

AZ 7 K 55/22

Verkehrswertgutachten
(§ 194 BauGB)

Zweifamilienhaus

Innsbrucker Straße 1 in 63073 Offenbach am Main,
Flur 3, Flurstück 229/5 mit 215 m²



zum Stichtag 23.07.2024
bewertet mit

220.000 €

in Worten

zweihundertzwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Auftrag, Anlass	4
1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
2. wertrelevante Grundstücksmerkmale	
2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3 Demographische Situation	11
2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	11
2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
2.5.1 Gebäudebeschreibung	13
2.5.2 Fotos	13
2.5.3 Ausführung und Ausstattung	15
2.5.4 Pläne	17
2.5.5 Außenanlagen	19
2.5.6 Perspektiven des Wertermittlungsgegenstands	19
2.6 Weitere Grundstücksmerkmale	19
2.7 Flächen- und Maßangaben	20
2.8 Angaben zur Mietvertragssituation	20
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Allgemeines und Verfahrenswahl	21
3.2 Bodenwertermittlung	22
3.3 Sachwertermittlung	23
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemeines	25
4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
4.3 Verkehrswert	26

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 7 K 55/22

Objekt	Zweifamilienhaus
Wertermittlungs- (WE)- und Qualitätsstichtag	23.07.2024 – Besichtigungstermin (Außenbesichtigung)
Adresse	Innsbrucker Straße 1 in 63073 Offenbach a. M.
Gemarkung, Grundbuch	Bieber, Blatt Nr. 4016
Flur, Flurstück	Flur 3 / Flurstück 229/5
Grundstücksgröße	215 m ²

Baujahr	Ursprungsbaujahr 1910/20er Jahre, 1948 Umbau Schuhmach- erwerkstatt, 1972 hofseitig Anbau/Aufstockung eines Zimmers	
Wohnfläche	EG	67 m ²
	OG	72 m ²
	gesamt	139 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	Vorderhaus	299 m ²

Bodenwert	185.545 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	0 Jahre wirtschaftlich verbraucht
Sachwert, vorläufiger Verkehrswert	220.917 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: fehlende Innenbesichtigung	über Gebäuderestwert berücksichtigt

Verkehrswert	220.917 €
rund	220.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main
Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach am Main
Aktenzeichen 7 K 55/22

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Betreibende Antragsteller/in:

Antragsgegner/in:

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 10.06.2024
Zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins ist die Erstattung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens über den vom Gericht gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Verkehrswert des Grundbesitzes erforderlich.

Das Gutachten, welches insbesondere die für die Wertermittlung maßgebenden Gesichtspunkte zu enthalten hat, soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- b) ob ein Verwalter/in bestellt ist (Name, Anschrift) sowie die Höhe des Wohngeldes,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art, Inhaber),
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Bezeichnung),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Liegenschaft: Gemarkung Bieber
Flur 3, Flurstück 229/5

Grundbuch: Bieber, Blatt Nr. 4016

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23. Juli 2024 = Datum der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung

Termin
Tag/Zeit: 23. Juli 2024 / 10.00 bis 10.30 Uhr

Teilnehmer: der Sachverständige Dipl.-Ing. FH Sieber

1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
ImmoWertV Anwendungshinweise (ImmoWertA)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar
und Handbuch“, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023

Bernhard Bischoff: „ImmowertV 21
„Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
mgo Fachverlage, Kulmbach

Sprengnetter: „Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen“
Band 1-4, lose Blattsammlung, Ergänzung durch Updates

Sonstige Quellen: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Offen-
bach, siehe auch www.wegweiser-kommune.de

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchabschrift vom 02.02.2024
- Lageplan M 1/1.000 vom 14.02.2024
- Planunterlagen: Lageplan (Errichtung eines Hoftores) vom 15.10.1924, Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Umbau der rückwärtigen Werkstatt vom November 1947, Vorderhaus – Grundriss/Ausschnitt EG M 1:50, Fassadenschnitt, Rückansicht M 1:100 aus dem Baugesuch zur Wohnhauserweiterung vom 08.12.1972 mit Angaben zu umbautem Raum und Wohnflächen vom 25.01.1973
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.01.2024

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurde am 16.08.2024 abgeschlossen.

Sachverhalte

Die beteiligten Parteien wurden zunächst mit Schreiben vom 28.06.2024 zum Ortstermin am 08.07.2024 um 10.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin ist niemand erschienen.

Mit Einschreiben und Rückschein wurde ein zweiter Besichtigungstermin zum 23.07.2024 angesetzt. Zu diesem Termin ist niemand erschienen. Wohnhaus und Rückgebäude konnten nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der rückwärtigen Werkstatt war nicht möglich.

Zu bewerten ist das Wohnhaus, Innsbrucker Straße 1, ein zweigeschossiges Gebäude mit insgesamt 2 Wohneinheiten und das rückwärtig gelegene zweigeschossige Seitengebäude mit ehemaliger Werkstattnutzung.

1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand wurden nicht überprüft.
2. Es werden normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstücks unterstellt.
3. Es wird, soweit in diesem Gutachten nichts anderes erwähnt, ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen.
4. Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern oder Mitarbeitern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder - im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen - zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
5. Innerhalb der baulichen Anlagen wurden vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
6. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte können entsprechend geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

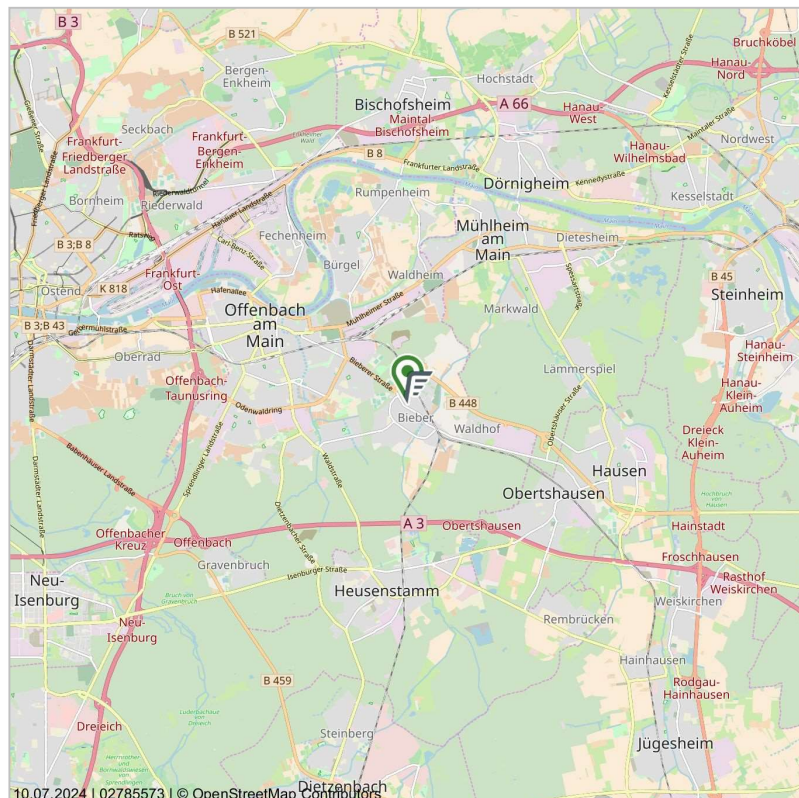
2. wertrelevante Grundstücksmerkmale

2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale

Bundesland: Hessen

Kreis: kreisfreie Stadt Offenbach

Großräumige Lage: Offenbach a.M. liegt im Ballungsraum Rhein-Main. Die Großstädte Frankfurt und Wiesbaden sind nur wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flughafen Frankfurt. Die Lage ermöglicht eine verkehrsgünstige Anbindung, bedingt durch ein flächendeckendes Straßennetz, Autobahnanbindungen (A 3, A 5, A 661), Busse und S-Bahn.

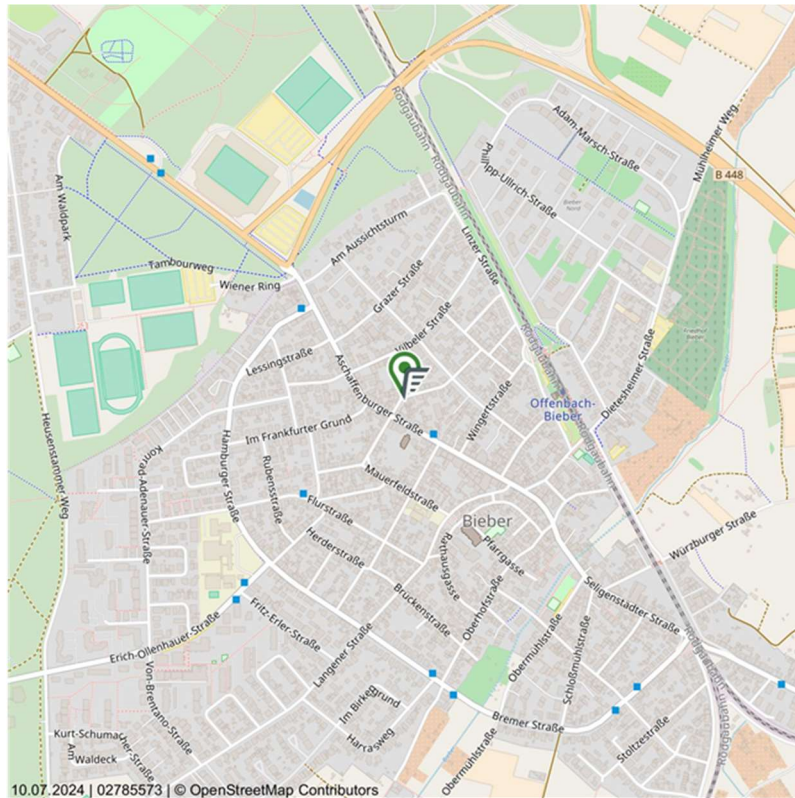


Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000

Ort und Einwohner: Offenbach ist eine kreisfreie Stadt mit rund 135.500 Einwohnern (Stand 31.12.2023). Es ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum und außerdem befindet sich hier der Sitz des Deutschen Wetterdienstes. Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Bieber (ca. 16.000 Einw.), Bürgel, Kaiserlei, Lauterborn, Rosenhöhe, Rumpenheim, Tempelsee, Waldheim und Waldheim-Süd. Vor Ort sind Schulen aller Schulformen und die Hochschule für Gestaltung vorhanden.

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen zentrumsnahen Wohnstraße im Stadtteil Bieber mit guter Infrastruktur. In ca. 380 m Entfernung befindet sich der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss.

Kindergarten, Grund- und Gesamtschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000

Standortbeschreibung

Entfernungen:	zum S-Bahnhof Bieber	ca. 380 m
	zum Stadtkern Offenbach	ca. 3,8 km
	Stadtkern Frankfurt	ca. 10 km
	Autobahnanschluss (A 661) AS Kaiserlei	ca. 5,8 km
	Flughafen Frankfurt	ca. 22 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: überwiegend 2- und 3-Familienhäuser, homogene Bebauung



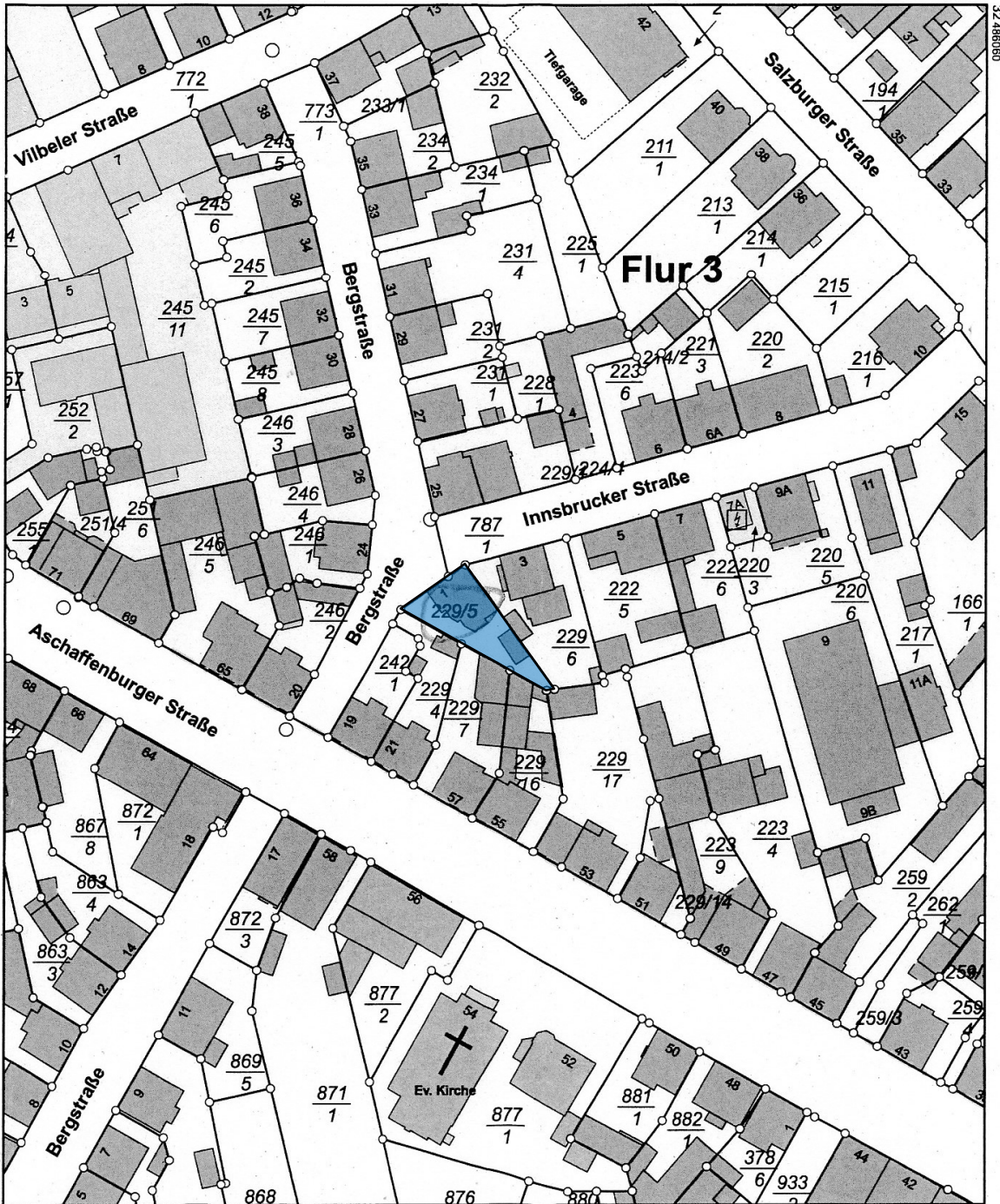
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 14.02.2024
Antrag: 202464910-1

Flurstück: 229/5
Flur: 3
Gemarkung: Bieber

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



5548580
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Lageplan verkleinert, im Original M 1:1.000

Verkehrswertgutachten Nr. 24103 Zweifamilienhaus
in 63073 Offenbach a.M., Innsbrucker Straße 1 zum Stichtag 23. Juli 2024

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchabschrift	02. Februar 2024
Grundbuch von	Bieber, Blatt 4016
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1 Flur 3, Flst. Nr. 229/5 Hof- und Gebäudefläche Innsbrucker Straße 1 mit 215 m ²
Abt. I:	lfd. Nr. 4 und Nr. 5, Eigentümer:
Abt. II:	lfd. Nr. 1 Zwecks Aufhebung der Gemeinschaft: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Abt. III:	Schuldverhältnisse, die in dieser Abteilung verzeichnet sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht werden, oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP): im Internet ist das Bewertungsgrundstück im regionalen FNP 2010, Planstand 31.12.2022 als Wohnbaufläche dargestellt.



Bebauungsplan: Auskunft wie vor, das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Bauvorhabens erfolgt nach § 34 BauGB.

Baulasten: Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.
Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 25.01.24 der Bauaufsicht im Magistrat der Stadt Offenbach sind keine Baulasten eingetragen.

nicht eingetragene Rechte: sind keine bekannt

2.3 Demographische Situation

Offenbach am Main ist im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung als Demographietyp 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, beschrieben. Für die demographische Struktur und Entwicklung sind die folgenden Kennziffern ausgewiesen:

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 bis 2022	16,8 %
Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040	4,7 %
Durchschnittsalter	40,7 Jahre
Durchschnittsalter 2030	42,1 Jahre
Arbeitslosenanteil – gesamt	10,0 %
Ausländeranteil	39,0 %
Kaufkraft Stand 2023 für die Stadt Offenbach	23.625 €
Kaufkraftindex	87,9 %

2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens erforderlich ist.

Grundstückszuschnitt		
Straßenfront	ca.	14,5 m
durchschnittliche Breite:	ca.	9 m
durchschnittliche Tiefe:	ca.	23 m

Grundstücksgröße: 215 m²

Form: dreieckig, siehe Lageplan Seite 9

Grenzverhältnisse: Wohnhaus direkt an der Straße - einseitige Grenzbebauung mit dem Flurstück 229/6 auf der Ostseite; freistehendes zweigeschossiges rückwärtiges Nebengebäude als beidseitige Grenzbebauung mit Flurstück 229/6 auf der Ostseite.

Oberflächenbeschaffenheit: zweigeschossiges Wohnhaus an der Straße mit Satteldächern im Winkel, voll unterkellert, rückwärtig zweigeschossiges Nebengebäude, nicht unterkellert mit Pultdach

Bauliche Ausnutzung: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,39
die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,07

Erschließungszustand:	das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen. Die Straße ist fertig gestellt.
Straßenart:	ruhige, Wohnstraße in zentrumsnaher Lage
Straßenausbau:	die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits Gehwege, Längsparker
Anschlüsse an die Versorgungsleitungen:	voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Fernseher/Sat/Kabel). Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind nach telefonischer Auskunft des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach ist das Grundstück endabgerechnet und bezahlt.
Immissionen:	soweit beim Besichtigungstermin ersichtlich, keine
Lagequalität:	mittlere bis gute Wohnlage, keine Geschäftslage
Weitere Belastungen:	teilweise Fluglärm durch Fraport
Topographie:	annähernd ebenes Gelände
Entwicklungsstufe:	voll erschlossenes, baureifes Land
Altlasten:	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 30.01.24 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist kein Eintrag in der Altflächendatei Hessen vorhanden.

2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

2.5.1 Gebäudebeschreibung

Baujahr: Wohnhaus: um 1910/20er Jahre, 1924 Errichtung eines Hoftores
1947 Umbau der rückwärtigen Remise zur Werkstatt, 1972 Wohnhauserweiterung (rückwärtig)

Form/Gestaltung: zweigeschossiges Wohnhaus, mit Satteldächern im Winkel, erstellt als Massivbau, außen Sichtmauerwerk zur Straße und rückwärtig verputzt. Das Vorderhaus ist voll unterkellert. Rückwärtig zweigeschossiges Werkstattgebäude mit Pultdach, nicht unterkellert.

Modernisierungen/
Sanierungen: nicht bekannt (nur Außenbesichtigung)

2.5.2 Fotos



Vorderhaus Giebelansicht



Hoffläche mit Überdachung vom Tor aus



Hauseingang Wohnhaus



Hoffläche mit Überdachung, im Hintergrund Seitengebäude



rückwärtige Fassade Wohnhaus



Tor zur Straße



Straßenansicht

2.5.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Vorderhaus und zweigeschossiges rückwärtiges Nebengebäude (ehem. Werkstatt)

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Klinker zur Straße, ansonsten verputzt, Hinterhaus in Mauerwerk, verputzt
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	lt. Planunterlagen Holzbalkendecken
Türen:	Hauseingangstür: ältere Holztür mit Verglasung Klingel im Sockelbereich vor dem Tor, Briefkästen ins Torelement integriert
Fenster:	Rollläden waren geschlossen, Glasbausteine mit Lüftungssteinen in der Brandwand zum Nachbarn
Lichtschutz:	Rollläden
Dachform und -konstruktion:	Vorderhaus – Satteldächer im rechten Winkel, vermutl. zimmer-technische Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, Hinterhaus: Pultdach, Ziegeldeckung
Regenrinnen und Fallrohre:	verzinktes Eisenblech

Gebäudetechnische Ausstattung:

nur Außenbesichtigung

Raumaufteilung: siehe Grundrisse ab Seite 17

Untergeschoss: zum Untergeschoss liegen keine Planunterlagen vor, das Hinterhaus ist nicht unterkellert

Erd-/Obergeschoss: lt. vorliegendem Planausschnitt ein Zimmer und Küche zur Gebäuderückseite über einen Flur erschlossen und daran Bad sowie Treppenaufgang. Die Räume zur Straßenseite sind im Plan nicht dargestellt.

Hinterhaus: lt. Planunterlagen, EG: vom Hof zugänglich, jeweils ein Raum mit einer Treppe verbunden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig jedoch nicht zeitgemäß, keine Balkone/Freisitze

Belichtung und Besonnung: normale Verhältnisse

Bauschäden/Baumängel: tlw. Putzabblätterungen, sonst von außen keine feststellbar

Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau: außen: siehe vor, Bauschäden/Mängel

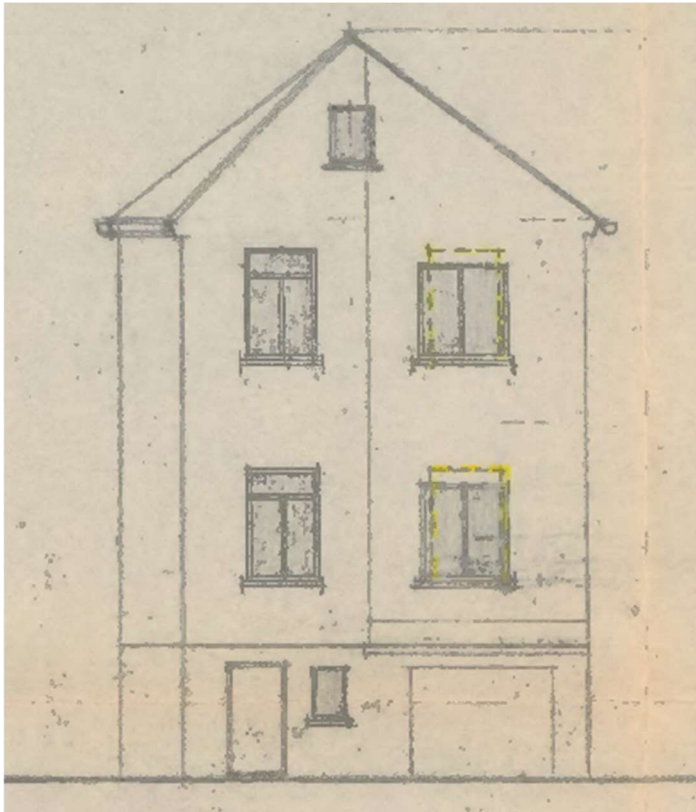
Innen: kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden

Wirtschaftl. Wertminderung: überaltert

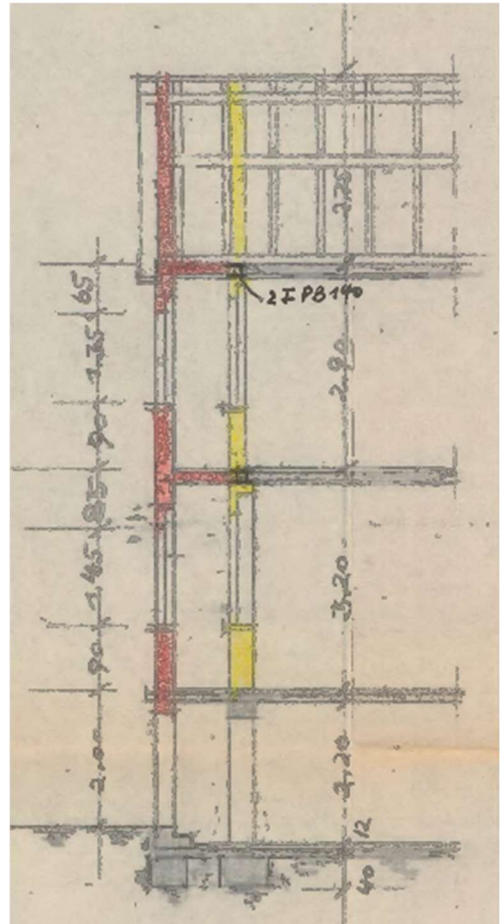
Nebengebäude: Seitengebäude lt. Planunterlagen mit Werkstattnutzung

2.5.4 Pläne

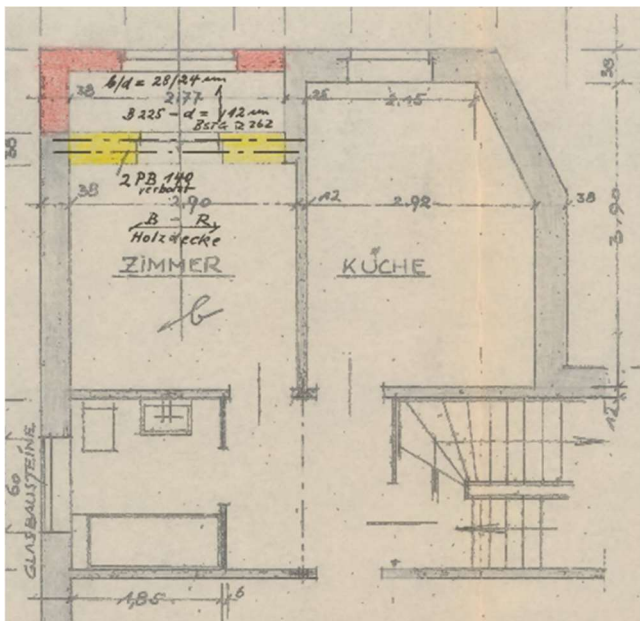
verkleinert im Original im Maßstab 1 : 100 und 1 : 50



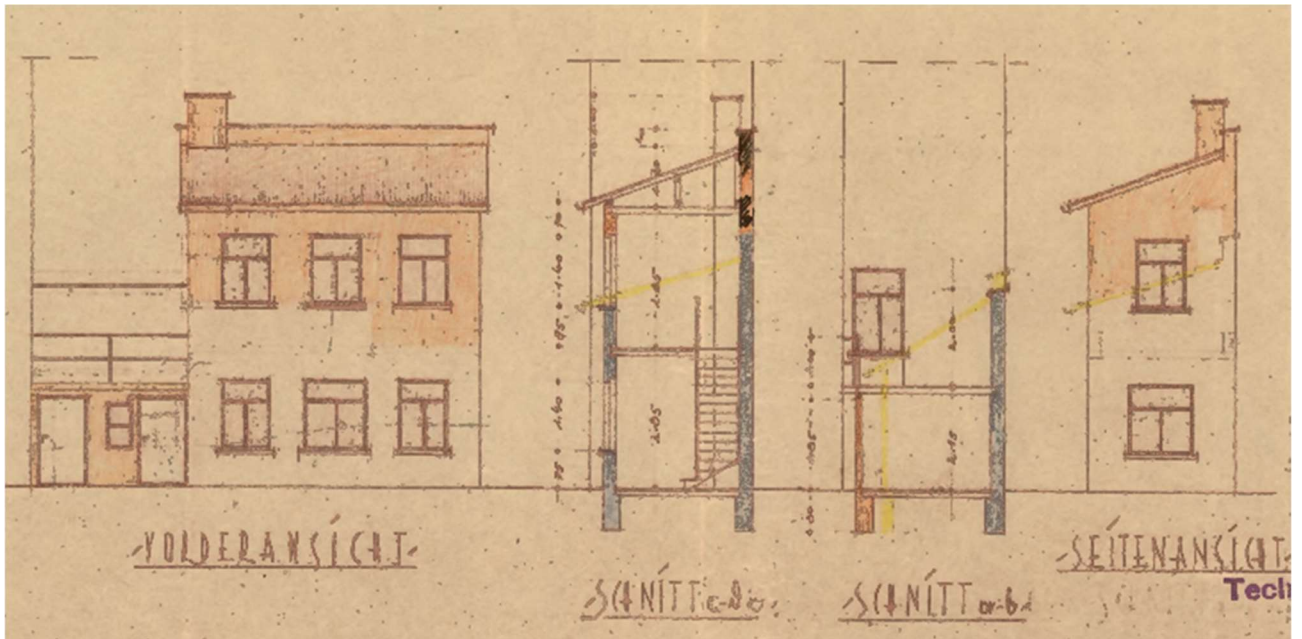
Ansicht von der Gebäuderückseite



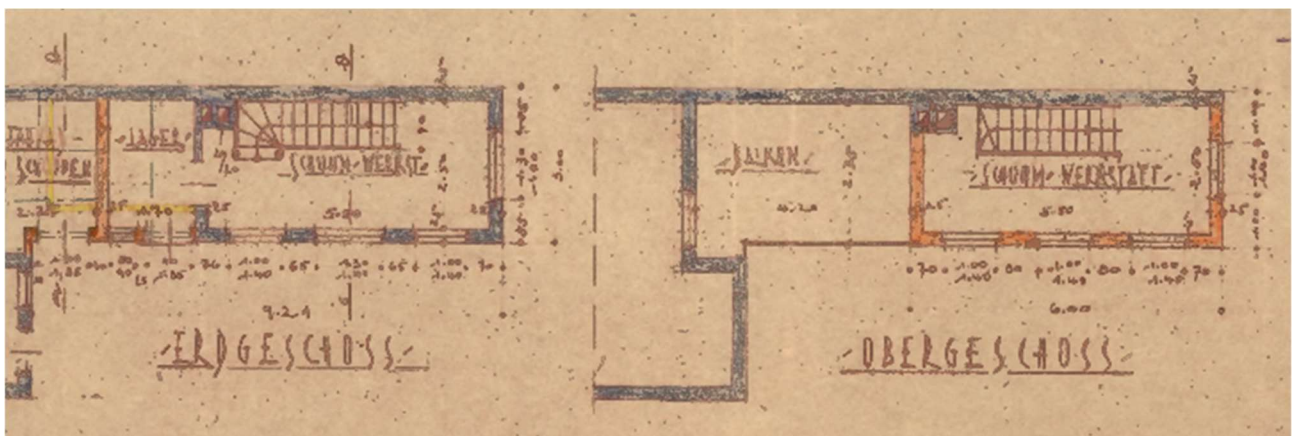
Fassadenschnitt hinten



Erd- und Obergeschoss – Plan zur Erweiterung 1972



Ansichten, Schnitte zum Seitengebäude (Werkstatt), 1947



EG und OG

Zusammenfassende Beurteilung

Das Vorderhaus ist ein Wohnhaus Baujahr um 1910/20, 1972 rückwärtig erweitert.

Es besteht augenscheinlich erheblicher Instandhaltungsrückstau.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude liegt energetisch bauzeitbedingt (Außenwände: Mauerwerk mit geringer Wärmedämmung, Dach: Dämmung nicht bekannt) energetisch im ungünstigen Bereich und entspricht nicht den Vorgaben des GEG

Das Anwesen konnte nur von außen besichtigt werden. Das Gebäude ist mit über 100 Jahren überaltert und wirtschaftlich verbraucht. Der Wert des Gebäudes wird über einen Gebäuderestwert berücksichtigt.

2.5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Das Grundstück ist bis auf den Hof fast vollständig überbaut. Die Hoffläche ist mit Pflaster befestigt.

2.5.6 Perspektiven des Wertermittlungsgegenstands

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden nicht untersucht. Das Grundstück ist in ähnlicher Weise wie die Nachbargrundstücke bebaut.

Die Gebäudehülle ist nicht bzw. unzureichend gedämmt. Die energetische Qualität entspricht nicht den Anforderungen des GEG.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung wird angenommen, dass das Gebäude innen nicht saniert ist und daher sowie auf Grund des Baujahrs überaltert ist und wirtschaftlich verbraucht.

Grundsätzlich ist eine Freilegung des Grundstücks (Abbruch der bestehenden Bebauung) und die Erstellung eines Neubaus denkbar. Da jedoch kein Bebauungsplan besteht, ist bei einer Neubebauung nach § 34 BauGB die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu beachten, was die bebaubare Fläche deutlich einschränkt.

Ob eine Ersatzbebauung auf den alten Grundmauern Aussicht auf Genehmigung hat, ist ungewiss. Dies wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären. Dieser Klärung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Alternativ zu Abbruch und Neubebauung besteht die Möglichkeit einer Kernsanierung des Wohnhauses.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung für den Ist-Zustand, wobei die bauliche Substanz des Wohnhauses über einen pauschalen Restwert berücksichtigt wird. Das Seitengebäude (ehemalige Werkstatt) und die Außenanlagen bleiben dabei ohne Wertansatz.

2.6 Weitere Grundstücksmerkmale

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist für Wohngebäude in der ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angegeben, in den Immobilienmarktberichten (IMB) Hessen und Südhessen noch mit einer GND von 70 Jahren.

Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Im vorliegenden Fall ist das Gebäude über 100 Jahre alt und somit wirtschaftlich verbraucht. Der Zustand des Gebäudes konnte nur nach äußerem Anschein beurteilt werden, der Zustand innen ist nicht bekannt, es liegen auch keine Auskünfte über eventuell durchgeführten Renovierungen bzw. Modernisierungen vor.

Das Gebäude wird daher in dieser Wertermittlung über einen pauschalen Restwert von 10 % der Herstellungskosten berücksichtigt, siehe Ziffer 3.3 Sachwert Seite 23.

2.7 Flächen- und Maßangaben

Verwendete Unterlagen: Die angegebene Wohnfläche ist der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Sie wurde anhand des Lageplans und der BGF auf Plausibilität hin geprüft.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Basis des Lageplanes ermittelt, mit folgendem Ergebnis, siehe unten:

Wohnfläche (Wfl.):	EG	67 m ²
	OG	<u>72 m²</u>
gesamt		139 m ²

Bruttogrundfläche (BGF): Vorderhaus 299 m²

2.8 Angaben zur Mietvertragssituation

Ob das Objekt vermietet ist, ist nicht bekannt. Es liegen keine Auskünfte zu Mietverhältnissen oder Mietverträgen vor.

3. Wertermittlung

3.1 Allgemeines und Verfahrenswahl

Ermittlung des Verkehrswerts

Unter Berücksichtigung des § 6 ImmoWertV 21 *sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.*

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts, anhand der Objekte in der Art und Nutzung des Wertermittlungsobjekts sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen, entsprechend § 6 ImmoWertV 21. Die Wahl ist zu begründen.

Begründung der Verfahrenswahl

Vergleichsgrundstücke

In der Kaufpreissammlung liegen keine Vergleichsfälle für Wohnhäuser vor, die in den wertbestimmenden Eigenschaften, Lage, Größe, Baualter und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Zweifamilienhaus. Immobilien dieser Art und Größe sind überwiegend zum Selbstbezug gefragt, d.h. sie werden vorrangig eigen genutzt. Der Verkehrswert von eigen genutzten Wohnhäusern wird üblicherweise mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Sachwert

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn eine sachorientierte Betrachtung vorliegt bzw. marktgerecht ist. Der Sachwert gibt Auskunft über die Wertigkeit der Bausubstanz.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete), im vorliegenden Fall besteht auch nach einer Mietanpassung eine Unterzahlung (underrent),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind,
- Teile des Gebäudes nicht besichtigt werden konnten.

3.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist ein indirekter Vergleichswert. Er ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts bzw. vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat im Internet (Boris Hessen) für das Bewertungsgrundstück in der Wertzone 900 30 301, Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 25 m² erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum 01.01.2024 von

750 €/m² (ebf)

ausgewiesen.

Weitere Angaben zur Definition der Bodenrichtwerte gibt es nicht.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird als Basiswert auch für das Bewertungsgrundstück für zutreffend erachtet.

Berücksichtigung von Abweichungen

Die Grundstückstiefe von ca. 25 m entspricht dem Richtwertgrundstück (Bodenrichtwert).

Für die geringe Grundstücksgröße und die zentrale, ruhige Lage wird ein Zuschlag von 15 % angesetzt.

Gutachterlich wird zudem angenommen, dass die Beeinträchtigung durch den vorhandenen Fluglärm bereits hinreichend über den Bodenrichtwert berücksichtigt ist.

Somit ergibt sich ein relativer Bodenwert von

750 €/m² x 1,15 rund

863 €/m²

Bodenwert

Der Bodenwert für das Anwesen Innsbrucker Straße 1, Flur 3, Flurstück 229/5 in Offenbach-Bieber beträgt somit

215 m² x 863 €/m²

185.545 €

3.3 Sachwertverfahren

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Sachwert ergibt sich aus den folgenden Komponenten:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen, einschließlich Baunebenkosten und einschließlich der Außenanlagen
- Alterswertminderung
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- +/- Marktanpassung (Sachwertfaktor)
- = Sachwert = vorläufiger Verkehrswert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen geht vom Herstellungswert aus. Unter dem Herstellungswert versteht man den Wert der Leistungen, die zu erbringen wären, um die baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag neu zu erstellen. Dabei wird angenommen, dass die fiktive Neuerstellung gemäß allen tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit der baulichen Anlagen zu erfolgen hat.

Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ansätze der Normalherstellungskosten basieren auf den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur. Es werden die Normalherstellungskosten NHK 2010 der Sachwertrichtlinie bzw. ImmoWertA zu Grunde gelegt. Bei der Ermittlung der NHK werden die Bauweise sowie die Ausstattung der Gebäude berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die für ältere Gebäude ausgewiesenen NHK wird darauf verwiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionen handelt.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres (2010) ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Werts möglich, da ein Gutachter über Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) berechnet nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Das Bewertungsobjekt ist ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus, mit Satteldächern im Winkel, Baujahr um 1910/1920, voll unterkellert und mit Ausstattungsstandard (AS) Stufe 2,0.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile wie Eingangstreppe und -vordach zu erfassen. Sie werden mit einem Zuschlag von 2 % angesetzt.

Anpassungen:

bei dem nachfolgend genannten Grundwert für die Normalherstellungskosten handelt es sich um einen Durchschnittswert für die gesamte Bundesrepublik für das Jahr 2010. Dieser muss noch an den Ausstattungsstandard, die Objektgröße und den Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Baupreisindex

Der Indexwert für die Normalherstellungskosten wurde der Tabelle des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (einschließlich Mehrwertsteuer) entnommen. Der Index liegt im 2. Quartal 2024 bei 182,7 (2010 =100).

Seiten-/Nebengebäude (Werkstatt) und Außenanlagen

Die ehemalige Werkstatt ist wirtschaftlich ebenfalls verbraucht und bleibt daher ohne Wertansatz, ebenso die Außenanlagen.

Das Wohnhaus ist wirtschaftlich verbraucht. Die vorhandene Gebäudesubstanz wird dennoch mit einem Restwert von 10 % bezogen auf den Herstellungswert berücksichtigt.

Marktanpassung

Auf eine Marktanpassung wird im vorliegenden Fall verzichtet. Der Bodenwert ist als indirekter Vergleichswert ein marktüblicher Wert. Im Ansatz des Gebäudewerts von 10 % der Herstellungskosten ist das Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung bereits berücksichtigt.

Normalherstellungskosten (NHK) 2010 (€/m² BGF)

Basiswert Typ 1.12

AS Stufe 2 635 €

Anpassungen:

Eingangstreppe und Vordach 1,02

Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse

Baukostenindex II 2024(2010=100) 1,827

abgeleiteter Quadratmeterpreis 1.183 €

abgeleiteter Quadratmeterpreis 1.183 €
BGF Bruttogrundfläche (m²) 299 m²

ergibt

Gebäudeherstellungswert 353.717 €

Gebäuderestwert 10,0% 35.372 €

Bodenwert 185.545 €

vorläufiger Sachwert, 220.917 €

Verkehrswert

gerundet 220.917 €
220.000 €

Hinweise:

1. Bei nachträglich ermöglichter Besichtigung kann der Gebäuderestwert möglicherweise korrigiert werden.

2. Das rückwärtig gelegene zweigeschossige Seitengebäude mit ehemaliger Werkstattnutzung ist wirtschaftlich verbraucht und bleibt daher ohne Wertansatz

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern ist ein Verkehrswertgutachten die Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises für den nächsten Kauffall.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

Zusammenstellung

Sachwert (vorläufiger Verkehrswert)	220.917 €
Bodenwertanteil (enthalten)	185.545 €

Der Bodenwertanteil am Verkehrswert beträgt ca. 84 %.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV

Keine vorhanden

Fehlende Innenbesichtigung

Dieser Umstand ist bereits hinreichend über den Restwert des Gebäudes berücksichtigt.

Weitere BoGs sind nicht vorhanden.

Zusammenfassung

Entsprechend der am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV 21) wird der Verkehrswert, wie zuvor erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet.

Ergebnis

Verkehrswert	220.197 €
rund	220.000 €

Grundbuch Abtlg. II

Das Grundbuch ist lastenfrei in Abtlg. II

Beantwortung der Fragen

- a) Mieter, sind keine bekannt,
- b) Verwalter und die Höhe des Wohngeldes sind nicht bekannt,
- c) Gewerbebetrieb ist, soweit ersichtlich, keiner vorhanden,
- d) es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden,
- e) Hausschwamm, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden,
- f) baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen sind keine bekannt
- g) es liegt kein Energieausweis vor,
- h) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) sind nicht bekannt.

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert (= Marktwert) des Zweifamilienhauses in Offenbach, OT Bieber, Innsbrucker Straße 1, Flur 3, Flurstück Nr. 229/5 zum Stichtag 23.07.2024 wird bewertet mit

220.000 €

in Worten

zweihundertzwanzigtausend Euro

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung, der überlassenen Unterlagen, und der erteilten Auskünfte erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünfte wird nicht gehaftet.

Dietzenbach, den 16. August 2024

Siegfried Sieber