

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 25.07.2024

Az.: 7 K 70/18

Amtsgericht Offenbach am Main
Kaiserstraße 16 - 18
63065 Offenbach am Main

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Offenbach a. M., **Blatt 23235** eingetragenen **103/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach a. M., Herrmann-Steinhäuser-Straße 42, **verbunden mit dem Sondereigentum an der 1 Zi.-Wohnung** (Wfl. rd. 29m²) **im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch Offenbach a. M.	Blatt 23235	lfd. Nr. 1
Gemarkung Offenbach a. M.	Flur 23	Flurstück 267

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
10.07.2024 ermittelt mit rd.

58.300,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Das Gutachten wurde in einundzwanzig Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	36
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	36
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	36
1.3	Ergänzende Angaben.....	36
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	37
2.1	Lage.....	37
2.1.1	Großräumige Lage	37
2.1.2	Kleinräumige Lage	37
2.2	Gestalt und Form	37
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	38
2.4	Privatrechtliche Situation.....	38
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	39
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	39
2.5.2	Bauplanungsrecht	39
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	39
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	39
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	39
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	39
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	40
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	40
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	40
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	40
3.2.2	Räume im gemeinschaftlichen Eigentum	40
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	41
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	42
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	42
3.3	Außenanlagen.....	43
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	43
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG und dem Kellerraum mit Nr. 5 bezeichnet	43
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung	43
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	43
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sonder-eigentums	44
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	44
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	44
4	Ermittlung des Verkehrswerts	45
4.1	Grundstücksdaten.....	45
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	45
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	45
4.4	Bodenwertermittlung	45

4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	47
4.5	Vergleichswertermittlung	47
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	48
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	50
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4 (A))	50
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8).....	51
4.5.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10).....	52
4.5.7	Vergleichswert	53
4.5.8	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	53
4.6	bis 4.8.11 entnommen Seite 24 bis Seite 32	
4.9	Ertragswertermittlung	33
4.9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
4.9.3	Ertragswertberechnung	35
4.9.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	36
4.10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	41
4.10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	41
4.10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	41
4.10.5	Verkehrswert.....	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	45
6	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 5; 1 Zi.-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen, die Wohnung ist seit einigen Jahren nicht bewohnt und im derzeitigen Zustand auch unbewohnbar
Objektadresse:	Herrmann-Steinhäuser-Straße 42 63065 Offenbach a. M.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach a. M., Blatt 23235, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach a. M., Flur 23, Flurstück 267 (138 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 09.09.2019 und Schreiben vom 12.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2024
Qualitätsstichtag:	10.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Ortstermin am 10.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer der restl. WE der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 500 vom 27.05.2019• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2019• Baulastenauskunft• Altlastenauskunft Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus dem Aufteilungsplan• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch örtliches Aufmaß• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation• Bodenrichtwertauskunft

1.3 Ergänzende Angaben

Zum 2ten Ortstermin wurde die Besichtigung der Wohnung durch den Eigentümer der übrigen Wohnungen im Objekt ermöglicht. Lt. dessen Auskunft war es ab dem Jahre 2012 im Zuge der ganzheitlichen Modernisierungsmaßnahmen im Objekt erforderlich Ver- und Entsorgungsinstallationen bis in das WE Nr. 5 zu verlegen. Nach seinen Angaben wurden einhergehend mit neuer Dachdeckung auf der Hausrückseite die Dach-

schrägen im WE Nr. 5 mit Dämmmaterialien und Verkleidung mit Gipskartonplatten versehen. Teilweise wurden bereits zur Aufdoppelung der Wandflächen Metallprofile gestellt. Vorbereitend zur Fertigstellung des Ausbaus bedarf es ggf. einem Rückbau von alten Installationen und Verkleidungen (Sanitärbereich).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
 Kreis: Kreisstadt Offenbach
 Ort und Einwohnerzahl: Stadt Offenbach (ca. 125000 Einwohner)
 überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
 (vgl. Anlage 1) Frankfurt, Hanau

Landeshauptstadt:
 Wiesbaden

Bundesstraßen:
 B43; B8; B 448

Autobahnzufahrt:
 A661- Anschluss OFF-Kaiserlei, OFF- Taunusring

Bahnhof:
 HBF-Offenbach

Flughafen:
 Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
 (vgl. Anlage 2) nordöstliche Stadtlage, zwischen Mathildenstraße und Mainstraße Ecklage Arthur-Zitschler-Straße gelegen; nahe gelegene Mainpromenade, Fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum, zu Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung: gemischt genutzt;
 geschlossene, mehrgeschoßige Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser,

Beeinträchtigungen: keine wesentliche erkennbar

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
 (vgl. Anlage 3) Straßenfront:
 ca. 8,5 m;

mittlere Tiefe:
 ca. 16,5 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 138 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.05.2019 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort-Adresse aufgeführt. Eine “Vorprüfung negativ” weist darauf hin, dass eine Überprüfung ergab, dass diese Fläche nicht altlastenrelevant ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2019 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach a. M., Blatt 23235 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft zum Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

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 Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis:

Zum ausgeführten Wohnungseigentum Nr. 5 bestehen Abweichungen gegenüber der Darstellung im Grundrissplan des Aufteilungsplans. Im Bereich Wohnungseingang-Flur wurde eine Teilfläche des Treppenpodestes als Erweiterung der Wohnung zugeschlagen. Der Vorplatz zwischen den beiden Wohnungstüren Nr. 5 und 6 ist somit nur noch ca. 1m breit (vgl. Anlage 4). Es wird im Gutachten unterstellt, dass die Maßnahme im Einvernehmen der Eigentümer erfolgte und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist. Eine Korrektur des Aufteilungsplans ist erforderlich und wird mit anteiligen Kosten unter den bog's berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das

Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der insgesamt 6 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 ist seit vielen Jahren leer stehend bzw. in derzeitigem Zustand nicht bewohnbar.

Die weiteren Wohnungen im Objekt werden lt. Angaben des Eigentümers für Monteurzimmer vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; Altbau; 6 Wohnungen; viergeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut und entlang des Gehweges errichtet
Baujahr:	1914 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	2012- lt. Angaben zum Ortstermin, am gemeinschaftl. Eigentum- Fenster, hintere Dachfläche neu eingedeckt, Dachrinnen, Treppenhaus, Ver- und Entsorgungsin- stallation; Vom Eigentümer der übrigen Wohnungen wurde das Sonderei- gentum der Wohnungen modernisiert, Erneuerung der Hauseingangstüre
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	straßenseitige Putzfassade mit Fenstergewänden und Simsse, normaler Zustand; rückseitig einfach verputzte Fassade (unrenoviert)

3.2.2 Räume im gemeinschaftlichen Eigentum

Kellergeschoss:

Flur, Treppe, Heizungsraum, Wohnungskeller

Erdgeschoss - Obergeschoss:

Überbauter Durchgang, Treppenhaus, Waschmaschinenräume auf den Zwischenpodesten

Dachgeschoss:

WE Nr. 5 und Nr. 6,
oberer Spitzboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Decken/ oberste Geschossdecke:	Stahlbeton, ggf. Holzbalkendecken Gem. § 10 Abs. 3 EnEV müssen Eigentümer von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m ² K) nicht überschreitet. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden. Soweit es die Prüfung im Rahmen des Ortstermins zugelassen hat, ist erkennbar, dass die Pflicht bei dem Bewertungsobjekt als nicht erfüllt gilt. Die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke ist mit einem Wertabschlag (auf der Grundlage der hierfür erforderlichen Kosten) berücksichtigt.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppen:</u> Beton <u>Kellerinnentreppen:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> am Treppenhauseingang massive Betonstufen, EG-DG/ Holzkonstruktion (Eiche); aufgearbeitet; Podeste mit Laminate belegt; gutes Holzgeländer, m. Anstrich Einschubtreppe zum oberen Spitzboden
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhauseingang etc.:	Straßenseitige Eingangstüre aus Metall, Hauseingang erneuert, Zugang mit Codeschloss, Gegensprechanlage;

Türe am Treppenhauseingang- original Stiltüre aus Holz, m. Anstrich,
Wohnungseingangstüren uneinheitliche Ausführung

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach, 2 Gauben zur Straße

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Biberschwanzgl.; straßenseitig alte Deckung,
rückseitig erneuerte Ausführung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Schneefanggitter

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbau-potenzial)

Kellerräume: Einfach ausgebaut, alter Zustand, Einfachputz, Betonboden, Lat-tenverschläge

Überbauter Durchgang: Wände verputzt und gestrichen, Boden mit altem Plattenbelag

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, erneuerte Installation und Zähler-anlage

Heizung: Gas- Zentralheizung (Wandtherme), Fabrikat Viessmann Vito-dens 200 W; Baujahr 2009;

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung (Standboiler)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 2 Dachgauben

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungs-stau: Rückseitige Fassade überaltert, teils Fenstergewände schad-haft, Anstrich der Betonstufen am Treppenhauseingang im EG erforderlich, Dämmung oberer Geschossdecke

wirtschaftliche und sonstige Besonderhei-ten: Korrektur des Aufteilungsplans zur Abweichung am WE Nr. 5

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es bestehen die o.g. geringen Schäden und geringer Unterhal-tungsstau.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Waschbetonplatten, 3-seitig Einfriedungsmauer ca. 2m hoch, verputzte Ausführung, darüber Erhöhung mit Gitterzaun

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG und dem Kellerraum mit Nr. 5 bezeichnet

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der 1 Zi.-Wohnung im DG (5. Etage) und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die anrechenbare Wohnfläche beträgt **rd. 29 m²**. Die Grundfläche beträgt rd. 35m². Die Wohnfläche wurde von mir durch örtliches Aufmaß unter Berücksichtigung wohnwertabhängiger Abstufung ermittelt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Flur, 1 DU/WC, 1 Küche, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer rd. 14,5 m² straßenseitig nach Süden gelegen
- Küche rd. 8,5 m² nach Norden gelegen
- Flur rd. 3,9 m² innenliegend
- Dusche/WC rd. 2 m² innenliegend

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: tlw. unzureichend (Küchenraum)

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: keine vorhanden, Rohzustand

Wandbekleidungen: unfertig, Rohzustand

Deckenbekleidungen: unfertig

Fenster: Gaube mit älterem Kunststofffenster m. Isolierverglasung, Küche mit erneuertem Dachflächenfenster

Türen: Eingangstür:
alte Holztür, erneuerungsbedürftig

Zimmertüren:
keine vorhanden

sanitäre Installation: erneuerte durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation wird angenommen, vermutlich unvollständig vorhanden; fehlende Sanitärinstallation

Elektroinstallation: soweit erkennbar, neu verlegt, ohne Endmontage (Schalter, Steckdosen), an der neuen Zähleranlage nicht angeschlossen

Heizung:	erneuerte Versorgungsinstallation bis in die Wohnung, fehlende Verteilung, fehlende Heizkörper
WW.-Versorgung:	zentral über die Heizungsanlage vorgesehen

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	1 Dachgaube
Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsstau:	Derzeit Rohbauzustand, unfertige Installationen, unfertige Wand-Boden- und Deckenflächen, fehlende Türen und Wohnungseingangstüre m. unzureichender Trennwand zum Treppenraum, fehlender Sanitärausbau (ggf. Rückbau der alten de-solaten Ausstattung).
wirtschaftliche und sonstige Besonderheiten:	mangelnde Wärmedämmung (obere Geschossdecke), die Grundrissabweichung der Abgeschlossenheit zum Treppenhaus (vgl. 2.5.3 und Grundriss Anlage 5)
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums entspricht derzeit Altbau im Rohbauzustand. Unbewohnbarer Zustand. Ganzheitlicher Ausbau des WE erforderlich. Es bestehen die o.g. Mängel und sonstige Besonderheiten.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtabjekt (RE): ME = 103/1000; RE = 103/1000; nicht erkennbar
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: VK = 103/1000; VE = 103/1000; keine bekannt
Instandhaltungsrücklage:	keine

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen weitestgehend renovierten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 103/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach a. M., Herrmann-Steinhäuser-Straße 42 verbunden mit dem Sonderertrag an der Wohnung Nr. 5 im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 10.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Offenbach a. M.	23235	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach a. M.	23	267

Fläche
138 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). 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 (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktähnlichkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 10702) **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,5
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,3
Grundstücksfläche (f)	= 138 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.000,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.07.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 1.030,00 €/m ²		
GFZ	1,5	3,3	× 1,57	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	138	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 1.617,10 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.617,10 €/m ²		
Fläche	× 138 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	= 223.159,80 € <u>rd. 223.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 insgesamt 223.000,00 €.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen jährlichen Bodenpreissteigerung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	10.07.2024	269,30
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,03**

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der WertR, Anlage 11 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,30	1,95
Vergleichsobjekt	1,50	1,24

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,57**

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 103/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	223.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	223.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 103/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	22.969,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 22.969,00 € rd. 23.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 **23.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterauschuss aus der Kaufpreissammlung mitgeteilten Vergleichskaufpreisen für wiederverkauftes Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)		Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		
		1	2	3	4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	96.435,00	72.500,00	102.500,00	77.850,00
Wohnfläche [m ²]	29,00	38,00	34,50	36,10	39,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.537,76	2.262,00	2.836,00	1.996,15
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 10.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	10.07.2024	10.04.2024	22.03.2024	19.03.2024	13.12.2023
zeitliche Anpassung		× 1,02	× 1,02	× 1,02	× 1,05
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	2.588,52	2.307,24	2.892,72	2.095,96	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,00	38,00	34,50	36,10	39,00
Anpassungsfaktor		× 1,15	× 1,10	× 1,15	× 1,10
Lage		Buchhügel	Buchrain		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	5.OG	8	2. OG	2. OG	12
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,99	× 0,99	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden		nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	2,5		1,5	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1914	1956	1900	1900	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Bodenrichtwert	1000	1000	1025	1025	1100
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	2.976,79	2.512,58	3.293,36	2.305,55	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	2.976,79	2.512,58	3.293,36	2.305,55	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4 (A))

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: Offenbach, Heinrich-Heine-Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 16.07.2024

E259; E359; E459

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7 (A)	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	90.100,00	40.000,00	100.000,00	73.000,00
Wohnfläche [m ²]	29,00	32,10	38,00	32,20	32,50
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.806,85	2.237,00	3.105,59	2.246,15
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 10.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	10.07.2024	06.06.2024	03.05.2024	29.01.2024	29.01.2024
zeitliche Anpassung		× 1,01	× 1,01	× 1,04	× 1,04
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.834,92	2.259,37	3.229,81	2.336,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,00	32,10	38,00	32,20	32,50
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,10	× 1,10	× 1,10
Geschosslage	5.OG	4. OG	1. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 0,98	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1914	1971	1909	1967	1910
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Bodenrichtwert	1000	1000	1000	1000	1000
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.024,86	2.485,31	3.481,74	2.569,60
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.024,86	2.485,31	3.481,74	2.569,60

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159; E259; E359; E459

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	79.000,00	100.000,00		
Wohnfläche [m ²]	29,00	31,00	33,80		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.548,00	2.958,58		
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 10.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	10.07.2024	05.10.2023 × 1,06	19.12.2023 × 1,04	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	2.700,88	3.076,92			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	29,00 × 1,10	31,00 × 1,10	33,80 × 1,10	×	×
Geschosslage Anpassungsfaktor	5.OG × 1,00	9 × 1,00	8 × 1,00	×	×
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	×	×
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	×	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	×	×
Baujahr Anpassungsfaktor	1914 × 1,00	1967 × 1,00	1973 × 1,00	×	×
Bodenrichtwert Anpassungsfaktor	1000 × 1,00	1100 × 1,00	975 × 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	2.970,97	3.384,62			
Gewicht	1,00	1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	2.970,97	3.384,62			

4.5.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159; E259; E359; E459

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

±20,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.320,43 €/m² - 3.480,65 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden des-

halb 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)	23.218,08 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.902,26 €/m ² rd. 2.902,00 €/m²

4.5.7 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.902,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.902,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 29,00 m ²	
Zwischenwert	= 84.158,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 84.158,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 8.415,80 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 92.573,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 33.820,00 €	
Vergleichswert	= 58.753,80 € rd. 58.800,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd. **58.800,00 €** ermittelt.

4.5.8 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 84.158,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	10%	8.415,80 €
Summe		8.415,80 €

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-412,00 €

• Dämmung oberer Geschossdecke	-4.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-309,00 €
• Anstrich Treppenoberfläche im EG, Schäden an Fenstergewände Hausrückseite	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.399,00 €
• Korrektur Aufteilungsplan zur Abweichung am WE Nr. 5	-3.000,00 €	
• Keine Instandhaltungsrücklagen, Abschlag pauschal	-30.000,00 €	
Summe		-4.120,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-29.700,00 €
•	
Summe	-29.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten)	1.100,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 29,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 31.900,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 31.900,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 41.470,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:	
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	– 6.019,33 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	= 35.450,67 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	× 0,80
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	= 28.360,54 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 41.470,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	4.213,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 29,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 122.177,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,34
Erstnutzungsfaktor	1,10

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 23.000,00 €	x 0,34	x (1,10 – 1)	= 3.117,42 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	19,00 €/m ²
-----------------------------------	------------------------

Wohn-/Nutzfläche	×	29,00 m ²
Kostenanteil	×	0,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abzuziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	28.360,54 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	3.117,42 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	4.000,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	500,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]	=	-29.743,12 €
	rd.	-29.700,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [k]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,904$

4.6 bis 4.8.11 entnommen, Seite 24 bis 32

4.9 Ertragswertermittlung

4.9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Wohnung Nr. 5 DG rechts	29,00		12,00*	348,00	4.176,00
Summe			29,00	-		348,00	4.176,00

* vgl. Mietspiegel der Stadt Offenbach a.M., 01.01.2024

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.176,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 903,72 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.272,28 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 23.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 575,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 2.697,28 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz **× 25,466**

und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer **= 68.688,93 €**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **+** **23.000,00 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	91.688,93 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	91.688,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.820,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	57.868,93 €
	rd.	57.900,00 €

4.9.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	29,00 m ² × 13,80 €/m ²	400,20 €
Mitausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		83,52 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			903,72 €

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Dieser wurde mit 1,6% in der Spanne zwischen -3,0% bis 4,2% angegeben.

Für das Bewertungsobjekt mit 2,5% gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftzinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	24,5 %	64,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das 1914 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		12,0	0,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1914 = 110$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenabschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-412,00 €
• Dämmung oberer Geschossdecke	-4.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-309,00 €
• Anstrich Treppenoberfläche im EG, Schäden an Fenstergewände Hausrückseite	-3.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.399,00 €
• Korrektur Aufteilungsplan zur Abweichung am WE	-3.000,00 €
Nr. 5	
• Keine Instandhaltungsrücklagen, Abschlag pauschal	-30.000,00 €
Summe	-4.120,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-29.700,00 €
•	
Summe	-29.700,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Mehrfamilienwohnhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten) 1.100,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche

× 29,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]

= 31.900,00 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]

+ 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]

0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]

0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt

= 31.900,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)

× 1,30

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt

= 41.470,00 €

Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:

Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)

– 6.019,33 €

gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer

= 35.450,67 €

steuerlicher Dämpfungsfaktor

× 0,80

wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]

= 28.360,54 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk) = 41.470,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten 4.213,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche

× 29,00 m²

regionalisierte Neubaukosten HK

= 122.177,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK

0,34

Erstnutzungsfaktor 1,10

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

GEZ = 23.000,00 € x 0,34 x (1,10 – 1) = 3.117,42 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 19,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche

× 29,00 m²

Kostenanteil

× 0,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen

= 0,00 €

Gesamtweneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abzuziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h] – 28.360,54 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 3.117,42 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 0,00 €

Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i] – 4.000,00 €

sonstige zustandsbedingte Weneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j] – 500,00 €

Weneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]

= -29.743,12 €

rd. -29.700,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM } [k] / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,904$

4.10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

4.10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **58.800,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **57.900,00 €**

ermittelt.

4.10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 1,00 (a) × 1,00 (b) = 1,000** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [57.900,00 € × 1,000 + 58.800,00 € × 0,900] ÷ 1,900 = rd. **58.300,00 €**.

4.10.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 103/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach a. M., Herrmann-Steinhäuser-Straße 42 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Offenbach a. M.	23235	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach a. M.	23	267

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd.

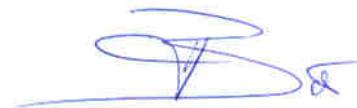
58.300 €

(in Worten: achtundfünfzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

64823 Groß-Umstadt, den 26. Juli 2024



Dipl. Ing. Heinz Bös

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 5**in **Offenbach a. M., Herrmann-Steinhäuser-Straße 42**

Flur 23 Flurstücksnummer 267

Wertermittlungsstichtag: **10.07.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteil- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	1.615,94	138,00	23.000,00
		Summe:	1.615,94	138,00	23.000,00

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungsei- gentum	Mehrfamili- enwohnhaus			29,00	1914	80	41	

Wesentliche Daten				
Bewertungsteil- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnungseigen- tum	4.176,00	903,72 € (21,64 %)	2,50	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	792,03 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.166,21 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.010,34 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,96
Verkehrswert/Reinertrag:	17,82

Ergebnisse	
Ertragswert:	57.900,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	58.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	58.300,00 €
Wertermittlungsstichtag	10.07.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, [Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [7] Mietspiegel für das Stadtgebiet von Offenbach a.M., Stand 01.01.2024; Herausgeber: Deutscher Mieterbund- Mieterverein Offenbach e.V.- Haus & Grund- Offenbach a.M.; Magistrat der Stadt Offenbach a.M.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt aus dem Aufteilungsplan

Anlage 5: Fotos

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63065

Ort: Offenbach a. M.

Straße: Herrmann-Steinhäuser-Straße

Hausnummer: 42

Transaktionsnummer: 20191209-8809-105907 - 1 -



1 Quellen nachweis

Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

www.bkg.bund.de Aktualität: 09.12.2019 Maßstab: 1:100.000

Anlage 2

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63065

Ort: Offenbach a. M.

Straße: Herrmann-Steinhäuser-Straße

Hausnummer: 42

Transaktionsnummer: 20191209-8809-105907 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de Aktualität: 09.12.2019 Maßstab: 1:20.000

Anlage 3



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64846 Heppenheim (Bergstraße)

Pluralklick: 267 Gemeinde: Offenbach am Main
Flur: 23 Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
Gemarkung: Offenbach Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

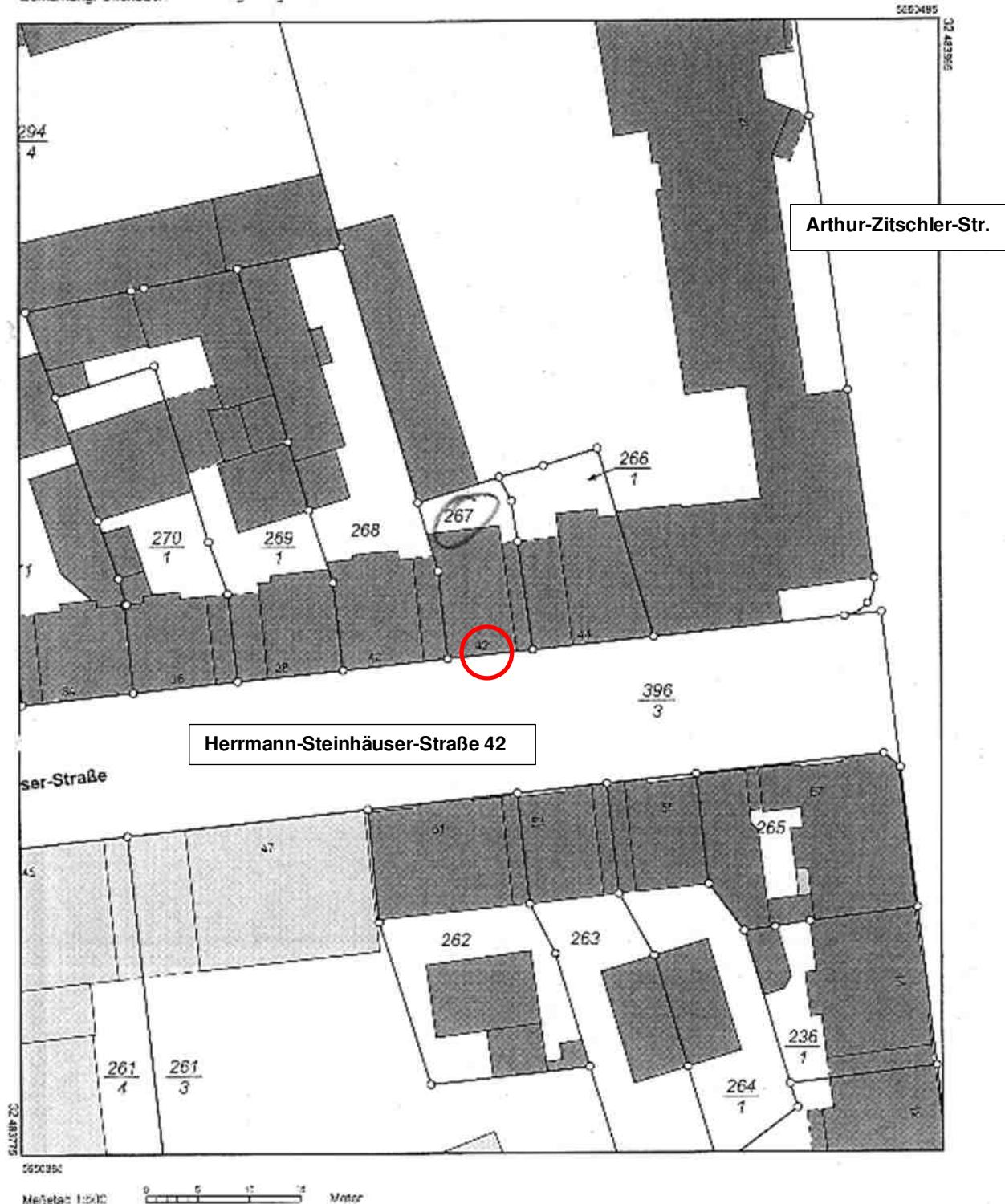
Liegenschaftskarte 1 : 500

Hessen

Erstellt am 27.05.2019

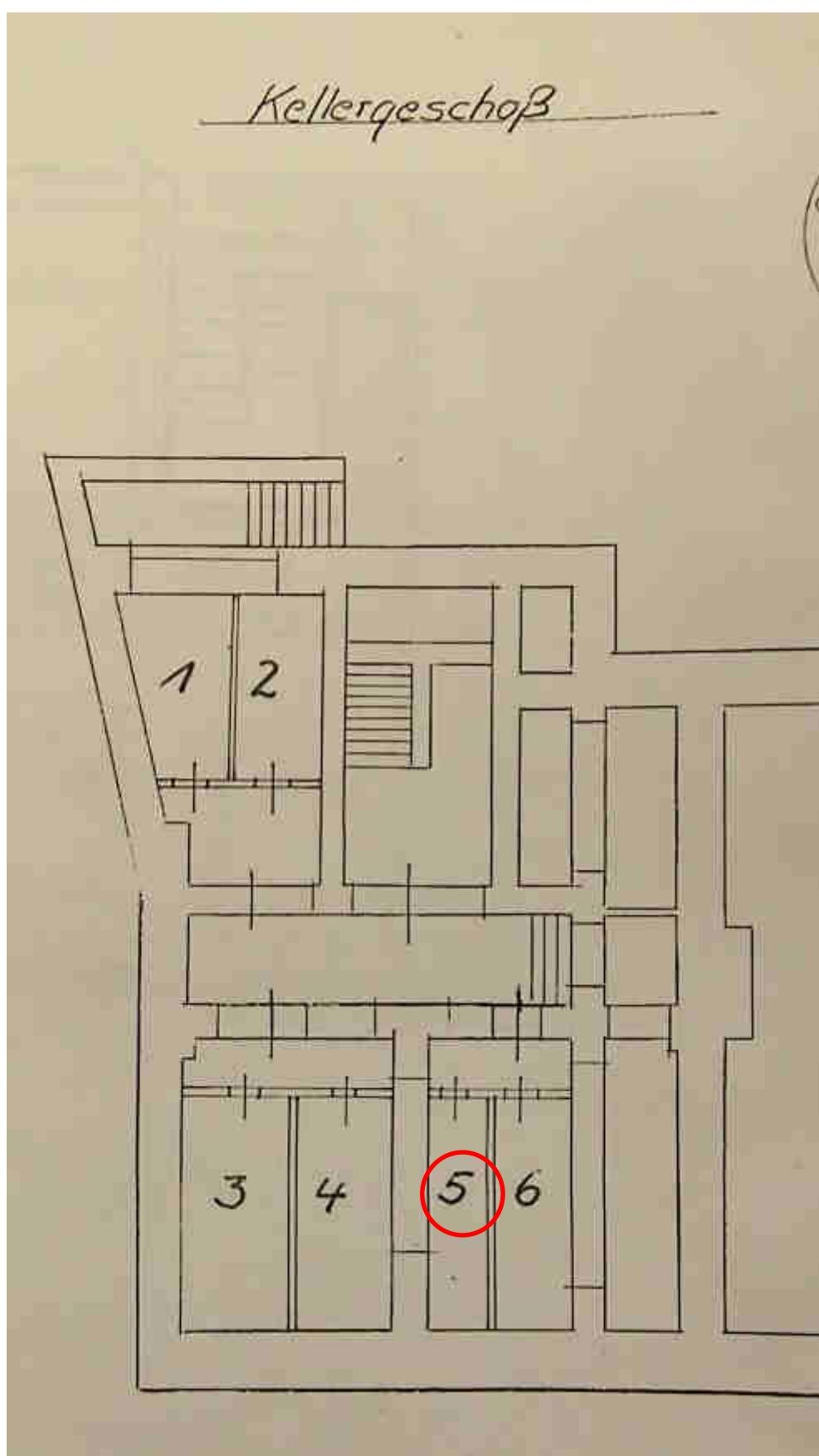
Antrag: 200363670-1

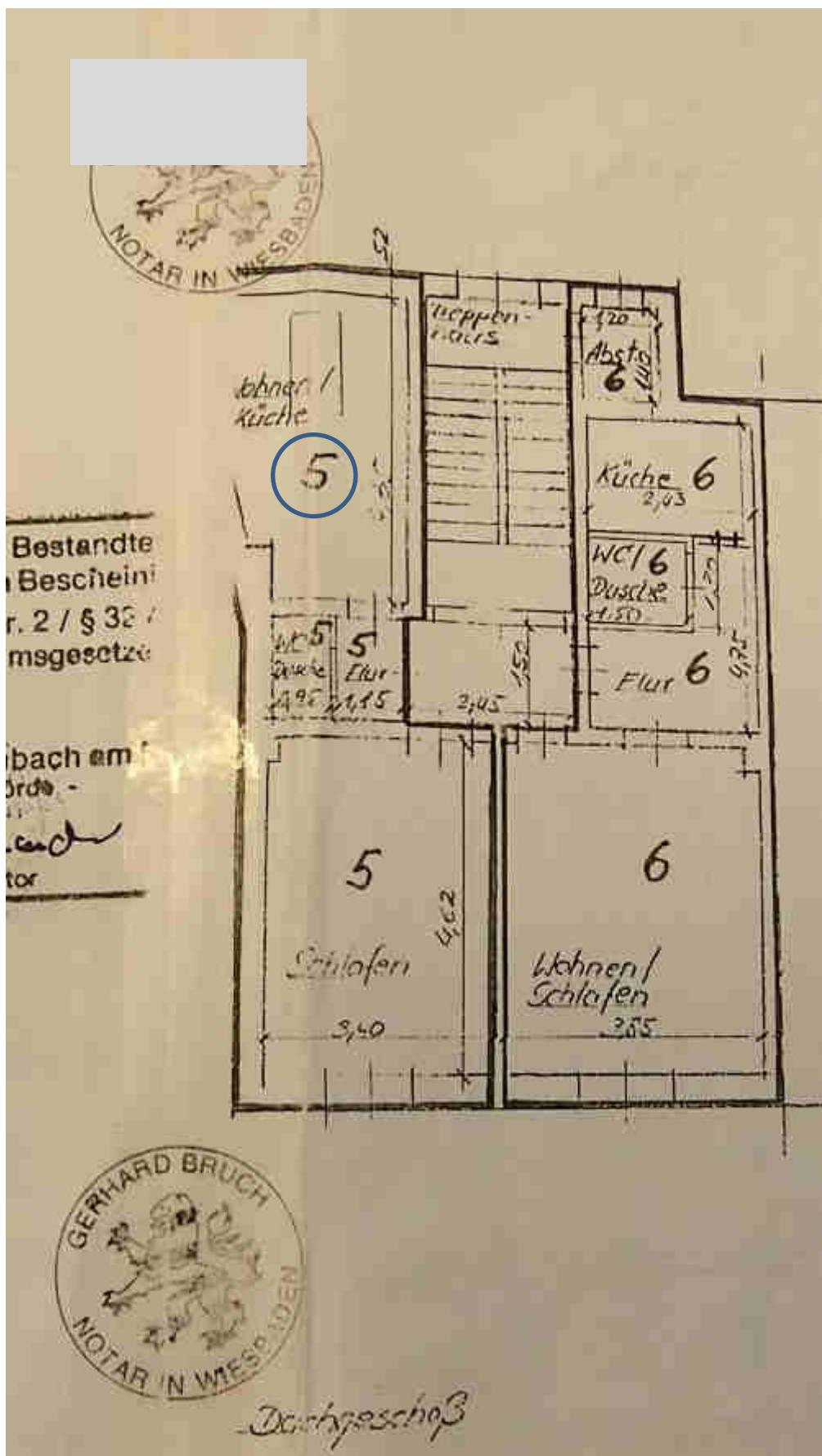
A2: KB 2578551/19



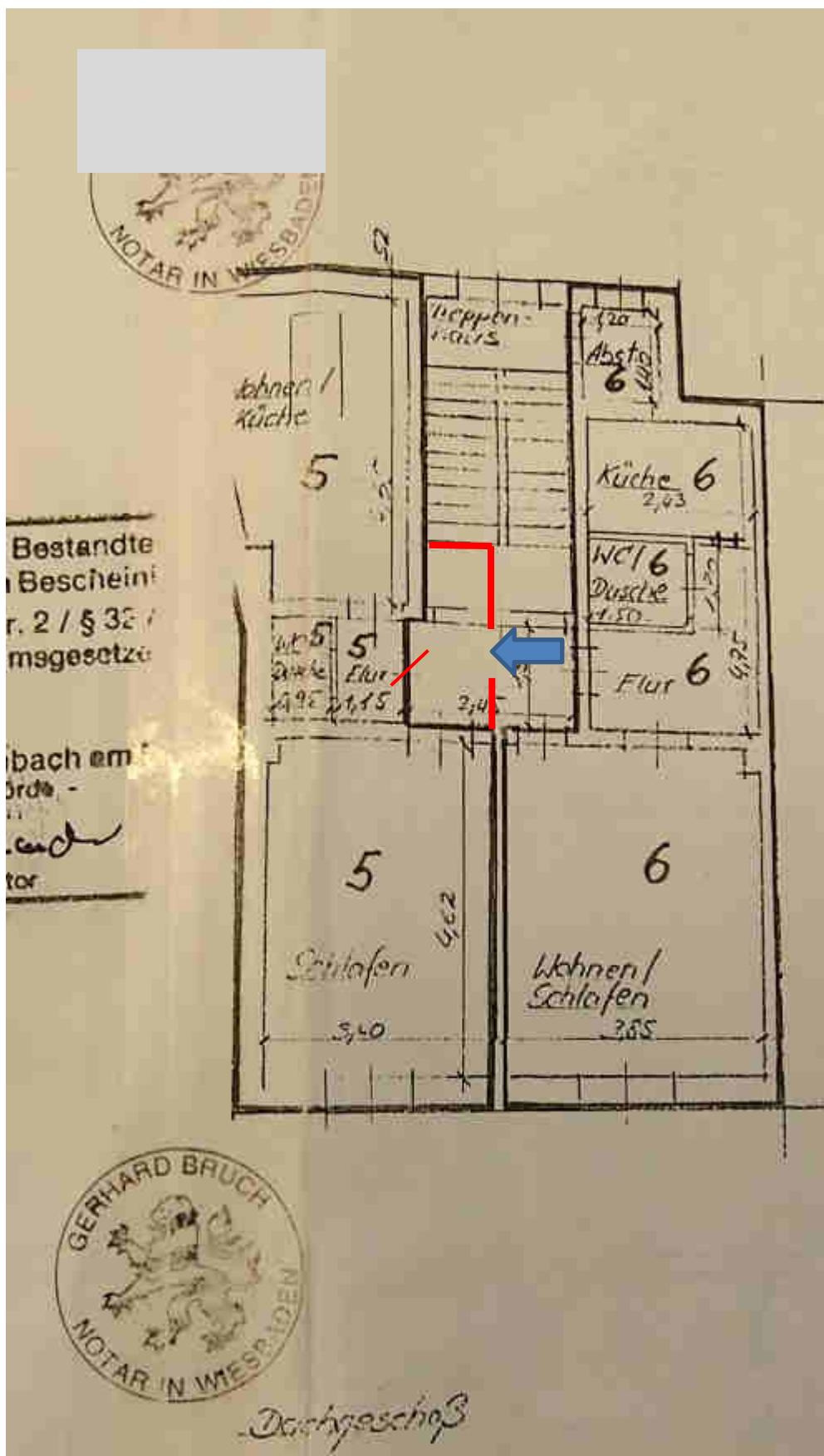
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungsziel wie die Originale ausgenutzt dienen. §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 8. September 2007 (GVBl. 18, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 3. Mai 2011 (GVBl. S. 62).

Anlage 4, S. 1





Grundriss aus dem Aufteilungsplan



Vorhandene Grundrissabweichung am WE Nr. 5

