

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Erbbaurecht, bebaut mit einem
Zweifamilienwohnhaus
Gerhart-Hauptmann-Straße 15
63071 Offenbach am Main

Wertermittlungstichtag:

17.04.2024

Ortsbesichtigung:

17.04.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Offenbach am Main

Gerichtszeichen:

Az.: 7 K 29/22

Report-Nr.

2024-04-17

Erstelldatum:

22.05.2024



Von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs
unbelasteter Verkehrswert des Erbbaurechts:
60.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 8

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung, Ausstattung	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit	12
3.3	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Grundlagen zum Erbbaurecht, wertrelevante Inhalte des Erbbaurechtsvertrags	15
4.3.1	Betrachtungen zum Erbbauzins	17
4.4	Ermittlung des Bodenwerts	18
4.4.1	Bodenrichtwert	18
4.5	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	19
4.6	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.6.1	Sachwertberechnung (fiktives Volleigentum)	25
4.6.2	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	26
4.7	Vergleichswertermittlung §§ 24-26 ImmoWertV	27
4.7.1	Allgemeines	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss	33
6.4	Schnitte, Ansicht	35
6.5	Wohnflächenberechnung	37
6.6	Berechnung der Brutto-Grundfläche	37
	Anlage Fotos	38

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Erbbaurecht, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und Gartenlauben
Aktenzeichen	7 K 29/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63071 Offenbach am Main, Gerhart-Hauptmann-Straße 15
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Erbbaugrundbuch von Offenbach, Blatt 7979
Gemarkung Offenbach/Main	Flur 18, Flurstück 8/89
Aktueller Erbbauzins (zum Wertermittlungsstichtag)	2.159,49 €/Jahr
Tag der Ortsbesichtigung	17.04.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.04.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	754 m ²
Baujahr Wohnhaus ca.	1930
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ca.	133 m ²
Erbbaurechtsvertrag vom	12.12.1928
Vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts	Beginn Oktober 1926 bis 30.09.2025
Restlaufzeit Erbbaurecht	1 Jahr und 4 Monate (Ablauf 30.09.2025)
Verlängerung Erbbaurecht bis	30.09.2025 (Ur Nr. 85; 1976)
Entschädigung bei Heimfall	2/3 vom gemeinen Wert
Heimfallansprüche	Vereinbart gem. Erbbaurechtsvertrag § 8
Baulicher Zustand	Reparatur- und Instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	EG vermietet; OG familienintern genutzt
Ergebnisse	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	60.000,- €
Verkehrswert Erbbaurecht (ohne Belastungen)	60.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in guter Wohnlage in Offenbach am Main, handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus bebautes Erbbaurecht. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Wohnhaus und Gartenlauben) sind instandhaltungsbedürftig, es besteht Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und den energetischen Zustand, genügen die Wohnungen einfachen bis mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren, Bewohner sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss Offenbach am Main) Auskünfte Stadtbauamt Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Auskünfte von Beteiligten Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt (kein Eintrag in der Altflächendatei). Ein Verdacht auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der recherchierten Bauvorlagen vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Zweifamilienwohnhaus und 3 Gartenlauben/-häuschen.
Weitere Feststellungen:	Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden, ebenso keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Für die Wohnung im Erdgeschoss wurde ein Mietvertrag vorgelegt; ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden. Gem. Erbbaurechtsvertrag § 7 ist das Haus zu Wohnzwecken einzurichten und zu nutzen. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreisfreie Stadt:	Offenbach am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Offenbach am Main rd. 134.170 Einwohner (2022).

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2022 Offenbach am Main	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	134.170	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	16,8	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	5,9	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	12,0	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	9,4	11,3

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

Offenbach am Main ist die fünftgrößte hessische Stadt und eines von zehn Oberzentren in Hessen. Die kreisfreie Stadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und grenzt direkt an die Nachbarstadt Frankfurt am Main, mit welcher ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet gebildet wurde (Quelle: Auszug Wikipedia).¹

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 25 km entfernt
Bahnhof:	Im Stadtzentrum, rd. 3 km entfernt.
Bus:	In Offenbach; mit guten Verbindungen ins Rhein-Main Gebiet; eine Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 6 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Offenbach Innenstadt ca. 3 km Frankfurt am Main ca. 10 km

Arbeitsmarkt / Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Offenbach am Main im Vergleich¹

Indikatoren	2022 Offenbach am Main	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	22,9

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	81,0	76,7
--	------	------

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Offenbach:	9,2 % (Stand April 2024)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,6 %
Deutschland:	6,0 %

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

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Stadtteil Tempelsee, südlich der Innenstadt.

Wohnlage: Gute Wohnlage.

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

Immissionen: Gebietstypisch sind Immissionen durch Flugzeugverkehr (Flugschneise Frankfurter Flughafen).

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

Ausrichtung: Westen

Immobilienmarkt

Aufgrund geopolitischer Unruhen, Kriegen und der Klimakrise/globalen Erderwärmung, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität, insbesondere bei den Werten für Wohnimmobilien auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige, übertiefe Grundstücksform.
Größe 754 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 14,10 m * 53,50 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Einfach asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Baumbe-stand und geschotterten Parkplatzflächen vor dem Haus.

Anschlüsse an Versorgungsleitun-

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: IHK Offenbach, Stand 2023.

gen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas, Telefon). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (Doppelwohnhäuser).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Offenbach am Main
Grundbuch von Offenbach, Erbbaugrundbuch
Blatt 7979

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II (auszugsweise):

Lfd. Nr. 1

Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks auf Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses von 1.873,31 €.

Länger als vier Wochen rückständiger Erbbauzins erhöht sich um den Zinssatz des Bundesbankdiskonts, jedoch um nicht mehr als zwanzig vom Hundert. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. Dezember 1928 eingetragen am 28. Januar 1929 und umgeschrieben am 10. November 1964.

Aktueller Erbbauzins, dinglich gesichert gem. Veränderungseintrag in Abt. II des Grundbuchs:

Erbbauzins erhöht ab 01.01.2006 auf 1.873,31 €, jährlich; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 10.08.2005 (Ur. Nr. 297/2005 Notar Dr., Offenbach am Main) eingetragen am 18.08.2005

Lfd. Nr. 3

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Offenbach am Main. Gemäß Bewilligung vom 10.08.1976, in Gleichrang mit der in der Veränderungsspalte unter Nr. 1 eingetragenen Vormerkung, eingetragen am 09.02.1977.

Lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk...

Beurteilung:

Lfd. Nr. 1 und 2: Erbbauzins.

Der zum Wertermittlungsstichtag aktuell gezahlte (angepasste) Erbbauzins beträgt 2.159,49 €/Jahr; gemäß Schreiben der Stadt Offenbach vom 19.05.2015 wurde auf eine notarielle Beurkundung und Grundbuch-Eintragung des neu vereinbarten Erbbauzinses verzichtet.

Lfd. Nr. 3

Das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle wird neutral bewertet (ohne Vor-/Nachteil).

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der zu ermittelnde Verkehrswert in der Regel unbelastet von Eintragungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ermittelt. Ein ggf. vorliegender Werteeinfluss durch die eingetragenen Rechte (lfd. Nrn. 1 bis 3) wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten bis auf einen bestehenden Mietvertrag nicht festgestellt werden.

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbauflächen im Bestand

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor (Bebauungsplanübersicht der Stadt Offenbach am Main). Die Bebaubarkeit richtet sich demgemäß hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: WA Allgemeines Wohngebiet.

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben und im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Baulasten: Keine

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

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

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigen-

schaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus, unterkellert (Kellergeschoss, 2 Vollgeschosse, ausgebauter Dachgeschoss).
3 kleine Gartenhäuschen, massiv (ohne Wertrelevanz, da stark beschädigt: Rest-/Zeitwert abzgl. erforderliche Reparaturkosten = 0 €).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus; ca. 1930. Bei der Siedlung Tempelsee mit den Gebäuden die in den frühen 1930er Jahren bis 1937 entstanden, handelt es sich ursprünglich um einfache ‚Siedlungshäuser‘ die in Eigenhilfe erstellt wurden. Die Grundstücke wurden den Arbeitern auf der Grundlage von Erbbaurechtsverträgen zur Bebauung zur Verfügung gestellt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Folgende Modernisierungen, die z.T. länger als 30 Jahre zurückliegen, wurden durchgeführt.

Anbau 1961.

Isolierglasfenster, Einbau Gaszentralheizungen (Je Wohnung eine Gastherme). Einbau Duschbad 2015

Die Modernisierungen sind wieder veraltet, der bauliche Zustand, insbesondere die energetischen Eigenschaften, sind insgesamt einfach einzustufen. Bemessene Restnutzungsdauer: 15 Jahre (unter Berücksichtigung der in der Wertermittlung eingestellten Investitionskosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau).

Wohn-/Nutzflächen und Raumaufteilung:	Wohnfläche gesamt rd. 133 m ² Davon EG-Wohnung ca. 58,7 m ² mit Diele, WC-Raum, Duschbad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse. OG 54,7 m ² Diele, Duschbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer. DG: Diele, WC-Raum, wohnbaulich ausgebaute Dachkammern, ca. 20 m ² Wohnfläche. Raumaufteilung: Zweckmäßig.
Besonnung/Belichtung:	Gut

3.2 Gebäudebeschreibung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Gemischte Bauweise. Mauerwerksgebäude mit massiver Decke (Stahlbetondecke mit Eisenträgern) über Kellergeschoss. Decken über Erdgeschoss als Holzbalkendecken. Holzdachstuhl. Kellergeschoss massiv.
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Kellerwände massiv (30 cm verputzt). Außenwände der oberirdischen Geschosse 25 cm, verputzt und angestrichen.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Besondere Konstruktionsart:	Keine
Besondere Bauteile:	Eingangs-/Außentreppen, Terrasse, Gauben.
Dachform- und Eindeckung:	Walmdach (im Traufbereich mit Aufschieblingen) und Walmdachgauben. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Holzkonstruktion. Dacheindeckung mit roten Biberschwanzziegeln (Originaldach).
Geschossdecken im Haus:	Decke über KG massiv, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke.
Hauseingang:	Eingangstreppe massiv mit 5 Steigungen; Eingang überdacht. Hauseingangstüre als Holztür mit Ornamentglasfüllungen. Klingel im Bereich der Einfriedung.
Fenster:	Isolierglasfenster aus Holz sowie einige einfach verglaste Holzfenster, im Bereich Terrasse als Fenstertüre; im DG ein Dachflächenfenster. Holzklappläden außen.
Treppen:	Geschosstreppen: Eingangstreppe mit massiven Betonstufen (5 Steigungen), Terrassentreppe massiv, gefliest. Bauschäden feststellbar. Innentreppe: Kellertreppe massiv betonierte, halbgewandelt. Treppe vom EG bis DG als gestemmte Holzgangentreppe mit Holzhandlauf, je halbgewandelt; zum Teil mit Zwischenpodest; Stufen mit Stragula beklebt.
Fußböden:	Linoleum/PVC, Holzwerkstoffparkett/Laminat, Fliesen (einfache Ausstattung; Schäden feststellbar).
Türen:	Überwiegend baujahrestypische Holztüren, zum Teil mit Glasfüllungen.

Hauseingangstüre aus Holz mit Ornamentglasfüllung.
Wohnungseingangstüren aus Holz mit Holzzargen.
Innentüren aus Holz, lackiert und Holzzargen. Zum Teil auch erneuerte Türen, teilweise mit Glasfüllung.

Heizung:	Je Wohnung eine Gastherme (die Therme für die Erdgeschosswohnung ist im Keller installiert, die für die Wohnung im Obergeschoss ist im Dachgeschoss eingebaut). Die Beheizung der Räume erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft. Die Heizungen sind im Hinblick auf ihr Baualter erneuerungsbedürftig (weitere Recherchen dazu erfolgten nicht).
Sanitäre Installation:	Kellergeschoss: Waschraum Erdgeschoss: Separater WC-Raum mit Stand WC. Duschbad mit großzügiger Dusche mit Glastrennwand und Waschbecken (Ausstattung ca. 2015). Küche mit den erforderliche Be- und Entwässerungsleitungen. Obergeschoss: Duschbad mit Duschkabine, Waschbecken und Stand WC (ca. 1970er Jahre). Küche mit erforderlicher Be- und Entwässerungsinstallation. DG: WC-Raum.
Elektrische Installation:	Einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel (im Bereich Einfriedung).
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften genügen nicht den aktuellen Anforderungen.
Modernisierungen:	In den letzten 10 -15 Jahren keine wertrelevanten Modernisierungen festgestellt.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Allgemeiner Instandhaltungsrückstau und Reparaturbedarf. Im Hinblick auf die Lebensdauer von Bauteilen und deren energetischen Bauteileigenschaften (Außenwände, Decken, Dach, Fenster, Heizung, Innenausbau) sowie die meist (wieder) veraltete Ausstattung ist zukünftig von einem erhöhten Sanierungsbedarf auszugehen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung:	Einfacher, instandhaltungsbedürftiger baulicher Gesamtzustand mit feststellbaren Baumängeln und Bauschäden ⁴ .

Beschreibung der Außenanlagen, besonderen Bauteile und Sonstiges

Einfriedung, Grundstückszugang:	Die Einfriedung aus massivem Mauerwerk mit Pfosten ist reparaturbedürftig. Zur Straße wurden zwischen Mauerwerkspfosten Gitterzaunelemente aus Metall eingebaut. Im Garten überwiegend einfacher Maschendrahtzaun als Einfriedung.
---------------------------------	--

⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Osten über ein Metalleingangstürchen, das seitlich an einen massiven Werksteinpfosten angeschlagen ist (Schäden feststellbar). Der Wohnhauszugangsweg ist mit Betonplatten ausgelegt, Gartenwege betoniert; Einwurfbriefkästen im Bereich Metallzaun der Einfriedung integriert.

Garten:	Mit Rasen, Bäumen, Büschen bepflanzt- einfache Grünanlage.
Terrasse:	Gefliest (Schäden feststellbar)
Gartenhäuschen, Gartenlauben:	Auf dem übertiefen Grundstück stehen im hinteren Teil drei unterschiedliche, massiv erstellte Gartenhäuschen. Diese Bebauung wurde mittels eigenem Baugenehmigungsverfahren nachträglich genehmigt. Die Bausubstanz der Gartenhäuschen ist jedoch aufgrund des desolaten, beschädigten Bauzustands insgesamt ohne Restwert (z.T. undichte Dächer mit eindringender Feuchte – hoher Instandhaltungs-/Reparaturbedarf der den Zeitwert übersteigt).
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Telefon, Gas.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Einfache, reparatur- und instandhaltungsbedürftige Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit

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

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

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse D-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster, Einbau Gasheizung, (wieder veraltet)
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in guter Wohnlage in Offenbach am Main, handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus bebautes Erbbaurecht. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Wohnhaus und Gartenlauben) sind instandhaltungsbedürftig, es besteht Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und den energetischen Zustand, genügen die Wohnungen einfachen bis mittleren Wohnansprüchen.
Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung: Individuell genutztes Wohnhaus (Eigennutzobjekt).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich kann zur Ableitung des Verkehrswerts ein Hauptverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) herangezogen werden. Aber auch die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Individuell genutzte Wohnhäuser werden in der Regel nach ihrem Substanzwert im Sachwertverfahren bewertet, sodass dieses Verfahren vorrangig herangezogen wird. Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt, da die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise von Verkäufen von Erbbaurechten aufgrund der abweichenden Beschaffenheitsmerkmale (insbesondere Baujahr, energetischer Zustand, Ausstattung, Grundstücksgröße) erheblich vom Wertermittlungsobjekt abweichen. Für die Ableitung des Werts des Erbbaurechts sind in der Folge auch die vertraglichen Vereinbarungen zum Erbbaurecht und die Immobilienwertermittlungsverordnung (insbesondere §§ 48 bis 51) zu berücksichtigen.

Die Bodenwertermittlung als Grundlage für die Ermittlung des fiktiven Volleigentums nach § 49 (1) Nr. 3 ImmoWertV erfolgt in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§ 40 und §§ 24 - 26 ImmoWertV).

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

4.3 Grundlagen zum Erbbaurecht, wertrelevante Inhalte des Erbbaurechtsvertrags

Grundlage: Erbbaurechtsgesetz vom 15. Januar 1919

Gemäß § 2 gehören zum Inhalt des Erbbaurechts auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

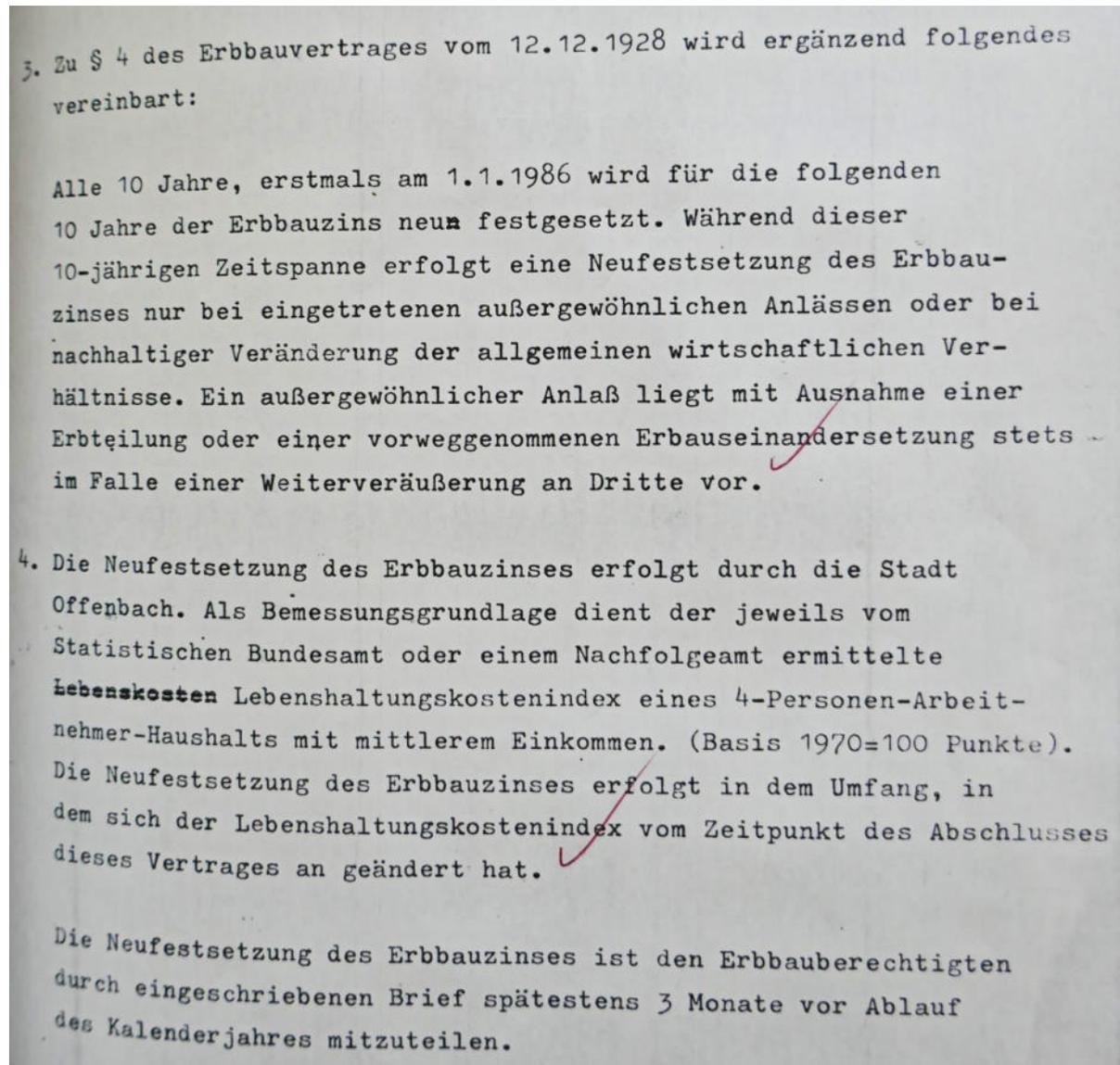
1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;
2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
4. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Laufzeit des Erbbaurechts und Erbbauzinsen

Beginn des Erbbaurechts:	Im Oktober 1926
Ablauf (nach einer Verlängerung)	30.09.2025
Gesamtlaufzeit	99 Jahre
Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag	1,33 Jahre (1 Jahr und 4 Monate)
Verlängerung des Erbbaurechts	Vorrecht auf Erneuerung gem. § 2 (6) ErbbauRG
Erbbauzins gem. Erbbaurechtsvertrag 30.9.1971: 30,16 Reichsmark	Erstmalige Vereinbarung für die Zeit vom 1.10.1926 bis
Dinglich gesicherter Erbbauzins gem. Grundbuch:	1.871,31 €
Tatsächlich gezahlter Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag	2.159,49 €

Anpassung des Erbbauzinses

Vereinbart (siehe nachfolgender Auszug aus der Notarurkunde Nr. 85/1976)



Anpassungsindex (aktuell)

Verbraucherpreisindex

Anpassungskriterium

Falls sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgesetzte durchschnittliche jährliche Preisindex für diese Lebenshaltungskosten in Zukunft nach oben oder nach unten ändert, so ändert sich der jährliche Erbbauzins entsprechend. Erhöhungen/Anpassungen wurde regelmäßig alle 10 Jahre durchgeführt.

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf eine weitere Reallast (Erhöhung der Erbbauzinsreallast)

Eingetragen

Entschädigung durch Zeitablauf oder Heimfall

Vereinbart

Dingliches Vorkaufsrecht für Eigentümer und Erbbauberechtigten

Vereinbart bzw. nach § 2 (6) ErbbauRG

Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag zu entnehmen.

4.3.1 Betrachtungen zum Erbbauzins

Bei der näheren Betrachtung des Erbbauzinses ist zu unterscheiden zwischen

- dem üblichen Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der für vergleichbare Grundstücke in der Lage üblicherweise zu entrichten wäre (angemessener Erbbauzins),
- dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der von dem Erbbauberechtigten zum Bewertungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- dem dinglich gesicherten Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist,
- und dem vertraglichen Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag (resp. Folgevereinbarungen) sowohl dinglich gesichert als auch schuldrechtlich vereinbart wurde.

Diese so beschriebenen Erbbauzinssätze können in der Praxis durchaus (nicht unerheblich) voneinander abweichen, wobei die Abweichungen im Inhalt des Erbbaurechtsvertrags begründet sein können, im zeitlichen Abstand zwischen dem Erbbaurechtsvertrag und dem Bewertungsstichtag oder auch im Verhalten des Erbbaurechtsgebers in Bezug auf sein Erhöhungsverlangen.

Für die Grundstücksbewertung sind insbesondere der übliche Erbbauzins, der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie der vertraglich vereinbarte Erbbauzins (schuldrechtliche Erhöhung bis zum Stichtag) von Bedeutung, weil sich aus einer möglichen Abweichung dieser Daten der Wert des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ableitet.

Untersuchungen zu üblichen Erbbauzinsen liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Die dem Sachverständigen bekannten Erbbauzinsen für individuelle Wohnobjekte liegen in einer Spanne von 2,5 % bis 5 %. Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (zu § 50) kann, soweit ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar ist, es unter Beachtung der Modellkonformität sachgemäß sein, zur Bestimmung des marktüblichen jährlichen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Erbbauzinssatz wird auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und Vereinbarungen mit 3,5 % bemessen.

Angemessener Erbbauzins

In Wertermittlungsliteratur sowie Veröffentlichungen/Angaben von Gutachterausschüssen liegt der Erbbauzins aktuell in einer Spannweite zwischen 2,5 bis 5 %.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Zinssatz von 3,5 % zum Wertermittlungsstichtag für angemessen erachtet.

Tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins beträgt laut Angabe des Erbbaurechtsgebers zum Wertermittlungsstichtag 2.159,49 € jährlich

Dinglich gesicherter Erbbauzins

Ursprünglicher, dinglich gesicherter Erbbauzins gem. Grundbucheintrag 1.871,31 € jährlich
(Anmerkung: Auf die dingliche Sicherung wurde bei der letzten Erhöhung absichtlich verzichtet)

Vertraglicher Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag 2.159,49 € jährlich

4.4 Ermittlung des Bodenwerts

4.4.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.hessen.de) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 575,00 €/m².

Gemeinde	Offenbach am Main
Gemarkung	Offenbach
Zonaler Bodenrichtwert	575 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	90013401
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks: Grundstücksqualität: Baureifes Land; 754 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Referenzgrundstück in der Bodenrichtwertzone. Die nach Westen ausgerichteten Grundstücke sind im Vergleich bevorzugt (Zuschlag 5 %).

Abweichungen zum Wertermittlungsstichtag sind nicht feststellbar. In Bezug auf die Ausnutzung ist feststellbar, dass die übertiefen Grundstücke im Gebiet auch teilbar sind und ggf. Hinterliegerbebauungen oder auch Anbauten möglich sind (Abklärung über Bauvoranfrage – auf die Möglichkeit der Teilbarkeit wird im Erbbauvertrag auch hingewiesen), so dass der Bodenrichtwert flächenmäßig wegen der bevorzugten Grundstücksmerkmale auf die Gesamtgrundstücksgröße angewendet wird (ohne Hinterlandansatz/Abschlag wegen Grundstückstiefe). Resultierender Anpassungsfaktor: 1,05 (Lagezuschlag)

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
8/89	Hof- und Gebäudefläche, Gerhart-Hauptmann-Straße 15	575 €/m ²	1,05	754 m ²	455.227,50 €
Summe	Gesamt				455.000 €

4.5 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer beträgt 15 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: Doppelhaus, Dachgeschoss ausgebaut
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 1 bis 2
NHK 2010:	620 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert rd.:	620,00 €/m² BGF
--	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und be-

rücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

Auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht 2023 im Immobilienmarktbericht eröffneten Auswertungen des Gutachterausschusses Offenbach, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in dem Bewertungsmodell mit 1,2 bemessen und berücksichtigt damit Risiken für den erhöhten Investitionsbedarf (siehe nachfolgender Auszug zu den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Offenbach):

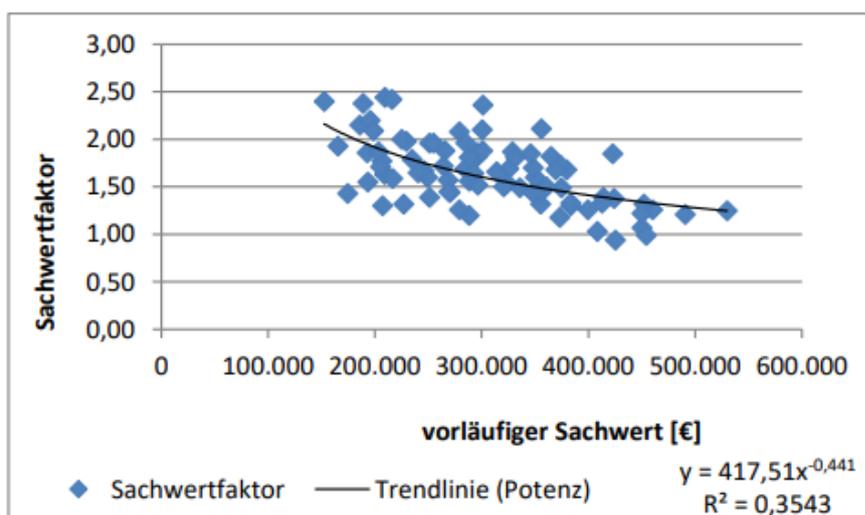


Abbildung 79: Sachwertfaktoren Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (graphisch)

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt). Neben den allgemein feststellbaren Preisnachlässen, die u. A. der Zinswende geschuldet sind, sind insbesondere des Weiteren zusätzlich Preisnachlässe bei schlechteren energetischen Zustandsmerkmale bei Wohnimmobilien feststellbar (Auswertungen gem. ImmoScout):

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 20 % bemessen (Faktor 0,8 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden; Instandhaltung- und Reparaturstau (lediglich Berücksichtigung von Mindestansätzen, die keine Verlängerung der Lebensdauer bewirken)

Beim Ortstermin war feststellbar, dass Reparaturstau besteht. Die Einfriedung und Fassade weist Schäden auf. Ebenso waren Fehlstellen im Dach feststellbar und beim Innenausbau (Wand, Boden, Decke). Zum Teil sind noch einfach verglaste Fenster eingebaut. Außenliegende Holzbauteile (Fensterläden, Dachüberstände, Gesimse, Fenster etc. bedürfen der Aufarbeitung und eines äußeren Holzschutzanstriches. Vorliegend wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 5.000,- € bemessen, der dem Umstand Rechnung trägt. Es handelt sich dabei lediglich um einen anerkennenden Betrag.

Anmerkung: Um bei dem Gebäude eine nachhaltige Modernisierung durchzuführen, Instandhaltungsrückstau zu beseitigen und das Wohnhaus in einen zeitgemäßen Ausbauzustand zu versetzen, wären wesentlich höhere Investitionen erforderlich als hier in der Wertermittlung berücksichtigt. In diesem Falle sind auch die Auflagen nach dem Gebäudeenergiegesetz beachtlich. Der pauschale Ansatz im Wertermittlungsmodell bewirkt keine Verlängerung der bemessenen Restnutzungsdauer.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

Allgemeines zum Erbbaurecht (§§ 48 - 52 ImmoWertV)

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaurechtsgrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 52 und 52 oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Gem. § 50 ImmoWertV kann als Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne § 49 Absatz 1 Satz 2 herangezogen werden.

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren § 22 ImmoWertV

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren dienen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht beizumessenden Werteinflüsse (z.B. Gegebenheiten des Vertragsinhalts zum Erbbaurecht). Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Erbbaurechtsgrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an. Die Faktoren werden in der Regel nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Beurteilung:

Erbbaurechtsfaktoren liegen im Spannenbereich von 0,5 bis 0,9 –siehe Anwendungshinweise zur ImmoWertV, Seite 118). Unter Beachtung tatsächlicher Kaufpreise wird ein Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 0,9 für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor).

Marktanpassung (ImmoWertV Anwendungshinweise Nr. 49.2)

Die Schwächen im Bewertungsmodell bei der Bemessung von Verkehrswerten bei Erbbaurechten liegt darin begründet, dass lediglich eine sehr geringe Anzahl von Vergleichspreisen (Transaktionen verkaufter Erbbaurechte) zur Verfügung stehen, aus denen Vergleichsdaten (Erbbaurechtsfaktoren, Erbbaurechtskoeffizienten, Erbbauzinssätze etc.) abgeleitet werden können. Vom Gutachterausschuss der Stadt Offenbach am Main liegen keine diesbezüglichen Daten/Auswertungen vor. Die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtsfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind an die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls anzupassen. Zusätzlich sind die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen. Dies kann, soweit noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- und Abschläge gewürdigt werden. Die Vorgehensweise entspricht der des § 7 Absatz 2 ImmoWertV. Im vorliegenden Fall wird eine zusätzliche Marktanpassung nach sachverständigem Ermessen vorgenommen und ein Zuschlag von pauschal 20.000 € bemessen (Zuschlag allgemeine Marktverhältnisse).

4.6 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1 Sachwertberechnung (fiktives Volleigentum)

Ermittlung des fiktiven Volleigentums gem. § 49 (1) Nr. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen am Wertermittlungsstichtag.

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 181,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	282	620	1.125,30	317.335	15/70	68.000 €
Gesamt						68.000 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach, Außentreppen, Terrasse, Gartenlauben Gaube					+	10.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	78.000 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	455.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	533.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,20
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,8
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	511.680 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Ohne Ansatz					+/-	0 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks ohne BoG rd. = Wert des fiktiven Volleigentums						512.000 €

4.6.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks		455.000 €
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) bauliche Anlagen		15 Jahre
Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts		1,33 Jahre
Wert fiktives Volleigentum	=	512.000 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	455.000 €
Kapitalisierte Differenz (angemessener / erzielbarer Erbbauzins) rd.	+	17.620 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	-	24.835 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts rd.	=	49.785 €
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (gem. ImmoWertV Anwendungshinweise, Seite 118)	*	0,9
Vorläufiger Vergleichswert für das Erbbaurecht nach § 49 ImmoWertV	=	44.807 €
Ggf. Marktanpassung (ImmoWertV Anwendungshinweise Nr. 49.2), psch.	+	20.000 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	64.807 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Baumängel, Bauschäden, Instandhaltung	-	5.000 €
Vergleichswert des Erbbaurechts gem. §§ 49, 50 ImmoWertV rd., Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	60.000 €

Nebenrechnungen

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins		
Bodenwert unbelastet		455.000,- €
Restlaufzeit in Jahren		1 Jahr
Angemessener Erbbauzins 3,5 % von 455.000 € =		15.925,00 €
Vertraglich vereinbarter Erbbauzins (schuldrechtlich) jährlich		2.159,49 €
Differenz: (Zinsvorteil/Jahr zum Stichtag)		13.765,51 €
Kapitalisierung des Zinsvorteils $13.765,51 € \times 1,28 = rd.$		17.620,- €
Barwertfaktor bei 1,33 Jahre Restlaufzeit, 3,5 % (Angemessener Erbbauzins), Barwertfaktor 1,28 = Kapitalisierte Differenz (angemessener / erzielbarer Erbbauzins)		

Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Gebäudewert inkl. Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag: 78.000 €
 Nicht zu entschädigender Wertanteil des Gebäudewerts nach Vertragsablauf
 = $78.000 € \times 1,035^{-1,33} \times 1/3 = 24.835 €$

4.7 Vergleichswertermittlung §§ 24-26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.7.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert üblicherweise als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Diese sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung.

Vom Gutachterausschuss wurden gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung 10 Vergleichspreise von Erbbaurechten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Offenbach zur Verfügung gestellt. Eine Differenzierung/Auswertung der Kaufpreise zwecks Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten (Erbbaurechtsfaktoren, Erbbaurechtskoeffizienten, etc.) wurde vom Gutachterausschuss nicht durchgeführt. Die Lage der Objekte in Offenbach ist Flurstücks bezogen genau bekannt; die Objekte wurden vom Sachverständigen sämtlich von außen besichtigt. Dabei war feststellbar, dass neun Kaufpreise wesentlich abwichen; diese Objekte sind in einem guten bis sehr guten Zustand, die Objekte/Kaufpreise nicht vergleichbar. Bei lediglich einem Kaufpreis ist von einer Vergleichbarkeit auszugehen. Aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Kaufpreisen, konnte das Vergleichswertverfahren deshalb nicht durchgeführt werden.

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts rd.: 60.000,- €

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), bei dem sich der Wert in erster Linie aus den Herstellungskosten ableitet. Bei der Bemessung des Verkehrswerts wird auf den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts abgestellt, da dieser auf der Grundlage des fiktiven Volleigentums auf der Grundlage einer Sachwertberechnung durchgeführt wurde.

Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Der unbelastete (von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) Verkehrswert wird somit bemessen mit: 60.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Offenbach am Main	Erbbaugrundbuch von Offenbach, Blatt 7979 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen in Abt. II, auf dem im Grundbuch von Offenbach/Main lfd. Nr. 31 des Bestandsverzeichnisses in Band 338, Blatt 10018 verzeichneten Grundstücks
Gemarkung Offenbach/Main	Flur 18, Flurstück 8/89 Hof- und Gebäudefläche, Gerhart-Hauptmann-Straße 15, Größe 754 m ² In Abteilung II für die Zeit vom 1. Oktober 1926 bis 30.09.2025

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Erbbaurechts, Gerhart-Hauptmann-Straße 15 in 63071 Offenbach am Main, wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit

60.000,- €

in Worten: Sechzigtausend Euro

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



Altheim, den 22.05.2024

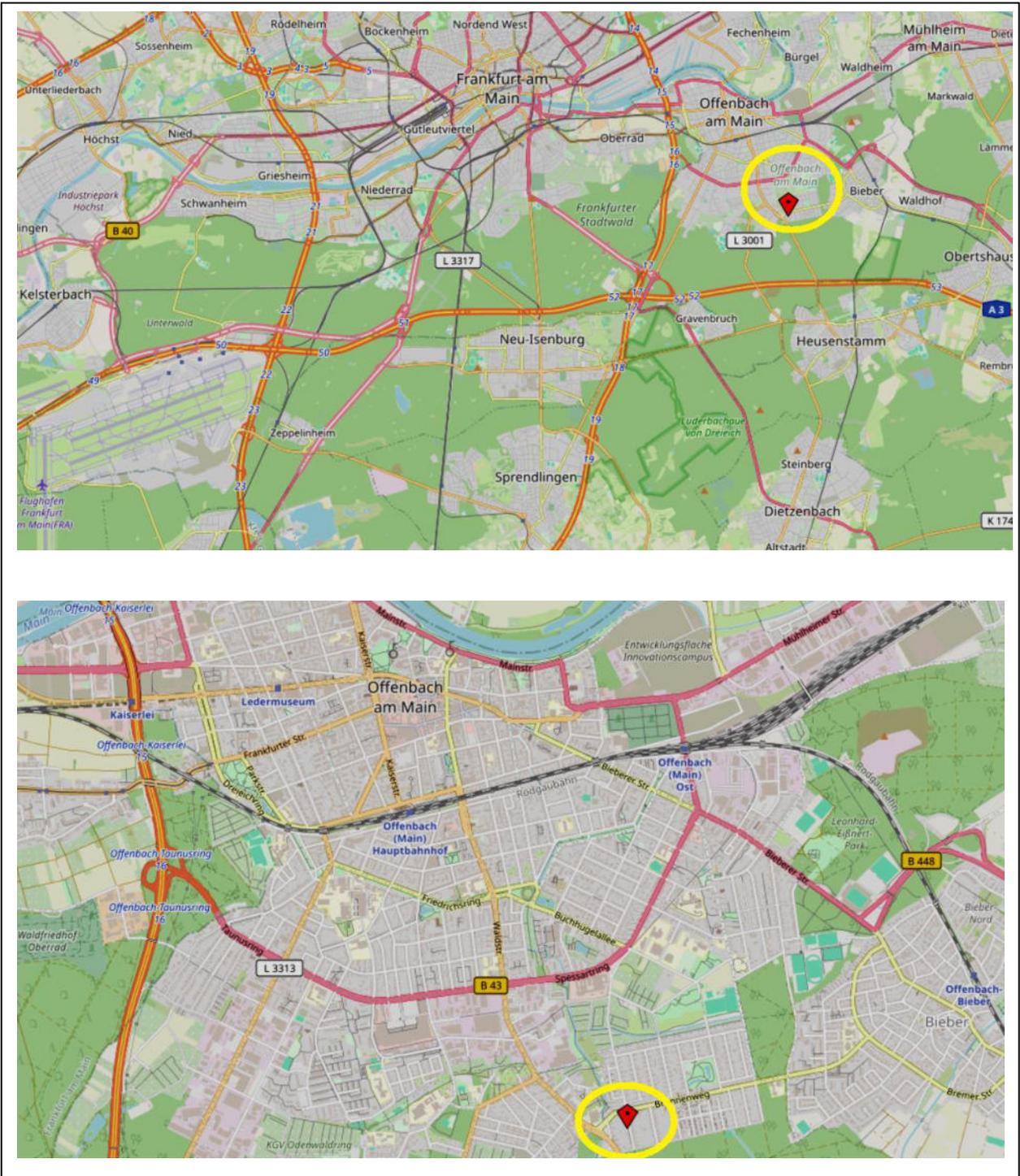
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



6.1 Liegenschaftskarte

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

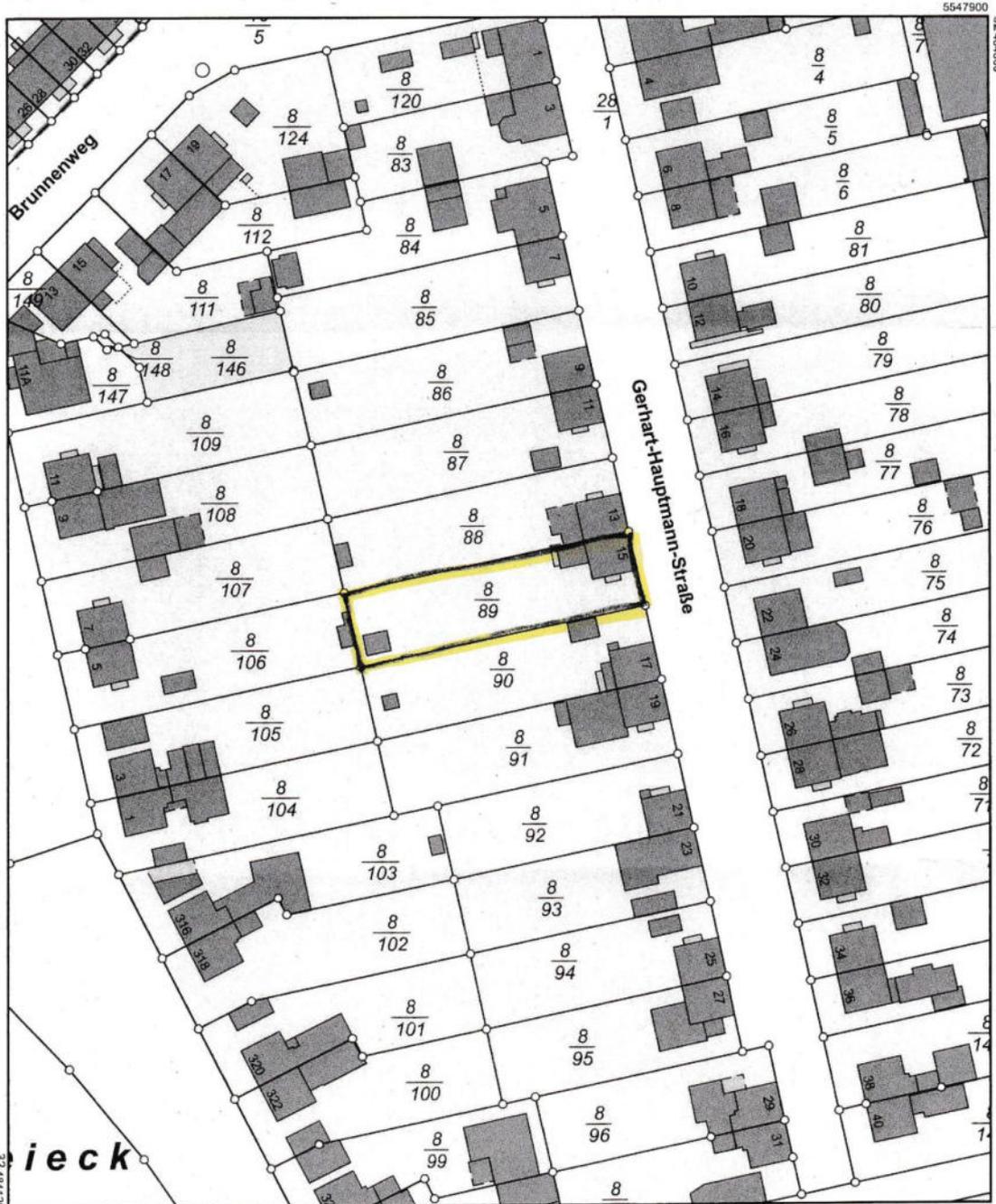


Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen
 Erstellt am 02.01.2023
 Antrag: 201746001-2
 AZ: MS

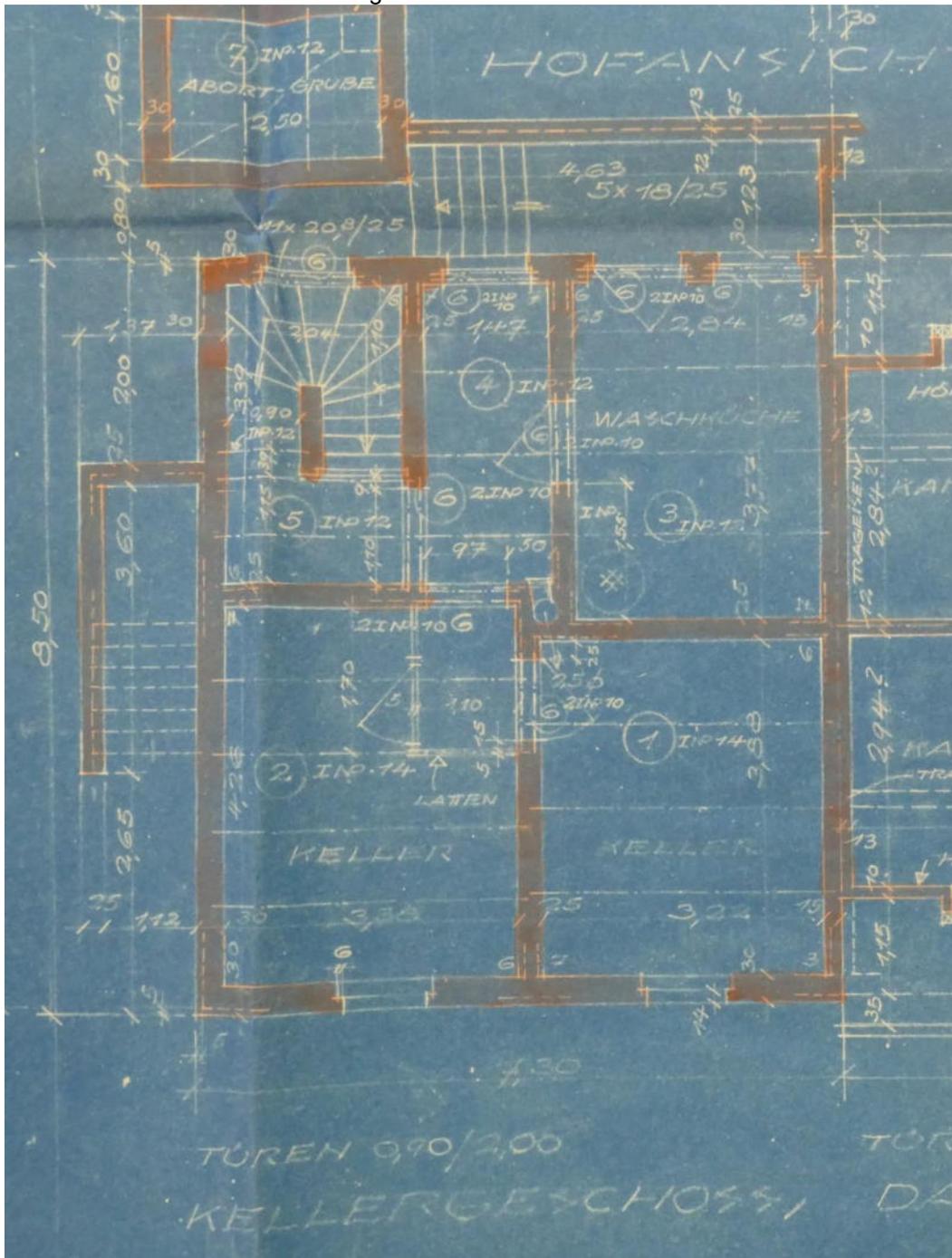
Flurstück: 8/89
 Flur: 18
 Gemarkung: Offenbach
 Gemeinde: Offenbach am Main
 Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
 Regierungsbezirk: Darmstadt



5547680
 Maßstab 1:1000
 0 10 20 30 Meter

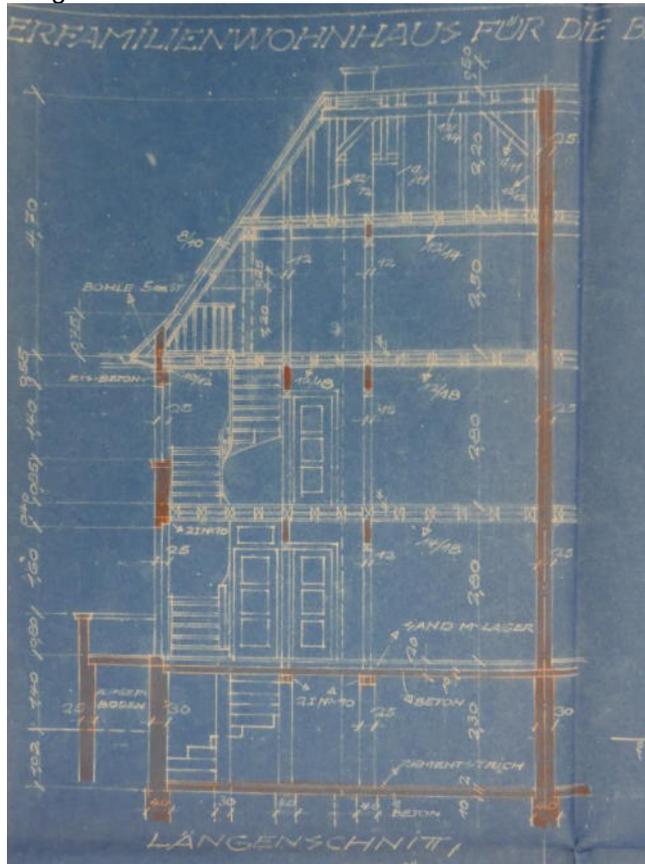
6.2 Grundriss Kellergeschoss

Nachfolgende abgelichtete Blaupausen (Originalpläne aus dem Bauaktenarchiv) ohne Maßstab. Der Anbau ist hier noch nicht dargestellt.

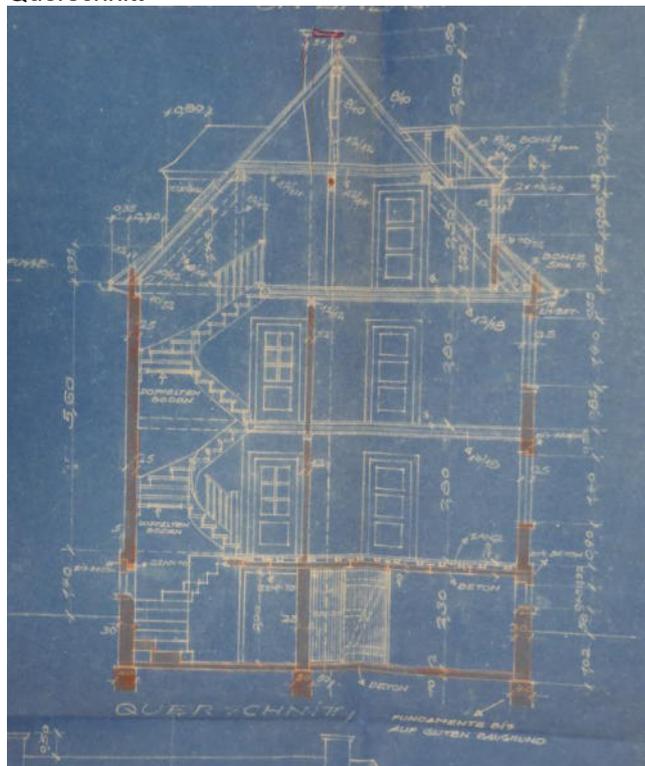


6.4 Schnitte, Ansicht

Längsschnitt



Querschnitt



6.5 Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vom Stadtbauamt abgezeichneten Pläne ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. In der Berechnung ist das Bad nicht dargestellt, dieses wurde nachträglich im Bereich Schlafzimmer nachträglich eingebaut und ist hier im Wohnflächenansatz enthalten (siehe Grundriss Erdgeschoss mit Anbau).

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss					
Flur	0,97	1,61	2,64	4,12	
WC	0,97	0,80	1,15	0,89	
Kochnische	0,97	0,76	1,15	0,85	
Küche	0,97	3,84	2,93	10,91	
Schlafzimmer	0,97	4,33	3,44	14,45	
Wohnzimmer	0,97	3,94	3,32	12,69	
Anbau	0,97	3,00	3,72	10,83	
Terrasse	0,5	1,95	4,10	4,00	
EG gesamt				58,74	58,74
Obergeschoss					
grundrissgleich, ohne Terrasse					54,74
Dachgeschoss, ca.					20,00
Wohnfläche WHS ges.					133

6.6 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich
Grundrissebene	(+/-)				
Wohnhaus					
KG	+	1	8,50	7,35	62,48
EG	+	1	8,45	7,30	61,69
OG	+	1	8,45	7,30	61,69
DG	+	1	8,45	7,30	61,69
Anbau KG	+	1	5,20	3,30	17,16
Anbau EG	+	1	5,20	3,30	17,16
Summe BGF					282

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Ost



Foto 2

Ansicht West vom Garten



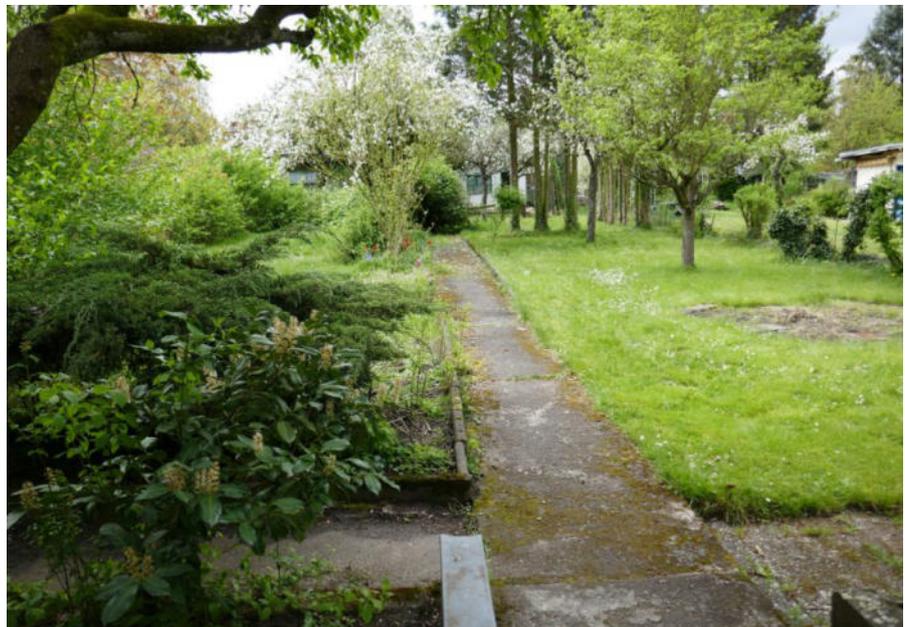
Foto 3

Ansicht Anbau mit
Terrasse



Foto 4

Ansicht Garten



Anschläge: 71 Tsd.