

GUTACHTEN

W-23-041-1F-01

vom 19.12.2023

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die
Eigentumswohnung Nr. 13 sowie der Garage Nr. 8
auf dem unbelasteten Grundstück
63179 Obertshausen, Von-Stauffenberg-Str. 5



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer
Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main
- Versteigerungsgericht -
Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach am Main

Aktenzeichen: 7 K 75/21

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Eigentumswohnung Nr. 13 222.400 €

(Blatt 5163 Lfd. Nr. 1)

Garage Nr. 8 10.000 €

(Blatt 5182 Lfd. Nr. 1)

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

Beschreibung: Eine **3-Zimmer-Eigentumswohnung im EG Nr. 13**
(**ca. 74 m² Wfl.**) und **Garage** Nr. 8 in einem
Mehrfamilienhaus.

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 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

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	11
5. BAUBESCHREIBUNG	12
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)
Anhang 2	Wertermittlungstabellen und -ansätze zu Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 (Garage)
Anhang 3	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 4	Aufstellung der Wohnfläche
Anhang 5	Außenaufnahmen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung Nr. 13 / Garage Nr. 8
 Von-Stauffenberg-Str. 5
 63179 Obertshausen

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Offenbach am Main
 Kaiserstraße 16-18
 63065 Offenbach am Main

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Offenbach am Main (Geschäftsnummer 7 K 75/21) vom 20.02.2023 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Wohneigentums Nr. 13 und des Teileigentums Nr. 8 eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 06.12.2022:

- Amtsgericht Offenbach am Main
- Grundbuch von: Obertshausen
- Blatt Nr.: 5163

43,19/1000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Obertshausen	2	637/1	Hof- und Gebäudefläche Von-Stauffenberg-Str. 5-7	1.617
Summe - lfd. Nr.					1.617

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. 13

Gemäß vorliegendem Teileigentumsgrundbuchauszug vom 06.12.2022:

- Amtsgericht Offenbach am Main
- Grundbuch von: Obertshausen
- Blatt Nr.: 5182

4,44/1000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Obertshausen	2	637/1	Hof- und Gebäudefläche Von-Stauffenberg-Str. 5-7	1.617
Summe - lfd. Nr.					1.617

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind jeweils folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Blatt Nr. 5163 - lfd. Nr. 4 und Blatt Nr. 5182 - lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (7 K 75/21).

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 10.08.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 10.08.2023

1.7. Qualitätsstichtag 10.08.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug Blatt 5163 und 5182 (jeweils vom 06.12.2022)• Auszug aus der Liegenschaftskarte (vom 23.03.2023)• Teilungserklärung (vom 11.01.1983)• Grundrisszeichnung ohne Maßketten (von 12.1982)• Energieausweis (vom 18.11.2013)
Schriftliche und mündliche Auskünfte	<p>Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließungssituation und -beiträgen• Eintragungen im Baulastenverzeichnis• städtebaulicher Beurteilung• Altlastenauskunft <p>Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Protokolle der Eigentümerversammlungen (aus den Jahren 2018, 2019 und 2022)• geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen• Rückständen im Hausgeldkonto <p>Weiterhin wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.</p>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• im Ortstermin 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.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Offenbach
Stadt	Obertshausen (rd. 25.300 Einwohner) mit den Stadtteilen Obertshausen und Hausen
Stadtteil	Obertshausen (rd. 13.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Entfernung zum Stadtzentrum/Rathaus ca. 500 m Umgebungsbebauung: Wohnbebauung

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Bus	Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 5 Gehminuten
Bahnhof	Entfernung zur nächsten S-Bahnhaltestelle beträgt ca. 15 Gehminuten
Straße	Die nächste Bundesstraße B 448 ist ca. 2 km entfernt.
Autobahn	Die nächste Autobahn A 3 ist ca. 2 km entfernt.
Überörtliche Anbindung	Die Stadt Obertshausen ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Main, in unmittelbarer Nachbarschaft der Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Es bestehen überregionale Anschlüsse an mehrere Autobahnen.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Entfernungsradius von ca. 5 bis 8 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Entfernungsradius von 10 Gehminuten

Medizinische Versorgung	<p>Ärzte und Apotheken befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 5 bis 10 Gehminuten.</p> <p>Das nächste Krankenhaus befindet sich in Offenbach.</p>
Kindergarten/Schulen	<p>Mehrere Kindergärten vor Ort</p> <p>Sämtliche Schulen einschl. weiterführende Schulen befinden sich im Ort.</p> <p>Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Frankfurt, Darmstadt und Mainz.</p>
Arbeitsplätze	<p>Im Rhein-Main-Gebiet und vor Ort vorhanden</p>
Kultur/Freizeit	<p>Geprägt durch gelegentliche Gastspielkonzerte, Museum und Sportvereine.</p>

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 oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß des öffentlich einsehbaren Internetportals Buergergis.kreis-offenbach.de (Abruf am 07.11.2023) liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 4“, welcher am 26.01.1970 genehmigt wurde. Gemäß diesem bestehen auf dem Gebiet des Grundstückes folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- 3 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9

Das Grundstück wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes genutzt.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Obertshausen vom 26.10.2023 bestehen am Grundstück keine offenen erschließungskosten.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Offenbach vom 08.11.2022 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Die Wohnung wird eigengenutzt.

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

Denkmalschutz:

Auf eine Anfrage wurde verzichtet. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Landkreises Offenbach vom 10.11.2022 eine Eintragung vor, welche dem Grundstück eine Branchen-/WZ-Klasse 2 (geringe Einstufung) zuordnet. Das Grundstück wird weiterhin als Altstandort klassifiziert, Altstandorte werden gemäß beiliegender Begriffserklärung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wie folgt definiert:

*„Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstiger Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. **Allein die Eintragung eines Grundstückes als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.**“*

Gemäß Auskunft war von 09/1977 bis 08/1980 auf dem Grundstück ein Unternehmen für Kleintransporte gelistet, welchem, wie oben bereits erwähnt, eine Branchen-/WZ-Klasse 2 zugeordnet wurde. Eine weitere Bewertung der Fläche wurde gemäß Auskunft nicht vorgenommen.

Aus den gegebenen Informationen und der ehemaligen Nutzung lässt sich keine konkrete Belastung mit Altlasten ableiten.

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

3.6. WEG-spezifische Besonderheiten

Gemäß den zum Bewertungsstichtag vorliegenden WEG-Protokollen (zuletzt vom Juni 2022) waren folgende wertrelevante Einflüsse vorhanden:

- Folgende Sanierungen stehen an (sind zum Teil aber noch nicht beschlossen):
 - Weitere Sanierungen der Strangleitung Wasser
 - Abwasserleitungen der Bäder und Küchen
 - Umstellung der Heizung von Öl- auf Gasheizung
 - Weitere Balkonsanierungen inklusive Isolierung und teilw. mit Belagwechsel
- Es wurde seitens der Hausverwaltung darauf hingewiesen, dass keine ausreichenden Reparaturrücklagen bestehen und wahrscheinlich demnächst eine Sonderumlage erfolgt, dies ist noch nicht beschlossen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telefon. Das Gebäude hat eine SAT-Anlage.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen quadratischen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Geregelte Grenzverhältnisse

Anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte ist eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes nicht zu erkennen. Da das vorhandene Garagengebäude an die Grenze gebaut ist, kann in diesem Bereich eine Überbauung nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Vor Ort nicht feststellbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Zum Teil durch Zaunanlage, zum Teil durch Hecke

Bodenbefestigung Zum Haus führt ein gepflasterter Weg. Der gesamte Hofbereich ist befestigt.

Anpflanzungen Die nicht befestigten Freiflächen sind eingegrünt.

Einstellplätze Ein Einstellplatz in der Garage (Grundbuchblatt 5182, lfd. Nr. 1, Garage Nr. 8.)

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Im Innenhof gibt es ein eigenständiges Gebäude für separate Garagen.

Dort ist die ebenfalls zu bewertende Garage Nr. 8 untergebracht (siehe 5.3.).

5.2. Baubeschreibung zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)

Objektart	Drei-Zimmer-Wohnung im EG rechts des Hauseingangs Nr. 5 (ETW Nr. 13 mit Kellerraum)
Baujahr	1968 erbaut
Sanierung/ Modernisierung	Anfang der 1980er Jahre teilrenoviert
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: ein Flur, drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Balkon. KG: ein Abstellraum
Wohnfläche	Rd. 74 m ² gemäß Teilungserklärung (siehe Anhang 4)

Konstruktion

Fundamente	Stahlbetonplatte
Keller	unterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachfenster
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen	Massivtreppe mit Betonwerksteinbelag und Stahlgeländer

Ausstattung

Fußböden	Parkett in den Wohnräumen Im Flur und Badbereich Fliesen Küche: Fußbodenfliesen und Fliesenspiegel
Oberfläche Decke	Kassetten, Spachtelung mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich bzw. Holzspachtelung mit Anstrich z.T. Tapete
Türen	Farbbeschichtete Holzfurniertüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Aus dem Ursprungsbaujahr mit Sprechanlage, veraltet
Sanitärinstallation	Ein Bad mit Eckbadewanne, WC und Waschbecken, renoviert
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
werthaltige Bauteile	Eingangsüberdachung, Balkon, Trittpodest

5.3. Weitere bauliche

Anlagen (u.a. Blatt 5182

Lfd. Nr. 1)	Mülltonnenstellplatz, Massive Reihengarage Nr. 8: mit Schwingtor und ohne weitere technische Ausstattung
-------------	---

5.4. Energieausweis

Für das Gebäude lag ein Verbrauchsausweis vom 18.11.2013 vor. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 150,0 kWh/(m²*a). Damit lässt sich das Gebäude in die Effizienzklasse E einordnen.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Die Wohnung besitzt insgesamt einem mittleren Ausstattungsstandard.

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. Bewertung zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)

6.2.1. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **51.000 €**

6.2.2. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **211.000 €**

6.2.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **222.400 €**

6.3. Bewertung zu Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 (Garage)

6.3.1. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 2.1 beträgt der Bodenwert **5.200 €**

6.3.2. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 2.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **9.500 €**

6.3.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 2.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **10.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² 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 zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)

Der ermittelte, marktangepasste vorläufige Vergleichswert in Höhe von **222.400 €**, für **die Eigentumswohnung** entspricht einem Wert von ca. **3.005 €/m² Wohnfläche**.

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen:

- Lage: in Obertshausen
- Wohnfläche: 60 m² bis 85 m²
- Baujahr: von 1945 bis 1990
- Zeitraum: Angebote von Februar 2022 bis August 2023

reichten die Angebotspreise von 2.727 €/m² Wfl. bis 4.259 €/m² Wfl..

Der ermittelte marktgerechte Vergleichswert liegt im unteren Bereich der Spanne, was durch die Baukonzeption, den Erhaltungszustand sowie den sich weiter abkühlenden Immobilienmarkt zu begründen ist.

Immobilienmarktbericht

Gemäß des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2023, liegt das mittlere Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Gemeinde Obertshausen mit den Parametern:

- BRW: 410 €/m² bis 750 €/m², i.M. 590 €/m²
- Wohnfläche: 44 m² bis 200 m², i.M. 86 m²
- Baujahr: 1965 bis 2018, i.M. 1990

zwischen 1.750 €/m² Wfl. und 5.190 €/m² Wfl., i.M. bei 3.140 €/m² Wfl..

IVD-Preisspiegel

Der IVD-Nord Preisspiegel Hessen 2022-2023 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) in der Stadt Offenbach folgenden Kaufpreise pro m² Wfl. aus:

- mittlerer Wohnwert (80 m²): 3.200 €/m² Wfl.
- guter Wohnwert (80 m²): 4.000 €/m² Wfl.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktangepasste vorläufige Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 211.000 €** bestätigt.

7.4. Plausibilisierung des Ergebnisses zu Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 (Garage)

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte Wert **beträgt für die Garage 10.000 €.**

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen für überdachte Stellplätze (Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Duplex-Parker und Doppelparker) im Umkreis von 30 km um das Bewertungsobjekt ergab diese eine Spanne von 9.500 €/Stück bis 17.500 €/Stück,

i.M. 13.938 €/Stück.

Gutachterausschuss

Gemäß des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, liegt der Preis einer Garage im Wiederverkauf bei 8.000 € für das Berichtsjahr 2022.

Gemäß einer aktuellen Auskunft aus der Kaufpreissammlung des oben genannten Gutachterausschusses wurde dieser Ansatz im Jahr 2023 auf 10.000 € angepasst.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 9.500 €** bestätigt.

7.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 und zu Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

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

7.6. Verkehrswerte (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung belaufen sich die unbelasteten Verkehrswerte auf:

Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 Eigentumswohnung,

222.400 €

In Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendvierhundert

Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 Garage

10.000 €

In Worten: zehntausend

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichsverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	1.617				1.617	
Bodenrichtwert in €/m ²	725					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	725					
Bodenwertanteil rentierlich	1.172.325 €				1.172.325 €	1.172.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						1.172.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	43,19 / 1.000 von	1.172.000 € =				50618,68
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						51.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

725 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, allgemeines Wohngebiet,
wGFZ: 1,00 - Stichtag 01.01.2022

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil von 43,19 / 1.000 der Eigentumswohnung, ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück (1.617 m²) von rd. 70 m². Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt, eine Anpassung wird aufgrund der annähernd übereinstimmenden wGFZ nicht als nötig erachtet.

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

Jahresrohertrag					
Berechnung:	74 m ²	x	9,50 €/m ²	=	703,00 €
			12 Monate	x	703,00 €
					8.436 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>					
Instandhaltungskosten:	74 m ²	x	13,30 €/m ²	=	984 €
				:	11,66%
Verwaltungskosten:	1 Einheit	x	405 €/Einh.	=	405 €
				:	4,80%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%
Modernisierungsrisiko				:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	18,46%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			8.436 €	x	18,46%
				=	1.557 €
= Jahresreinertrag					6.879 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					40 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					27,36
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					50.619 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			50.619 €	x	2,00%
				=	1.012 €
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=	5.867 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			5.867 €	x	27,36
					160.521 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					
					50.619 €
Vorläufiger Ertragswert					
					211.140 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					
					211.000 €

Mietansatz (ohne Garage):

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale des Bewertungsobjektes wird eine ortsübliche Miete i.H. v. 9,50 €/m² Wfl. für die Wohnung in Ansatz gebracht.

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

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotsmieten für überdachte Stellplätze (Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Duplex-Parker und Doppelparker) im Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt ergab diese eine Spanne von 35,70 €/Stück – 120,00 €/Stück, i.M. 71,66 €/Stück

Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wird für Standardwohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m², einer Standardstufe von 2,5, einem Bodenrichtwert von 700 €/m² bis 799 €/m² und einem Baujahr von 1965 eine mittlere Miete von 9,53 €/m² Wfl. ausgewiesen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurden, auf Grundlage von Untersuchungen des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten und unter Berücksichtigung eines Bodenrichtwertes zwischen 600 €/m² und 799 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 veröffentlicht.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objekt-spezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Bauweise, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,0 % angesetzt.

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

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises durchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Erhebungszeitraum von 2021 bis 2023
- Lage in der Gemeinde Obertshausen
- Wohnfläche von 70 m² bis 90 m²
- Baujahr von 1970 bis 1990
- Geschosswohnungsbau, Lage im Erdgeschoss

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss elf Datensätze bereitgestellt, in denen neben der Adresse weiterhin die Grundstücksfläche, der Miteigentumsanteil, die Gebäudeart, die Gebäudestellung, die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück, die Anzahl der Wohneinheiten pro Eingang, das Baujahr, Baujahr (fiktiv), die Anzahl der Zimmer, die Etage, die Qualitätsstufe, die Wohnfläche, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, der Bodenrichtwert sowie das Vorhandensein eines Stellplatzes aufgeführt wurde. Von diesen elf Datensätzen wurden drei verworfen, da diese hinsichtlich des Wohnungskonzeptes von dem zu bewertenden Objekt abwichen. Die verbleibenden acht Vergleichsobjekte haben eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet. Alle Vergleichsobjekte liegen in Obertshausen. Bei den erhaltenen Kauffällen wurden die erzielten Preise bereits vom Gutachterausschuss um ggf. vorhandene Stellplatzkosten bereinigt.

Folgende Merkmale wurden als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt: Lage, Grundstücksfläche, Miteigentumsanteil, Gebäudeart, Gebäudestellung, die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück, die Anzahl der Wohneinheiten pro Eingang, die Anzahl der Zimmer, die Qualitätsstufe sowie die Wohnfläche. Es wurde keine Anpassung für nötig erachtet.

Die folgenden Merkmale der vorliegenden Kauffälle wurden als abweichend eingeschätzt und mittels Nebenrechnung an die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

- Anpassung aufgrund eines abweichenden Bodenrichtwertes (auf Basis des BRW der jeweiligen Zonen am 01.01.2022)
- Anpassung aufgrund einer abweichenden Lage der Wohneinheiten im Gebäude
- Anpassung aufgrund eines abweichenden Baujahres der Gebäude

Dafür wurde auf Veröffentlichungen des Gutachterausschusses, anderer Marktteilnehmer sowie auf eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen. Alle einzelnen Anpassungen wurden in einen einzelnen Anpassungsfaktor zusammengefasst. Des Weiteren wurde die zeitliche Preisentwicklung mittels Indexanpassung zum Wertermittlungsstichtag (abgeleitet aus der Marktentwicklung des Großraums Frankfurt am Main) angepasst.

Insgesamt wurden folgende Kauffälle zugrunde gelegt:

Nr.	Datum	Größe in m ²	Baujahr	BRW in €/m ² zum Stichtag	Preis in €/m ²	Anpassungsfaktor	zeitliche Indexanpassung	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ²
1	21.05.2021	74	1986	725	3513,51	1,052	0,89	3.290
2	22.07.2021	80	1985	750	2562,50	1,084	0,86	2.389
3	25.10.2021	80	1975	750	3500,00	1,030	0,87	3.136
4	22.07.2022	80	1973	750	2525,00	1,040	0,87	2.285
5	14.10.2022	83,1	1981	725	3958,61	1,052	0,94	3.915
6	28.07.2022	73	1972	750	3178,08	1,040	0,87	2.876
7	13.05.2022	90	1989	725	3888,89	1,052	0,83	3.396
8	01.03.2023	82,7	1979	725	2842,28	1,000	0,97	2.757

Die statistische Auswertung ergab bei einem unteren Grenzwert von 2.552 €/m² Wfl. und einem oberen Grenzwert von 3.459 €/m² Wfl. einen mittleren Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von ca. 3.006 €/m² Wfl.

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 74 m² Wfl. x 3.006 €/m² Wfl. = 222.444 €

rd. 222.400 €

Anhang 2

A 2 Wertermittlungstabellen und -ansätze zu Blatt 5182 Lfd. Nr. 1 (Garage)

A 2.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	1.617				1.617	
Bodenrichtwert in €/m ²	725					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	725					
Bodenwertanteil rentierlich	1.172.325 €				1.172.325 €	1.172.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						1.172.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	4,44 / 1.000 von 1.172.000 € =					5203,68
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						5.200 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

725 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, allgemeines Wohngebiet, wGFZ: 1,00 - Stichtag 01.01.2022

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil von 4,44 / 1.000 der Garage, ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück (1.617 m²) von rd. 7 m². Erläuterung wie Anhang 1.1.

A 2.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:					
	1 Estpl.	x	45,00 €	=	45,00 €
			12 Monate	x	45,00 €
					540 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>					
Instandhaltungskosten:					
1 Einstellpl.	x	100 €/Stück	=	100 €	: 18,52%
Verwaltungskosten:					
1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	=	45 €	: 8,33%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%
Modernisierungsrisiko				:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	28,85%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			540 €	x	28,85%
				=	156 €
= Jahresreinertrag					384 €
Liegenschaftszinssatz in %:					3,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					40 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					21,36
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					5.200 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			5.200 €	x	3,50%
				=	182 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				=	202 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			202 €	x	21,36
					4.315 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					5.200 €
Vorläufiger Ertragswert					9.515 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					9.500 €

Mietansatz:

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale des Bewertungsobjektes wird eine ortsübliche Miete i.H. v. 45,00 € pro Monat für die Garage in Ansatz gebracht.

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

Gemäß einer Recherche von Angebotsmieten für vergleichbare überdachte Stellplätze in Obertshausen und Umgebung lagen diese für überdachte Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze, Duplexparker und Garagen) bei 35,70 €/Stück bis 75,00 €/Stück.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurde, auf Grundlage von Untersuchungen des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, für Garagen oder Stellplätze kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objekt-spezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Bauweise, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 3,5 % angesetzt.

A 2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden in der Stadt Obertshausen im Zeitraum 2021 bis 2023 nicht genügend geeignete Kauffälle für einzelne Garagenstellplätze erfasst.

Üblicherweise erfolgt die Veräußerung von Stellplätzen und Garagen im Zusammenhang mit einer zugehörigen Eigentumswohnung. Falls bei solchen Fällen kein geeigneter Hinweis auf den Wert des Stellplatzes gegeben ist, greift der Gutachterausschuss auf Pauschalsätze zurück. Diese betragen seit 2023 für Garagen im Wiederverkauf 10.000 €.

Gemäß des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, lag der Preis einer Garage im Wiederverkauf im Berichtsjahr 2022 bei 8.000 €.

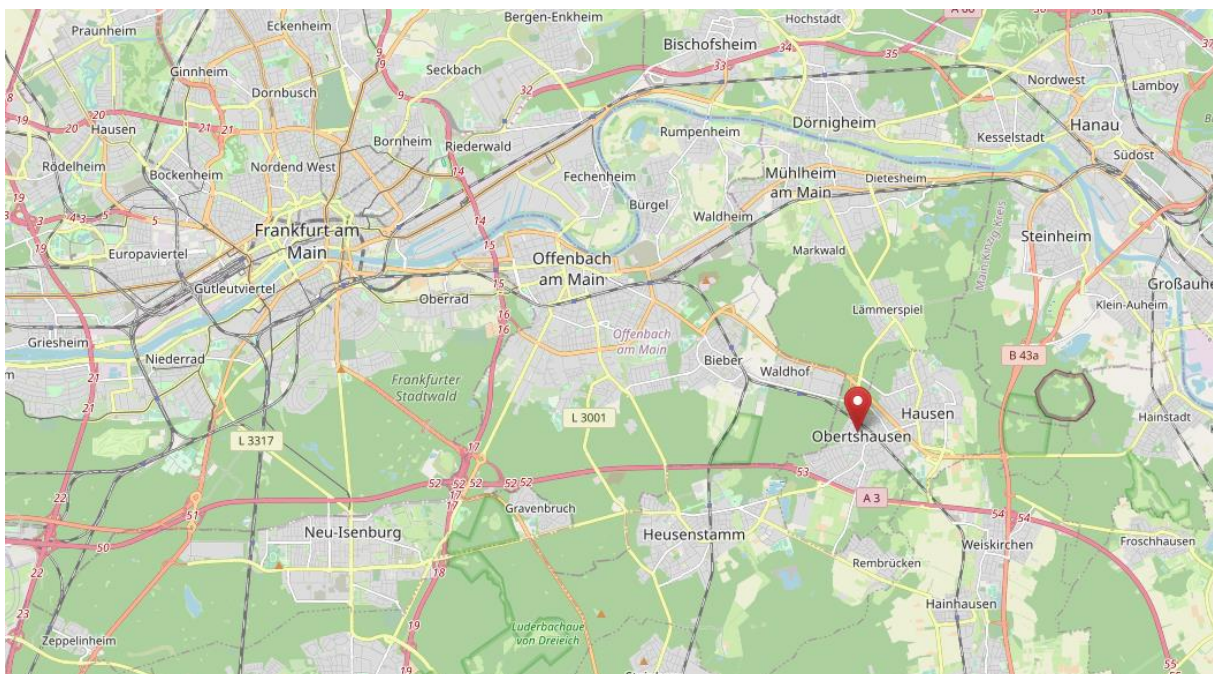
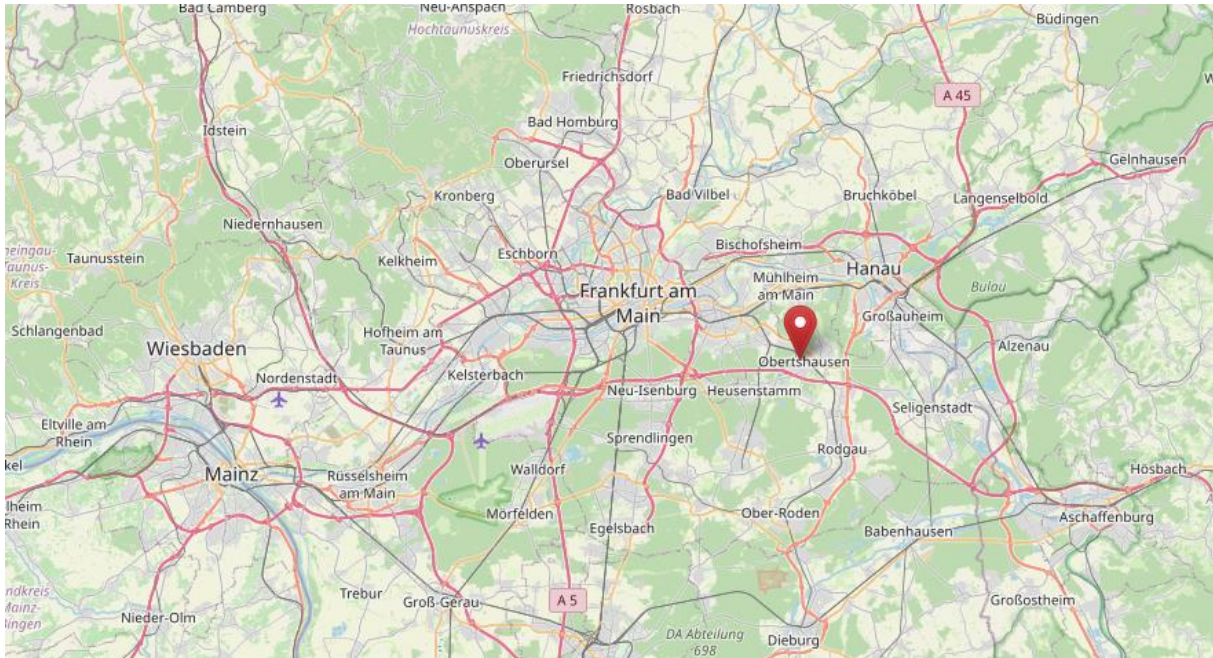
Aufgrund der kurz zuvor (im Jahr 2023) erfolgten Anpassung des Pauschalsatzes wird dieser im vorliegenden Fall als angemessen beurteilt.

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert für die Garage von: 10.000 €

Anhang 3

A 3 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

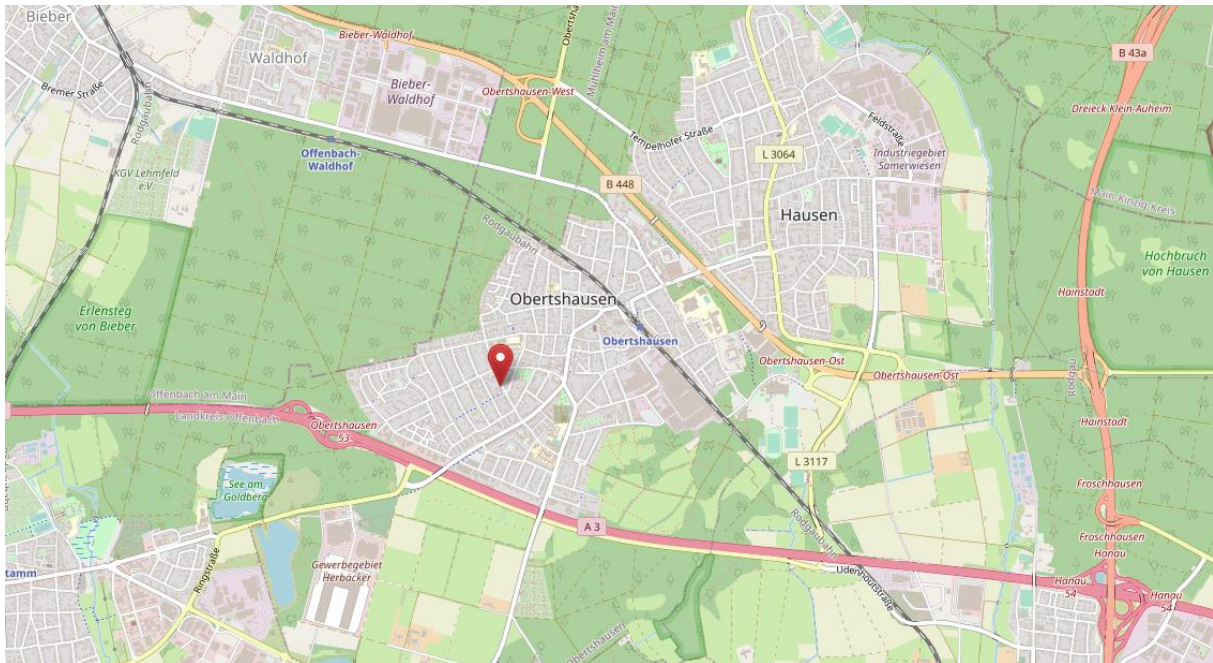
A 3.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

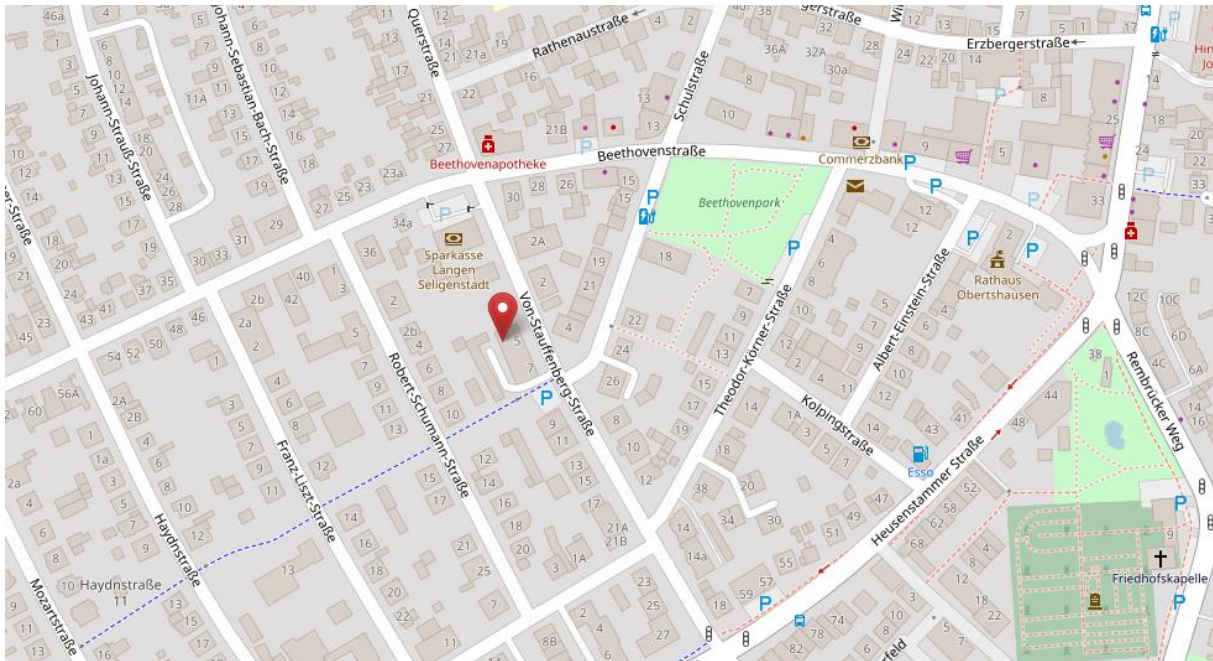
A 3.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 3.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 3.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich verkleinert)

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 637/1
Flur: 2
Gemarkung: Obertshausen

Gemeinde: Obertshausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

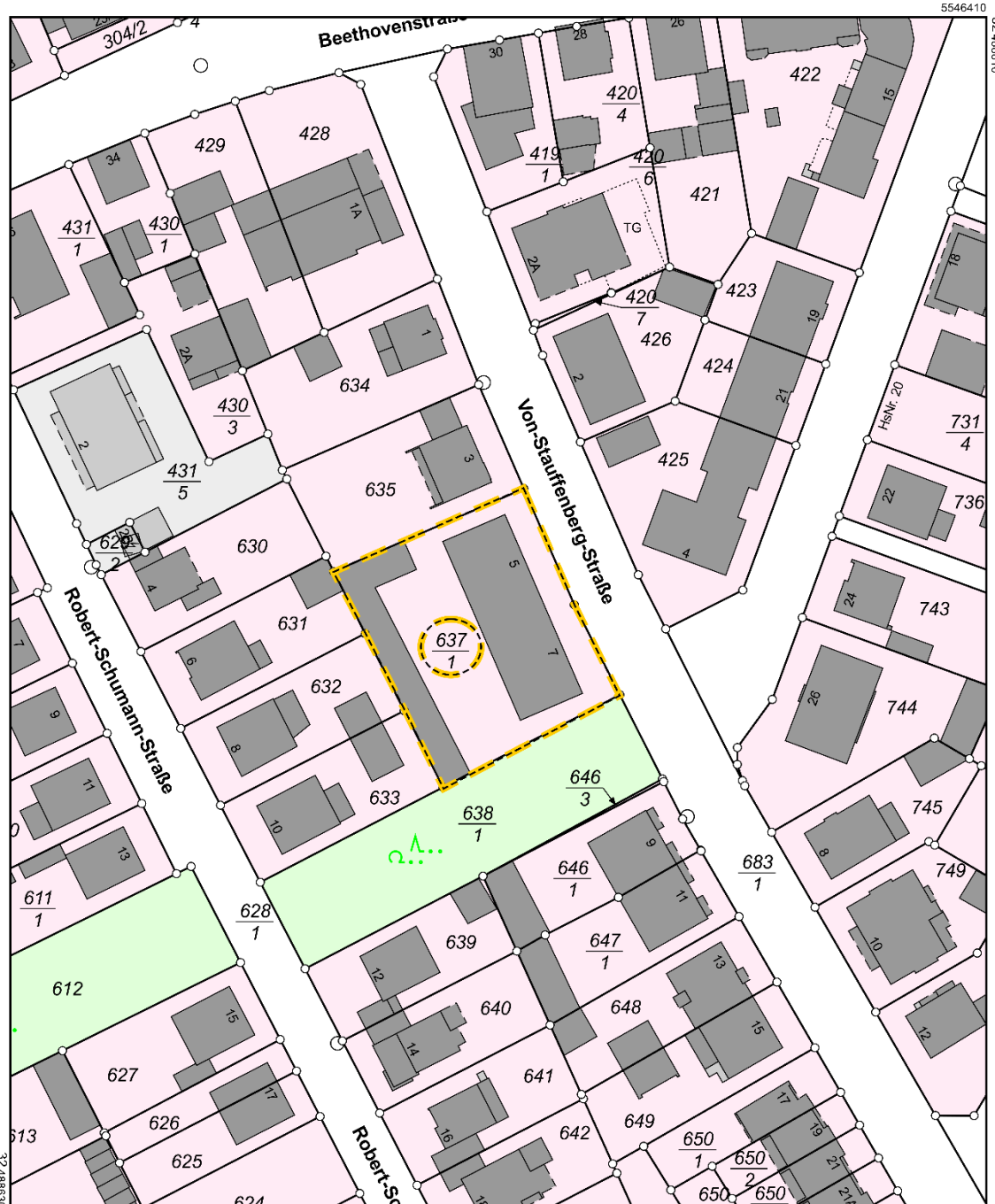
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 24.04.2023

Antrag: 202004408-1

AZ: W-23-041-1F-01



5546190

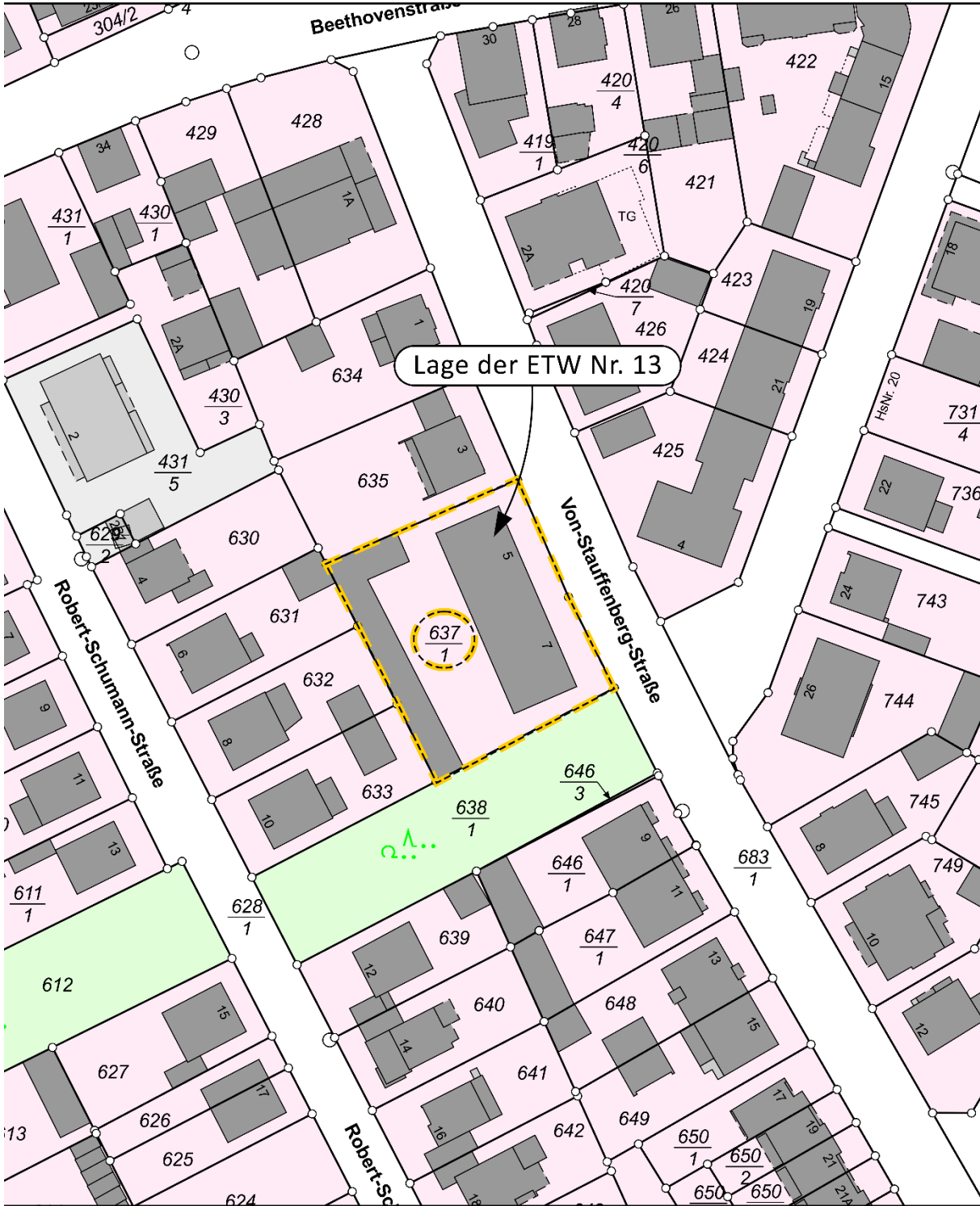
Maßstab 1:1000



Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

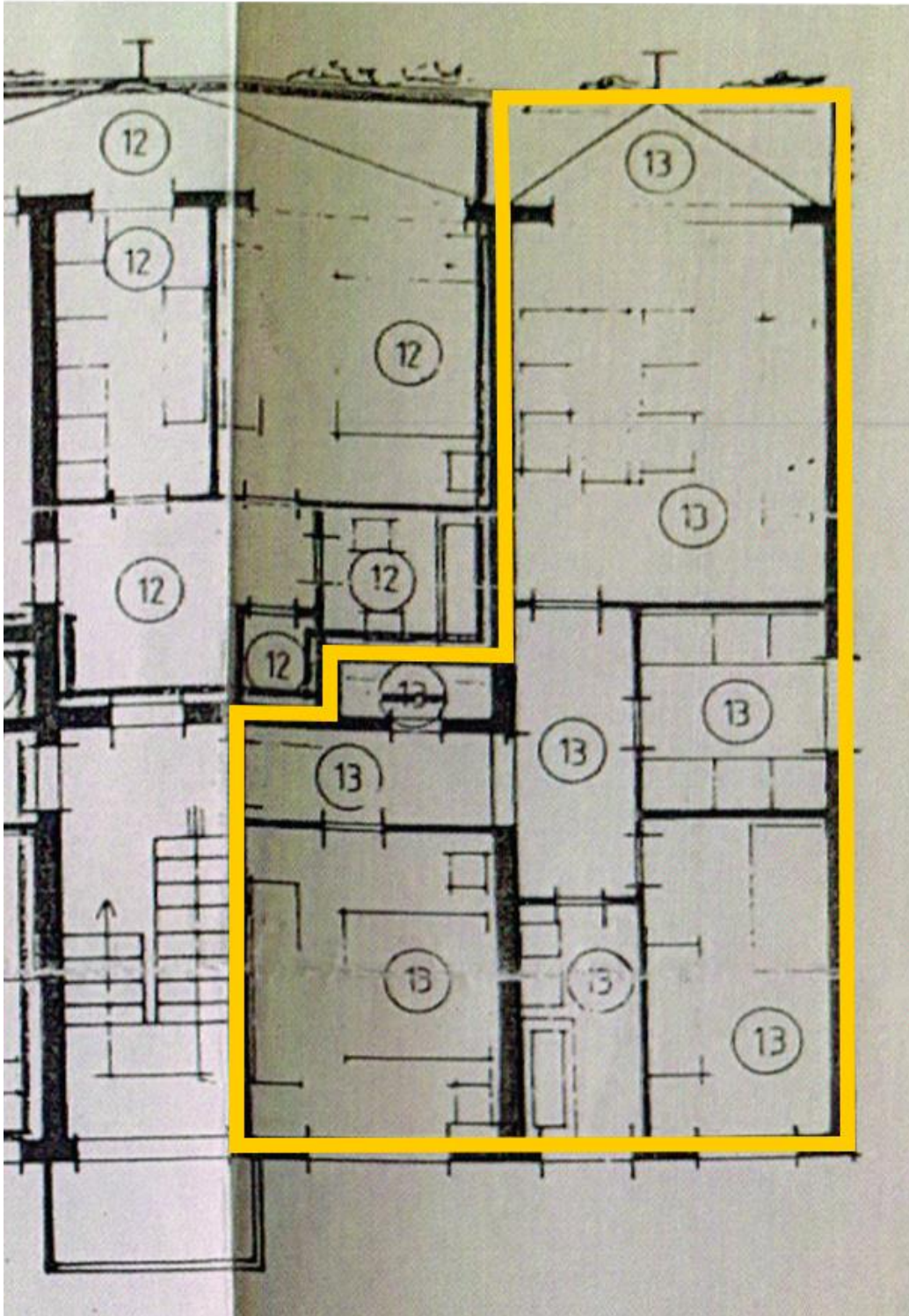
A 3.5 Ausschnitt mit Kennzeichnung der Gebäude (unmaßstäblich)



Anhang 4

A 4 Aufstellung der Wohnfläche

Die Wohnfläche mit insgesamt rd. 74 m² Wohn- und Nutzfläche wurde der Teilungserklärung entnommen.

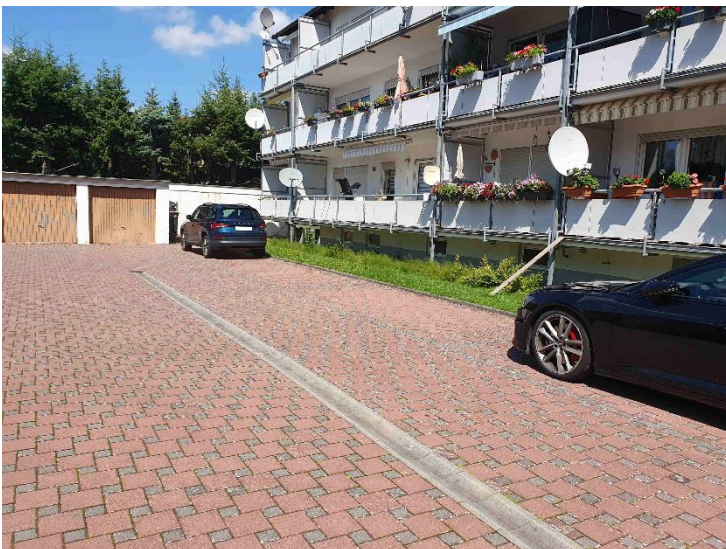


Anhang 5

A 5 Außenaufnahmen



Ansicht von Osten - Mehrfamilienhaus



Ansicht von Süden (Hofseite)



Straßenflucht Richtung Nordwesten



Ansicht von Osten - Garagen



Straßenseite - Hauseingang

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 besonderen 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 hinreichender 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)