

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Kaiserstraße 18  
63065 Offenbach

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 16.08.2023

AZ.: OF 7K49/21

## **G U T A C H T E N**

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

im Teileigentumsgrundbuch von Offenbach Blatt 14402 eingetragenen **70,43/10.000 Miteigentumsanteils**  
an dem mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Karlstr. 71, verbunden mit  
dem **Sondereigentum** an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 102** bezeichneten **Garagenstellplatz**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
03.04.2023 ermittelt mit rd.

**15.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbermerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Garagengebäude .....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet.....	11
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	11
3.4	Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz .....	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	11
3.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	14
4.2.2	Vergleichswert .....	16
4.3	Verkehrswert.....	17
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>18</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	18
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>19</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Garagengebäude
Objektadresse:	Karlstr. 71, 63065 Offenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach, Blatt 14402, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach, Flur 2, Flurstück 453/13 (2.413 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach - Zwangsversteigerungsgericht -
	Auftrag vom 10.02.2023 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug</li><li>• Kopie des Grundbuchauszuges vom 13.09.2021</li><li>• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis</li><li>• Auszug aus dem Altstandortkataster der Stadt Offenbach</li></ul>
	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal</li><li>• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte</li><li>• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)</li><li>• Offenbacher Immobilienmarktbericht 2022</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuchs allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht feststellbar
Hausverwaltung:	Verwaltungsges. Harbach & Meinhardt mbH, 63067 Offenbach
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Stadt und Einwohnerzahl:	rund 130.000 Einwohner

Die ursprünglich hugenottisch geprägte Industriestadt war vor allem als Zentrum der Lederwarenindustrie bekannt und ist heute wichtiges Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Speditionen und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. Weiter sind in Offenbach zahlreiche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft wie Kliniken und Ärztezentren, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, zahlreiche Bildungseinrichtungen wie die Hochschule für Gestaltung und der Deutsche Wetterdienst. Als Großstadt gehört Offenbach aufgrund seiner guten Lage im Rhein-Main-Gebiet zu einer Region, die gleichsam im Gewerbe und Wohnraumbau attraktiv ist. Wirtschaftlich und verkehrstechnisch profitiert Offenbach von seiner Nähe zu Frankfurt.

*Quelle: Immobilienmarktbericht Offenbach*

überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt (8 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (50 km)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 8, B 40, B 43, B 448
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661, A 3
	<u>Bahnhof:</u> Offenbach
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt (20 km), Privatflugplatz (Charterflüge) Egelsbach (20 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil, Mathildenviertel gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	typische innerstädtische Immissionen
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 110 m

mittlere Tiefe:  
ca. 20 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2.413 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Parkmöglichkeiten am Straßenrand (Anwohner mit Parkausweis, mit Parkscheibe Mo –Sa, 7 – 22 h 2 Stunden)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung/grenznahe Bebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

In der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Mit Schreiben vom 28.09.2021 des Regierungspräsidiums Darmstadt ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag mit dem Status "Altstandort-Adresse/Lage überprüft" ergibt. Auf dem Grundstück waren u.a. eine Glycerinfabrik, Gerberei und Lederfabrik ansässig. Der Arbeitsname "Ortsbesichtigung negativ" weist darauf hin, dass sich bei einer Ortsbesichtigung keine Hinweise auf äußerlich erkennbare altlastenrelevante Tatbestände ergeben haben. Die Informationen zu der Fläche zeigen bei der Branchenklasse des eingetragenen Betriebes jedoch ein hohes oder sehr hohes Gefährungspotenzial. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 14402 folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/9 (Unterschreitung des Grenzabstandes; Unterlassung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdernder Maßnahmen; Unterlaltung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10 (Unterschreitung des Grenzabstandes; Unterlaltung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdernder Maßnahmen; Unterlaltung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/11 (Unterschreitung des Grenzabstandes; Unterlaltung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdernder Maßnahmen; Unterlaltung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/8 (Unterschreitung des Grenzabstandes; Unterlaltung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdernder Maßnahmen; Unterlaltung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/8 bestehend in einem Wegerecht zu den Tiefgaragenanlagen, Kinderspielplätzen und den herrschenden Grundstücken
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/9 bestehend in einem Wegerecht zu dem Kinderspielplatz
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10 bestehend in einem Wegerecht zu dem Kinderspielplatz
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht nebst den erforderlichen Anschlüssen, Ventilschächten und sonstigen Nebenanlage; Instadhaltungs-, Änderungs- und Auswechslungsrecht, Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen, Verzicht auf Einwendungen, Verbot von anderen Heizungs- und Warmwasserzubereitungsanlagen) zugunsten der Firma ESSO AG in Hamburg
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Erstellen, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorenstation, Leitungsrecht, Wegerecht) zugunsten der Stadt Offenbach/Main (Stadtwerke) für die Dauer des Strombezuges und zehn Jahre darüber hinaus
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/11  
Diese Belastungen sind für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.
- Zwangsversteigerungsvermerk  
Diese Eintragung wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie ist nicht wertrelevant.

Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte nicht festgestellt werden. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.09.2021 enthält das Baulistenverzeichnis <u>keine</u> Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ob der Garagenstellplatz vermietet ist, konnte nicht festgestellt werden.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 bzw. 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, d.h. 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinhaltung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

#### **3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagengebäude**

Baujahr: vermutlich um 1973

Bauart: Skelettbauweise (Stahlbeton), Ausfachungen Mauerwerk

Außenansicht: Beton, tlw. verputzt, Anstrich

Dach aus: Beton mit Flachdachabdichtung

Tor: Sektionaltore

Boden: Beton

#### **3.3 Außenanlagen**

##### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzen

### **3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet**

keine

### **3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

75 PKW-Abstellplätze auf dem Parkdeck

## **3.4 Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 102**

### **3.4.1 Lage im Gebäude**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz im Kellergeschoss.

### **3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

besondere Einrichtungen: keine

besondere Bauteile: Rampe, Treppen

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: Unter TOP 4.1 des Protokolls der Eigentümersversammlung vom 02.05.2022 wurde die Vergabe der Planungsleistungen zur Ausschreibung der **Beton-/Boden- und Fugensanierungsarbeiten im Mitteldeck** der Gemeinschaft beschlossen (gesamte Sanierungskosten rd. 500 T€), die aus der Rücklage der Gemeinschaft finanziert werden.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baujahresgemäß.

## **3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 beträgt 408.098,24 € (jährliche Zuführung 100.000,00 €). Dem zu bewertenden Teileigentum sind somit 2.874,24 € zuzuordnen.

Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 70,430/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Karlstr. 71, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Offenbach	14402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	2	Fläche 453/13 2.413 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Offenbach konnte Vergleichskaufpreise für Tiefgaragenstellplätze aus dem Mainpark im Mathildenviertel vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

#### 4.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Teileigentum im Weiterverkauf ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Lage		Karlstraße	Karlstraße	Hermann Steinhäuser-Straße	Mainstraße
Vergleichswert [€]	-----	12.000,00	10.000,00	15.000,00	25.000,00
Anzahl	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichswert [€/Stellplatz]	-----	12.000,00	10.000,00	15.000,00	25.000,00

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 03.04.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	03.04.2023	21.10.2021	26.10.2021	28.12.2021	10.01.2022
zeitliche Anpassung E1		× 1,14	× 1,14	× 1,12	× 1,12
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/Stellplatz]	13.680,00	11.400,00	16.800,00	28.000,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Anzahl	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/Stellplatz]	13.680,00	11.400,00	16.800,00	28.000,00	
Gewicht	2,00	2,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/Stellplatz]	27.360,00	22.800,00	16.800,00	28.000,00	

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Lage		Hermann Steinhäuser-Straße	Karlstraße	Mainstraße	Mainstraße
Vergleichswert [€]	-----	25.000,00	10.700,00	66.000,00	44.000,00
Anzahl	1,00	1,00	1,00	3,00	2,00
rel. Vergleichswert [€/Stellplatz]	-----	25.000,00	10.700,00	22.000,00	22.000,00

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 03.04.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag E1	03.04.2023	29.04.2022	27.05.2022	17.06.2022	17.06.2022
zeitliche Anpassung		× 1,09	× 1,08	× 1,07	× 1,07
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/Stellplatz]	27.250,00	11.556,00	23.540,00	23.540,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Anzahl	1,00	1,00	1,00	3,00	2,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/Stellplatz]	27.250,00	11.556,00	23.540,00	23.540,00	
Gewicht	1,00	2,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/Stellplatz]	27.250,00	23.112,00	23.540,00	23.540,00	

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
Lage		9			
Vergleichswert [€]	-----	16.000,00			
Anzahl	1,00	1,00			
rel. Vergleichswert [€/Stellplatz]	-----	16.000,00			

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 03.04.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E1	03.04.2023	06.02.2023 × 1,01	×	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/Stellplatz]		16.160,00			

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Anzahl	1,00	1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/Stellplatz]		16.160,00			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/Stellplatz]		16.160,00			

Lage: 63065 Offenbach, Mainpark im Mathildenviertel  
 schriftliche Auskunft Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main vom 06.04.2023

### Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

#### E1

Die Umrechnung der Vergleichskaufpreise auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Preisentwicklung für Wohnungseigentum gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

#### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 12.166,12 €/m<sup>2</sup> - 22.594,22 €/m<sup>2</sup>.

6 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	60.320,00 €
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= <b>15.080,00 €/Stellplatz</b>

## 4.2.2 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	15.080,00 €	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 15.080,00 €	
Anzahl	× 1,00	
vorläufiger Vergleichswert	= 15.080,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 15.080,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 15.080,00 €</b> <b>rd. <u>15.000,00 €</u></b>	

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 4.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 70,430/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Parkhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Karlstr. 71, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz

Teileigentumsgrundbuch Offenbach	Blatt 14402	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Offenbach	Flur 2	Flurstück 453/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2023 mit rd.

**15.000 €**

in Worten: **fünfzehntausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 16. August 2023



#### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmowertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlage 5: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1

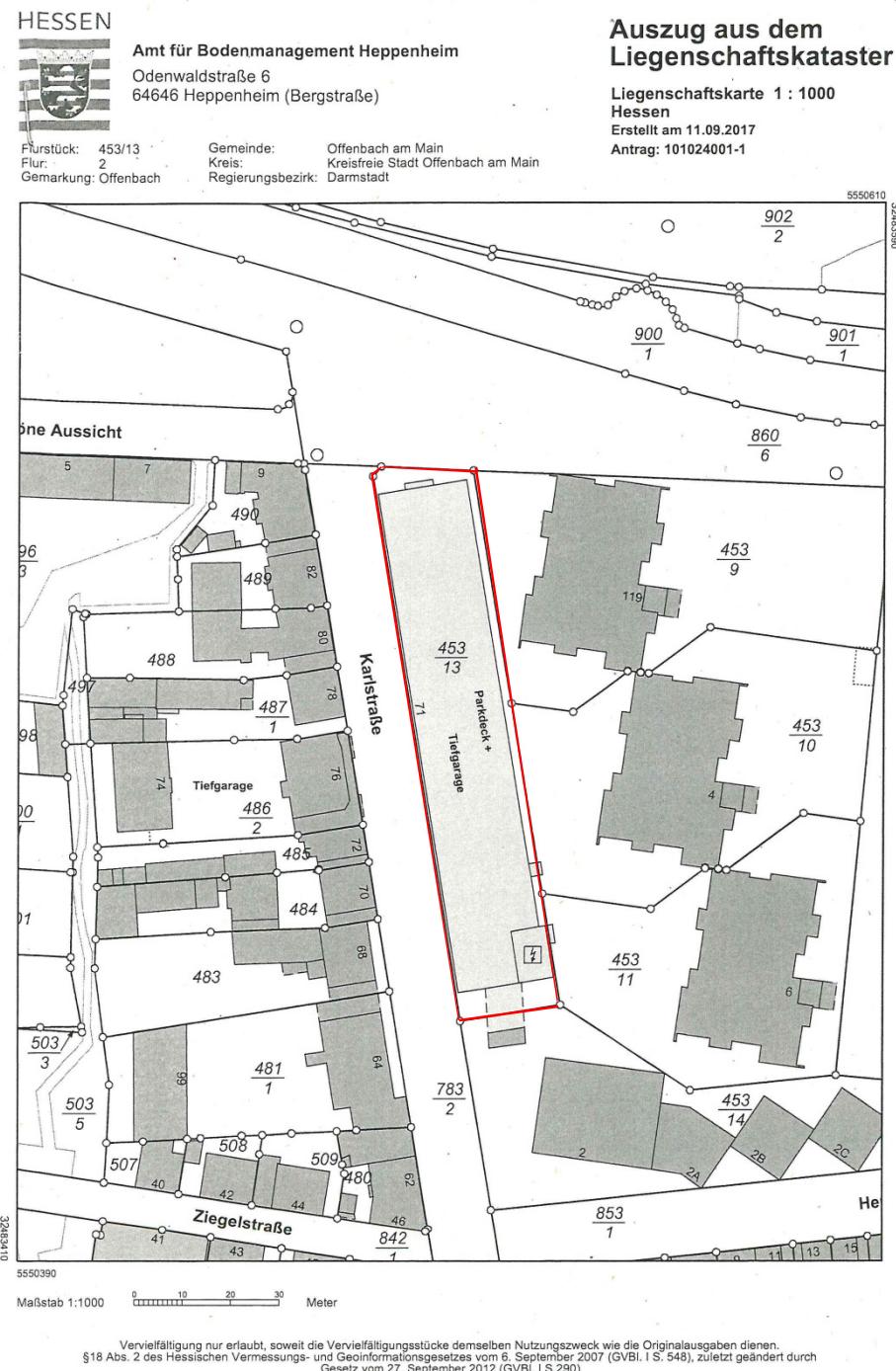


(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1

16



## **Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 1

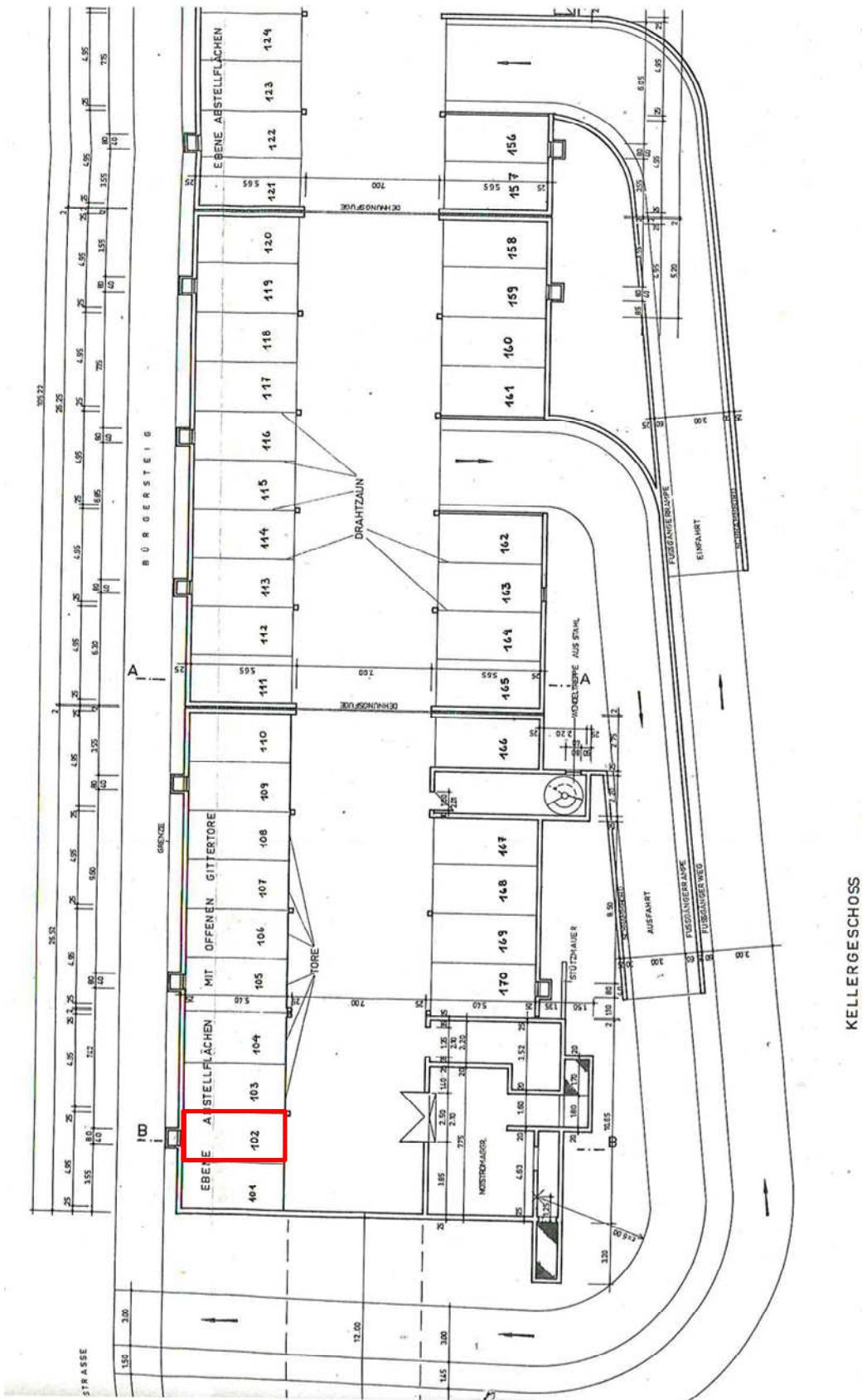


Abb. 1: Grundrissplan Garagengebäude (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Straßenansicht, Ausfahrt



Bild 2: Innenansicht