

Datum: 18.08.2025

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 39/24

GUTACHTEN

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

für das Erbbaurecht,
bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Konrad-Adenauer-Straße 75, 63073 Offenbach am Main
(Gemarkung Bieber, Flur 2, Flurstück 1342)



Straßenansicht Konrad-Adenauer-Straße 75



Ausschnitt Liegenschaftskarte

Verkehrswert (Erbbaurecht) zum Stichtag 07.04.2025:

590.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundbuchinhalt – Erbbaugrundbuch (Blatt 7202).....	5
3.	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1	Grundstücksdaten.....	7
3.2	Lage.....	7
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Baugrund und Altlasten	9
3.5	Privatrechtliche Situation	9
3.6	Erbbau	9
3.6.1	Gesetzliche Grundlage – Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz).....	9
3.6.2	Erbbaurecht, Nachtrag zum Erbbaurecht, aktueller Erbbaurecht.....	10
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	14
3.8	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	15
3.9	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
4.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	16
4.2	Grunddaten.....	17
4.3	Wohnhaus und Garage.....	17
4.4	Außenanlage	20
5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und Baumängel / Allgemeinbeurteilung	22
6.	Wertermittlung des Erbbaurechts (Blatt 7202).....	24
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
6.2	Ermittlung des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks	26
6.3	Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbaurecht (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	27
6.4	Vergleichswert des Erbbaurechts	29
6.5	Nettoanfangsrendite und Ertragsfaktor.....	34
6.6	Verkehrswert.....	35
7.	Literaturverzeichnis.....	36
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Übersichtskarte – Lage (1 Seite)
- Anlage 2 Stadtplan – Lage (1 Seite)
- Anlage 3 Liegenschaftskarte (1 Seite)
- Anlage 4 Planunterlagen (5 Seiten)
- Anlage 5 Berechnungen (4 Seiten)
- Anlage 6 Fotos (10 Seiten)

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 39/24
Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftragsschreiben vom:	22.01.2025 Der Beschluss vom 22.01.2025 liegt der Sachverständigen vor.
Grundstückseigentümer:	Anonymisiert Grundstückseigentümer ist dem Gericht bekannt
Erbbauberechtigter:	Anonymisiert Erbbauberechtigter ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	Ortstermin: 07.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonymisiert Die Sachverständige Herr Wujanz (Mitarbeiter der Sachverständigen)
Wertermittlungsstichtag:	07.04.2025
Qualitätsstichtag:	07.04.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug (Blatt 7202) vom 09.12.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, 20.10.2022 • Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsichtsamt, 09.12.2024 • Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt/M., 17.12.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 21.04.2025

- Digitale Bauakte¹, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsicht, 27.02.2025
- Baugenehmigung „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit einer Pkw-Garage“, 27. 06.1986
- Baugenehmigung „Errichtung einer straßenseitigen Grundstückseinfriedung“, 11.02.1987
- Baugenehmigung „Wohnraumerweiterung der bestehenden Erdgeschosswohnung durch die Nutzungsänderung der Nutzflächen zu Wohnflächen im Untergeschoss“, Bauantragspläne von März 2022 mit Eintragungen der Baukontrolle / Nutzungsverbot
- Erbbauvertrag, Urkundenrolle Nr. 38/1986, vom 25.04.1986
- Nachtrag zum Erbbauvertrag, Urkundenrolle Nr. 34/2009, vom 17.02.2009
- Letztes Erhöhungsschreiben zum Erbbauzins, Grundstückseigentümerin, 24.02.2025
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern der Stadt Offenbach/M. (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)

Hinweise:

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständige in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

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

2. Grundbuchinhalt – Erbbaugrundbuch (Blatt 7202)

<u>Grundbuchbezeichnung</u>	Amtsgericht Offenbach am Main Grundbuch von Bieber Blatt 7202 Erbbaugrundbuch
<u>Bestandsverzeichnis 1</u>	Lfd. Nr. 1: Erbbaurecht an Grundstück Gemarkung Bieber Blatt 5002 Band 134 Bestandsverzeichnis Nr. 193 Bieber, Flur 2, Flurstück 1342 Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Straße mit 465 m² Eingetragen in Abteilung II Nr. 9 ab Eintragungstag bis zum 31.12.2085 Zustimmung des Eigentümers erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn-/ Dauernutzungsrechten; Eigentümer: <i>anonymisiert.</i>; Gemäß Bewilligung vom 25.04.1986 angelegt am 09.06.1986.
<u>Abteilung I</u> Eigentümer	anonymisiert
<u>Abteilung II</u> Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (auszugsweise)	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Erbbauzins von xxx je qm jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; Gemäß Bewilligung vom 25.04.1986, eingetragen 09.06.1986. Veränderungen: ... Erbbauzins erhöht auf xxx je qm jährlich; vereinbarter Inhalt ist das Bestehenbleiben mit dem Hauptanspruch bei Zwangsversteigerungen; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II Nr. 2 im gleichen Rang mit Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 17.02.2009 (...), eingetragen am 10.06.2009 Der Erbbauzins Ab. II Nr. 1 ist erhöht auf 7,60 EUR je qm jährlich ab heute; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II Nr. 2; im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; gemäß Urteil vom 02.10.2019 (...), eingetragen am 12.10.2010

Lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; Gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 25.04.1986 eingetragen am 09.06.1986

Lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligung vom 25.04.1986 eingetragen am 09.06.1986

Lfd. Nr. 4-9: *gelöscht*

Lfd. Nr. 10:

Anordnung der Zwangsversteigerung, 7K 39/24 (eingetragen am 09.12.2024)

Abteilung III
Grundpfandrecht

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.²

Anmerkung:

Dem Erbbauvertrag Nr. 38/1986 ist zu entnehmen, dass zu Gunsten des Erbbaugrundstücks eine Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) an dem Nachbargrundstück Flur 2 Nr. 1343 besteht. Weitere Informationen liegen der Sachverständigen hierzu nicht vor.

Annahme: Grenzbebauungsrecht anschließend an grenzständiges Nachbargebäude

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Erbbaugrundbuch von</u> Bieber			<u>Blatt</u> 7202
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Bieber	<u>Flur</u> 2	<u>Flurstück</u> 1342	<u>Fläche</u> 465 m ²

3.2 Lage

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Offenbach am Main, ca. 144.960 Einwohner
(Stand 31.12.2023, Quelle: Stadt Offenbach am Main, Melderegister)

Offenbach am Main ist die fünftgrößte Stadt in Hessen und liegt im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet. Offenbach ist eine kreisfreie Stadt.

Offenbach ist Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. In Offenbach befindet sich die Hochschule für Gestaltung (HfG) und der Deutsche Wetterdienst. U.a. hierdurch ist die Stadt überregional bekannt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Spedition und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. In Offenbach sind Krankenhäuser, Amtsgericht, Finanzamt, Polizeipräsidium, Industrie- und Handelskammer und zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden. Kulturell bietet Offenbach u.a. mit dem Deutschen Ledermuseum oder dem Klingspornmuseum vielfältige Möglichkeiten. Offenbach verfügt über zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie über Kulturangebote in den verschiedensten Bereichen. Ergänzt wird dieses durch zahlreiche Angebote im nahegelegenen Frankfurt am Main.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bieber. Dieser liegt südöstlich des Zentrums von Offenbach/M. Direkte Nachbarorte sind Mühlheim am Main mit dem Stadtteil Lämmerspiel sowie Obertshausen und Heusenstamm.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Bundesstraße B 43, B 46 und B 448 führen durch das Stadtgebiet

Bundesautobahn: BAB 661, Anschluss Offenbach
Taunusring

	(ca. 5,5 km entfernt)
	BAB 3, Anschluss Obertshausen (ca. 8 km entfernt)
<u>Bus:</u>	Innerstädtische Busverbindungen Nächste Haltestelle ca. 400m entfernt
<u>Bahnhof:</u>	S-Bahnhof (Offenbach Bieber, ca. 1,8 km entfernt)
	Regional- und S-Bahnhof (Offenbach, ca. 4,5 km entfernt)
<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen, ca. 20km entfernt
<u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u>	ca. 48 km entfernt
<u>Frankfurt Innenstadt:</u>	ca. 12 km entfernt
Innerörtliche Lage:	In nord-westlicher Randlage des Stadtteils Bieber, ca. 700m Luftlinie von der Ortsmitte des Stadtteils Bieber, westlich der Aschaffener Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltungen und Schulen befinden sich im zentralen Umfeld.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohnbauliche Nutzungen; 2-geschossige und 5-geschossige Wohnbauten, Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Immissionen:	Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)
topografische Grundstückslage:	Nahezu eben
Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform Grundstücksgröße: 465 m ²

3.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg beidseitig gepflastert, Parkmöglichkeiten beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser; Kanal (Mischsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nachbarliche (Flurstück 1343) Garage sowie Wohnhaus in Teilbereichen grenzständig

3.4 Baugrund und Altlasten

Baugrund, Grundwasser³
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):
Straßenausbau:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine
Grundwasserschäden

Altlasten:

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für
Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist kein Eintrag
einer Altlast vorhanden.⁴

3.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen⁵:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom
09.12.2024 vor.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches siehe Punkt 2.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

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

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

Nutzungssituation:

Leerstand

3.6 Erbbau

3.6.1 Gesetzliche Grundlage – Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbaurechtsVO) vom 18.01.1919, die mit Wirkung zum 30.11.2007 unverändert durch ein Bundesgesetz in das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz) umbenannt wurde.

³ Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

⁴ Schriftliche Auskunft vom 22.04.2021, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt

⁵ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Das Erbbaurecht ist das Recht - meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses - auf einem Grundstück ein „Bauwerk“ zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete „Bauwerk“ gilt nach § 12 des ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und ist nicht Bestandteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Das gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile (u.a. Bauwerke) des Erbbaurechts wieder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, d.h. das dann der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird.

Das Erbbaurecht wird begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer und anschließender Eintragung ins Grundbuch. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt und in einem eigenen Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Das Erbbaurecht kann durch den Erbbaurechtsnehmer vererbt und veräußert werden. Es handelt sich folglich um ein grundstücksgleiches Recht.

Im Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird das Erbbaurecht in Abteilung II ausschließlich an erster Rangstelle als Belastung eingetragen, so dass es auch bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Die Dauer (Laufzeit) des Erbbaurechts ist im ErbbauRG nicht geregelt. Erbbaurechte über Wohnbauflächen werden in der Regel für einen Zeitraum von 60 bis 99 Jahren begründet. Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) erhält gemäß § 9 ErbbauRG als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts den Erbbauzins in Form einer regelmäßigen Leistung. Der Erbbauzins wird durch die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs als Reallast gesichert. Um den Wert des vereinbarten Erbbauzinses über die Laufzeit des Erbbaurechts zu erhalten, wird in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eine Anpassungsklausel eingetragen.

Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf oder durch Aufhebung. Beim Zeitablauf erlischt das Erbbaurecht automatisch – das Grundbuch wird unrichtig und alle dinglichen Rechte gehen dabei unter. Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf Entschädigung des „Bauwerks“, soweit diese vereinbart ist.

3.6.2 Erbbauvertrag, Nachtrag zum Erbbauvertrag, aktueller Erbbauzins

Der Sachverständigen liegen vor:

- der Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.1986 (Urkundenrolle Nr. 38/1986)
- der Nachtrag zum Erbbauvertrag vom 17.02.2009
- das Schreiben vom 10.01.2024 zur letzten Erbbauzinsanpassung

jeweils zwischen der Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigten.

- Im **Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.1986** sind u.a. folgende Vereinbarungen getroffen (Wiedergabe auszugsweise):

Zweck des Erbbaurechts: Das Erbbaurecht wird bestellt zum Zweck der Errichtung eines Familieneigenheimes

Kraft dieses Erbbaurechts sind die Erbbauberechtigten befugt, auf und unter der Oberfläche des ... bezeichneten Grundstücks bauliche Anlagen (im Sinne des § 2 Hess. Bauordnung) nach Maßgabe des Planungs- und

Bauordnungsrechts sowie im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt und nach den vom Bauaufsichtsamt und der Grundstückseigentümerin genehmigten Plänen und Baubeschreibungen zu errichten und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks als Zugang, Hausgarten, Hofraum usw. zu benutzen. Insbesondere ist die Gestaltung des Geländes und der Außenanlage mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Beginn Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung in das Grundbuch.

Anmerkung:

Die Eintragung ins Grundbuch ist erfolgt am 09.06.1986

Ende Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht erlischt mit dem 31.12.2085

Erbbauzins gesamt:
Jährlicher Gesamterbbauzins

Die Erbbauberechtigten haben einen Erbbauzins zu entrichten, der vom Tag der Grundbucheintragung als Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks hiermit bestellt wird.

Der Erbbauzins beträgt:

8,40 DM/m² Jahr = 4,295 €/m² Jahr

3.906 DM/Jahr = 1.997,12 €/Jahr

Wertsicherungsklausel:

Neufestlegung des Erbbauzins erstmalig am 01.01.1996 und von diesem Zeitpunkt an alle fünf Jahre.

Abweichend davon und ohne Rücksicht auf die dort genannte Frist kann der Erbbauzins in jedem Fall einer Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts neu festgesetzt werden.

Bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken bleibt § 9 a Erbbaurechts-Verordnung unberührt.

Die Neufestsetzung erfolgt jeweils unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 9a Erbbaurechts-Verordnung.

Die Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgt durch *die Erbbaurechtsgeberin*. Als Bemessungsgrundlage dient der jeweils vom Statistischen Bundesamt oder einem Nachfolgeamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex eines „4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen“ (Basis 1980 = 100 Punkte).

Die Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgt in dem Umfang, in dem sich der Lebenshaltungskostenindex vom Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bzw. der jeweiligen Neufestsetzung des Erbbauzinses geändert hat.

Die Sicherung des Anspruchs erfolgt über Vormerkung im Erbbaugrundbuch.

Vertragsstrafe:	Sofern die Erbbauberechtigten länger als drei Monate mit dem Erbbauzins im Rückstand sind, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, eine Vertragsstrafe von 1% von 2/3 des Verkehrswertes des Grundstücks zu fordern.
Zustimmung Grundstückseigentümerin:	Die Erbbauberechtigten bedürfen zur Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts oder zu Belastung des Erbbaurechtsder schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. ... Zu einer evtl. Aufteilung des Erbbaurechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist schuldrechtlich ebenfalls die Zustimmung der Grundstückseigentümerin einzuholen, die nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt werden kann.
Vorkaufsrecht:	Für alle Verkaufsfälle räumen die Erbbauberechtigten der <i>Grundstückseigentümerin</i> ein im Erbbaugrundbuch einzutragendes dingliches Vorkaufsrecht ein. ..
Zu tragende Lasten und Abgaben: (§ 6 Erbbauvertrag)	... Zu Lasten der Erbbauberechtigten gehen die für das Gelände und die Bauten zu zahlenden Abgaben und Steuern jeder Art, desgleichen alle Beiträge, Kosten und Gebühren, die aufgrund der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften von einem Grundstückseigentümer zu tragen sind. Insbesondere verpflichten sich die Erbbauberechtigten, den Erschließungsbeitrag und Kanalbeitrag auf Anforderung sofort zu entrichten.
Bebauungsverpflichtung, erforderliche Zustimmung bei baulichen Veränderungen: (§ 7 1.a Erbbauvertrag)	Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet bis spätestens 31. März 1989 das Erbbaugelände nach Maßgabe des Planungs- und Bauordnungsrechts im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt zu bebauen, das Gebäude selbst zu beziehen und zu bewohnen. Jede Bebauung des Grundstücks sowie bauliche Veränderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümerin.
Nutzungsverpflichtung: (§ 7 1.b Erbbauvertrag)	Das ... errichtete Gebäude darf nur zu dem angegebenen Zweck eingerichtet und nur zu den vorgesehenen Zwecken genutzt werden. Falls eine Genehmigung zur abweichenden Nutzung erteilt wird, bleibt die Grundstückseigentümerin zum Widerruf berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, auch wenn dies bei Erteilung der Genehmigung nicht ausdrücklich vorbehalten worden ist. In keinem Fall steht den Erbbauberechtigten wegen des Widerrufs ein Ersatzanspruch zu. Die Genehmigung einer anderen Nutzung des Grundstücks durch eine andere Behörde setzt diese Bestimmung nicht außer Kraft. ...
Pflicht zum Wiederaufbau: (§ 7 3. Erbbauvertrag)	Im Falle einer Zerstörung sind die Bauwerke nach den baurechtlichen Vorschriften in angemessener Frist wieder aufzubauen.

Erlöschen des Erbbaurechts (§ 10 1. Erbbaurechtsvertrag) Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall gehen alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit ihrem wesentlichen Bestandteil sowie alle mit dem Grund und Boden nur vorübergehend verbundenen Sachen in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über.

Entschädigung bei Zeitablauf: (§ 10 2. Erbbaurechtsvertrag) 2/3 des Verkehrswertes des Bauwerks

- Im Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 17.02.2009 sind u.a. folgende Vereinbarungen getroffen (Wiedergabe auszugsweise):

Neufestsetzung Erbbaurechtszins: (Punkt 1., 2., 5. u. 6. Vertrag) Das Erbbaurecht wurde mit Vertrag vom 26.01.2009 veräußert. ... Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass ab Übergabe des Erbbaurechts, ein Erbbaurechtszins von 6,80 EUR/m² = 3.162 EUR/jährlich zu zahlen ist.

Die nächste Neufestsetzung erfolgt zum 01.04.2014. ... bzw. in jedem Fall einer Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts ...

Wertsicherungsklausel: (Punkt 5. Vertrag) Bemessungsgrundlage: Verbraucherpreisindex für Deutschland (jeweils aktuelles Basisjahr)

Die Neufestsetzung des Erbbaurechtszinses erfolgt in dem Umfang, in dem sich der Preisindex seit Abschluss des Vertrages bzw. gegenüber dem Stand der letzten Anpassung prozentual geändert hat.

Verpflichtung Bezug: (Punkt 8. Vertrag) Der neue Erbbaurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaurechtsgebäude innerhalb von sechs Monaten zu beziehen und auf Dauer zu bewohnen. Sollte er dieser Bezugsverpflichtung innerhalb der genannten Frist nicht nachgekommen sein, behält sich die Erbbaurechtsgeberin entweder die Ausübung des Heimfallrechts oder die Anhebung des Erbbaurechtszinses auf 13,60 EUR/m² vor.

- Schreiben vom 10.01.2024, letzte Erbbaurechtszinsanpassung:

Neufestsetzung Erbbaurechtszins: Nach den erbbaurechtsvertraglichen Regelungen ist der Erbbaurechtszins alle 5 Jahre, hier am 01.04.2024, neu festzusetzen.

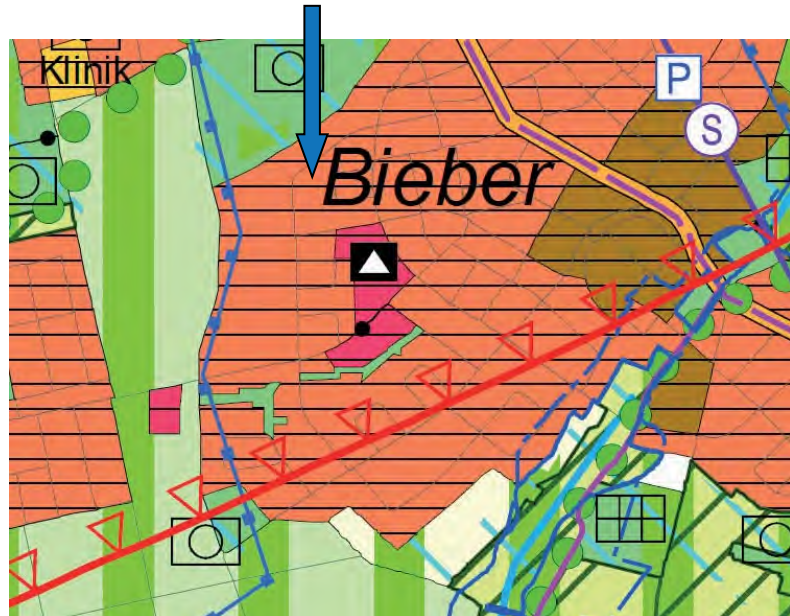
Nach aufgeführter Indexanpassung erhöht sich der bisher gezahlte Erbbaurechtszins um 19,4% auf **9,07 €/m² Jahr**.

→ 9,07 €/m² Jahr x 465 m² Grundstücksgröße
= **4.217,55 EUR/Jahr**

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

W = Wohnbauflächen



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Bauordnungsrecht:

Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt.

Zur ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahr 1986 „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit einer Pkw-Garage“ sind keine baurechtlichen Beanstandungen bekannt.

Im Jahr 2022 wurde der Bauantrag „Wohnraumerweiterung der Wohnung im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nutzfläche zu Wohnfläche im Untergeschoss“ gestellt. Hierzu liegt die Baugenehmigung vom 02.11.2022 vor (Bauschein-Nr. 332/22). Nach Auskunft der Baubehörde wurde die Baugenehmigung jedoch noch nicht abschließend vor Ort umgesetzt und eine mit allen notwendig einzureichenden Unterlagen zu stellende Baufertigstellungsanzeige nicht gestellt. Nach Auskunft der Baubehörde fehlt insbesondere zum Garten hin ein Lichthof, welcher als zweiter Rettungsweg für die Kellerräume notwendig ist. Weiter fehlt die Ausführungskonformität Schallschutz.

Nach Auskunft der Baubehörde dürfen die Kellerräume derzeit (noch) nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bezüglich der Anforderungen und Einhaltungen zum Wärmeschutznachweis liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

Weitergehende Untersuchungen / Recherchen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

Hinweis:

Die Flächen im Kellergeschoss werden nicht als Wohnfläche gewertet, jedoch aufgrund des Ausbaustandards mit einem erhöhten Nutzwert in Ansatz gebracht.

Im Sachwertverfahren erfolgt dies mittels eines Zuschlags für den Kellerausbau beim Ansatz der NHK.

Im Ertragswertverfahren erfolgt dies bei der Berücksichtigung im Ansatz des Mietzinses.

Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach/M.

3.8 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis⁶: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Offenbach am Main gelten Kanal- und Erschließungsbeiträge nach BauGB für das Grundstück als erbracht.
Es bestehen derzeit keine konkreten Ausbauabsichten.⁷

Das Bewertungsgrundstück ist demnach bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

⁶ Schriftliche Auskunft vom 09.12.2024, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsichtsamt

⁷ Schriftliche Auskunft vom 06.03.2025, Stadt Offenbach/Main, Der Magistrat, Amt für Planen und Bauen, Bereich Bauverwaltung

4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

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

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

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

Am Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 75 (Gemarkung Bieber, Flur 2, Flurstück 1342) ist ein Erbbaurecht begründet und den Erbbauberechtigten übertragen. Das Grundstück ist im Jahr 1986 mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaut worden. Wohnung 1 erstreckt sich über Erd- und Kellergeschoss. Wohnung 2 befindet sich im Dachgeschoss.

Im Jahr 2022 wurde der Bauantrag „Wohnraumerweiterung der Wohnung im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nutzfläche zu Wohnfläche im Untergeschoss“ genehmigt (Bauschein-Nr. 332/22 vom 02.11.2022). Zwischenzeitlich wurden die Flächen im Kellergeschoss als Schlaf-/Wohnraum für Monteure genutzt. Die Garage wurde mit Sanitäreinrichtungen (WCs und Duschen) ausgestattet. Dabei handelte es sich um eine ungenehmigte Zweckentfremdung für die ein Nutzungsverbot ausgesprochen wurde. Die Maßnahmen zur Baugenehmigung vom 02.11.2022 sind vor Ort nicht abschließend umgesetzt (weitere Erläuterungen hierzu siehe Abschnitt 2.4 „Bauordnungsrecht“). Die Kellerräume dürfen derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Sanitäreinrichtungen in der Garage wurden zurückgebaut.

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus, die Garage und die Außenanlage begangen. Es waren alle Räume zugänglich.

4.2 Grunddaten

Gebäudeart: (NHK-Typ 1.01)	Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus massiv errichtet, vollunterkellert, mit einem Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
Baujahr:	1986 (laut Bauakte)
Wesentliche Modernisierung / Sanierung:	ca. 2023: - Umfassende Modernisierung Wohnung Dachgeschoss (u.a. Erneuerung von Boden-, Wand- und Deckenbelägen, neues Bad) - Modernisierung Wohnung Erdgeschoss (u.a. neue Bodenfliesen, neue Terrassentür, neue Garagenaußentür) - Modernisierung von Kellerräumen (u.a. Erneuerung von Boden-, Wand- und Deckenbelägen, neues Bad, teilweise neue Fenster, neue Heizkörper) Es sind keine weiteren wertrelevanten Maßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

4.3 Wohnhaus und Garage

Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außenwände:	Außenansicht: Ziegelmauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Statik)
Schornstein:	Massiv, über Dach
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast – Baujahr 1986 Kunststofflamellenrollläden, teilweise elektrisch (Dachgeschoss, Raum „Studio“ und „Wohnen“), Fluchtfenster im Kellergeschoss und Terrassentür im Erdgeschoss neu in 2023, Holz-Dachflächenfenster Baujahr 1986 (teilweise verwittert), einfache Metallkellerfenster Fensterbänke innen: Naturwerkstein (Marmor) Fensterbänke außen: Ziegel Rollschicht
Decken:	Stahlbetondecken
Hauseingangsbereich	Hauseingangstür Holztür mit Glasausschnitt und seitlichen Elementen mit Glasausschnitten Eingangspodest, Beleuchtung

	Überdacht durch Hausgeometrie
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Glasausschnitt
Wandbelag:	<u>Kellergeschoss:</u> Putz, Anstrich, Fliesen (Bad) <u>Erdgeschoss:</u> Putz bzw. Tapete, teilweise Paneelverkleidung (Flur) Fliesen (Bad) <u>Dachgeschoss:</u> Putz, teilweise mit Zierleiste Fliesen (Bad, Objektbereich Küche)
Deckenbelag:	<u>Kellergeschoss:</u> Putz, Anstrich bzw. Paneeldecke <u>Erdgeschoss:</u> Putz, Anstrich bzw. Paneeldecke <u>Dachgeschoss:</u> Putz, Anstrich bzw. Gipskartondecke
Fußbodenbelag:	<u>Kellergeschoss:</u> Fliesen <u>Erdgeschoss:</u> Fliesen <u>Dachgeschoss:</u> Parkett, Fliesen (Bad, Küche, Loggia)
Bad:	<u>Kellergeschoss:</u> Sanitärobjekte: Waschbecken, WC, Urinal, Dusche <u>Erdgeschoss:</u> Sanitärobjekte: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche <u>Dachgeschoss:</u> Sanitärobjekte: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche Anmerkung: Eine Einbauküche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Zimmertüren:	Holztüren, Metallzargen bzw. Holzzargen (DG)

	Holzschiebetür (Hauswirtschaftsraum KG) Faltschiebetür (Küche DG) Metalltüren (Heizungsraum KG und Garagenzugangstür vom Hausflur EG)
Innentreppe:	<u>Treppe Kellergeschoss – Erdgeschoss</u> Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen belegt, Metallgeländer, Metallhandlauf mit Gummiüberzug <u>Treppe Erdgeschoss – Dachgeschoss</u> Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen belegt, Metallhandlauf mit Gummiüberzug Holzeinschubtreppe zum Dachboden
Heizung:	Gastherme Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Keller- und Dachgeschoss
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung;
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Kupfer
Terrasse, Erdgeschoss:	Boden: Fliesenbelag, 3 Steigungen zur Gartenebene, fehlender seitlicher Abschluss, fehlende Absturzsicherung, teilweise Pflanztröge am Rand
Loggia, Dachgeschoss:	Boden: Fliesenbelag Geländer: Metallkonstruktion mit Paneelverkleidung
Wohneinheiten / Wohnfläche:	<u>Wohnung Erd-/Kellergeschoss:</u> Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche und Essbereich, Flur, Bad, Terrasse Kellergeschoss: 8 Räume, davon 2 gefangene Räume (Hausanschlussraum, Heizungsraum), Flur, Duschbad Wohnfläche Erdgeschoss: rd. 110 m² Nutzfläche* Kellergeschoss: rd. 102 m²

* Inwieweit es sich bei den Räumen im Kellergeschoss um Nutz- bzw. teilweise um Wohnfläche handelt ist im baurechtlich schwebenden Verfahren. Es liegt eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Nutzflächen zu

Wohnflächen des Kellergeschosses vor, jedoch ist diese nur wirksam wenn alle darin enthaltenen Maßnahmen und Vorschriften umgesetzt wurden und dies mit einer vollständigen Fertigstellungsanzeige zur Baumaßnahme abgeschlossen ist. Nach Auskunft des Bauamtes liegt dies nicht vor. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.4 und 3.1.

Wohnung Dachgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Loggia

Wohnfläche Dachgeschoss: rd. 91 m²

Siehe Anlage Berechnungen 5.1

Besonnung/Belichtung:	Ausreichende bis gute Belichtung der Wohnräume
Besondere Einrichtungen	Außenmarkise (Terrassenbereich), elektrisch betrieben
Besondere Bauteile:	Eingangsbereich Podest
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4
Garage:	Im Haus integriert Garagentor: Metallschwinger Außentür: Kunststofftür mit integriertem Fensterelement (Ausgang in Garten), Baujahr ca. 2023 Innentür: Metalltür, direkter Zugang von der Garage in den Hausflur Boden: Fliesenbelag Wand: Putz, teilweise Fliesen Decke: Anstrich

Die Garage wurde zwischenzeitlich zweckentfremdet als WC- und Duschraum ausgebaut und genutzt. Die Sanitärausstattung ist zurückgebaut. An den Wänden sind in Teilbereichen Fliesen vorhanden. Der Boden hat einen Höhenversatz.

Nutzfläche Garage: rd. 19 m²

Siehe Anlage Berechnungen 5.1

4.4 Außenanlage

Einfriedung:	Maschendrahtzaun (hinten), Holzelemente (im vorderen Grundstücksbereich zum Nachbarn), Brüstungsmauer mit Pfeiler und Betonabdeckung (zur Straße), teilweise offen und Bewuchs, Mauerwerk (Nachbargrenze einseitig), Garage und Anbau des Nachbarn grenzständig
--------------	---

Bodenbefestigung:	Zufahrtsbereich Garage und Zugangsbereich Haus gepflastert, Teilbereich des Gartens gepflastert
Grünfläche:	Rasenfläche, Einzelbaumbepflanzung, Büsche
Stellplätze	1 Garagenstellplatz, 1 Stellplatz vor Garage
Mülltonnenstellplatz:	Im vorderen Zugangsbereich, integriert in Einfriedungselement
Holzschuppen:	Im hinteren Grundstücksbereich, grenzständig

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und Baumängel / Allgemeinbeurteilung

Vorbemerkung:

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

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

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

Bauschäden und Baumängel / Unterhaltungsstau / Wertmindernde und werterhöhende Umstände:

Gesamteindruck

Das Gebäude wurde im Innenausbau modernisiert.

Wertmindernd werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Fehlende Fliesen im Flurbereich Erdgeschoss (nach erfolgter Behebung eines Wasserschadens laut Eigentümer)
- Verwitterte Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Teilweise fehlender seitlicher Abschluss der Terrasse

Ansatz pauschal rd.

- 3.500 €

Flächen im Kellergeschoss

Die Flächen im Kellergeschoss sind entgegen der vorliegenden Baugenehmigung nicht als Wohnflächen nutzbar, da gemäß Auskunft der Baubehörde die Maßnahmen der Baugenehmigung vor Ort nicht vollständig umgesetzt sind (insbesondere Herstellung eines 2. Fluchtwegs) und eine vollständige Fertigstellungsanzeige beim Bauamt zur Baumaßnahme fehlt (siehe auch hierzu Erläuterungen im Abschnitt 2.4 und 3.1). Inwieweit die noch offenen Punkte umsetzbar sind und wie hoch ggfs. die Kosten hierfür sind, ist seitens der Sachverständigen nicht beurteilbar. Es liegen hierüber keine weiteren Kenntnisse vor.

Gemäß Auskunft der Baubehörde dürfen die Flächen im Kellergeschoss derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Aufgrund des vorhandenen Ausbaustandards (Heizung, Fliesenbelag, Kunststofffenster, ausreichende Belichtung, ausreichende Raumhöhe) werden die Nutzflächen im Kellergeschoss in der Wertermittlung mit einem Zuschlag versehen.

Im Ertragswertverfahren erfolgt dies bei der

Berücksichtigung im Ansatz des Mietzinses.
Im Sachwertverfahren erfolgt dies mittels eines
Zuschlags für den Kellerausbau beim Ansatz der
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

(Ansatz im Sach-
und Ertragswert-
verfahren)

Besondere Einbauten, Besondere Bauteile und Nebengebäude:	- Außenmarkise (Terrassenbereich), elektrisch betrieben, Zeitwert - Ansatz psch.	750 €
	- Eingangsbereich, Podest Zeitwert – Ansatz pauschal	100 €
	- Holzschuppen Zeitwert – Ansatz pauschal	550 €
	Summe rd.	1.400 €

(Ansatz nur im
Sachwertverfahren)

6. Wertermittlung des Erbbaurechts (Blatt 7202)

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Gemäß § 48 ImmoWertV 2021 ist „der Verkehrswert des Erbbaurechts 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.

Gemäß § 49 ImmoWertV 2021 „kann im Vergleichswertverfahren der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.“

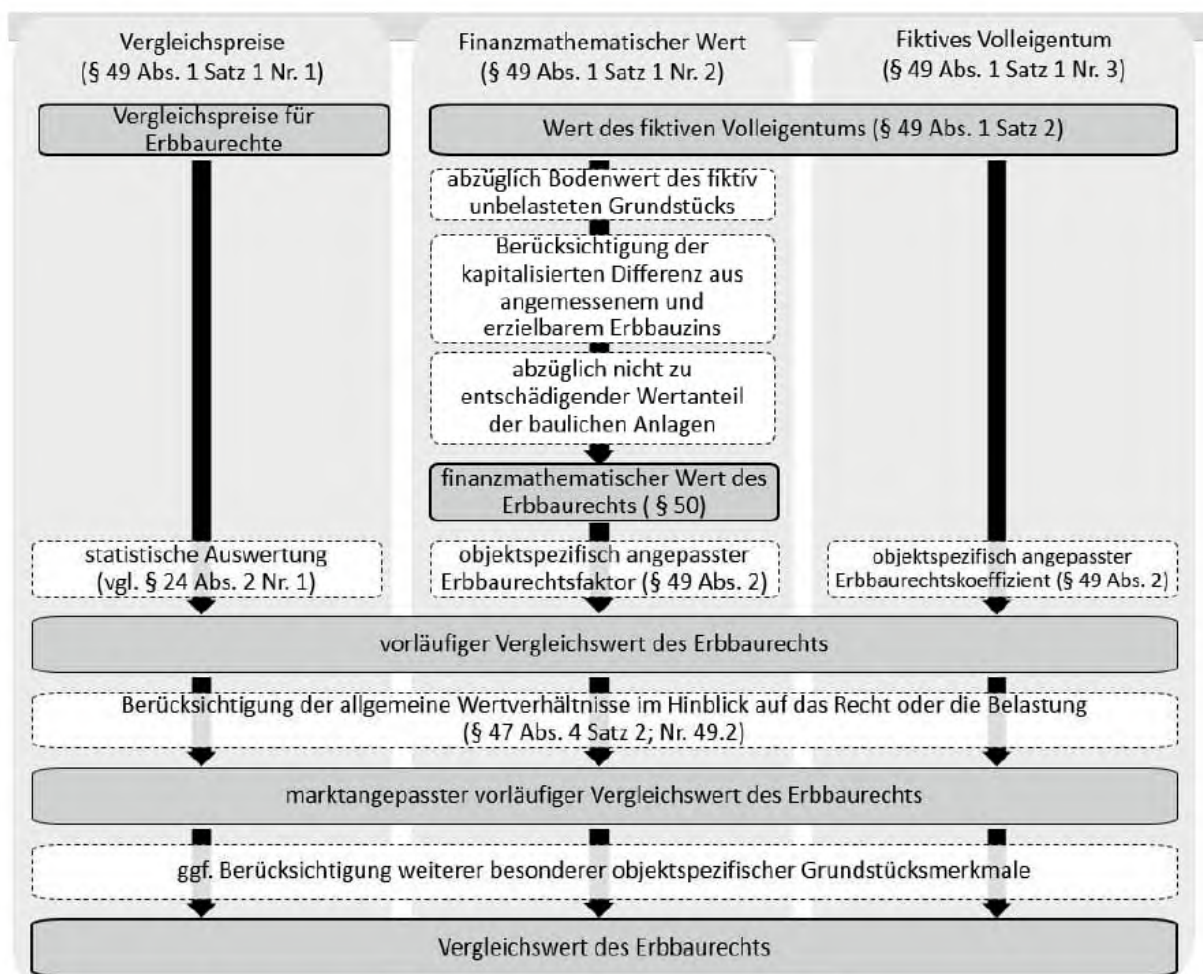


Abbildung: Verfahrensvarianten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Erbbaurechts.
(Quelle: ImmoWertA)

Der Wert des fiktiven Volleigentums (gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2) ist der Wert des fiktiven unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen im maßgeblichen Zeitraum an hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Vergleichsobjekten nicht verfügbar. Das Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021) für veräußerte Erbbaurechte ist daher nicht anwendbar.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts des Erbbaurechts der Vergleichswert, abgeleitet aus dem Wert nach dem finanzmathematischen Modell i.S. d. § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021. Zur Plausibilisierung wird die Nettoanfangsrendite sowie der Ertragsfaktor dargestellt.

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. in vorliegendem Falle des fiktiven Volleigentums sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken bzw. der Wert des fiktiven Volleigentums mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) zu ermitteln, weil hier die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht ausreichend Vergleichsobjekte vorliegen. Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Bei der Verfahrenswahl ist die Modellkonformität zu berücksichtigen.

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

6.2 Ermittlung des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwertzone Nr. 90031601 der Stadt Offenbach/M.. Der Bodenrichtwert ist ein Zonenwert, d.h. er bildet den in der Zone durchschnittlichen Bodenrichtwert ab und ist entsprechend der Lage und Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses in der Zone 90031601 **775,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück in der Richtwertzone Nr. 90031601 ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
Baufläche/Baugebiet = W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 07.04.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Baufläche/Baugebiet = W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (unbelastet)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert			=	775,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	×	1,00	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	B03
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.			=	775,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts, unbelastet		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	775,00 €/m ²	
Fläche	× 465,00 m ²	
Gesamtbodenwert, unbelastet	= 360.375,00 €	
Gesamtbodenwert, unbelastet rd.	= <u>360.000,00 €</u>	

Erläuterungen

- B01** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei (vgl. Pkt. 2.7)
B02 Es sind keine Bodenwerterhöhungen / -minderungen seit dem Stichtag 01.01.2024 bekannt.
B03 Anpassung entfällt
B04 Anpassung entfällt

6.3 Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

angemessener Erbbauzins:			
360.000,00 €	x	3,5%	= 12.600,00 €
erzielbarer (derzeitiger) Erbbauzins:	-		<u>4.217,52 €</u>
Differenz aus angemessenem Erbbauzins und erzielbarem Erbbauzins			8.382,48 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz:			
3,5%; RLZ: 60 Jahre	x		<u>24,945</u>
Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins			209.098,735 €

Erläuterungen

Für die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes wird die Differenz aus dem Verzinsungsbetrag des Bodens von 3,5 % und dem erzielbaren (vertraglich vereinbarten, derzeitigen) Erbbauzins über die Restlaufzeit von 60 Jahre des Erbbauvertrages kapitalisiert.

Angemessener Erbbauzins

Gemäß § 50 ImmoWertV 2021 Abs. 3 wird der angemessene Erbbauzins in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der Immobilienmarktbericht Südhessen weist einen durchschnittlichen Erbbauzins bei Neubegründung von Erbbaurechten auf unbebauten Grundstücken von 4,0 % (Spanne 1% bis 10,5%) aus. Der Auswertung liegen 42 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2022 zugrunde. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, der Restlaufzeit, der Marktlage und Hinzuziehung weitere Auswertungen zu Erbbaurechten in der Nachbarstadt Frankfurt/M. wird der angemessene Erbbauzins mit **3,5%** angesetzt.

Erzielbarer (derzeitige) Erbbauzins

Gemäß § 50 ImmoWertV 2021 Abs. 4 ist der erzielbare Erbbauzins der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt

Ausweislich des Schreibens zur letzten Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2024 beträgt der vertraglich vereinbarte (derzeitige) Erbbauzins **4.217,52 € / Jahr**.

Die Sicherung auf Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses ist im Grundbuch, Abteilung II gesichert (= Wertsicherungsklausel). Weitere Ansprüche auf Erhöhung des Erbbauzinses zum Wertermittlungstichtag sind nicht gegeben.

Das Erbbaurecht besitzt 2025 vertragsgemäß eine Restlaufzeit (RLZ) von 60 Jahren.

6.4 Vergleichswert des Erbbaurechts

Gebäude		Zweifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche in €/m²		443
Baupreisindex (BPI) I / 2025 (2010 = 100)		187,20
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) unter Einbezug regional- u. ortsspezifischer Korrekturfaktoren		930,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag, rd.		1.740,96 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude		771.245,28 €
• Zu-/Abschläge		0,00 €
• besondere Bauteile		0,00 €
• besondere Einrichtungen		0,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)		771.245,28 €
Baunebenkosten (BNK) - mit 17% bereits in NHK enthalten		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)		771.245,28 €
Alterswertminderung		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33	Jahre
• prozentual		52,86%
• Betrag		407.658,22 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		363.587,06 €
• Besondere Einrichtungen u. Besondere Bauteile - vgl. Abschnitt 5		1.400,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	rd.	364.987,06 €

Gebäudewerte insgesamt		364.987,06 €
Wert der Außenanlagen, psch. 4 % v. Gebäudewert	+	14.599,48 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	379.586,54 €
Bodenwert Volleigentum (vgl. Bodenwertermittlung)	+	360.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Volleigentums	=	739.586,54 €
Sachwertfaktor	×	1,10
Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)	=	813.545,20 €

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)	=	813.545,20 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	360.000,00 €
Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	+	209.098,73 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen RLZ = 60 Jahre > RND = 33 Jahre	+/-	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	662.643,93 €
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	×	0,90
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	596.379,54 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2)	+/-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts		596.379,54 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 5		
- Werterhöhend / Wertmindernd	-	3.500,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	592.879,54 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	rd.	590.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Brutto-Rauminhalt / Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen seitens der Sachverständigen ermittelt (siehe Anlage 5.2).

Baupreisindex

Der Baupreisindex wird quartalsweise vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlicht. Er beträgt für Wohngebäude **187,2** zum I. Quartal 2025 (Basiswert 2010 = 100)

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten wurden erstmals mit RdErl. des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1.8.1997 im Bereich des Bundes eingeführt und zwischenzeitlich fortgeschrieben. Sie basieren auf den Preisverhältnissen im Jahr 2010 und sind bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF). Für vorliegende Bewertung wurde für das Einfamilienhaus die **Gebäudeart 1.01** mit den Standardstufenmerkmalen 2 bis 4, einschließlich eines Zuschlages aufgrund des Kellergeschossausbaus angesetzt.

Die Baunebenkosten sind mit 17% in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden bestimmte Gebäudeteile nicht erfasst. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Überdachungen und offene Balkone. Diese werden als Besonderes Bauteil pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Es werden die unter **Abschnitt 5** aufgeführten Besondere Bauteile wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen oder durchschnittlichen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind zu dem NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zusätzlich zu berücksichtigen. Es werden die unter **Abschnitt 5** aufgeführten Besonderen Einrichtungen wertmäßig in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten, beinhalten Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die Kosten für die erforderliche Finanzierung. Die Baunebenkosten sind mit **17%** der Herstellungskosten (Kostengruppe 300 und 400, DIN 276) in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem Abschreibungsmodell „Linear“ auf der Basis der sachverständlich geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser der Standardstufe 2 bis 4 65 bis 75 Jahre. Für das Bewertungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** angesetzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufgehende Gebäude wurde gem. den Bauunterlagen im Jahre 1986 errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde modernisiert und instandgehalten.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster („Punktrastermethode“ gem. ImmoWertV 2021, Anlage 2) eingeordnet.

Nach der Punktrastermethode ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 - 20 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0 (von 4)
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,5 (von 2)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0 (von 2)
Modernisierung der Heizungsanlage	0 (von 2)
Wärmedämmung der Außenwände	0 (von 4)
Modernisierung von Bädern	2 (von 2)
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 (von 2)
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0 (von 2)
Summe	4,5

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. Ein eventuell vorhandener Instandhaltungsrückstau wird hierbei als bereits beseitigt unterstellt. Die Kosten hierfür werden separat in Abzug gebracht. (Vgl. Abschnitt 5)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 31 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich nach Modell für das Gebäude eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer** von rd. **33 Jahren**. Die Ableitung erfolgt nach Modellberechnung.
- Ein eventuell vorhandener Instandhaltungsrückstau wird hierbei als bereits beseitigt unterstellt. Die Kosten hierfür werden separat in Abzug gebracht. (Vgl. Abschnitt 5)

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein **fiktives Gebäudealter** von ($70 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) **37 Jahren**. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Baujahr** ($2025 - 37 \text{ Jahre} =$) **1988**.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren** und
 - **ein fiktives Baujahr 1988**
- zugrunde gelegt.

Wert der Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen sind pauschal getrennt erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Sie werden hier pauschal mit **4%** des Gebäudewertes berücksichtigt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der empirisch aus Kaufpreisen bzw. aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet wurde.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Im Grundstücksmarktbericht „Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen“ wird der Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 7000.000 € bis 750.000 € ausgewiesen mit 1,11 bis 1,09. Unter Abwägung aller zur Verfügung stehenden Informationen, der objektspezifischen Eigenschaften (insb. Lage, Alter, Hauszuschnitt, Bodenrichtwertbereich) wird der Sachwertfaktor bestimmt zu **1,10**.

Wert des fiktiven Volleigentums

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiven unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Erbbaurechtsfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Es wird der Empfehlung einschlägiger Literatur⁸ gefolgt und ein Erbbaurechtsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser von **0,9** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Es werden die unter **Abschnitt 5** aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt.

Bauwerksentschädigung

Eine Bauwerksentschädigung nach Ablauf des Erbbaurechts ist in dieser Bewertung nicht gesondert zu berücksichtigen. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes unterschreitet den Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts.

⁸ Sprengnetter, Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar, Band 10, Abschnitt 9/2)5.5/20

6.5 Nettoanfangsrendite und Ertragsfaktor

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100 x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag (EUR)}}{\text{Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]			23.002,38 €	
Vergleichswert des Erbbaurechts [EUR]			590.000,00 €	
Erwerbsnebenkosten			10%	
NAR	=	100 x	$\frac{23.002,38 \text{ €}}{649.000,00 \text{ €}}$	= 3,5 %
NAR bei Volleigentum:				2,8 %
Immobilienmarktbericht Offenbach/M, 2024:				
- keine Angaben -				
Immobilienmarktbericht Südhessen, 2024:				
Durchschnittliche Nettoanfangsrendite:			2,6% +/- 0,5%	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]			28.398,00 €	
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert (EUR)}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag (EUR)}}$	
Ertragsfaktor	=		$\frac{590.000,00 \text{ €}}{28.398,00 \text{ €}}$	= 20,8
Ertragsfaktor bei Volleigentum				= 28,5
Immobilienmarktbericht Offenbach/M, 2024:				
Durchschnittlicher Rohertragsfaktor: 31,4 mit Standardabweichung 4,9				
Immobilienmarktbericht Südhessen, 2024:				
Durchschnittlicher Rohertragsfaktor: 31,5 mit Standardabweichung 5,6				

6.6 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag	07.04.2025
Vergleichswert des Erbbaurechts	EUR 590.000,00

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert (auf Basis des sachwertorientierten, finanzmathematischen Werts) orientieren.

Der Verkehrswert wird daher vom Vergleichswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für

das Erbbaurecht,
bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage,
Konrad-Adenauer-Straße 75, 63073 Offenbach am Main
(Gemarkung Bieber, Flur 2, Flurstück 1342)

wird zum Wertermittlungsstichtag **07.04.2025** mit rd.

590.000,00 €
in Worten: Fünfhundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

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

Langenselbold, den 18. August 2025



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

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

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

7. Literaturverzeichnis

- [L1] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [L2] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L3] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2025
- [L4] **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Stadt Offenbach am Main 2024, Offenbach September 2024
- [L5] **Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, Heppenheim August 2024

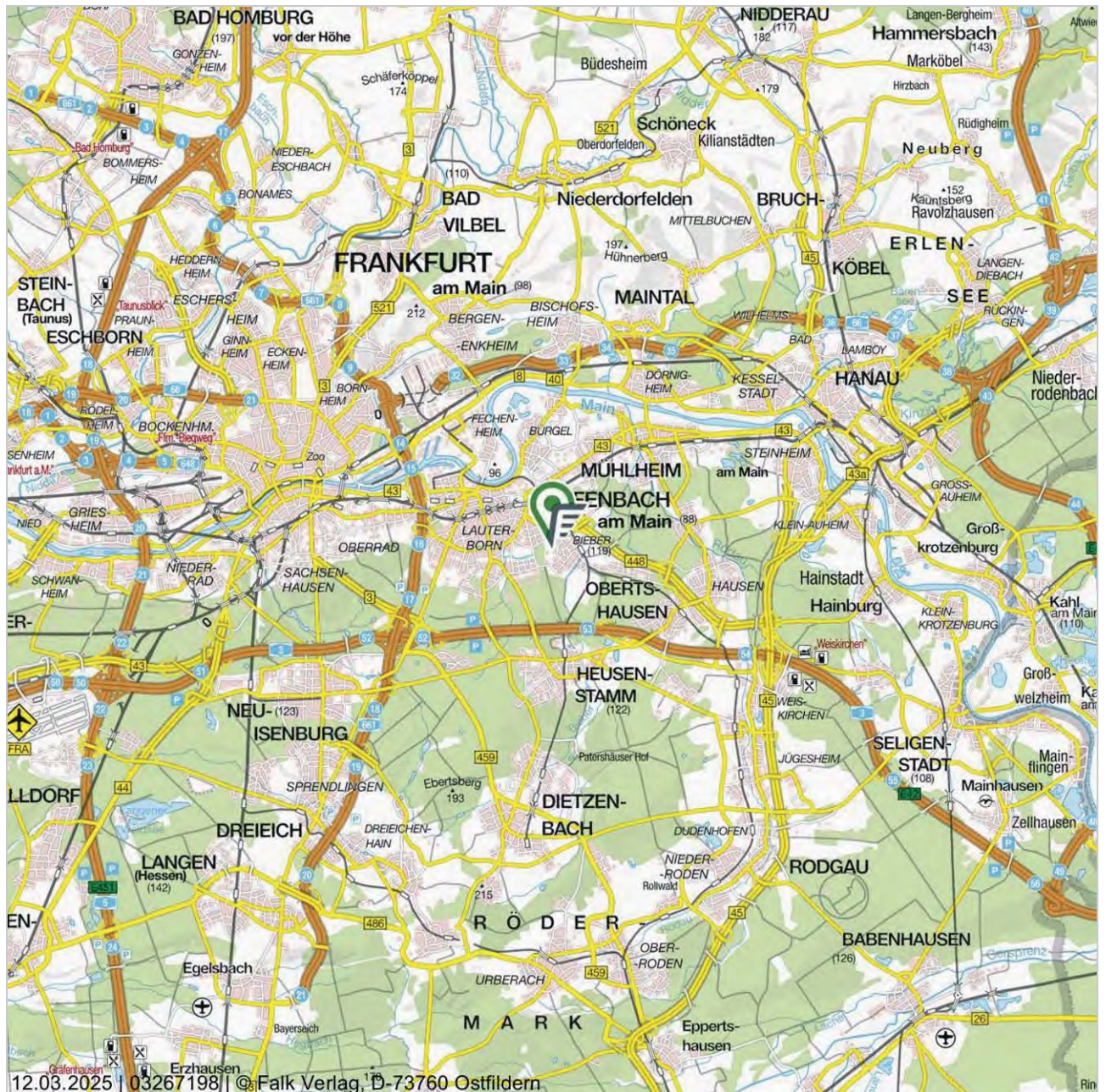
8. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.
- ImmoWertA** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), 2023
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109)
- WoFIV** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)
- ErbbauRG** Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

Hinweis:

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

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMOMT GMBH UND CO. KG
Stand: 2025
Gewählter Maßstab: 1:200.000

Lizenziert über www.on-geo.de

HINWEIS: Eine weitere Vervielfältigung ist nicht gestattet

Stadtplan



Quelle: Straßenkarte 1:20.000, MAIRDUMONT GMBH UND CO. KG
Stand: 2025
Gewählter Maßstab: 1:20.000

Lizenziert über www.geoport.de

HINWEIS: Eine weitere Vervielfältigung ist nicht gestattet

Wohnhaus - Erbbaurecht, Konrad-Adenauer-Straße 75, 63073 Offenbach/M.
Aktz.: 7 K 39/24

Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 1342
Flur: 2
Gemarkung: Bleber

Gemeinde: Offenbach am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

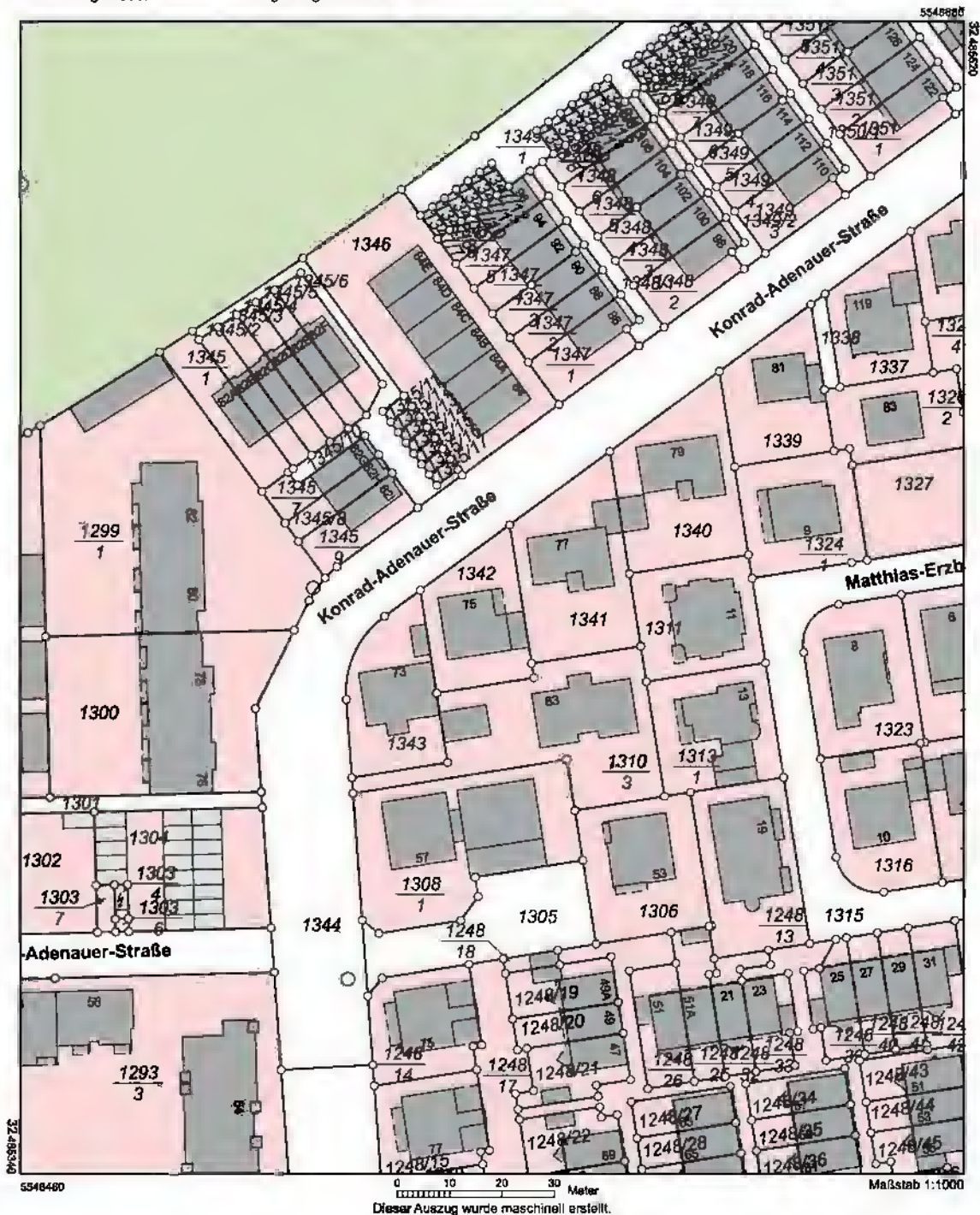
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

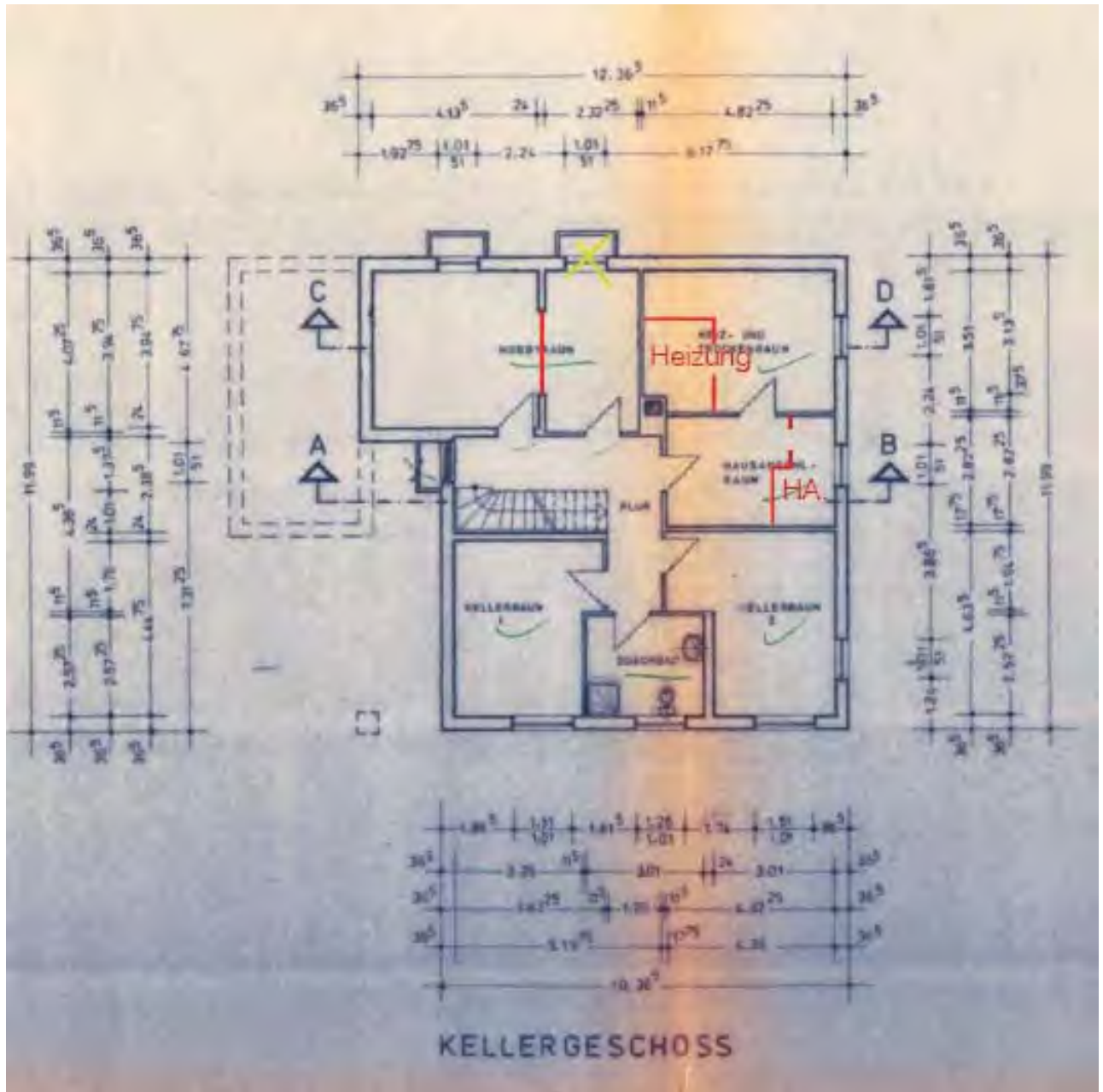
Erstellt am 15.03.2025

Antrag: 202844722-1



Grundriss Kellergeschoss:

Planunterlage zur Baugenehmigung „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Pkw-Garage“ vom 27.06.1986



Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach/M.

Grundriss Kellergeschoss:

Planunterlage zur Baugenehmigung „Wohnraumerweiterung der Wohnung im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nutzflächen zu Wohnflächen im Untergeschoss“ vom 02.11.2022
– mit Eintragungen der Baukontrolle im Mai 2023 / Nutzungsverbot Wohnraumnutzung (Einzelzimmervermietung)



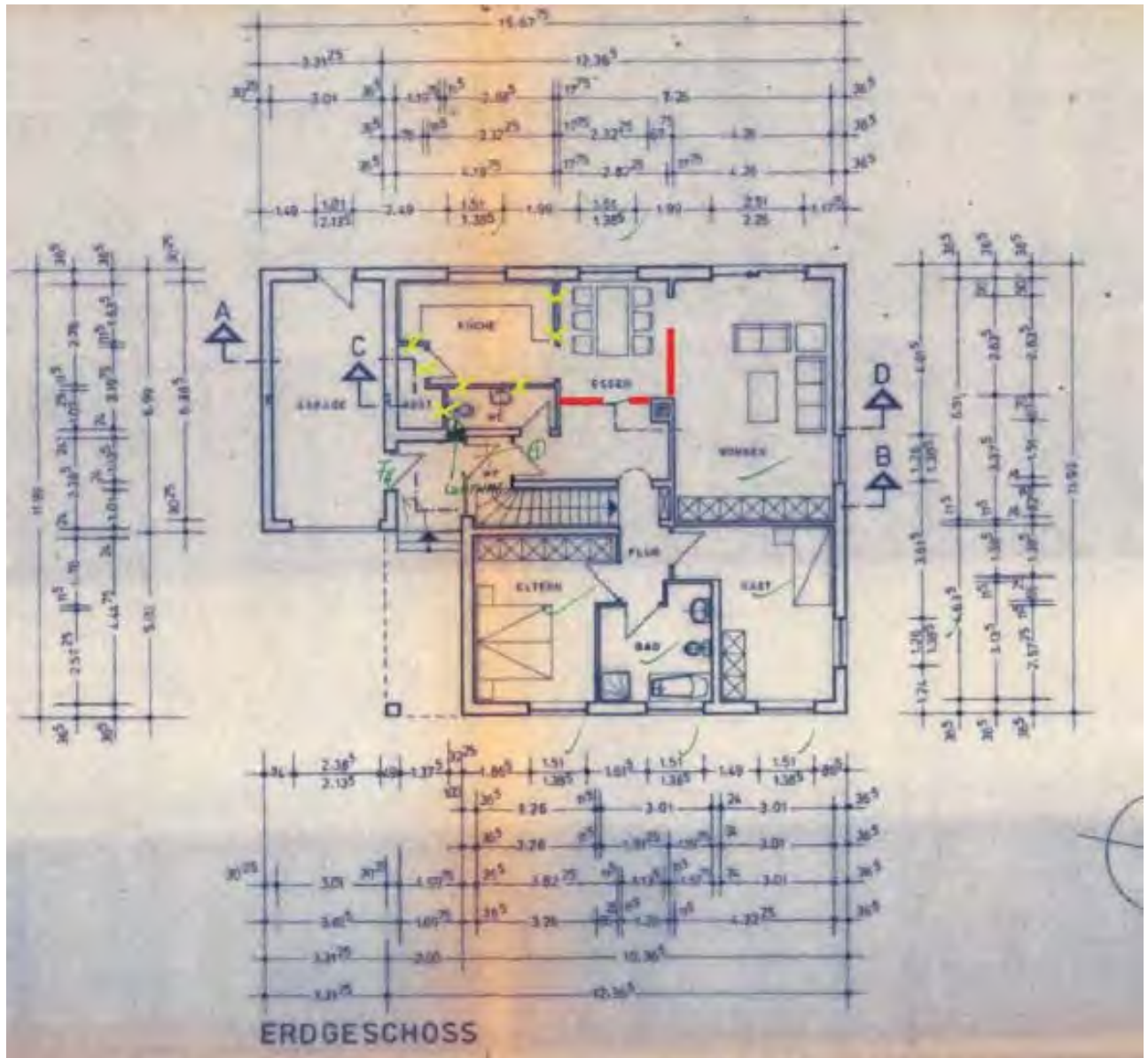
Anmerkung:

Ein Planstand ohne Eintragungen der Baukontrolle lag der Sachverständigen nicht vor.
Die bemängelte Nutzung ist mittlerweile aufgegeben. Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 07.04.2025 leer.

Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach/M.

Grundriss Erdgeschoss:

Planunterlage zur Baugenehmigung „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Pkw-Garage“ vom 27.06.1986

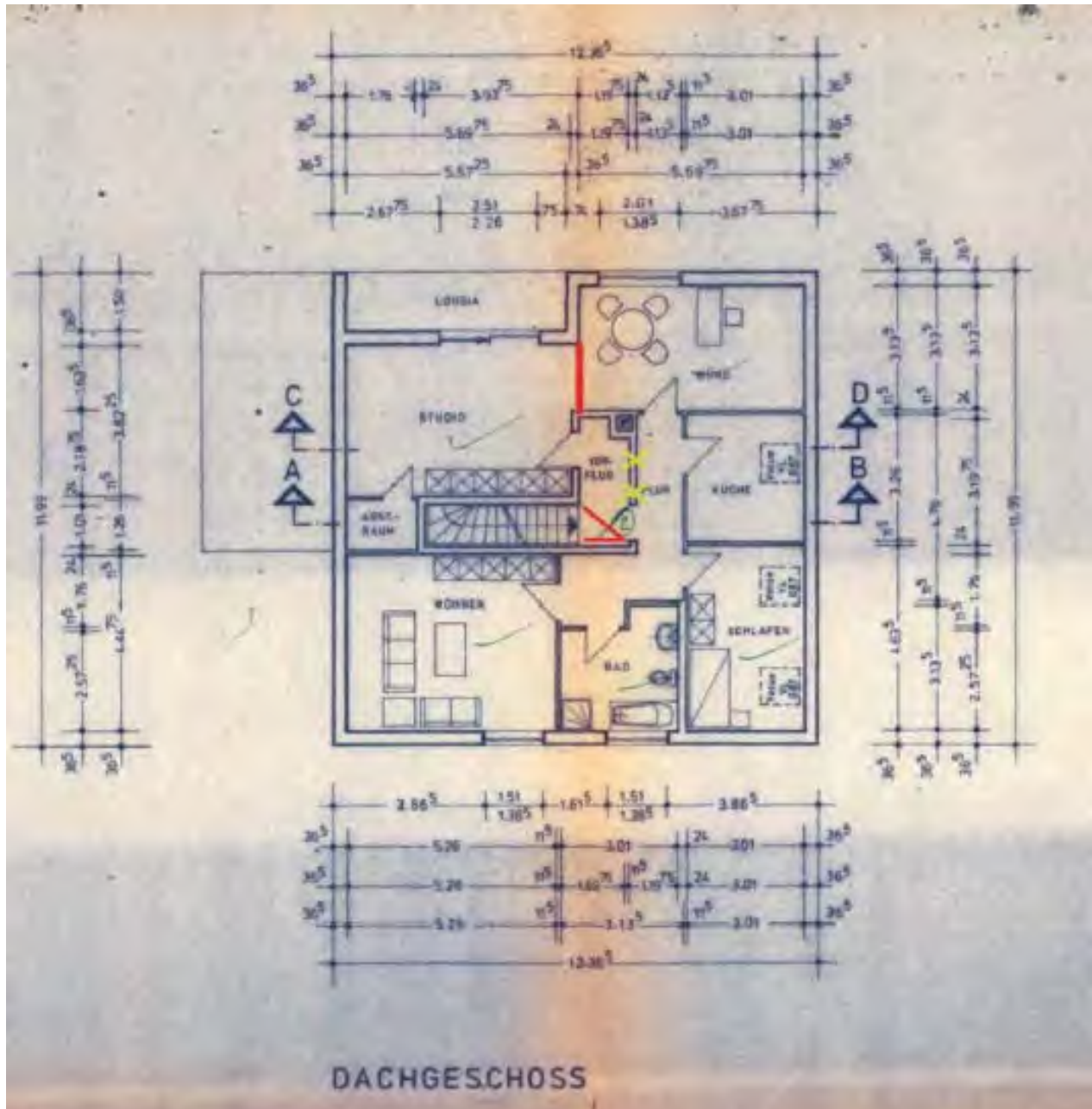


Der Grundriss weicht vor Ort teilweise ab. – Siehe Gelb- und Roteintrag durch die Sachverständige

Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach/M.

Grundriss Dachgeschoss:

Planunterlage zur Baugenehmigung „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Pkw-Garage“ vom 27.06.1986

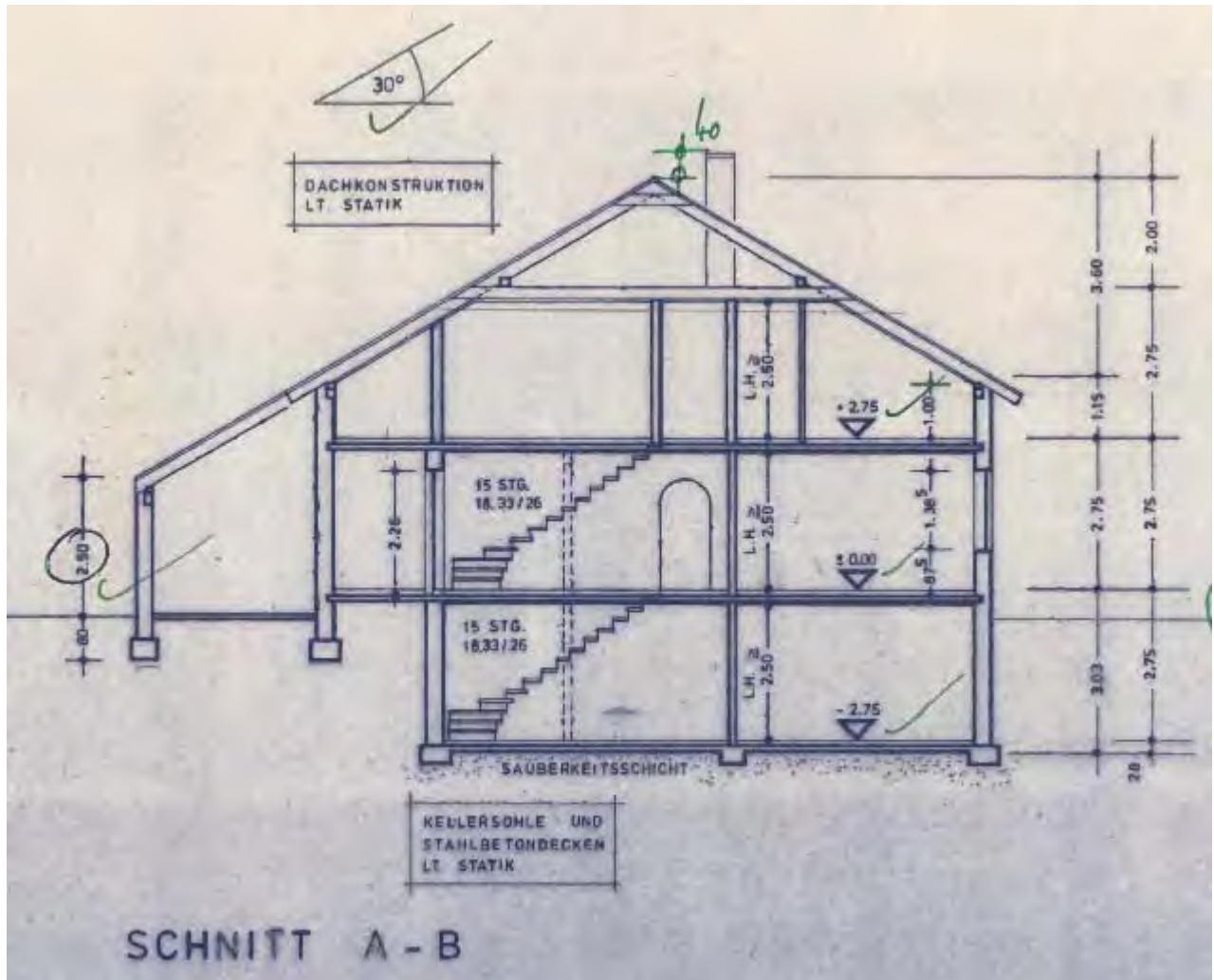


Der Grundriss weicht vor Ort teilweise ab.
Siehe Gelb- und Roteintrag durch die Sachverständige

Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach/M.

Schnitt:

Planunterlage zur Baugenehmigung „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Pkw-Garage“
vom 27.06.1986



Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach/M.

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Auszug aus der Bauakte, Berechnung zur Baugenehmigung im Jahr 1986

Berechnung der Wohnflächen nach DIN 283
=====

Erdgeschoßwohnung:

1. Wohn- und Schlafräume

$$\begin{aligned}\text{Wohnen/Essen} &: (4,26 \times 6,51 + 2,63^5 \times 0,17^{75} + \\ & 2,82^{25} \times 3,13^5 + 2,32^{25} + 0,67^{75} + \\ & 2,82^{25} \times 1,51 + 1,25 \times 1,13^5) \times 0,97 = 42,97 \text{ m}^2 \\ \text{Eltern} &: (3,26 \times 4,44^{75} + 1,76 \times 0,56^{25}) \times 0,97 = 15,02 \text{ m}^2 \\ \text{Gast} &: (3,01 \times 4,63^5 + 1,31^{25} \times 1,38^5) \times 0,97 = 15,30 \text{ m}^2\end{aligned}$$

2. Küchen

$$\text{Küche} : (4,19^{75} \times 2,76 - 0,87^5 \times 1,12^5) \times 0,97 = 10,28 \text{ m}^2$$

3. Nebenräume

$$\begin{aligned}\text{Windfang} &: (1,13^5 \times 1,26) \times 0,97 = 1,39 \text{ m}^2 \\ \text{WC} &: (2,88^5 \times 1,07^{25}) \times 0,97 = 3,00 \text{ m}^2 \\ \text{Flur} &: (2,44^{75} \times 1,26 + 1,13^5 \times 0,56^{25} - \\ & 0,25 \times 0,24) \times 0,97 = 3,55 \text{ m}^2 \\ \text{Bad} &: (2,57^{25} \times 3,01 + 0,56^{25} \times 1,19^{75}) \\ & \times 0,97 = 8,16 \text{ m}^2 \\ \text{Abstellraum} &: (1,19^{75} \times 1,07^{25} + 1,12^5 \times 0,76) \\ & \times 0,97 = 2,08 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Gesamt-Wohnfläche der Erdgeschoßwohnung} = 101,75 \text{ m}^2$$

=====

Dachgeschoßwohnung:

1. Wohn- und Schlafräume

$$\begin{aligned} \text{Wohnen} & : (3,46 \times 4,44^{75} + 1,80 \times 4,44^{75}/2) \\ & \times 0,97 = 18,81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Schlafen} & : (1,21 \times 4,63^5 + 1,80 \times 4,63^5/2) \\ & \times 0,97 = 9,48 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Studio/Büro} & : (3,89^{75} \times 3,13^5 + 1,80 \times 3,13^5/2 + \\ & 0,24 \times 1,63^5 + 3,89^{75} \times 3,82^{25} + \\ & 1,80 \times 3,82^{25}/2) \times 0,97 = 32,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2. Küchen

$$\begin{aligned} \text{Küche} & : (1,21 \times 3,26 + 1,80 \times 3,26/2) \times 0,97 = 6,67 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3. Nebenräume

$$\begin{aligned} \text{Abstellraum} & : (1,76 \times 1,26/2) \times 0,97 = 1,08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Vorflur} & : (3,19^{75} \times 1,19^{75} - 0,50 \times 0,50) \\ & \times 0,97 = 3,47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Flur} & : (4,76 \times 1,13^5 + 1,69^{75} \times 1,76 + \\ & 0,30^{25} \times 1,19^{75}) \times 0,97 = 8,49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bad} & : (3,01 \times 2,57^{25} + 1,19^{75} \times 0,56^{25}) \\ & \times 0,97 = 8,16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Loggia} & : (3,77^{25} \times 1,50 + 1,80 \times 1,50/2) \times 1/4 = 1,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Gesamt-Wohnfläche der Dachgeschoßwohnung} & = 90,66 \text{ m}^2 \\ & ===== \end{aligned}$$

Berechnung der Nutzfläche:
=====

Kellergeschoß:

Kellerraum 1	: $(3,26 \times 4,44^{75} + 1,76 \times 0,56^{25}) \times 0,97$	= 15,02 m ²
Kellerraum 2	: $(3,01 \times 4,63^5 + 1,31^{25} \times 1,94^{75}) \times 0,97$	= 16,01 m ²
Duschbad	: $(3,01 \times 2,57^{25}) \times 0,97$	= 7,51 m ²
Flur	: $(1,26 \times 4,38^5 + 1,37^5 \times 3,93^{75}) \times 0,97$	= 10,61 m ²
Heiz- und Trockenraum	: $(4,82^{25} \times 3,51 - 0,37^5 \times 0,56^{25}) \times 0,97$	= 16,21 m ²
Hobbyraum	: $(4,13^5 \times 3,94^{75} + 2,32^{25} \times 4,07^{25} + 2,01 \times 0,24) \times 0,97$	= 25,48 m ²
Hausanschl.-Raum:	$(4,26 \times 2,82^{25}) \times 0,97$	= 11,66 m ²
Gesamt-Nutzfläche im Kellergeschoß		= 102,50 m² =====

Sonstige Nutzfläche:

Garage	: $(3,01 \times 6,38^5) \times 0,97$	= 18,64 m ²
Sonstige Nutzfläche insgesamt		= 18,64 m² =====

Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche – Ansatz im Gutachten:

Wohnfläche Erdgeschoss:	101,75 m²
+ Terrasse, Ansatz zu 1/4, geschätzt:	8,40 m²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss:	110,15 m² = rd. 110 m²
Wohnfläche Dachgeschoss:	90,66 m² = rd. 91 m²
Nutzfläche Kellergeschoß:	102,50 m² = rd. 102 m² (abgerundet)
Nutzfläche Garage:	18,64 m² = rd. 19 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche:	321,95 m² = rd. 322 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Nach DIN 277 von 2005

Die Ansätze sind vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Zweifamilienhaus mit Garage:

Geschoss	Flächenart	a [m]	b [m]		Fläche [m ²]
Kellergeschoß	a-Fläche	10,365	11,99	1,00	124,28
	a-Fläche	2,00	4,6775	1,00	9,36
Erdgeschoss	a-Fläche	10,365	11,99	1,00	124,28
	a-Fläche	2,00	6,99	1,00	13,98
	a-Fläche	3,3125	6,99	1,00	23,15
Dachgeschoss	a-Fläche	12,365	11,99	1,00	148,26
Summe a-/b-Flächen					443,30
Summe a-/b-Flächen rd.					443,00

a-Fläche: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Fläche: Überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (ausgenommen Balkone)

c-Fläche: Nicht überdeckt und Balkone überdeckt

Anmerkung:

Die in der Wertermittlungspraxis gebräuchlichen Tafelwerte des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen über die Normalherstellungskosten 2010 berücksichtigen nur die Bereiche a und b eines Bauwerks, da der Bereich c i.d.R. kostenanteilmäßig unbedeutsam ist. Dieser wird als Besonderes Bautel i.d.R. gesondert veranschlagt. Daher wird zur weiteren Berechnung lediglich die Summe der a- und b-Flächen verwendet.

Fotodokumentation

Außenansichten

Straßenansicht /

Zufahrt / Zugang

Ausrichtung

Straßenansicht: Norden



Ansicht Nord



Ansicht Rückseite

Terrasse

rechts: Zugang zur
Garage

Ausrichtung Rückseite:
nach Süden



Ansicht West



Innenansichten

Eingangsbereich
Erdgeschoss

Zugang Wohnung
Erdgeschoss

Treppe ins
Dachgeschoss



Wohnung Erdgeschoss

Flur

Nach Auskunft
Eigentümer: Behobener
Wasserschaden.

Fliesenergänzungen
notwendig



Wohnen

Ausgang zur Terrasse

Links: Zugang zum
Essbereich und Küche



Terrasse

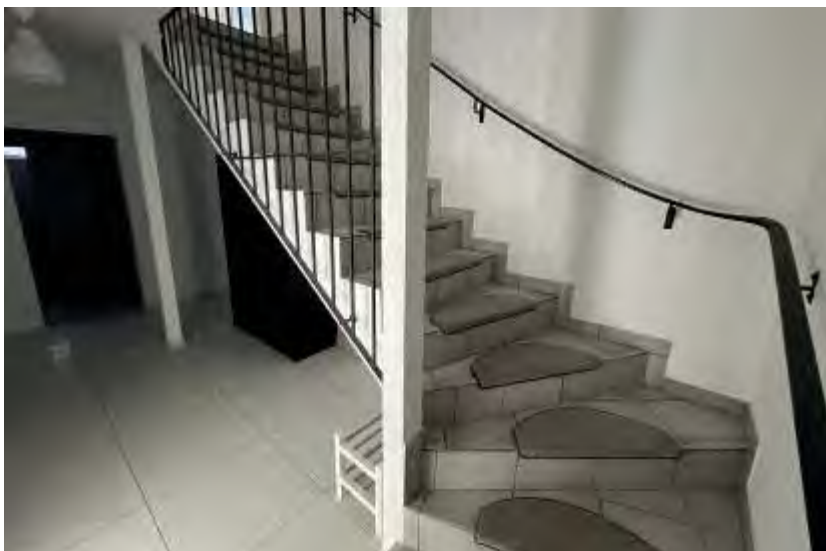


Küche und Essbereich

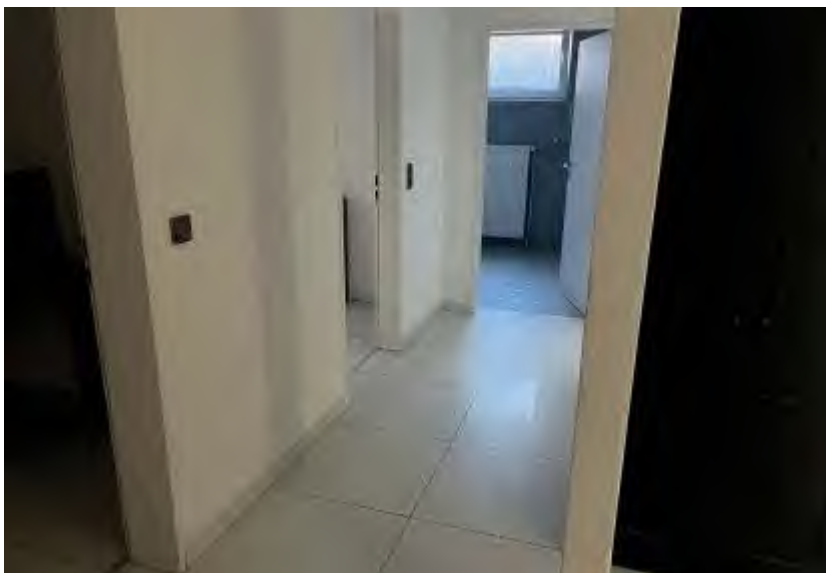


Kellergeschoss

Treppe Kellergeschoss-
Erdgeschoss



Flur



Kellerraum 1

bzw. gem.
genehmigten
Bauantragsstand
„Schlafen“



Bad



Kellerraum 4

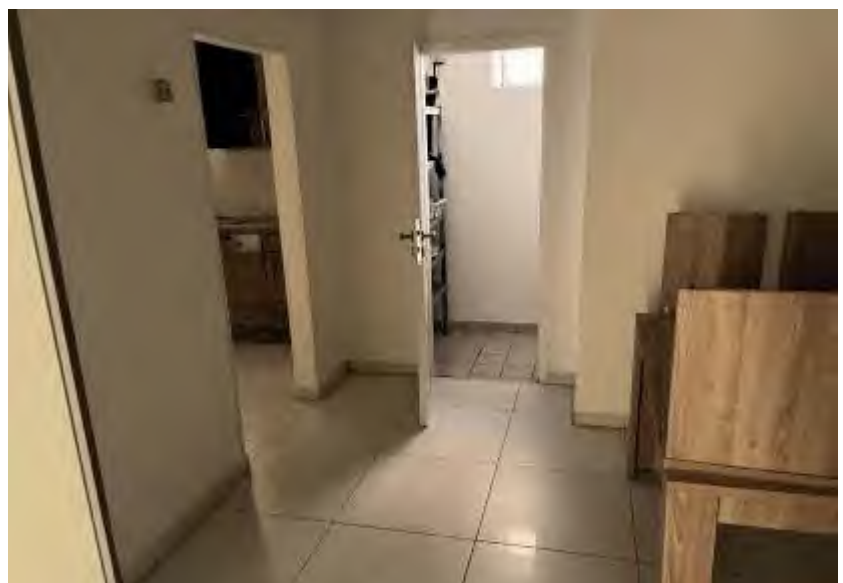
bzw. gem.
genehmigten
Bauantragsstand
„Schlafen“



Hauswirtschaftsraum

Links: Kellerraum,
Küchenzeile installiert,
Zugang Heizungsraum

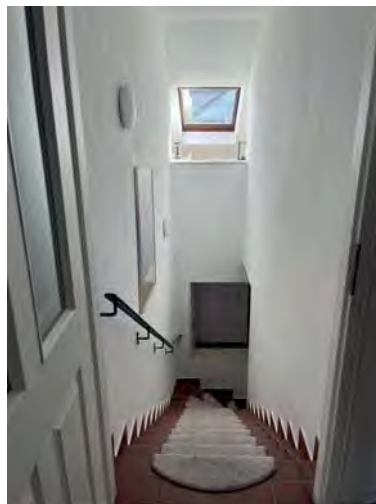
Geradeaus:
Hausanschlussraum



Heizung



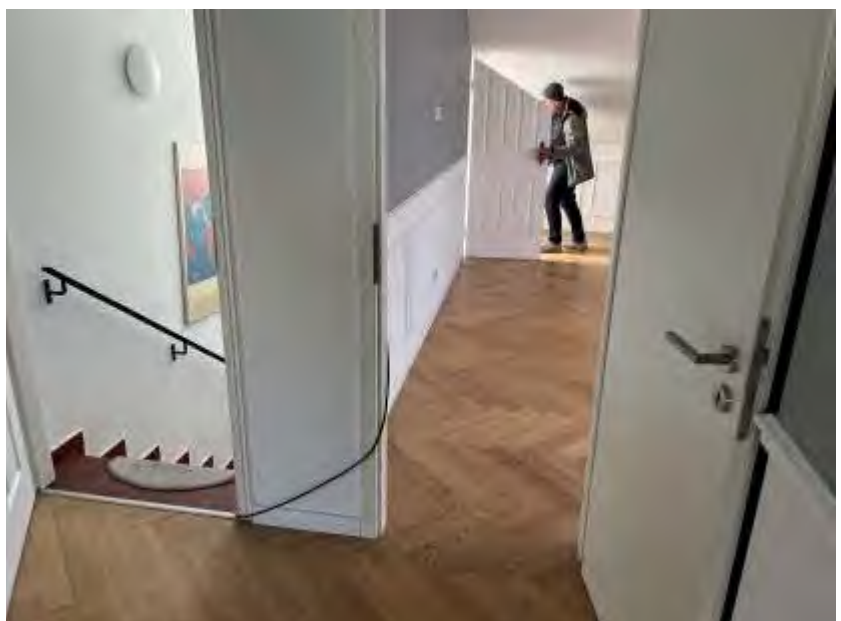
**Treppe Erdgeschoss-
Dachgeschoss**



**Wohnung
Dachgeschoss**

Links:
Wohnungszugang

Geradeaus:
Studiozimmer



Studiozimmer mit Loggia



Loggia



Schlafen



Verwittertes Fenster

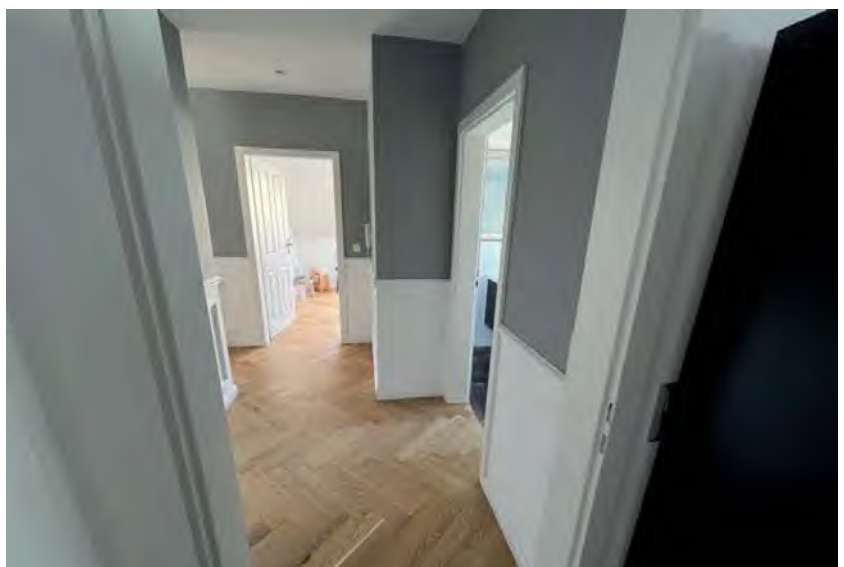
Feuchteeintritt



Bad



Flur



Küche



Arbeitszimmer (Büro)



Garage

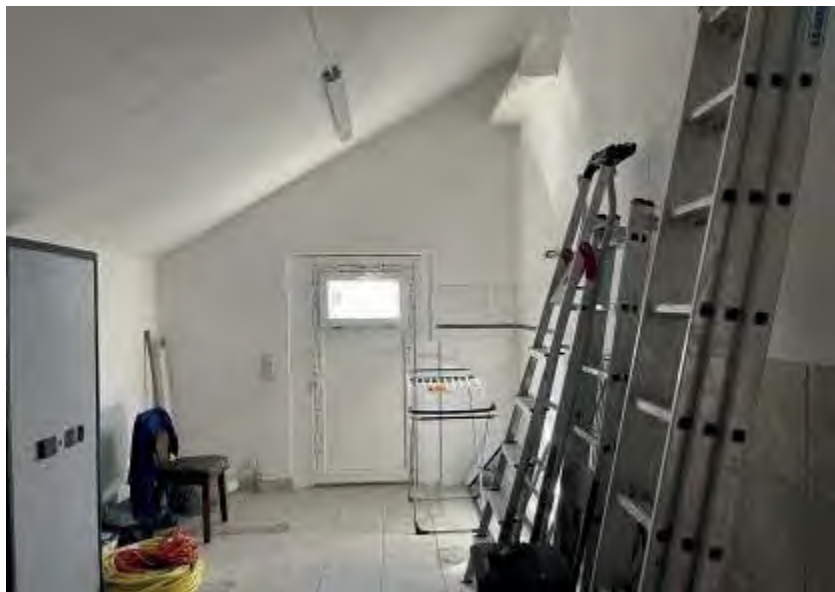
Links: Zugang vom
Wohnhaus

Garage wurde
ungenehmigt als
Duschraum ausgebaut

Die Duschen sind
zurückgebaut, Fliesen im
Wand- und Bodenbereich
sind noch vorhanden.



Außentür, Zugang zum
Garten



Umgebung

Blick in die Konrad-
Adenauer-Straße
Richtung Nord-Ost



Blick in die Konrad-
Adenauer-Straße
Richtung Süd-West

