinssätze	19
11.3.3. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
11.3.4. Bewirtschaftungskosten	20
11.4. Zubehör und Bestandteile	23
11.5. Ableitung des Verkehrswertes	23

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Breidertring 100, 63322 Rödermark – Ober-Roden.

Objektart: 2-Zimmereigentumswohnung, Pkw-Stellplatz.

Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International
Appraiser (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-
Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

16.03.2023/ 16.03.2023

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Miteigentümer im Auftrag der Hausverwaltung,
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.00
Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der
besichtigten Bereiche angenommen.

Verwendete Unterlagen:

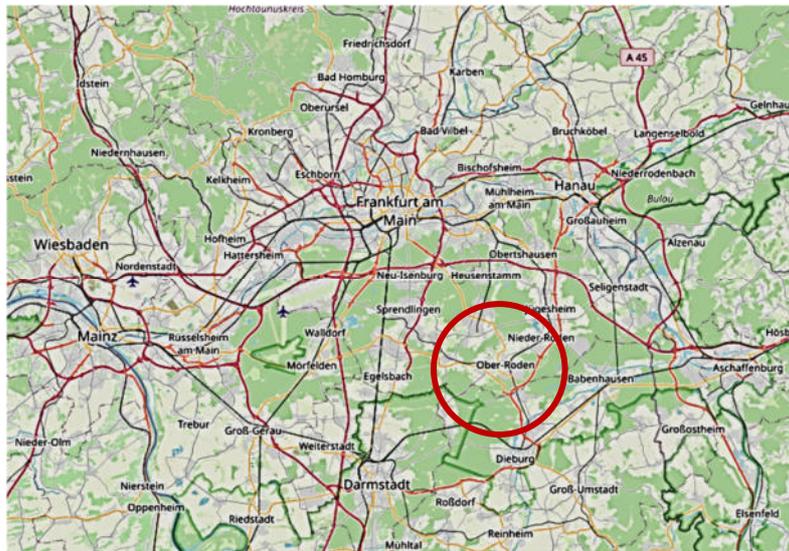
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Planungsrechtliche Auskunft
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Unterlagen der Hausverwaltung
Marktberichte

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Offenbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Dietzenbach
Fläche:	356,3 km ²
Einwohner:	362.137 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	1.017 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Stadt Rödermark – Ober-Roden im Kreis Offenbach. Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach, zuvor war es die Stadt Offenbach am Main. Der Kreis Offenbach liegt in der unteren Mainebene, der Main bildet die nördliche Grenze des Kreises. Das Kreisgebiet weist viele Kiefernwälder und Waldseen auf. Letztere gehen auf den dortigen, ehemals in großem Umfang betriebenen Kiesabbau zurück. Zu den Bächen im Kreis Offenbach gehören der Luderbach, die Rodau und die Bieber, die von Süden in den Main entwässern. Das Kreisgebiet wird von der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute durchzogen.



Quelle: OpenStreetMap

Der Landkreis grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an den Main-Kinzig-Kreis (in Hessen), den Landkreis Aschaffenburg (in Bayern) sowie an den Landkreis Darmstadt-Dieburg, an die kreisfreie Stadt Darmstadt, an den Kreis Groß-Gerau und an die kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main (alle wiederum in Hessen). Laut der Volkszählung 2011 waren 23,8 % der Einwohner evangelisch, 31,3 % römisch-katholisch und 44,9 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Katholiken und Protestanten ist seitdem gesunken.

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401.

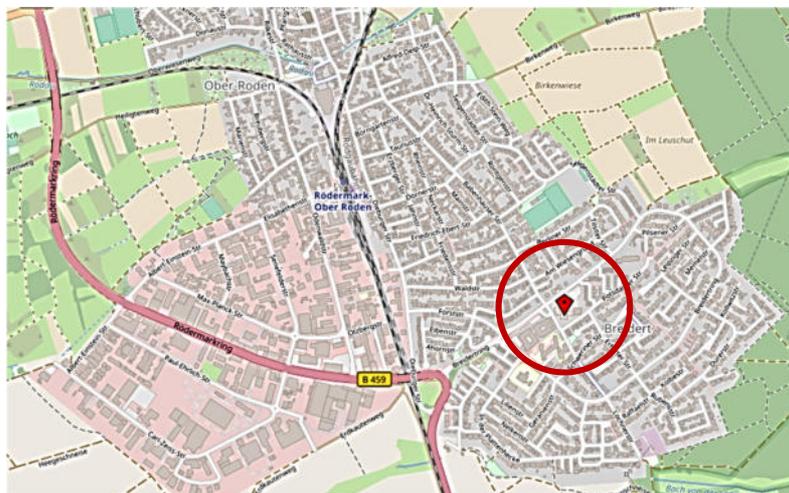
Mit dem Flughafen Frankfurt am Main befindet sich einer der Flughäfen mit dem höchsten Passagieraufkommen Europas zu einem Teil im Landkreis Offenbach. Der größte allgemeine Verkehrslandeplatz Deutschlands, der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, liegt ebenfalls im Kreis. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wirkt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvgOF) als Lokale Nahverkehrsgesellschaft und Aufgabenträger im Rhein-Main-Verkehrsverbund. Zwei Linien der S-Bahn Rhein-Main führen von Offenbach-Ost aus über Heusenstamm nach

Dietzenbach (S2) bzw. durch den RoEGau nach Rödermark (S1). Von Dieburg her kommend, verbindet die Rödermarkbahn (RMV-Linie 61) Rödermark mit Rödermark-Buchsschlag, wo ein Anschluss an die S-Bahn-Linien S3 und S4 besteht. Die Züge verkehren stündlich weiter bis Frankfurt (Main) Hauptbahnhof. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Urberach–Oberursel), ebenso mehrere Bundesstraßen: die B 45, die B 448, die B 459 und die B 486.

Rödermark

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Höhe:	170 m ü. NHN
Fläche:	53,27 km ²
Einwohner:	41.811 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte:	785 Einwohner je km ²

Das Gebiet der Stadt Rödermark umfasst eine Fläche von insgesamt 53,31 km² und hat ein Verhältnis von 754 Einwohnern pro km². Der Umfang des Stadtgebietes beträgt 37 km. Rödermark hat 40.094 Einwohner, davon 4.762 Nicht-Deutsche. Dies entspricht einem Anteil von 11,8 %. Der Anteil der männlichen Bevölkerung beträgt 48,5 %, der Anteil der weiblichen Bevölkerung 51,1 %. Die Arbeitslosenquoten nach dem statistischen Arbeitsmarktindikator beträgt 7,9 %. Ober-Roden selbst verfügt über eine differenzierte Einzelhandelsstruktur mit zahlreichen Geschäften im Bereich der Innenstadt um die Hauptstraße, Frankfurter und Offenbacher Straße. In dem nördlichen Gewerbegebiet wird durch die dort angesiedelten Fachmärkte und ein SB-Warenhaus ein umfangreiches Warenangebot angeboten. Es sind zahlreiche Gewerbeflächen vorhanden, die von der Nähe zu Frankfurt und die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A 3, A 5 und A 661 profitieren. Die Gewerbeflächen werden durch Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor, textil- und technischen Zweigen besetzt. Rödermarks ursprünglicher Fokus lag auf dem Gebiet der Textilherstellung und -verarbeitung. In den letzten 5 bis 10 Jahren hat sich Rödermark jedoch zu einem zentralen Ballungsgebiet des IT-Dienstleistungsgewerbes entwickelt. Bedeutende ansässige IT-Unternehmen sind u.a.: Oracle, Hitachi Data Systems, Pan Dacom Networking AG. Darüber hinaus ist die Stadt regionaler Anlaufpunkt für Einkäufe aller Art. Neben Filialen von Obi, Real (ehem. Walmart) und Lutz Möbelhaus steht in Rödermark die größte BMW-Verkaufsfiliale (der Niederlassung Frankfurt) außerhalb Münchens. Weitere bedeutende Arbeitgeber in Rödermark sind: Volkswagen Zubehör GmbH, Wrangler, Biotest, CWS-boco Deutschland GmbH, Kaba GmbH (gehört zur Kaba Gruppe). Ein umfangreiches Sport- und Bildungsangebot ergänzt die Einrichtungen für die Bevölkerung.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im östlichen Teil von Ober-Roden. Das Umfeld ist geprägt von teilweise hochverdichtetem Geschosswohnungsbau, einem Nahversorgungszentrum mit erdgeschossigen Ladenflächen und Büroräumen in den Obergeschossen. Nach Westen lockert sich die Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern auf. Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind überwiegend fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf befinden sich in den umliegenden Stadtteilen sowie in Offenbach und Darmstadt. Im Bereich der Liegenschaft hat der Breidertring zwei Fahrstreifen mit asphaltierter Oberfläche, die von Gehwegen und Parkständen begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist in ca. 2 Minuten fußläufig zu erreichen. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 55 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 65 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

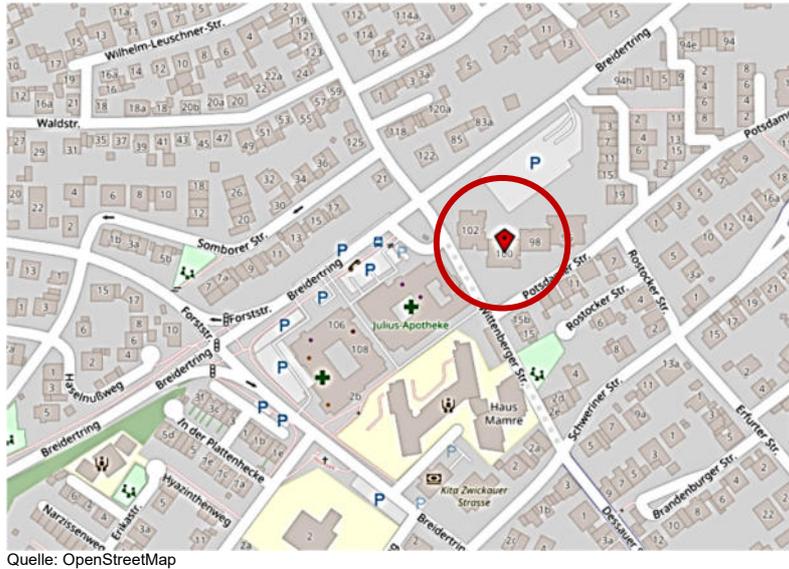
3.2.2 Individualverkehr

Die Liegenschaft ist gut für den PKW-Verkehr erschlossen. Die Autobahn A 3 ist in ca. 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen, die A 661 und A 5 in ca. 25 Minuten Fahrzeit. Das Frankfurter Kreuz als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit dem naheliegenden Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Tageszeit- und damit verkehrsdichtebedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Rödermark - Ober-Roden im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Durch die Wirtschaftsstruktur und die fortschreitende Urbanisierung wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 gerechnet, was zu einer allgemein stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Diese sind grundsätzlich zur Eigennutzung als auch zur Vermietung gefragt. Rödermark-Ober-Roden befindet sich in einem gut erschlossenen Bereich mit gleichzeitig ländlichen Lagequalitäten. Nachteilig stellt sich hier die eher einfache Wohnqualität mit großvolumigem Geschosswohnungsbau in einem sonst eher kleinteiligen Umfeld dar. Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind überwiegend fußläufig erreichbar. Es ist damit eine insgesamt mittlere bis gute Lage zu bescheinigen.



4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Die Liegenschaft stellt sich als Großwohnanlage mit verketteten Wohnhochhäusern dar. Die zu bewertende Wohnung befindet sich auf dem mittleren Flurstück, der Stellplatz auf dem östlich davon gelegenen Parkplatzgrundstück. Das zu bewertende Grundstück hat eine Breite von ca. 24 m und eine mittlere Tiefe von ca. 65 m. Der Grundstückszuschnitt ist fünfeckig in den überwiegenden Bereichen jedoch regelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Das Gebäude, ca. 24 m x 24 m, befindet sich dabei im nördlichen Drittel und überdeckt die gesamte Breite. Das Haus wird von Norden her über einen Parkplatz erschlossen. Hier befindet sich auch der Stellplatz Nr. 77. Für die Zuwegung ist ein Wegerecht vereinbart. Die Freibereiche sind überwiegend einfach mit Wegen, Beeten und Rasenflächen sowie einzelnen Bäumen angelegt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück teilweise mit Stabmattenzaun eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Verwaltung ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Blatt Eigentumswohnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Ober-Roden, Blatt 9995, 22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Ober-Roden
	Flur	21
	Flurstück	544/3
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Breidertring 100
	Größe	1.508 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 95 des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9949 bis Blatt 9998); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.03.1993; übertragen aus Blatt 5303; eingetragen am 07.04.1993.

Geh- und Fahrrecht an Grundstück Flur 21 Flurstück 544/6 eingetragen im Grundbuch von Ober-Roden Blätter 10061 – 10224 (Abt. II Nr. 3); vermerkt am 25.07.1973 in Blatt 5303; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 07.04.1993.

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 21 Flurstück 544/2 (Blätter 9901-9948); gemäß Bewilligung vom 30.11.1972; eingetragen in Blatt 5303 und gemäß § 9 GBO vermerkt am 14.12.1972; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 07.04.1993.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III:
(Hypotheken,
Grundsulden,
Rentenschulden) Nicht bewertungsrelevant.

Blatt Stellplatz

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Ober-Roden, Blatt 10137, 6,2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Ober-Roden
	Flur	21
	Flurstück	544/6
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Breidertring 96-102
	Größe	3.849 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 77 des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10061 bis Blatt 10224); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18.03.1993; übertragen aus Blatt 5323; eingetragen am 13.04.1993.

Zustimmung zur Überbauung des Grundstücks und Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Flurstück 544/2 eingetragen im Grundbuch von Ober-Roden Blätter 9901-9948 (Abt. II Nr. 1); vermerkt am 29.03.1973 in Blatt 5323; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 13.04.1993.

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Flurstück 544/2 (Blätter 9901-

Beschränkungen) 9948); gemäß Bewilligung vom 30.11.1972; eingetragen in Blatt 5323 und gemäß § 9 GBO vermerkt am 14.12.1972; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 13.04.1993.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Flurstück 544/4 (Blätter 9999-10000 sowie Blätter 10002-10028); gemäß Bewilligung vom 30.11.1972; eingetragen in Blatt 5323 und gemäß § 9 GBO vermerkt am 14.12.1972; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 13.04.1993.
Lfd. Nr. 3 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Flurstück 544/3 (Blätter 9949-9998); gemäß Bewilligung vom 15.05.1973; eingetragen in Blatt 5323 und gemäß § 9 GBO vermerkt am 25.07.1973; und nach Bildung von Wohnungseigentum hierher am 13.04.1993.

Lfd. Nr. 5 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III: Nicht bewertungsrelevant.
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden)

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

2-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoss eines voll unterkellerten 8 bis 10-geschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifenfundamente, Stahlbetonbodenplatte.
- Mischkonstruktion aus Stahlbeton und Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Stahlbetondecken.
- Dach als Flachdach mit Folienabdichtung und Kiesschüttung. Dämmung und evtl. e Dämmstärken unbekannt.
- Fassade mit Betonfertigteilen und Faserzementplatten.
- Allgemeine Treppen als Fertigteiltreppen mit Werksteinbelag/keramischem Belag und Stahlgeländer.
- Ältere Aluminiumfenster mit Isolierverglasung in Dreh-Kipp-Ausführung. Teilweise bodentiefe Verglasung mit Fenstertüren. Innenfensterbänke aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium. Kunststoffrollläden.
- Bodenbeläge im Wohnungseigentum überwiegend aus Laminat und Fliesen.
- Wand- und Deckenbeläge überwiegend tapeziert, in den Bädern raumhoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte.
- Innentüren als Röhrenspantüren mit Edelholzfurnier und Stahlzargen, Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Glasausschnitten, Brand-/Rauchschutztüren als Stahltüren.
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
- Elektroausstattung dem Baujahr entsprechend auf einem mittleren Standard. Türsprechanlage mit Öffner.
- Sanitärausstattung auf mittlerem Niveau.

- Personenaufzug (Modernisierung 2020).

6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Flur, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Loggia, Abstellraum, Bad, Kellerraum (konnte nicht besichtigt werden), ca. 68 m² Wohnfläche.

Die Wohnung wird aus dem allgemeinen Treppenhaus erschlossen. Die Wohnung ist nach Süden und Osten ausgerichtet. Von dem internen Flur gehen die einzelnen Räume ab. Das Schlafzimmer mit ausreichender Größe und Möblierungsfläche befindet sich auf der Ostseite der Wohnung und ist natürlich belichtet. Südlich schließt sich die ebenfalls natürlich belichtete Küche an. Die Küche ist u-förmig möblierbar. Südlich hiervon ist das Wohn-/Esszimmer angeordnet, von dem aus die Loggia erschlossen wird. Diese hat eine ausreichende Breite und Tiefe und bietet mit der Geschosslage eine Aussicht über das Umfeld. Nördlich des Flurs befinden sich ein kleiner Abstellraum und das mechanisch belüftete, innenliegende Bad. Die Wohnung ist insgesamt gut nutzbar, bedarf jedoch einer vollständigen Renovierung.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach dem Auskunftssystem Bürger-GIS und der Auskunft des Bauamts der Stadt Rödermark befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im Geltungsbereich des seit 02.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. A 19.5 ff „Im Breidert 5. Änderungsplan“. Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Nutzung	reines Wohngebiet WR
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Bauweise	geschlossen
Geschossigkeit	bis 17
Dachneigung	Flachdach

Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und ggf. weitere Satzungen zu beachten. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.

7.2 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Zuletzt wurde die Einheit durch den Schuldner genutzt und stand zum Ortstermin leer. Es sind keine Mietverträge bekannt. Es wird von der Freiheit von Mietverträgen ausgegangen. Zur

Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten und wirksamen Schönheitsreparaturklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Zur Liegenschaft gehört ein Pkw-Stellplatz Nr. 77 auf der Freifläche vor dem Gebäudekomplex. Der Stellplatz ist gut anfahrbar. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag starker ruhender Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Die hier eingetragenen Geh- und Fahrrechte wirken sich nicht werterhöhend aus. Sie stammen aus der Projektentwicklung und regeln die Beziehungen der drei Hauseigentümergeinschaften und die der einen Stellplatzeigentümergeinschaft. Die Gebrauchsfähigkeit und Ertragsfähigkeit sind hierdurch nicht erhöht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Die hier eingetragenen Geh- und Fahrrechte wirken sich nicht wertsenkend aus. Sie stammen aus der Projektentwicklung und regeln die Beziehungen der drei Hauseigentümergeinschaften und die der einen Stellplatzeigentümergeinschaft. Die Gebrauchsfähigkeit und Ertragsfähigkeit sind hierdurch nicht verschlechtert.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Aus den Auskünften der Hausverwaltung und den Erkenntnissen des Ortstermins konnte keine Verdachtsmomente auf Vor- oder Nachteile aus Baulasten festgestellt werden. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Das Gemeinschaftseigentum zeigte sich teilweise modernisiert, sonst im Zustand des Ursprungsbaujahres gepflegt. Im Übrigen wird von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen. Das Sondereigentum zeigte sich mit Instandhaltungsstau bei den Oberflächen und teilweise der Sanitärausstattung sowie den Oberflächen.

Unbekannte größere Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum können bei zu geringer oder fehlender Instandhaltungsrücklage zu Sonderumlagen führen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche mit 5000 €/m² angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3) 4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Wohnung

	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:		
Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 500,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	34.251 €	-34.251 €

Stellplatz

0 € (Parkdeck wurde kürzlich saniert)

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Bauschäden festgestellt werden.

Es wird empfohlen, mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 24 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität).

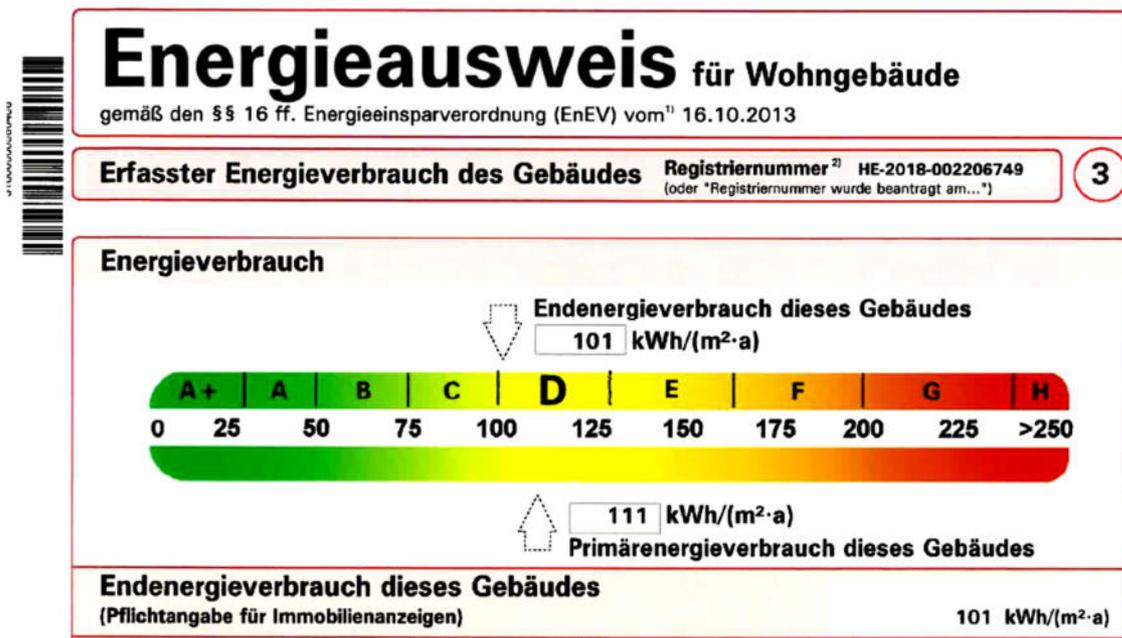
Für Eigentumswohnungen ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geringfügig verlängert. Das Punktesystem ist aufgrund fehlender Informationen der Hausverwaltung nicht direkt anwendbar. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird zum Stichtag auf 24 Jahre geschätzt. Hieraus ergeben sich ein fiktives Alter von 46 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1982.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der

verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind. Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag ein bedarfsorientierter Energieausweis vor, der dem Gebäude einen Endenergiebedarf von 111 kWh/(m² x a) attestiert und ordnet es damit auf dem Niveau zwischen C und D ein.



11. Wertermittlung

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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreis Offenbaches ein Bodenrichtwert von 650,00 €/m² Grundstücksfläche für Wohnbauflächen bei einer Grundstücksgröße von 500 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwertanteil Wohnung:

Grundstücksgröße Flurstück 544/3		1.508 m ²
Grundstücksgröße gesamt		1.508 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone 7, 650 €, 500 m ² , W, ebf, 01.01.2022		650 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise, hier nicht zutreffend, da Hochhausgrundstück, sachverständig	x	0,85
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,05
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		580 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		874.829 €
		marktüblicher Abschlag
	Vor-/Nachteil	

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
boG: 0 € 0 €

marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert 874.829 €
Bodenwertanteil ETW Nr. 95 **MEA**
22/1.000 **19.246 €**

Rechenschema Bodenwertanteil Stellplatz:

Grundstücksgröße Flurstück 544/6		3.849 m ²
Grundstücksgröße gesamt		3.849 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone 7, 650 €, 500 m ² , W, ebf, 01.01.2022		650 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise, hier nicht zutreffend, da Hochhausgrundstück, sachverständig	x	0,85
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,05
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		580 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		2.232.901 €
	Vor-/Nachteil	marktüblicher Abschlag
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		2.232.901 €
Bodenwertanteil STP Nr. 77	MEA 6,2/1.000	13.844 €

Der Bodenwertanteil für die Liegenschaft Eigentumswohnung Nr. 95 der Liegenschaft „Breidertring 100“ in Rödermark – Ober-Roden beträgt am Wertermittlungsstichtag 16.03.2023 rund 20.000 €, der des Stellplatzes Nr. 77 beträgt rund 15.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Als Eigentumswohnung und als Pkw-Stellplatz kommt die Bewertung im Vergleichswertverfahren in Frage.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Offenbach über das AfB Heppenheim mit Vergleichspreisen herangezogen, die nach dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit haben sollten. Die Vergleichspreise stammen überwiegend aus dem gleichen Gebäudekomplex, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet. Die Auskunft wurde sachverständig angepasst und ausgewertet

	Vergleichspreis in € nicht korrigiert	Vergleichspreis in € korrigiert
Durchschnitt	1.858,32 €	2.073,55 €
Median	1.935,90 €	2.218,65 €
Min.	1.181,25 €	1.361,98 €
Max.	2.230,77 €	2.489,54 €

Hieraus ergibt sich unter der Berücksichtigung der Zu- und Abschläge für besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften ein Vergleichswert von

Vergleichspreis/m ² korrigiert	2.073,55 €
Wohnfläche	68,5 m ²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	142.041 €

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, hier: Geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)

vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	127.837 €	0,90
	0 Kosten	Abschlag

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:

Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 500,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	34.251 €	-34.251
---	----------	---------

Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften: Pkw-Stellplatz	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert		93.586 €

Für den Pkw-Stellplatz wird als Vergleichspreis aus dem Immobilienmarktbericht ein Betrag von 5.000,00 €/Stück herangezogen.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung Nr. 95 Breidertring 100 in Rödermark – Ober-Roden beträgt am Wertermittlungstichtag 16.03.2023 rund 95.000 €, der des Stellplatzes Nr. 77 rund 5.000 €.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*

- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.*

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Breidertring 100“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird aufgrund der renditeorientierten Haltung der Marktteilnehmer unterstützend durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Rödermark hat keinen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Auf Basis eigener Erhebungen und der Erfahrung des Sachverständigen zum örtlichen Markt werden folgende Mieten monatlich netto kalt als marktüblich erzielbar angesetzt:

	€/m ² -St.
Wohnfläche	9,00 €
Stellplatz	35,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz (Auszug Immobilienmarktbericht)

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus
Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie	
<ul style="list-style-type: none"> • Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage • Lange Laufzeit der Mietverträge • Gute Drittverwendungsmöglichkeit • Geringes Leerstandsrisiko • Gute Verkehrsanbindung • Großer Anteil der Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Lage mit geringer Nachfrage • Kurze Laufzeit der Mietverträge • Geringe Drittverwendungsmöglichkeit • Hohes Leerstandsrisiko • Schlechte Verkehrsanbindung • Kleiner Anteil der Wohnnutzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Eigentumswohnungen beim vorliegenden Bodenrichtwertniveau einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,00 % herausgegeben. Die Eigenschaften der Liegenschaft führen zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Eigentumswohnungen ab 11 Einheiten bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	2,00
Korrektur hohe Anzahl Wohnungen	0,25
Korrektur Nachteil Groß-/Hochhausliegenschaft	0,25
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,50

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % angemessen. Als wirtschaftliche Einheit der Gesamtanlage wird für den Stellplatz der gleiche Ansatz getroffen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

S. Kap. 10.3.3.

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Ertragswertrichtlinie und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

1. Verwaltungskosten: Pro Einheit werden hier 411,00 € und 45,00 € pro Stellplatz im Jahr angesetzt.
2. Instandhaltungskosten: Wegen des Instandhaltungszustands, werden für die Flächen 13,50 €/m² Mietfläche/Jahr und 102,00 €/Stellplatz als angemessen erachtet.
3. Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird als durchschnittlich angesehen, so dass hier 2,00 % vom Jahresrohertrag angemessen sind, um mögliche Mietausfälle zu kompensieren.

Rechenschema Ertragswertverfahren Eigentumswohnung

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Eigentumswohnungen ab 11 Einheiten bei BRW- Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	2,00
Korrektur hohe Anzahl Wohnungen	0,25
Korrektur Nachteil Groß-/Hochhausliegenschaft	0,25
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,50
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1977	46
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier abweichend durch Modernisierung	24

Rohertrag

Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse

	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Wohnfläche	68,5 m ²	9,00 €	7.398 €
Flächen gesamt	68,5 m ²		7.398 €

Rohertrag pro Jahr gesamt

7.398 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			21%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	411,00 €	-	411 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche	13,50 €	-	925 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	3,00%	-	222 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	1.558 €
Grundstücksreinertrag in €			5.840 €
-Bodenwertverzinsung	2,50%	-	481 €
Gebäudereinertrag			5.359 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	17,88		95.851 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwertanteil in €			19.246 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			115.097 €

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)

0,90

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

vorläufiger marktangepasster		
Verfahrenswert/Ertragswert in €		103.587 €
	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 500,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	34.251 €	-34.251 € - 34.251 €
Korrigierter Ertragswert		69.337 €

Rechenschema Ertragswertverfahren Pkw-Stellplatz

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl.			
Eigentumswohnungen ab 11 Einheiten bei BRW-			
Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise		2,00	
Korrektur hohe Anzahl Wohnungen		0,25	
Korrektur Nachteil Groß-/Hochhausliegenschaft		0,25	
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert		2,50	
Gesamtnutzungsdauer GND		70	
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1977		46	
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier abweichend durch Modernisierung		24	
			Rohrertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Stellplatz	1	35,00 €	420 €
Rohrertrag pro Jahr gesamt			420 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:			37%
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.		45,00 € -	45 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück		102,00 € -	102 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE		2,00% -	8 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	155 €
Grundstücksreinertrag in €			265 €
-Bodenwertverzinsung		2,50% -	347 €
Gebäudereinertrag		-	82 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer		17,88 -	1.468 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:		+/-	- €
Bodenwertanteil in €			13.866 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			12.399 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von			0,90

Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1

ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt,
geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation,
Zinsen, Krieg, etc.)

vorläufiger marktangepasster

Verfahrenswert/Ertragswert in € 11.159 €

	Kosten	Abschlag	
	0 €	0 €	0 €
Korrigierter Ertragswert			11.159 €

Der Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 95, Breidertring 100 in Rödermark – Ober-Roden beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2023 rund 70.000 €, der des Stellplatzes Nr. 77 rund 10.000 €.

11.4 Zubehör und Bestandteile

Im Rahmen der Innenbesichtigung existierte kein Zubehör und Bestandteile, die Einheit stand leer. Der Wert für Zubehör und Bestandteile beträgt „0 €“.

11.5 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Vergleichswertverfahren. Es beschreibt die vergleichende Haltung der Marktteilnehmer für einen Quadratmeter Wohnfläche bei der Eigentumswohnung und für ein „Stück“ Stellplatz bei dem Pkw-Stellplatz. Das Ertragswertverfahren zeigt gegenläufige Informationen: Die Wohnung liegt unter der Rentierlichkeitsgrenze, der Stellplatz darüber.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist gut. Die Einheit hat einen zeitgemäßen Grundriss. Vorteilhaft ist der Stellplatz in einem Umfeld mit einer hohen Belastung an ruhendem Verkehr.

Nachteilig sind erster Linie der Instandhaltungsstau und das Risiko aus den mit der aufwendigen Gebäudetechnik eines Hochhauses verbundenen Kosten.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Eigentumswohnung Nr. 95 (Miteigentumsanteil von MEA 22/1.000) Breidertring 100 in Rödermark – Ober-Roden damit zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2023 auf 95.000 € und den des Stellplatzes Nr. 77 (Miteigentumsanteil von MEA 6,2/1.000) auf rund 5.000 €.

Nettoanfangsrendite Eigentumswohnung:

Nettoanfangsrendite NAR =	$\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten}}$
Netto(rein)einnahmen	5.840 €
Gesamtkaufpreis = Vergleichswert	95.000 €

Erwerbsnebenkosten 12 %	11.400 €
NAR	5,49%

Nettoanfangsrendite Stellplatz:

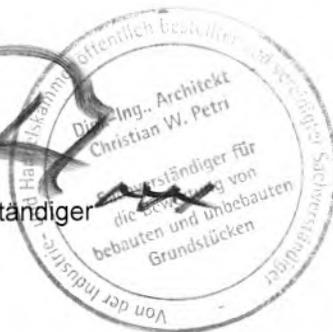
Nettoanfangsrendite NAR =	$\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten}}$
Netto(rein)einnahmen	265 €
Gesamtkaufpreis = Vergleichs	5.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	600 €
NAR	4,73%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 16.03.2023 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 28.06.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse

Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 6 - Baukostenquelle

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

HESSEN



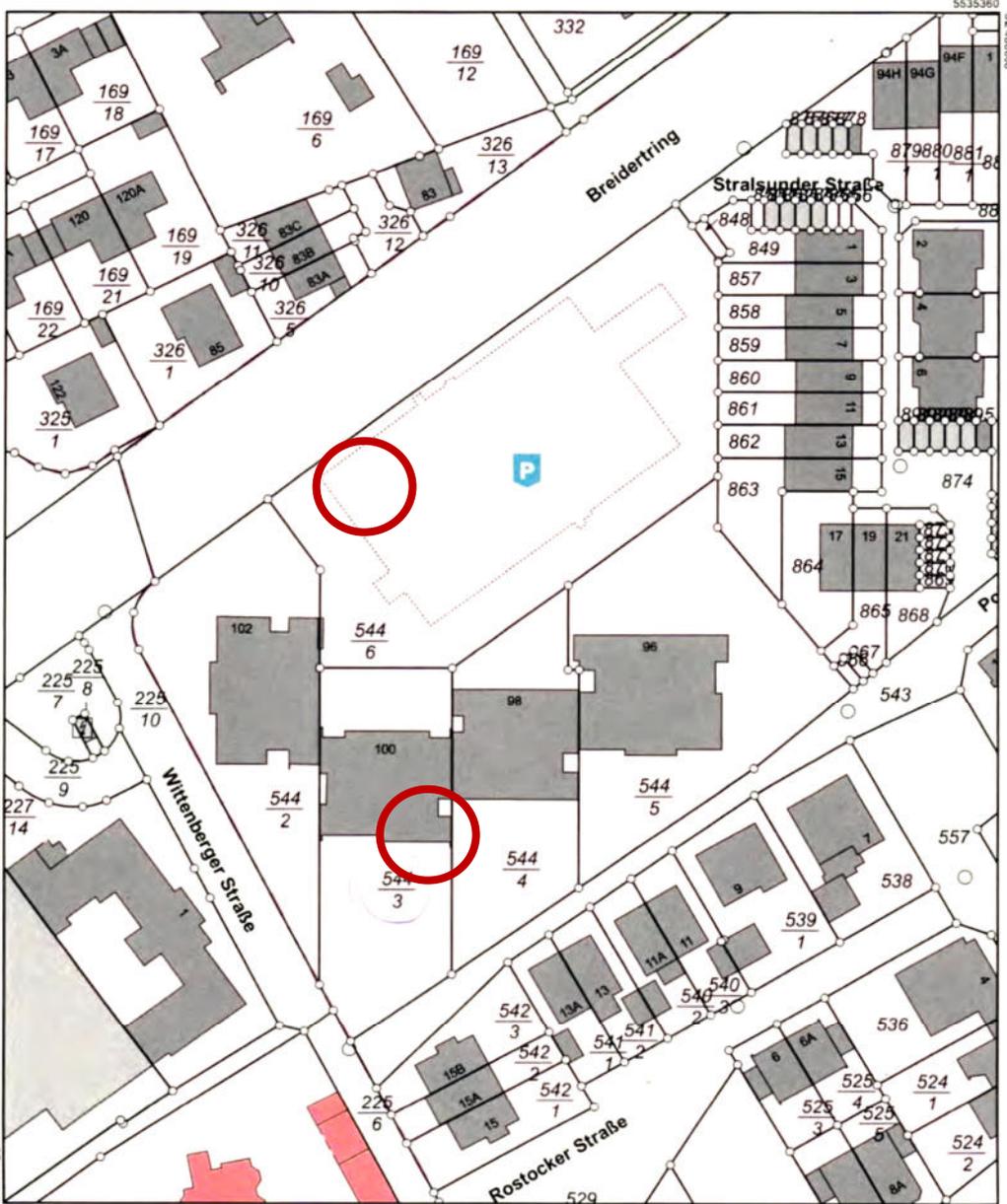
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Anlage

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 17.10.2022
Antrag: 201614405-1
AZ: 182/22 120/22

Flurstück: 544/6
Flur: 21
Gemarkung: Ober-Roden
Gemeinde: Rödermark
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

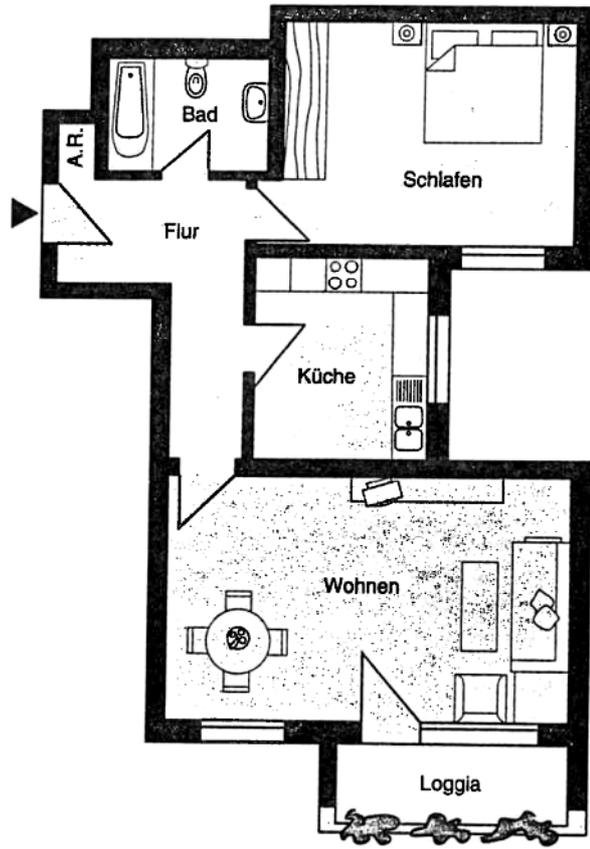


Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

23

Anlage 2 – Grundriss 9. OG, ohne Maßstab

2-Zimmerwohnung 69,87 m²



Anlage 3- Objektfotos



Pkw-Stellplatz



Ansicht Gesamtensemble



Lage Wohnung



Keller



Balkon



Zimmer 1



Küche



Zimmer 2

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT



Bad



Abstellraum



Unterverteilung

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen aus der Teilungserklärung und den übergebenen Planunterlagen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Mietflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Mietfläche nach der Mietflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Miet- und Nutzflächen in m²

Nutzung	Gesamtfläche	Anrechnung	Wohnfläche
Wohnen	26,67 m ²	100%	26,67 m ²
Schlafen	18,61 m ²	100%	18,61 m ²
Küche	10,38 m ²	100%	10,38 m ²
Flur	8,14 m ²	100%	8,14 m ²
Bad	4,82 m ²	100%	4,82 m ²
A.R.	0,53 m ²	100%	0,53 m ²
Loggia	2,94 m ²	50%	1,47 m ²
Zwischensumme	72,09 m ²		70,62 m ²
Putzabzug	3,00%	-2,16 m ²	-2,12 m ²
gesamt	69,93 m²		68,50 m²

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2022

BauNVO – Baunutzungsverordnung, 1990

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, CD-ROM bzw. online

Marktorientierte Immobilienbewertung, Hauke Petersen, 5. Auflage 2001, Boorberg

Praktische Immobilienbewertung, Streich, Oppermann

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung, Halaczinsky, Teß, 2. Auflage 2004, Bundesanzeiger Verlag

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Wertermittlung von Grundstücken, Simon, Reinhold, 4. Auflage 2001, Luchterhand

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Kreises Offenbach und der Stadt Rödermark – Ober-Roden

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

	EUR/m ² WFL*)	
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000 4.000
	Mittelwert	3.500
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500 3.000
	Mittelwert	2.750
– guter Zustand	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500 2.000
	Mittelwert	1.800
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500 1.800
	Mittelwert	1.700
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200 1.700
	Mittelwert	1.500

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWSt: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche	
		EUR/m ² WFL		EUR/m ² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	765,00		678,00	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	204,00		221,00	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	149,00		131,00	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	131,00		106,00	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	273,00		239,00	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	136,00		127,00	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	149,00		132,00	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	118,00		108,00	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	142,00		124,00	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	77,00		67,00	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	50,00		48,00	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	53,00		49,00	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	52,00		52,00	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	61,00		57,00	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	84,00		63,00	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	16,00		16,00	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	2.462,00		2.218,00	