

# GUTACHTEN

W-23-075-1F-03

vom 22.02.2024

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 12 - im 3. Obergeschoss rechts

Verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 12

auf dem Grundstück

63071 Offenbach am Main, Heinrich-Heine-Straße 7



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M.Sc.  
Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main  
Kaiserstraße 16 - 18  
63065 Offenbach am Main

**Aktenzeichen:** 7 K 66/21

**Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

**Lfd. Nr. 1** 196.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 21.09.2023

**Beschreibung:** Eigentumswohnung mit Balkon und ca. 61 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in einer Wohnanlage aus 6  
Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten

**Region Rhein/Main**  
Niederlassung Frankfurt  
Dreichstr. 59  
60594 Frankfurt/Main  
Tel.: 0 69/69 59 88 83  
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32  
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank  
Nordharz eG  
BLZ: 268 900 19  
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>7</b>
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>9</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>11</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>16</b>

## **ANHÄNGE**

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Ermittlung der Wohnfläche
Anhang 4	Fotoaufnahmen
Anhang 5	Grundrisszeichnungen / Auszug aus dem Aufteilungsplan
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.



*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 25919 bis Blatt 26002); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;*

*Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;*

*Ausnahme: Veräußerung durch GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt;*

*wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.12.1996; - UR.Nr. 96/96 des Notars Dr. Roland Wieser in Frankfurt am Main -; übertragen aus Blatt 9709; eingetragen am 20.12.1996.*

*Die Teilungserklärung (Lage der Keller) ist geändert; gemäß Bewilligung vom 13.08.1998 Ur.Nr. 236 des Notars Dr. Werner Schwinn in Offenbach am Main); eingetragen am 23.04.1999.*

Rechte und Lasten

im Grundbuch

*Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:*

*lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
bedingt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)*

*lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Zwangsversteigerung ist angeordnet*

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>1.5. Ortsbesichtigungen</b>     | 30.08.2023 sowie am 21.09.2023 |
| <b>1.6. Wertermittlungstichtag</b> | 21.09.2023                     |
| <b>1.7. Qualitätsstichtag</b>      | 21.09.2023                     |

## 1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

### Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte
- Wohnungsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Energieausweis

### Schriftliche und mündliche Auskünfte

#### Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren

Weiterhin wurden Auskünfte (einschl. aus der Kaufpreissammlung) vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

#### Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Protokolle der Eigentümersammlungen inkl. geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen

### Sonstiges

- in den Ortsterminen erstellte Fotodokumentation

### **1.9. Allgemeine Hinweise**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind im Anhang 6 erläutert.

**Da keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich war, wurden die folgenden Angaben aus der Bauakte, vornehmlich der Baubeschreibung sowie den Grundrissplänen, entnommen.**

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Stadt	Offenbach am Main (kreisfreie Stadt)
Einwohner	rund 135.000 (Stand 30.06.2023 <sup>1</sup> )
Strukturdaten	Zentralörtliche Bedeutung: Oberzentrum Prognose Einwohnerentwicklung 2012 bis 2030: 7,7 % <sup>2</sup> Kaufkraftkennziffer Stadt Offenbach 2023: 109,4 (D = 100%) <sup>3</sup> Arbeitslosenquote Bezirk Offenbach: 6,0 % (09/2023) <sup>4</sup>
Ortsteil	Buchhügel
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt in zentraler Lage von Buchhügel östlich der Kernstadt. Die Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung mit Grünanlagen charakterisiert.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück grenzt an eine öffentliche Straße. Die Stadt Offenbach am Main ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Main, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt am Main. Es bestehen überregionale Anschlüsse an die BAB 3 und BAB 661.
Parkplätze	Im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt vorhanden.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://statistik.hessen.de/unsere-zahlen/bevoelkerung>

<sup>2</sup> Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

<sup>3</sup> Quelle: [www.offenbach-ihk.de](http://www.offenbach-ihk.de)

<sup>4</sup> Quelle: [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de)

Öffentliche  
Verkehrsmittel

Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 1 Gehminute, zur S-Bahnhaltestelle ca. 9 Gehminuten und zum Hauptbahnhof Offenbach am Main ca. 22 Gehminuten.

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des  
täglichen Bedarfs

Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 3 bis 8 Gehminuten

Geschäfte des  
gelegentlichen Bedarfs

Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 4 bis 8 Gehminuten

Medizinische  
Versorgung

Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von ca. 2 bis 7 Gehminuten vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Offenbach.

Kindergarten/Schulen

Kindergärten und Schulen am Ort  
Hochschulen und Universitäten befindet sich im Großraum Frankfurt am Main

Arbeitsplätze

Befinden sich vor Ort und im Großraum Frankfurt am Main in einen Entfernungsradius von ca. 10 km

Kultur/Freizeit

Das Freizeitangebot ist geprägt durch verschiedene Vereine. Buchhügel verfügt über einen Abenteuer Park. In Offenbach am Main gibt es eine Vielzahl an Kultur- und Freizeiteinrichtungen.  
Weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in den nah gelegenen Rhein-Main-Gebiet, vor allem in der Stadt Frankfurt am Main (Freizeitparks, Zoos und botanische Gärten).

### **3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

#### **3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)**

Gemäß Flächennutzungsplan („REG FNP 2010“) befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Wohnbaufläche.

Gemäß Schreiben der Stadt Offenbach am Main vom 23.08.2023 liegt das Grundstück in einem unbeplanten Innenstadtbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Stadt Offenbach am Main vom 15.08.2023 sind alle Erschließungskosten beglichen.

Später anfallende Beiträge sind aktuell nicht in Planung, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### **3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen**

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte                      Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten                                Laut Auskunft der Stadt Offenbach am Main vom 18.05.2022 liegen keine Eintragungen vor.

Wohnungs- und miet-  
rechtliche Bindungen                Keine

### **3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)**

#### Denkmalschutz:

Aufgrund der Objektart und Bauweise ergibt sich kein Hinweis auf denkmalchutzrechtliche Belange.

#### Altlasten:

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.05.2022 sind für das Grundstück keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Jedoch wird das Grundstück als Altlastenstandort mit hohem Gefährdungspotential geführt.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

### **3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten**

Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen sind in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Telefonanschluss an.

Ein Gasanschluss ist möglich, aber nicht ausgeführt.

### 4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt.  Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Ebener Baugrund  Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Gelegentliche Immissionen durch Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Flugverkehr sind wahrnehmbar.

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Wege sind gepflastert.
Anpflanzungen	Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasen und Bäumen/ Sträuchern bewachsen
Einstellplätze	Keine vorhanden  Fahrradstellplätze vor den Hauseingängen
Sonstiges	---

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

Im Ortstermin wurden das Treppenhaus, Teile des Kellers, das Gebäude von außen sowie das Grundstück an sich besichtigt - eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung an sich wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist in zwei Gebäudekomplexen mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern à 12 Wohneinheiten bebaut. Die Mehrfamilienhäuser sind voll unterkellert, weisen vier Geschosse und teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen auf.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im südlichen Reihenendhaus des östlichen Gebäudekomplexes.

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	3-Zimmer-Wohnung im 3. OG, rechts (ETW Nr. 12)
Baujahr	Ca. 1959
Sanierung/ Modernisierung	Treppenhaus ca. 1980
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Flur, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad (vgl. Anhang 5, Vergleichswohnung Heinrich-Heine-Str. 5) Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist funktional.
Wohnfläche	Ca. 61 m <sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Anhang 3)

### **Rohbaukonstruktion / Gemeinschaftseigentum**

Fundamente	Streifenfundamente mit Betonsohle
Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Massiv
Fassade	Putz, Anstrich
Innenwände	Massiv

Decken	Massivdecken, Putz
Dach	Pulldach mit Bitumenabdichtung
Hauseingangstüren	Aus Holz mit Glaseinsatz, überdacht
Treppen	Massivtreppe mit Stahlgeländer

#### **Ausstattung der Wohnung\***

Fußböden	Auslegware oder gleichwertig
Oberfläche Decke	Tapete, Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand	Tapete, Anstrich oder gleichwertig
Türen	Wohnungseingangstür aus Holz, Innentüren aus Sperrholz
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden

#### **Technische Ausrüstung der Wohnung\***

Elektroinstallation	Unter Putz, baujahrestypisch
Sanitärinstallation	Ein Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken mit Wand- und Fußbodenfliesen, Waschmaschinenanschluss.
Heizungsinstallation	Nachtspeicheröfen bzw. elektrische Heizplatten. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer im Bad und 5-Liter-Boiler in der Küche.

\* Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt. Die Angaben zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Wohnung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und denen in den Ortsterminen gewonnenen Informationen.

<b>Werthaltige Bauteile</b>	Hauseingangsbereich und Balkon überdacht
-----------------------------	--

**5.3. Zum Bewertungs-****gegenstand gehörend**

Es gehört ein abgeschlossener Kellerraum zu der Wohnung. An der Wohnung befindet sich ein Balkon. Ferner besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit von Trockenboden und Fahrradkeller.

**5.4. Energieausweis**

Verbrauchsorientiert, ausgestellt am 06.09.2018

Energieverbrauch des Wohngebäudes in der Energieeffizienzklasse F

Empfehlungen: Sanierung Kellerdecke/Dach, Austausch Fenster, ggf. Erneuerung Heizungsanlage bzw. Optimierung Regelungstechnik

**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude befindet sich in einen baujahrestypischen mittleren bis guten baulichen Zustand.

Durchgreifende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen haben noch nicht stattgefunden.

Gebäude und Außenanlagen sind gepflegt und entsprechen dem Ursprungsbaujahr.

## **6. WERTERMITTLUNG**

### **6.1. Allgemeines**

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### **6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **90.000 €**

### **6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **188.000 €**

### **6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **196.000 €**

## **7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m<sup>2</sup> Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

### **7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **196.000 €** entspricht einem Wert von ca. **3.214 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Offenbach am Main wurde für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Anzahl der Vollgeschosse
- Bodenrichtwert
- in größeren Geschosswohnungsbauten vergleichbarer Baujahre
- Anzahl der Wohneinheiten

für das Bewertungsobjekt ein Gebädefaktor (indirekter Vergleichswert) von rd. 3.447 €/m<sup>2</sup> Wfl. ausgewiesen.

Der Gebädefaktor liegt leicht über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert, da im Ableitungsmodell des Gutachterausschusses keine unmittelbare Berücksichtigung gebäuderelevanter Faktoren wie dem Gebäudestandard oder dem Modernisierungsgrad bzw. der Restnutzungsdauer, vorgesehen sind.

Der IVD-Preisspiegel Hessen 2022/23 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) in der Stadt Offenbach am Main folgenden Kaufpreise aus:

- mittlerer Wohnwert: 3 Zimmer, 80 m<sup>2</sup> bei i.M. 3.200€/m<sup>2</sup> Wfl.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 188.000 €** bestätigt.

#### 7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

#### Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass zu beiden Ortsterminen keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich war.

Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

Die Objektangaben wurden daher aus den Unterlagen, vornehmlich der Baubeschreibung sowie den Grundrissplänen, entnommen.

Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Wohnungsinnen vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt.

#### 7.5. Verkehrswert - nach dem äußeren Anschein (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

**196.000 €**

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



*D Kalisch*

Daniel Kalisch M.Sc.  
ö.b.u.v. Sachverständiger

# Anhang 1

**A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze**

**A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren**

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m <sup>2</sup>	7.575,00				7.575	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	1.100					
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>	0					
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ	0,82					
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	902					
Bodenwertanteil rentierlich	6.832.650				6.832.650 €	6.833.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
<b>Bodenwert gesamt</b>						<b>6.833.000 €</b>
Anteiliger Bodenwert rentierlich	13,13/ 1.000 von 6.833.000 € =					<b>89.717 €</b>
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
<b>Anteiliger Bodenwert</b>						<b>90.000 €</b>

**Erläuterungen zum Bodenwertansatz:**

Gemäß Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses mit Stichtag zum 01.01.2022 wird für das Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert von 1.100 €/m<sup>2</sup> bei einer wGFZ von 1,2 ausgewiesen. Des Weiteren als baureifes Land, Wohnbaufläche sowie erschließungsbeitragsfrei angegeben.

**Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Das Bewertungsgrundstück weist eine geringere wGFZ als das Vergleichsgrundstück auf.

Geschossfläche (in Nebenrechnung ermittelt):	5.950 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	7.575 m <sup>2</sup>
	$5.950 \text{ m}^2 / 7.575 \text{ m}^2 = 0,78$

Der Bodenrichtwert wird um den Quotienten aus den für beide wGFZ veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK), aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Offenbach am Main, angepasst:

UK Vergleichsgrundstück:	1,10
UK Bewertungsgrundstück:	0,90
	$0,90 / 1,10 = 0,82$
Angepasster Bodenwert:	$1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,82 = 902 \text{ €/m}^2$

Aus dem Miteigentumsanteil von 13,13 / 1.000 ergibt sich ein ideeller Eigentumsanteil am Gesamtgrundstück von  $0,01313 \times 7.575 \text{ m}^2 = \text{rd. } 99,46 \text{ m}^2$ .

**A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

Jahresrohertrag				
Berechnung:	61 m <sup>2</sup>	x	11,30 €/m <sup>2</sup>	= 689,30 €
			12 Monate	x 689,30 €
				8.272 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
	61 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	= 854 € : 10,32%
Verwaltungskosten:				
	1 Einheit	x	440 €/Einh.	= 440 € : 5,32%
Mietausfallwagnis : 2,00%				
Nicht umlagefähige Betriebskosten : 0,00%				
Modernisierungsrisiko : 0,00%				
Bewirtschaftungskosten insgesamt : 17,64%				
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:			8.272 €	x 17,64%
				= 1.459 €
= Jahresreinertrag				6.813 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				25 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				19,52
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)				90.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:			90.000 €	x 2,00%
				= 1.800 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 5.013 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:			5.013 €	x 19,52
				97.854 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von				90.000 €
Vorläufiger Ertragswert				187.854 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>188.000 €</b>

**Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:****Eigene Recherchen:**

Im Rahmen von Recherchen auf den frei zugänglichen Internetportalen wie bspw. immowelt.de konnten auf Basis von vier angebotenen vergleichbaren Wohnungen Angebotsmieten von 9,51 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,29 €/m<sup>2</sup> Wfl. durchschnittlich 11,92 €/m<sup>2</sup> Wfl. unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte ermittelt werden:

- Baujahre 1959 bis 1962
- Wohnungsgrößen von 53 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup>

**vdp Research:**

Wohnlage mittel, Ausstattung mittel: durchschnittlich 11,30 €/m<sup>2</sup> Wfl.

**Mietansatz**

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine Kaltmiete von 11,30 €/m<sup>2</sup> Wfl. zum Ansatz gebracht. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war zu beiden Ortsterminen nicht möglich. Der Sachverständige nimmt jedoch an, dass der Ausstattungsstandard sowie der bauliche Zustand als gut bewertet werden kann.

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Offenbach am Main veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 für den Teilmarkt "Wohnungseigentum Wiederverkauf mit mehr als 10 WE" einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,70 % bei einer Spanne von -2,7 % bis 4,8 %.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes oberhalb des Durchschnittswertes mit 2,0 % angesetzt.

### A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden die Vergleichswerte von Eigentumswohnungen

- derselben Objektkategorie (3-Zimmer-Eigentumswohnungen)
- in größeren Geschosswohnungsbauten vergleichbarer Baujahre
- mit einer vergleichbaren Wohnfläche
- mit hinreichend vergleichbarer Ausstattung und Beschaffenheit
- bereinigte Kaufpreise ohne Stellplatzanteil

aus der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen.

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden - soweit erforderlich - an die Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt angepasst:

- an das Bodenrichtwertniveau
- an die Preisentwicklung seit dem Verkaufszeitpunkt
- hinsichtlich der Lage im Objekt

Verkaufszeitpunkt (Monat/Jahr)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Lage im Haus	Baujahr	Preis/m <sup>2</sup>	Index	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m <sup>2</sup>
01/2023	1.100,00	57,50	9. OG	1956	3.061,00	1,02	3.122,22
10/2022	1.100,00	59,00	3. OG	1959	3.038,00	1,04	3.159,52
07/2022	1.100,00	60,00	7. OG	1960	2.695,00	1,06	2.856,70
08/2022	1.100,00	60,00	4. OG	1960	3.038,00	1,04	3.159,52
11/2021	1.000,00	61,00	3. OG	1960	3.279,00	1,15	3.770,85
<b>Mittelwert</b>	<b>1.080,00</b>	<b>59,50</b>		<b>1959</b>	<b>3.022,20</b>		<b>3.213,76</b>

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.796 €/m<sup>2</sup> Wfl. und einen oberen Grenzwert von 3.631 €/m<sup>2</sup> Wfl.

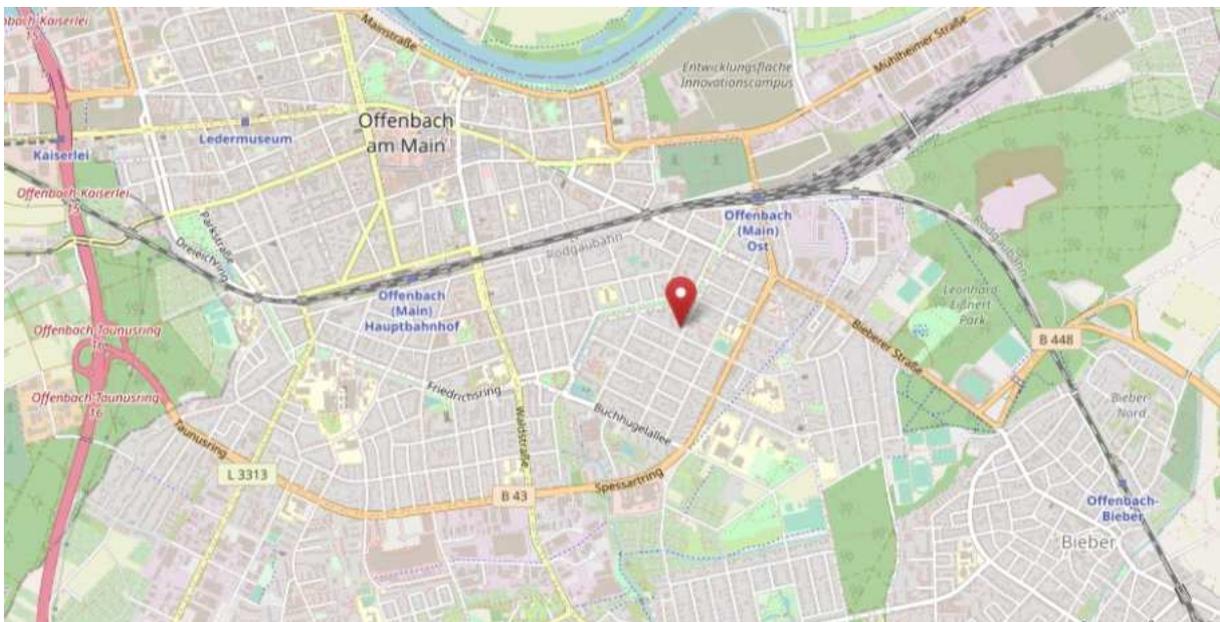
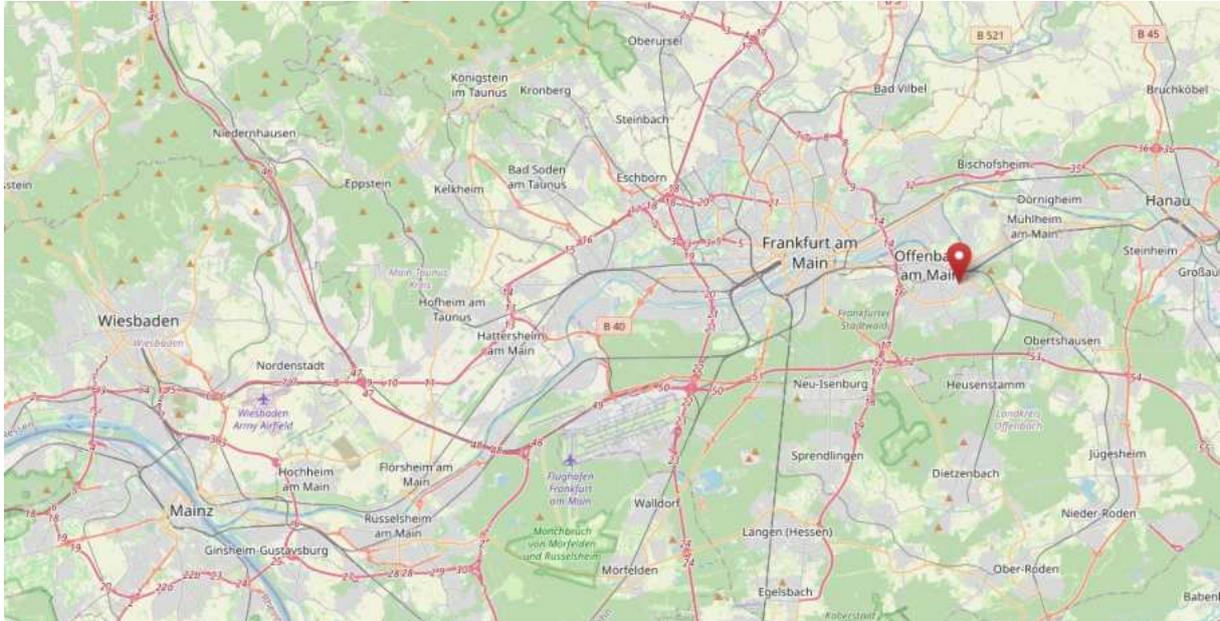
In der Auswertung ergab sich somit ein **mittlerer Vergleichswert** für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 12 i. H. v. ca. 3.214 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Dies ergibt einem Vergleichswert von 3.214 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 61 m<sup>2</sup> Wfl. = 196.054 €, **rd. 196.000 €.**

# Anhang 2

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

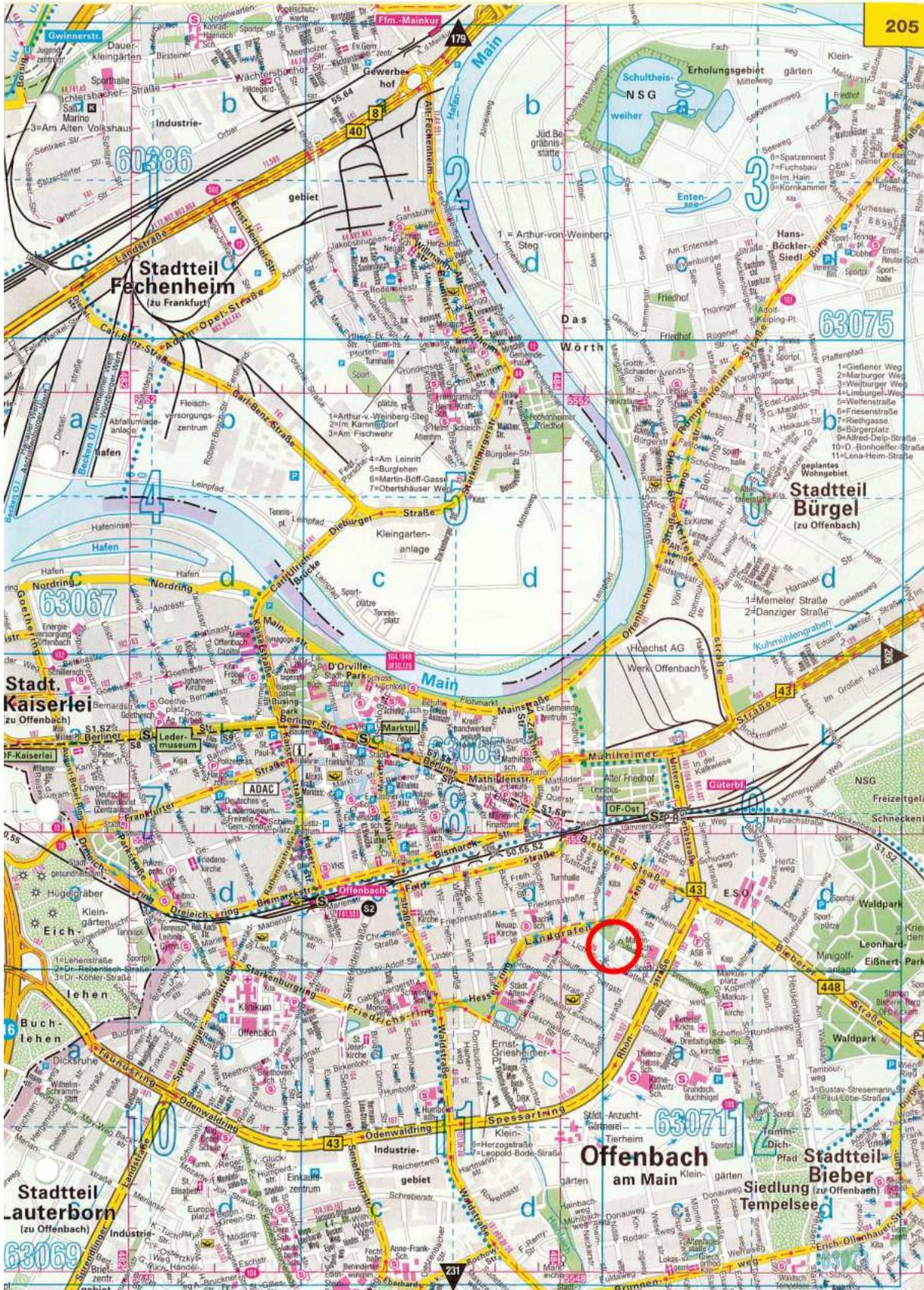
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



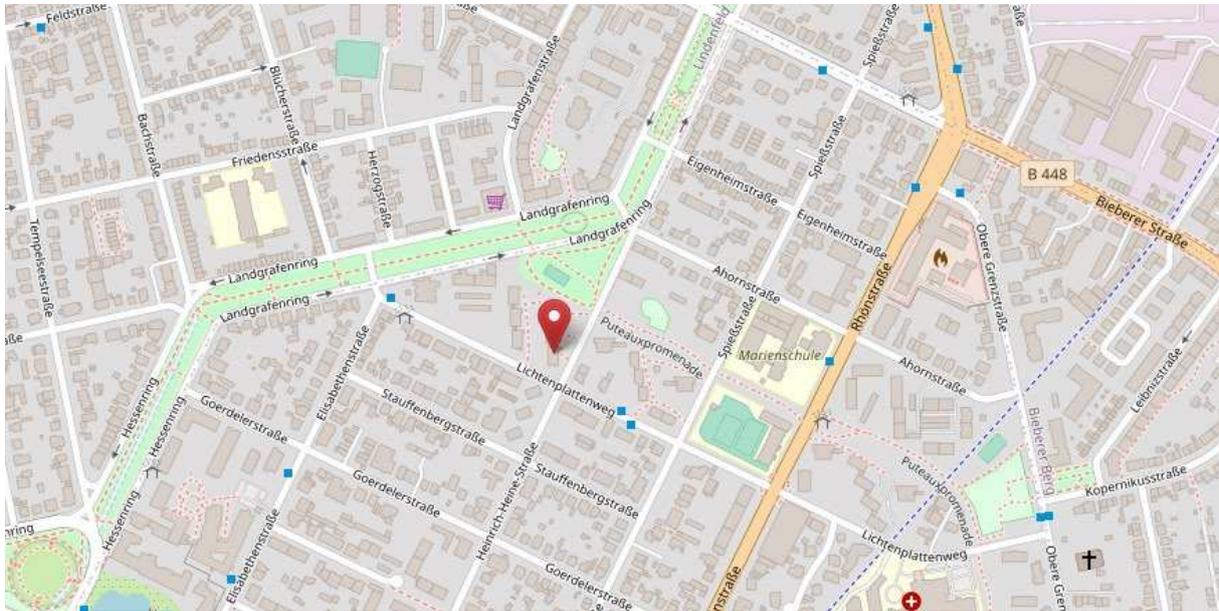
© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



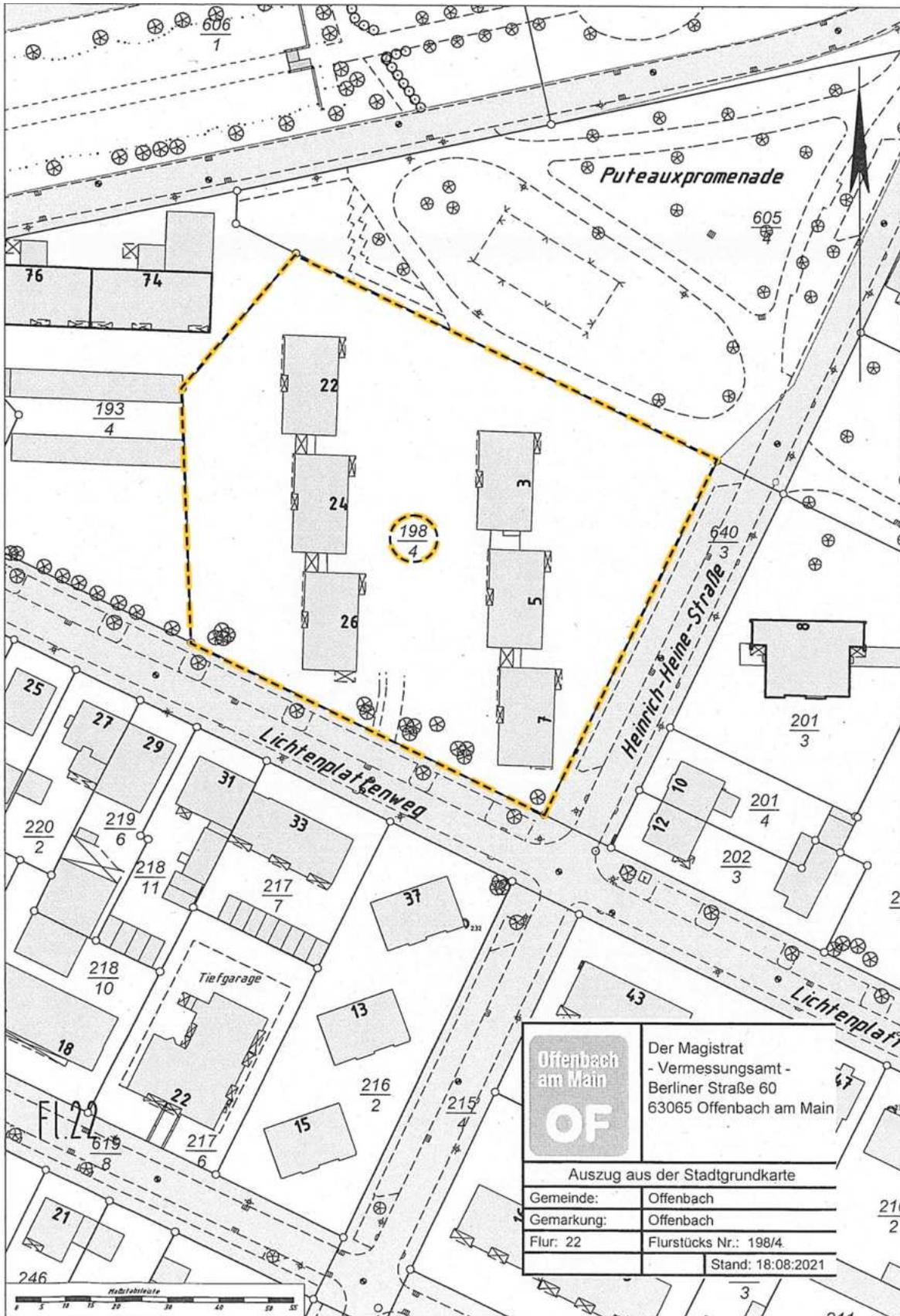
### A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



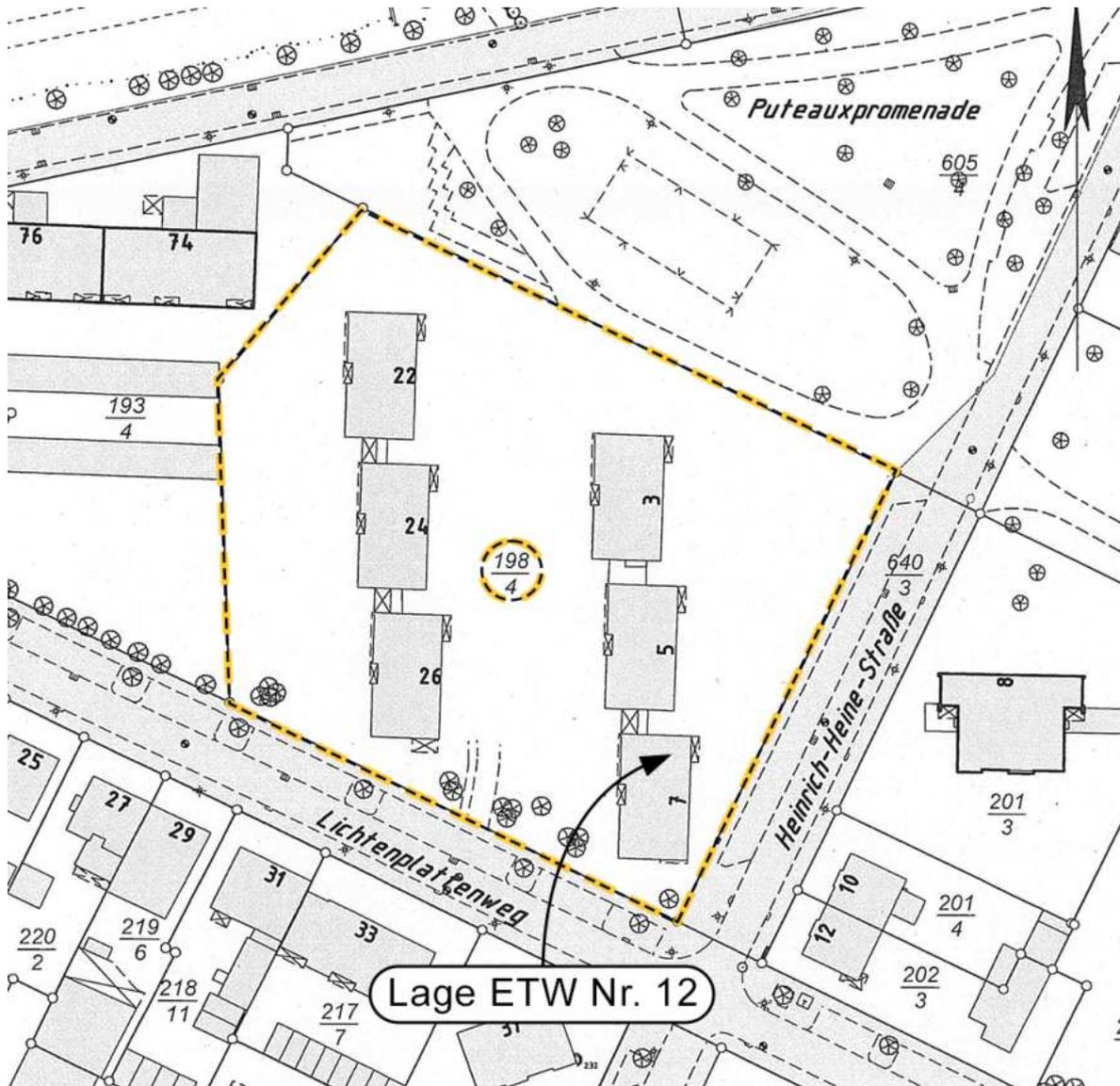
© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

**A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)**



**A 2.5 Ausschnitt Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der ETW (unmaßstäblich)**



# Anhang 3

### A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche anhand der WoFIV					
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Heinrich-Heine-Str. 7, 3. OG rechts WE 12</b>					
Wohnzimmer		3,69	4,83	0,97	17,29
Schlafzimmer		3,69	4,13	0,97	14,78
Kinderzimmer		2,10	4,13	0,97	8,41
Küche		2,18	3,51	0,97	7,42
		1,15	0,62	0,97	0,69
Bad		1,54	2,43	0,97	3,63
		-0,34	0,62	0,97	-0,20
Flur		1,20	1,54	0,97	1,79
		4,58	1,20	0,97	5,33
Besenkammer		0,63	0,62	1,00	0,39
Balkon, 5 m <sup>2</sup> zu 25 %					1,25
<b>Summe</b>					<b>60,78</b>
<b>Summe gerundet</b>					<b>61</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Am 21.09.2023 konnten die erforderlichen Bauakten eingesehen werden. Bestandteil dieser Unterlagen war die Wohnflächenermittlung anhand einer vergleichbaren Wohnung desselben Wohnkomplexes in der Heinrich-Heine-Straße 5.

Diese Flächen wurden anhand der beiliegenden beispielhaften Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

# Anhang 4

#### A 4 Fotoaufnahmen



Ansicht Ostseite



Ansicht Südgiebel/Ostseite



Ansicht Westseite/Südgiebel



Straßenflucht Richtung Südosten



Grünstreifen vor den Wohngebäuden



Außenanlagen im Innenhof



Mülltonnenstellplatz



Außentreppe zum Kellergeschoss



Kellerraum (exemplarisch)



Lage Bewertungsobjekt



Hauseingang



Treppenhaus

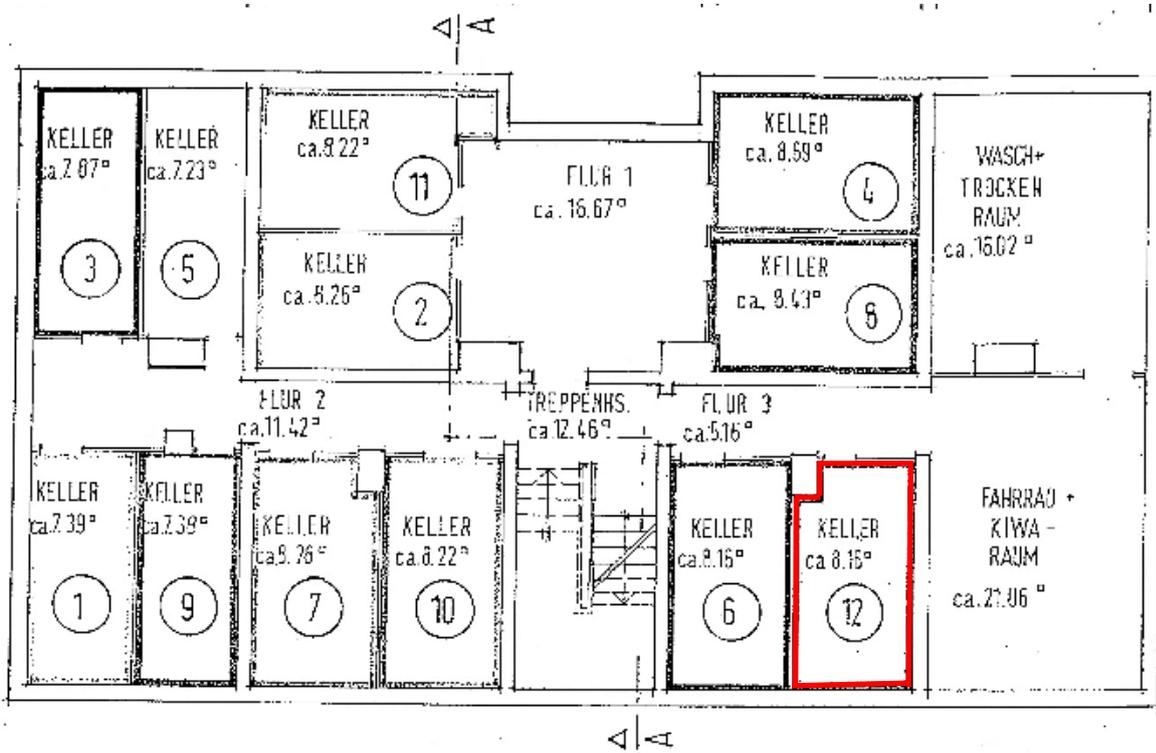


Treppe zum Bewertungsobjekt

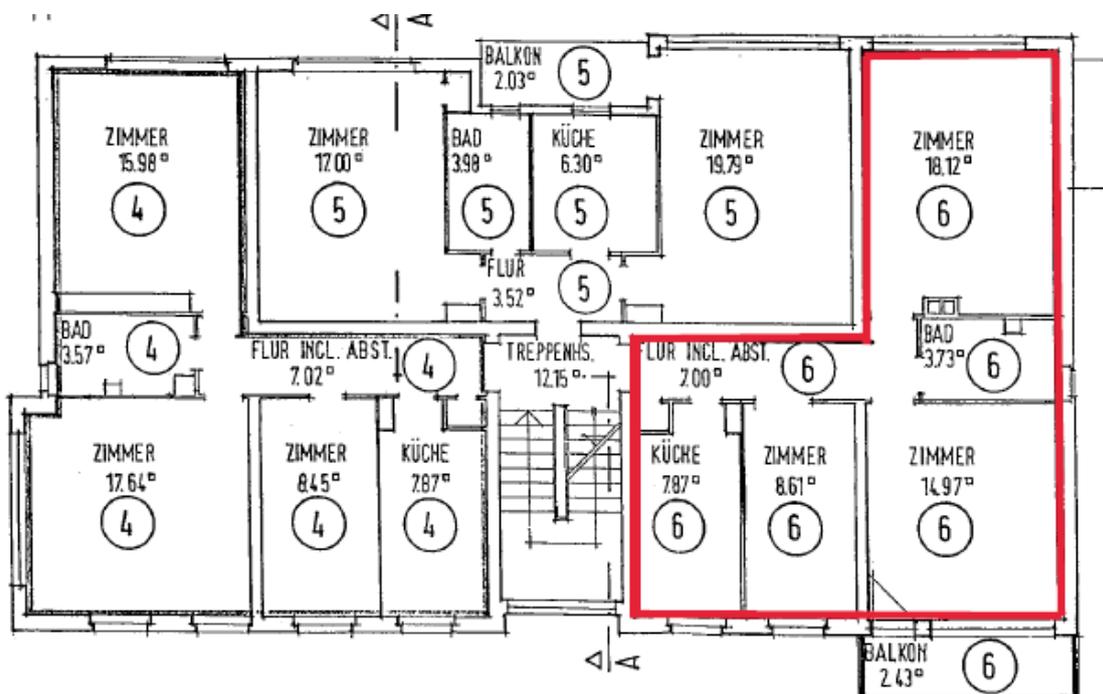
# Anhang 5

**A 5 Grundrisszeichnungen / Auszug aus dem Aufteilungsplan ohne Maßstab**

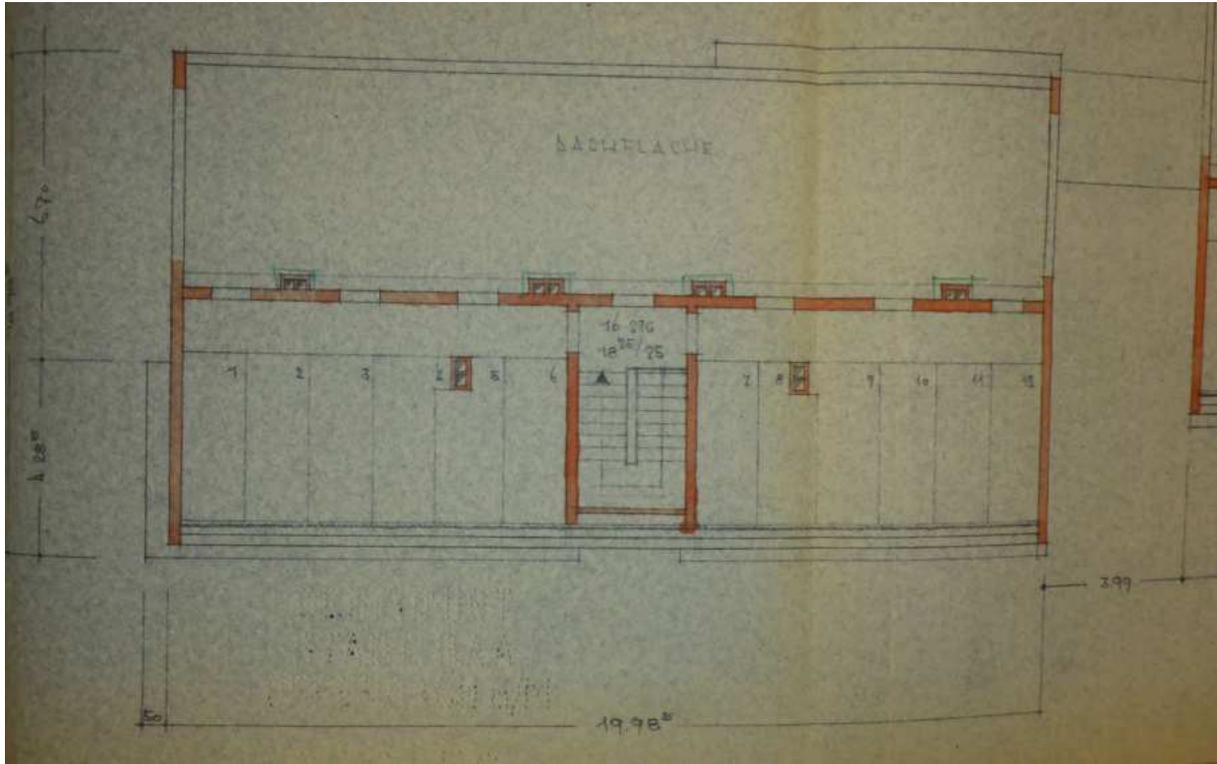
**A 5.1 Kellergeschoss Heinrich-Heine-Straße 7, Auszug aus der Abgeschlossenheitserklärung (Bestandteil 2. Nachtrag zur Teilungserklärung, UR 236/1998)**



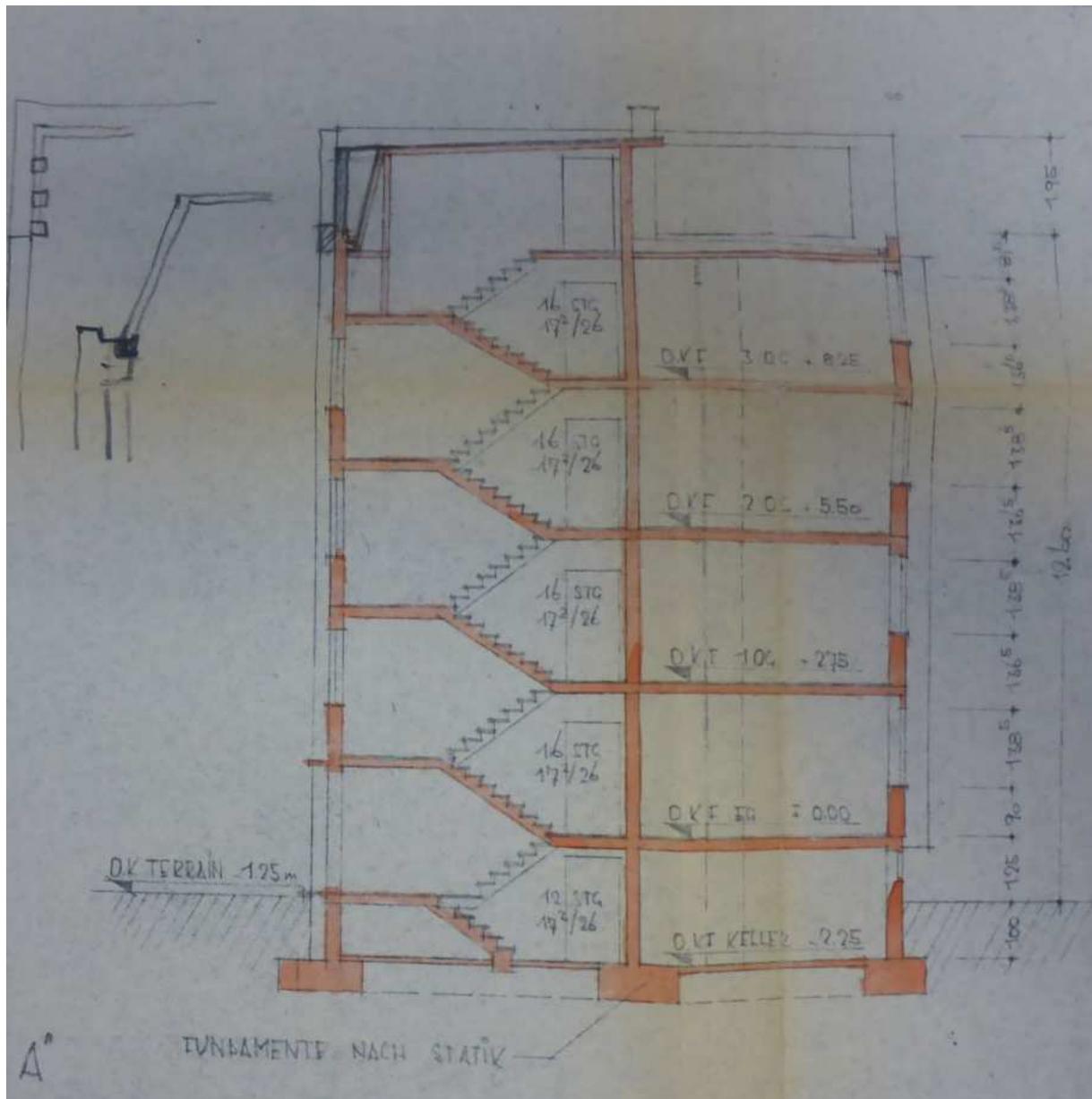
**A 5.2 1. Obergeschoss, vergleichbare Wohnung in Heinrich-Heine-Straße 7**



### A 5.3 Grundriss Dachflächen Heinrich-Heine-Straße 7



A 5.4 Gebäudeschnitt Heinrich-Heine-Straße 5 - 7



# Anhang 6

## **A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen**

### **A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung**

#### **Durchführung der Wertermittlungsverfahren**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### **Das Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### **Das Sachwertverfahren**

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der werthaltiger Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

## Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

## Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D. h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

## **A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen**

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### **Standardwerke zur Verkehrswertermittlung**

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag

- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung. Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

### **Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)