

GUTACHTEN

W-23-078-1F-03

vom 17.11.2023

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

Wohnung Nr. 4 - im Ober- sowie Dachgeschoss

auf dem unbelasteten Grundstück

63075 Offenbach am Main, Am Entensee 54



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

Aktenzeichen: 7 K 80/21

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 511.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 21.09.2023

Beschreibung: **Eigentumswohnung** mit ca. **135 m² Wohnfläche** in einem Vier-Familienhaus (1. OG und DG, Baujahr ca. 2000) mit Kfz-Stellplatz und Außenstellfläche (jeweils im Sondernutzungsrecht).

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

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

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

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Aufstellung der Wohnfläche
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen (Auszüge aus dem Aufteilungsplan)
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung im 1. OG und DG
Am Entensee 54
63075 Offenbach am Main

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

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine vom 28.07.2023 soll im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäftsnummer 7 K 80/21) nach § 74 a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 13.06.2023:

- Amtsgericht: Offenbach am Main
- Grundbuch von: Bürgel
- Grundbuch Blatt Nr.: 7114

2.667 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Bürgel	3	751	Gebäude- und Freifläche, Am Entensee 54	611
Summe - lfd. Nr. 1					611

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Ober- und Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 4.

Zugehörig ist außerdem das Sondernutzungsrecht (jeweils mit der Nr. 4 im Plan zur Teilungserklärung bezeichnet) an:

- einem *Pkw-Stellplatz* (befestigt, nicht überdacht)
- einer *Abstellfläche für Pkw und Fahrrad* (nicht befestigt bzw. überdacht)

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7111, 7112, 7113 und 7114).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums beziehen sich auf die Bewilligungen vom 06.10. und 01.12.2000; - UR.Nr. 621, 801 des Notars Bernhard Köster in Rodgau.

Übertragen aus Blatt 4176, eingetragen am 02.01.2001.

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main, 7 K 80/21)

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 21.09.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 21.09.2023

1.7. Qualitätsstichtag 21.09.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

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

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Auskunft aus den Altlasten

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

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Forderungskonto / Stand 06.09.2023
- Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen aus den letzten 3 Jahren

Sonstiges

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.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind im Anhang 6 erläutert.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Stadt	Offenbach am Main (kreisfreie Stadt)
Einwohner	Rund 135.000 (Stand 30.06.2023 ¹)
Strukturdaten	Zentralörtliche Bedeutung: Oberzentrum Prognose Einwohnerentwicklung 2012 bis 2030: 7,7 % ² Kaufkraftkennziffer Stadt Offenbach 2023: 109,4 (D = 100%) ³ Arbeitslosenquote Bezirk Offenbach: 6,0 % (09/2023) ⁴
Ortsteil	Bürgel (rd. 10.300 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Bürgel. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. In nördlicher Richtung gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 43 ist ca. 3 km entfernt. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 661 beträgt ca. 8 km, die Auffahrten zur A 3 und A 66 befinden sich jeweils in einem Radius von ca. 12 km.
Parkplätze	Im öffentlichen Raum stehen straßenbegleitend Einstellplätze zur Verfügung.

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

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: www.offenbach-ihk.de

⁴ Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

Öffentliche**Verkehrsmittel**

Die nächste Bushaltestelle kann fußläufig erreicht werden, Entfernung ca. 5 Gehminuten.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof von Offenbach am Main beträgt ca. 4 km.

2.3. Infrastruktur**Geschäfte des
täglichen Bedarfs**

Befinden sich in einem Entfernungsradius von 5 bis 10 Gehminuten.

**Geschäfte des
gelegentlichen Bedarfs**

Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 30 Gehminuten.

**Medizinische
Versorgung**

Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von 5 bis 10 Gehminuten vorhanden.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Offenbach am Main, ca. 7 km entfernt.

Kindergarten/Schulen

Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil.

Eine Grundschule befindet sich im Ortsteil. Sämtliche weiterführende Schulen befinden sich in Offenbach am Main.

In Frankfurt am Main gibt es u.a. zwei Universitäten.

Arbeitsplätze

Sind in Offenbach am Main bzw. im Rhein-Main-Gebiet vorhanden.

Kultur/Freizeit

In Offenbach am Main ist ein Kultur- (u.a. Museen) und Freizeitangebot (u.a. Vereine) vorhanden.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenbach am Main vom 21.08.2023 ist ein Bebauungsplan mit der Nummer 533 „Baufeld 2“ mit folgenden Festsetzungen vorhanden:

- Reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II, offene Bauweise
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Das Grundstück ist entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

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

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung in Offenbach am Main vom 22.08.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß o.g. Schreiben bestehen derzeit jedoch keine derartigen Absichten.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Offenbach am Main vom 25.05.2023 bestehen für das Flurstück 751 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Wohnungs- und
mietrechtliche Bindungen Keine

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

Denkmalschutz:

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

Altlasten:

Gemäß Schreiben des Regierungsbezirk Darmstadt / Abt. Umwelt vom 25.05.2023 ist keine Eintragung in der Altflächendatei Hessen vorhanden.

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

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Aus den Unterlagen gehen keine weiteren WEG-spezifischen Besonderheiten (z.B. vorhandener Instandhaltungsrückstau) hervor.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzen sind augenscheinlich geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort sind keine für die Lage untypischen Immissionen erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilw. durch Zaun und Hecke eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Wege sind befestigt.
Anpflanzungen	Nicht bebaute und befestigte Flächen sind mit Rasen bzw. Grünanlagen gestaltet.
Einstellplätze	Zur Wohnung Nr. 4 gehört das Sondernutzungsrecht an: <ul style="list-style-type: none"> • einem gepflasterten, nicht überdachten Kfz-Einstellplatz • einer zusätzlichen nicht überdachten Abstellfläche für Pkw und Fahrrad, welche derzeit nicht dafür hergerichtet ist
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Vier-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich von der Straße aus gesehen linksseitig im Ober- sowie Dachgeschoss.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Einheit Nr. 4 gemäß dem Aufteilungsplan
Baujahr	2000
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	OG: Diele, Wohn- und Esszimmer, Küche, Kinderzimmer Gäste WC, Bad, Balkon DG: Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad, Balkon Im KG sind außer dem Kellerraum Nr. 4 gemeinschaftliche Abstellräume vorhanden.
Wohnfläche	Ca. 135 m ² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Massiv, Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Teilweise massiv bzw. Leichttrennwände
Decken	Massiv
Dach	Satteldach mit Giebelgaube
Dachdeckung	Dachziegel
Treppen	Treppenhaus KG bis OG: Massive Treppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer Innerhalb der Wohnung OG zu DG: Massive Treppe mit Stahlgeländer

Ausstattung der Wohnung

Fußböden	Laminatboden, ein Raum mit Teppich, Sanitärräume gefliest
Oberfläche Decke	Putz
Oberfläche Innenwand	Putz mit Anstrich
Türen	Kunststofftüren, teilweise Glastüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, teilweise Dachflächenfenster

Technische Ausrüstung der Wohnung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	OG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken, Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken DG: Bad mit Dusche, WC und Waschtisch
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung, Heizkörper, teilweise Fußbodenheizung

5.3. Zum Bewertungs- gegenstand gehörend

1 Pkw-Stellplatz, 1 Abstellfläche für Pkw und Fahrrad jeweils im Sondernutzungsrecht
Es gehört ein abgeschlossener Kellerraum zur Wohnung. Ferner besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit von Trockenraum und Fahrradabstellraum im Keller.

5.4. Energieausweis

Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 04.05.2018 (verbrauchsorientiert), hat das Wohngebäude die Energieeffizienzklasse D.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum

Wertermittlungsstichtag Das Gebäude sowie die zu bewertende Wohnung
befinden sich insgesamt in einem guten baulichen
Zustand.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **143.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **495.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **496.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dagegen ist die Wertermittlung nach 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

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **496.000 €** entspricht einem Wert von ca. **3.674 €/m² Wohnfläche**.

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

- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Anzahl der Vollgeschosse
- ohne Stellplatz

für das Bewertungsobjekt ein Gebädefaktor von rd. 4.370 €/m² Wfl. ausgewiesen, wobei keine Ausstattungskriterien berücksichtigt wurden.

Der ermittelte Wert liegt aufgrund der Objekt- und Lageeigenschaften leicht unterhalb des Vergleichswertfaktors.

Die Analyse mittels „GeoMap“ (Real Estate Pilot AG, vom 22.09.2023) weist nach Auswertung von Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) im Stadtbezirk mit einer Wohnfläche von 120 m² bis 153 m² Kaufpreise mit durchschnittlich 3.814 €/m² Wohnfläche (Spanne von 3.536 €/m² Wfl. bis 3.918 €/m² Wfl.) aus.

Gemäß IVD Preisspiegel für Hessen 2022-2023 lagen durchschnittliche Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Offenbach am Main von 3.200 €/m² Wfl. (mittlerer Wohnwert) bis 4.000 €/m² Wfl. (guter Wohnwert).

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von rd. 495.000 €** bestätigt.

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

Zur Wohnung Nr. 4 ist das Sondernutzungsrecht an einem nicht überdachten Kfz-Stellplatz sowie an einer derzeit nicht hergerichteten Außenstellfläche zugewiesen. Dies wird als Wertzuschlag (objektspezifisches Grundstücksmerkmal) berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Offenbach am Main hat in der übersandten Kaufpreisauskunft Kfz-Stellplätze (überwiegend nicht überdachte Außenstellplätze) als pauschale Wertanteile separat berücksichtigt.

Für den Kfz-Stellplatz Nr. 4 wird ein Wert von rund 12.000 €⁵ in Ansatz gebracht. Für die nicht hergerichtete Außenstellfläche werden rund 3.000 € (25% vom o.g. Wert) in Ansatz gebracht.

Das ergibt eine Summe der Wertzuschläge von 15.000 €.

Daraus ergibt sich ein Vergleichswert inkl. objektspezifischer Objektmerkmale i.H.v.:


$$496.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} = 511.000 \text{ €}$$

7.5. Verkehrswert (unbelastet)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

511.000 €

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



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

⁵ Spanne gem. Immobilienmarktbericht 2023 von 10.000 bis 15000 € (Stadt Offenbach am Main außer Innenstadt)

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	163				163	
Bodenrichtwert in €/m ²	875					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ	1,00					
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	875					
Bodenwertanteil rentierlich	142.625 €				142.625 €	143.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						143.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	143.000 € =					143.000 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						143.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

875 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, allgemeines Wohngebiet,
- Stichtag 01.01.2022

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil von 2.667 / 10.000 ergibt sich ein ideeller Eigentumsanteil am Gesamtgrundstück von $0,2667 \times 611 \text{ m}^2 = 162,95 \text{ m}^2$, entspricht rd. 163 m². Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

In der Bodenwertermittlung wird, nach Schlüssigkeitsprüfung der innerhalb der Bodenrichtwertzone überwiegend übereinstimmenden Eigenschaften, dem ausgewiesenen Bodenrichtwert gefolgt.

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

Jahresrohertrag				
Berechnung:	135 m ²	x	11,00 €/m ²	= 1.485,00 €
			12 Monate	x 1.485,00 €
				17.820 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
	135 m ²	x	13,45 €/m ²	= 1.816 € : 10,19%
Verwaltungskosten:				
	1 Einheit	x	339 €/Einh.	= 339 € : 1,90%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,50%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 14,59%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:			17.820 €	x 14,59%
				= 2.600 €
= Jahresreinertrag				15.220 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				57 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				30,21
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)				143.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:			143.000 €	x 2,50%
				= 3.575 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 11.645 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:			11.645 €	x 30,21
				351.795 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von				143.000 €
Vorläufiger Ertragswert				494.795 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				495.000 €

Mietansatz:

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale des Bewertungsobjektes wird eine ortsübliche Miete i.H.v. 11,00 €/m² Wfl. (ohne Stellplätze) in Ansatz gebracht.

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

Gemäß einer Recherche von Angebotsmieten für vergleichbare Eigentumswohnungen in Offenbach am Main und Umgebung (Angebote von 10.2022 bis 09.2023) lagen diese für Eigentumswohnungen (von 105 m² Wfl. bis 138 m² Wfl.):

von 10,52 €/m² Wfl. bis 12,31 €/m² Wfl., i.M. 11,27 €/m² Wfl.

vdpResearch GmbH

Stand 09/2023 - Stadt: Offenbach am Main, Objektart: Eigentumswohnung; Lage: jeweils gut; je nach Ausstattung: einfach 10,40 €/m² Wfl., mittel 12,90 €/m² Wfl., gut 13,90 €/m² Wfl.

Mietspiegel Offenbach am Main

Für Eigentumswohnungen wurden zum Stand 01.01.2022 Vergleichsmieten, unter Berücksichtigung folgender Parameter, veröffentlicht:

- Wohnlage
- Baujahr: von 1995 bis 2007
- Größe

Je nach Wohnwert wurden folgende Spannen ausgewiesen: Wohnfläche 80 m² - 100 m²

von 10,00 €/m² Wfl. bis 11,40 €/m² Wfl. (mittlere Lage)

von 10,20 €/m² Wfl. bis 12,60 €/m² Wfl. (gute Lage)

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Offenbach am Main wurde für Eigentumswohnungen mit BRW $\leq 1.000 \text{ €/m}^2$ für das Jahr 2022 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % bei einer Spannbreite von - 2,1 % bis 4,2 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im oberen Bereich der Spannbreite mit 2,5 % angesetzt.

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

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Offenbach am Main durchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt: Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Transaktionszeitraum: vom 30.01.2020 bis 15.02.2023
- Lage: Stadtteile Bürgel bzw. Rumpenheim der Stadt Offenbach am Main
- Baujahr: von 1992 bis 2010
- Wohnfläche: von ca. 92 m² bis ca. 135 m²
- bereinigte Kaufpreise ohne Stellplatzanteil

Insgesamt ergab die Abfrage 10 Kauffälle mit vergleichbaren Lage- und Objekteigenschaften.

Nach Aussortierung von Ausreißern verblieben 5 Vergleichskauffälle, welche der Wertermittlung zugrunde liegen.

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

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

Verkaufszeitpunkt (Monat/Jahr)	BRW in €/m ²	Größe in m ²	Lage im Haus	Baujahr	Preis in €/m ²	Anpassung	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ²
02/2020	1.000	92	DG	1994	2.901	1,05	3.046
03/2020	800	118	EG	1999	3.294	1,26	4.150
01/2020	675	130	2.OG	2006	3.057	1,53	4.677
02/2021	1.025	98	DG	2010	3.832	0,91	3.487
04/2022	1.025	109	EG	2002	3.672	0,82	3.011
Mittelwert	905	109		2002	3.351		3.674

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.781 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 4.567 €/m² Wfl..

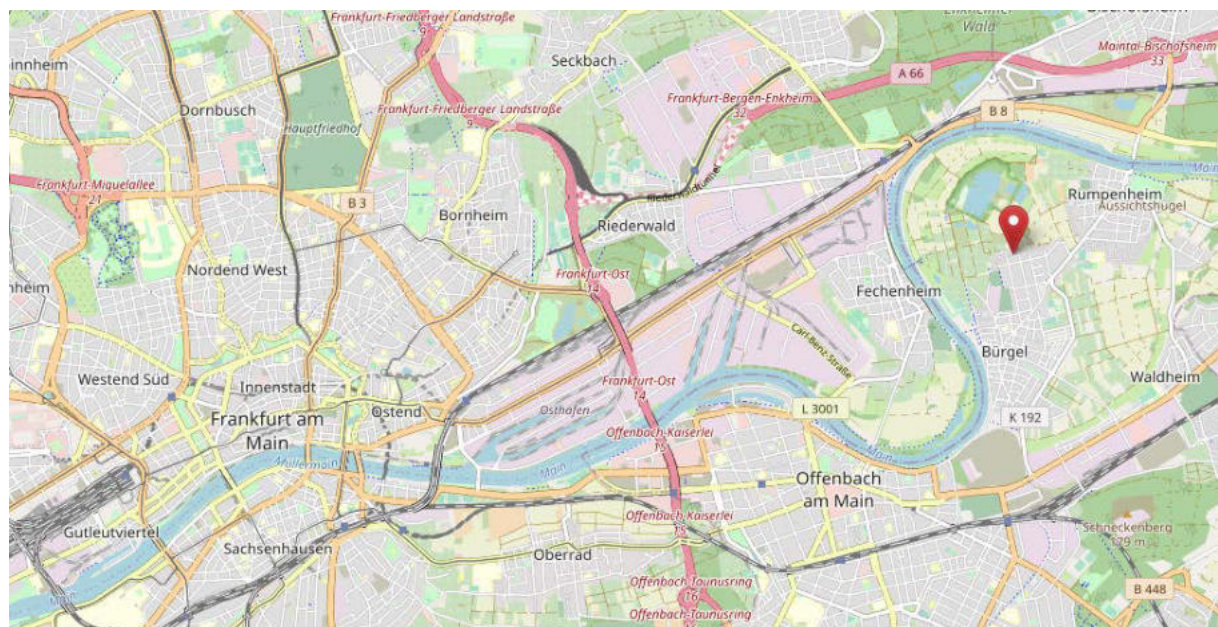
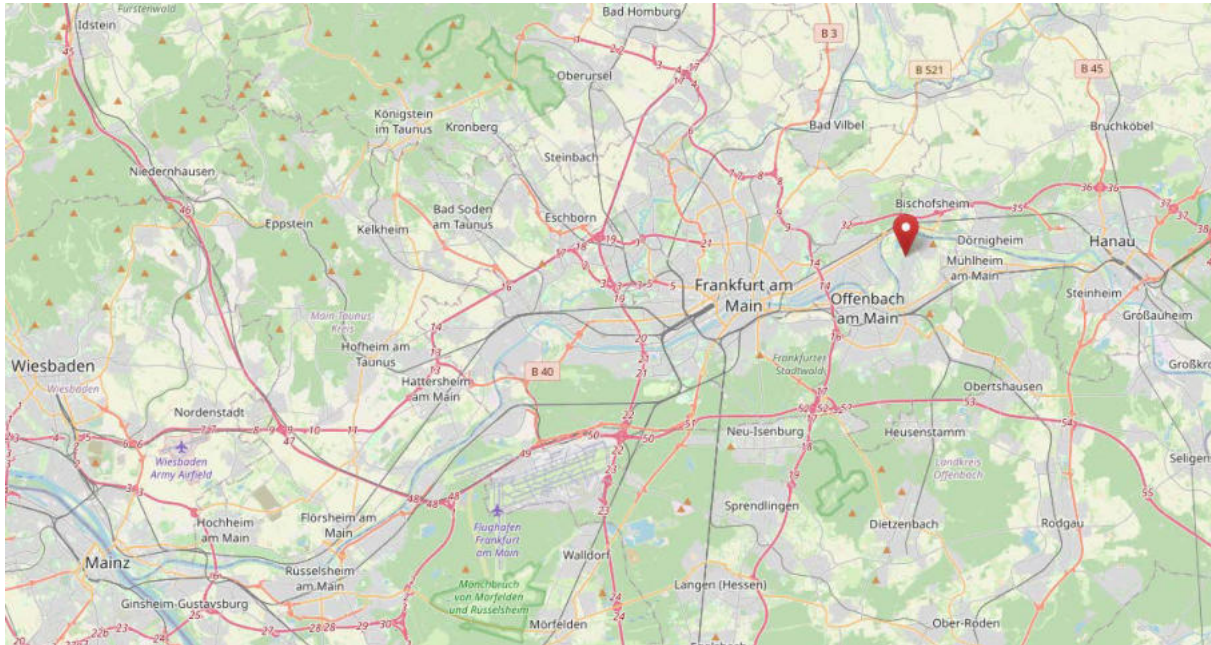
In der Auswertung ergab sich somit ein **mittlerer Vergleichswert** für die Eigentumswohnung in Höhe von ca. 3.674 €/m² Wfl.. Dies entspricht einem Vergleichswert für die WE Nr. 4 von 3.674 €/m² x 135 m² Wfl. = 495.990 €, **rd. 496.000 €.**

Die Sondernutzungsrechte an einem nicht überdachten Kfz-Stellplatz sowie einer weiteren Außenstellfläche wurden als Wertzuschläge (objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Punkt 7.4.) berücksichtigt.

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



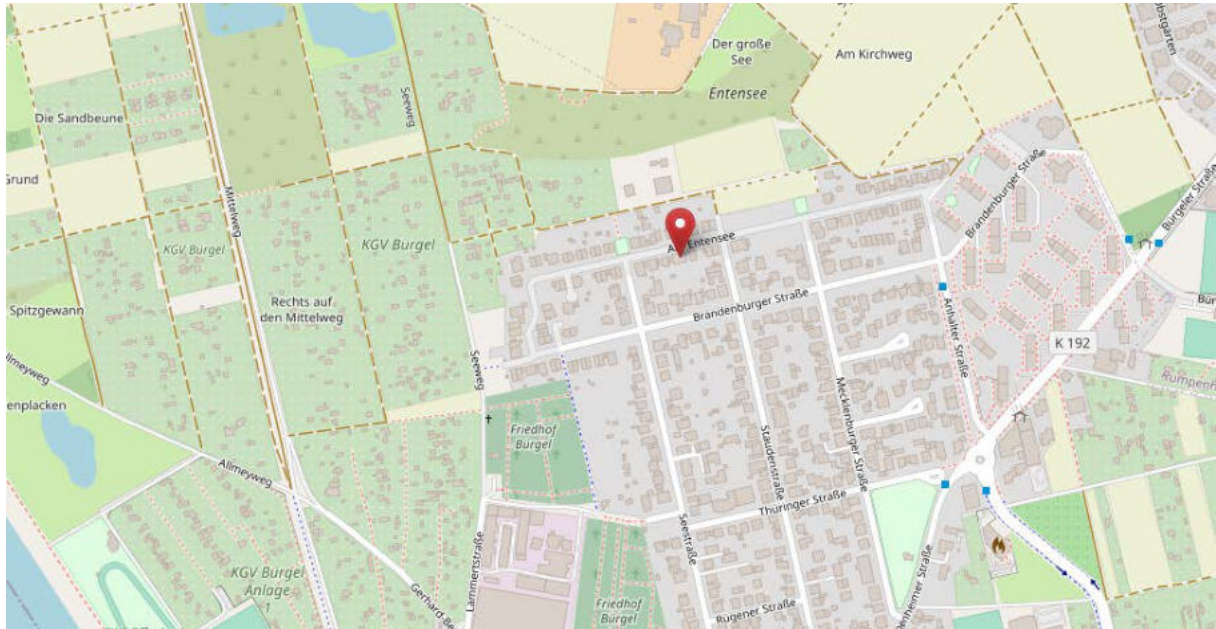
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Auszug aus dem Stadtplan



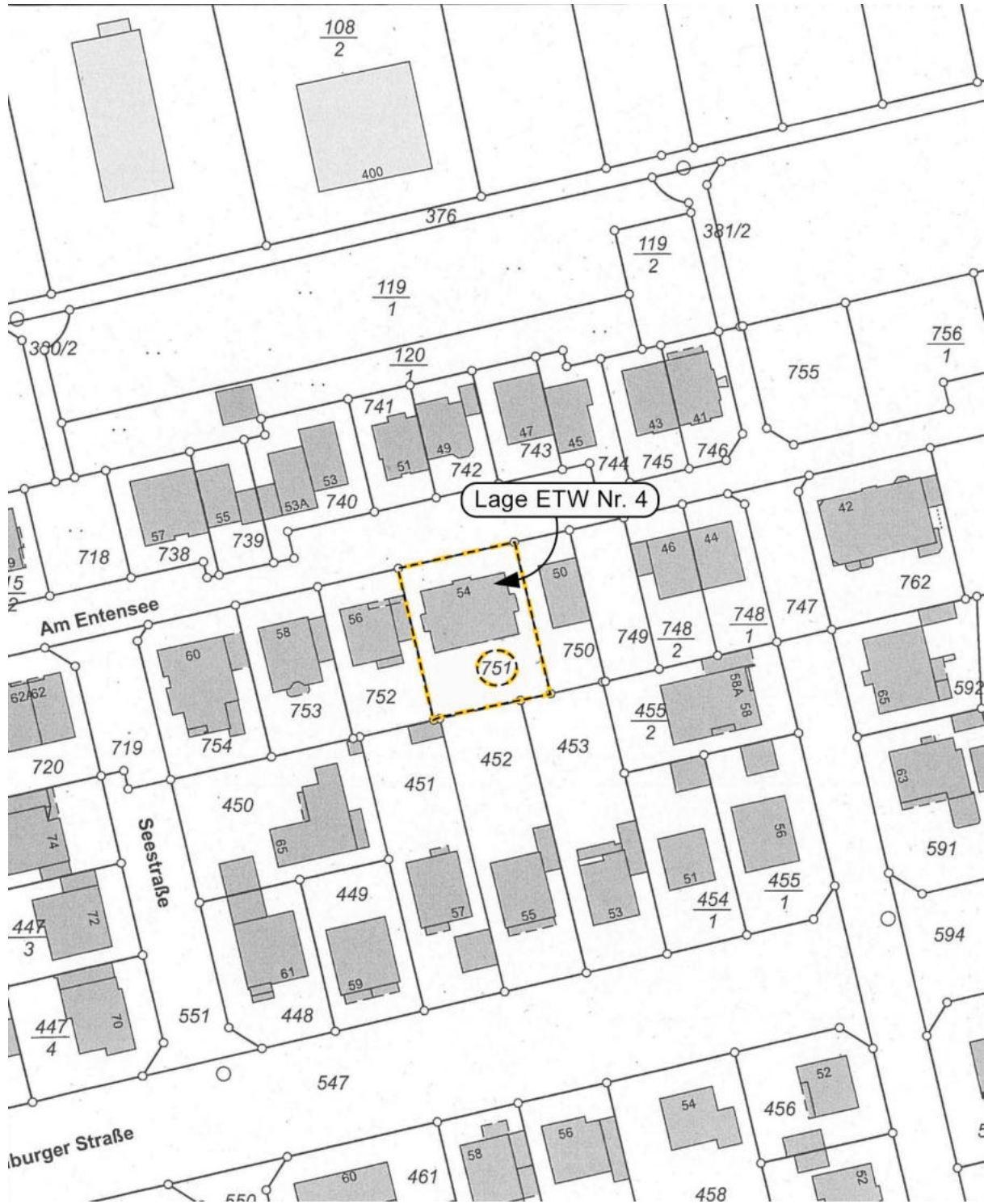
A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anhang 3

A 3 Aufstellung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Faktor	Wohnfläche in m ²
WE Nr. 4		
Obergeschoss (links)		
Diele	1,00	12,26
Bad	1,00	5,55
Wohnen/Essen	1,00	29,50
Kochen	1,00	10,36
Kind	1,00	14,72
Gäste-WC	1,00	1,56
<i>Zwischensumme OG</i>		<i>73,95</i>
- 3% Putzabzug		-2,22
zzgl. Balkon	0,50	5,49
Summe OG		77,22
Dachgeschoss (links)		
Diele	1,00	10,97
Bad	1,00	6,63
Kind	1,00	14,06
Schlafen	1,00	17,32
Gästezimmer	1,00	8,78
<i>Zwischensumme DG</i>		<i>57,76</i>
- 3% Putzabzug		-1,73
zzgl. Balkon	0,50	1,62
Summe DG		57,65
Summe		134,87
Summe gerundet		135

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung eines Putzabzuges, entnommen.

Die zum Stichtag vorliegenden Raumaufteilungen weichen teilweise aufgrund von Grundrissänderungen ab. Auf die Gesamtwohnfläche ergeben sich dadurch keine wesentlichen Abweichungen.

Die Flächen der Balkone wurden zu je 1/2 in Ansatz gebracht.

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation - Außenaufnahmen



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Straßenflucht Richtung Westen



Rückwärtige Außenanlagen
(Sondernutzungsrecht einer
anderen WE)

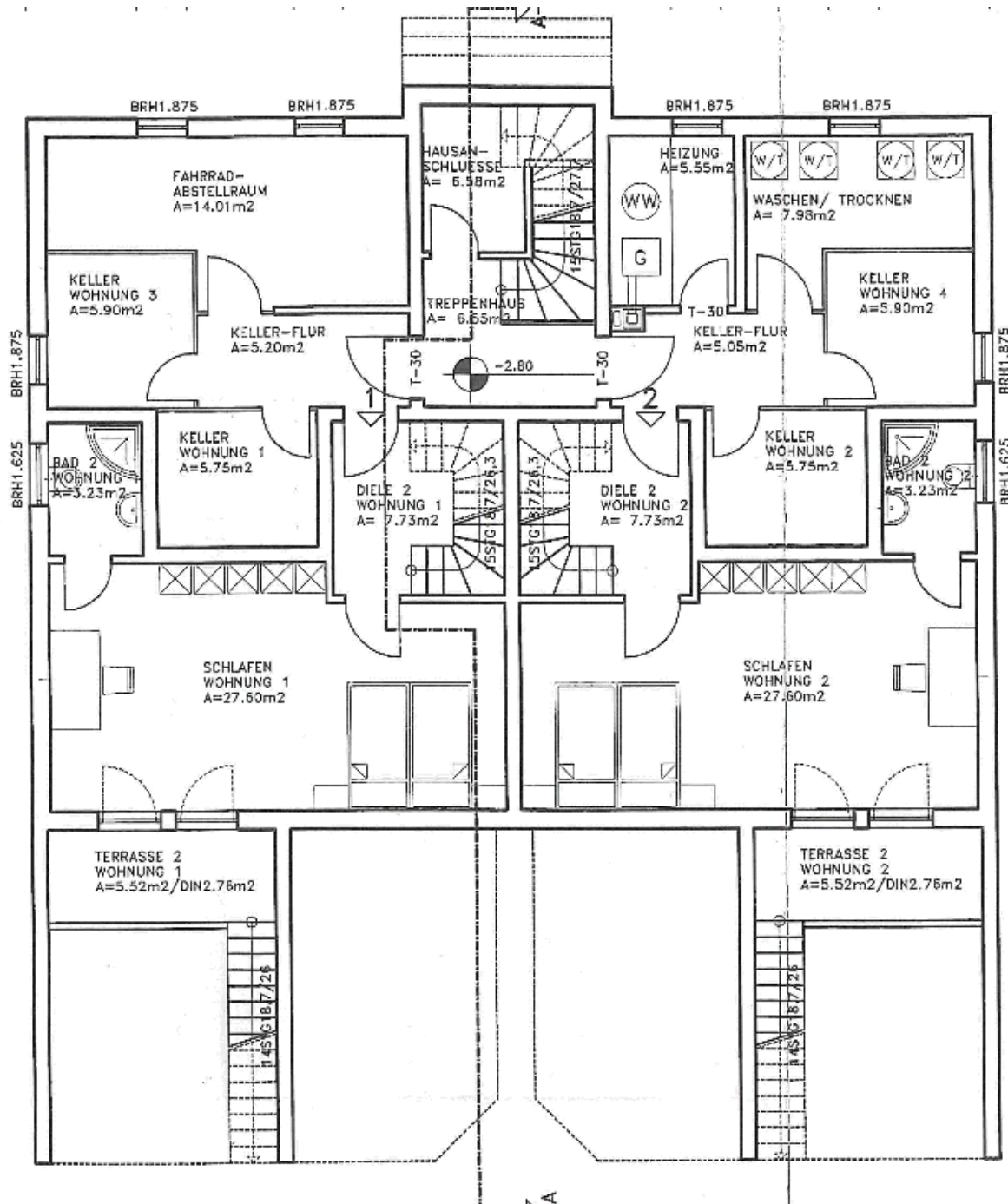


WE Nr. 4 - DG - Gaube mit
Balkon

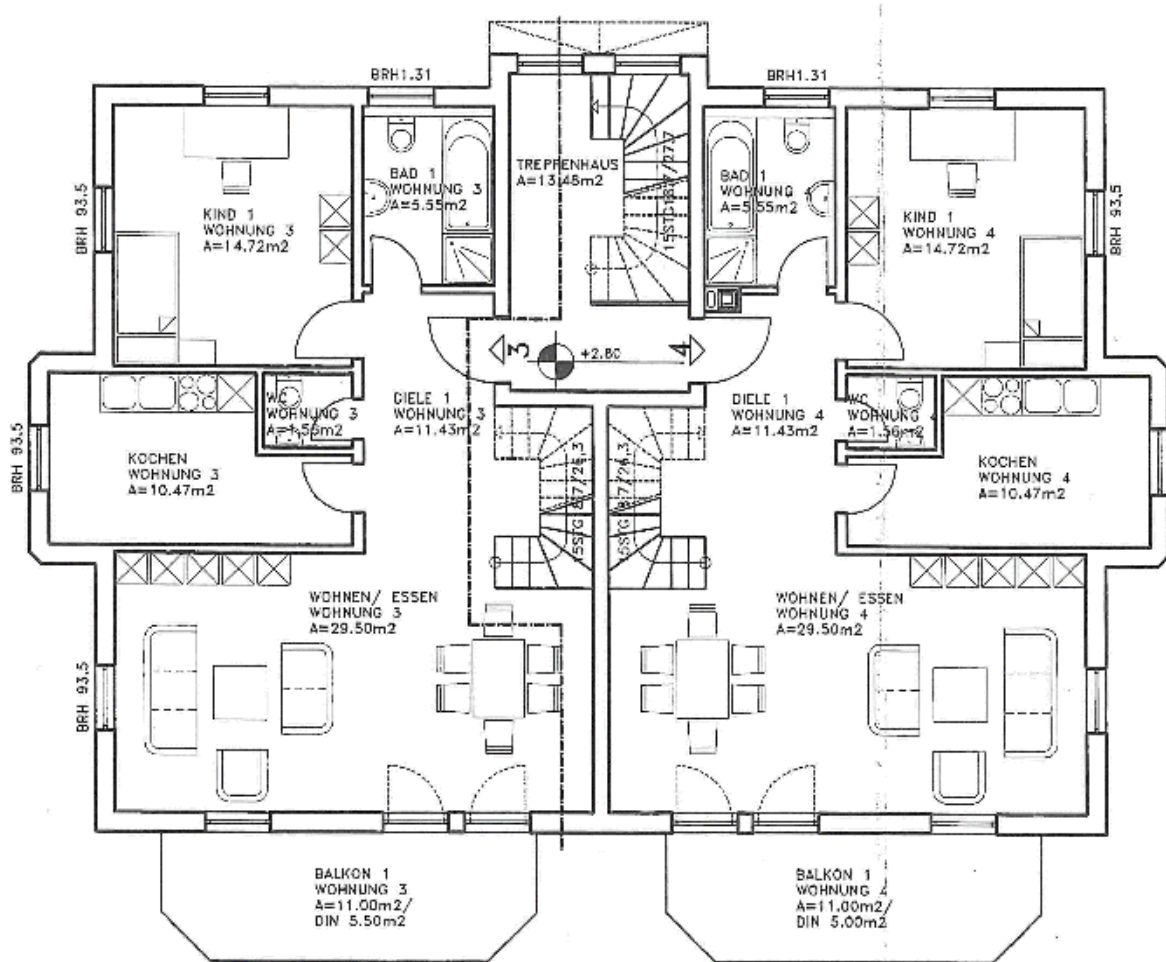
Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen / Teilauszüge aus dem Aufteilungsplan

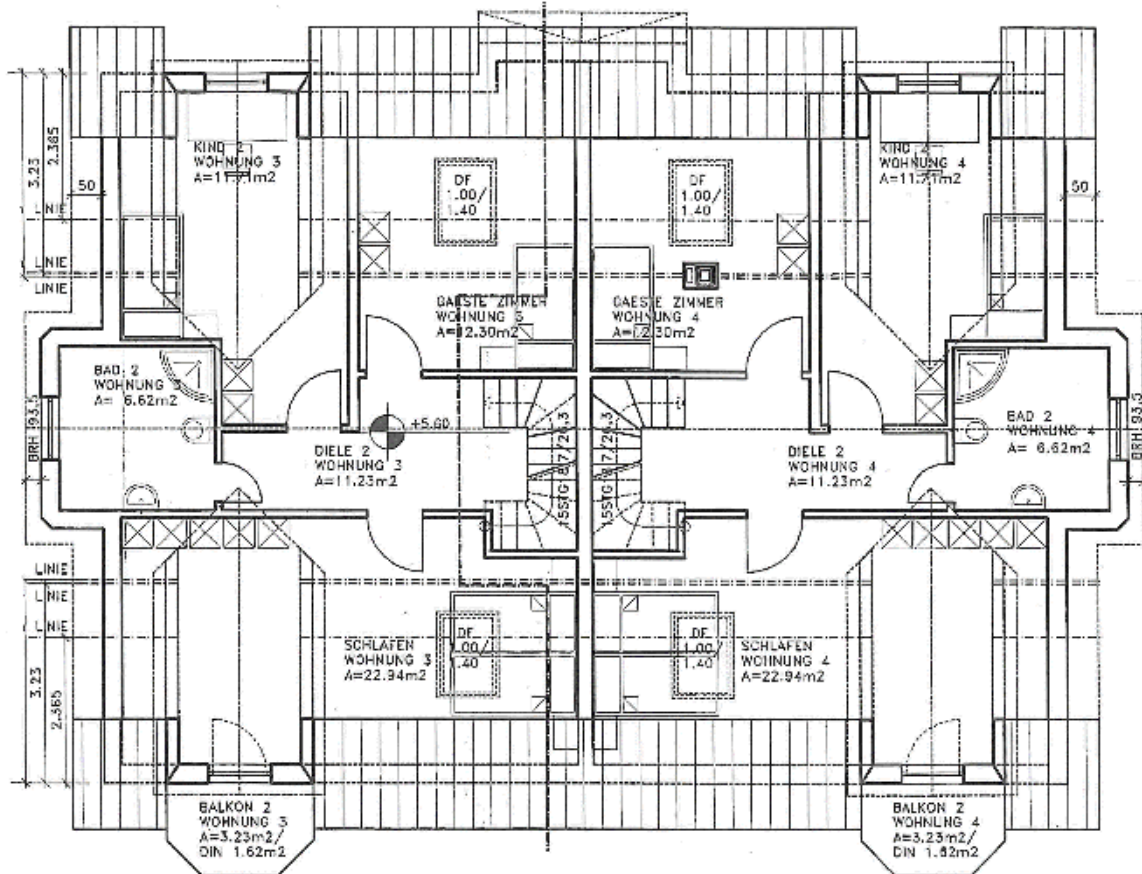
A 5.1 Grundriss Kellergeschoss (u.a. mit Abstellraum zur WE Nr. 4)



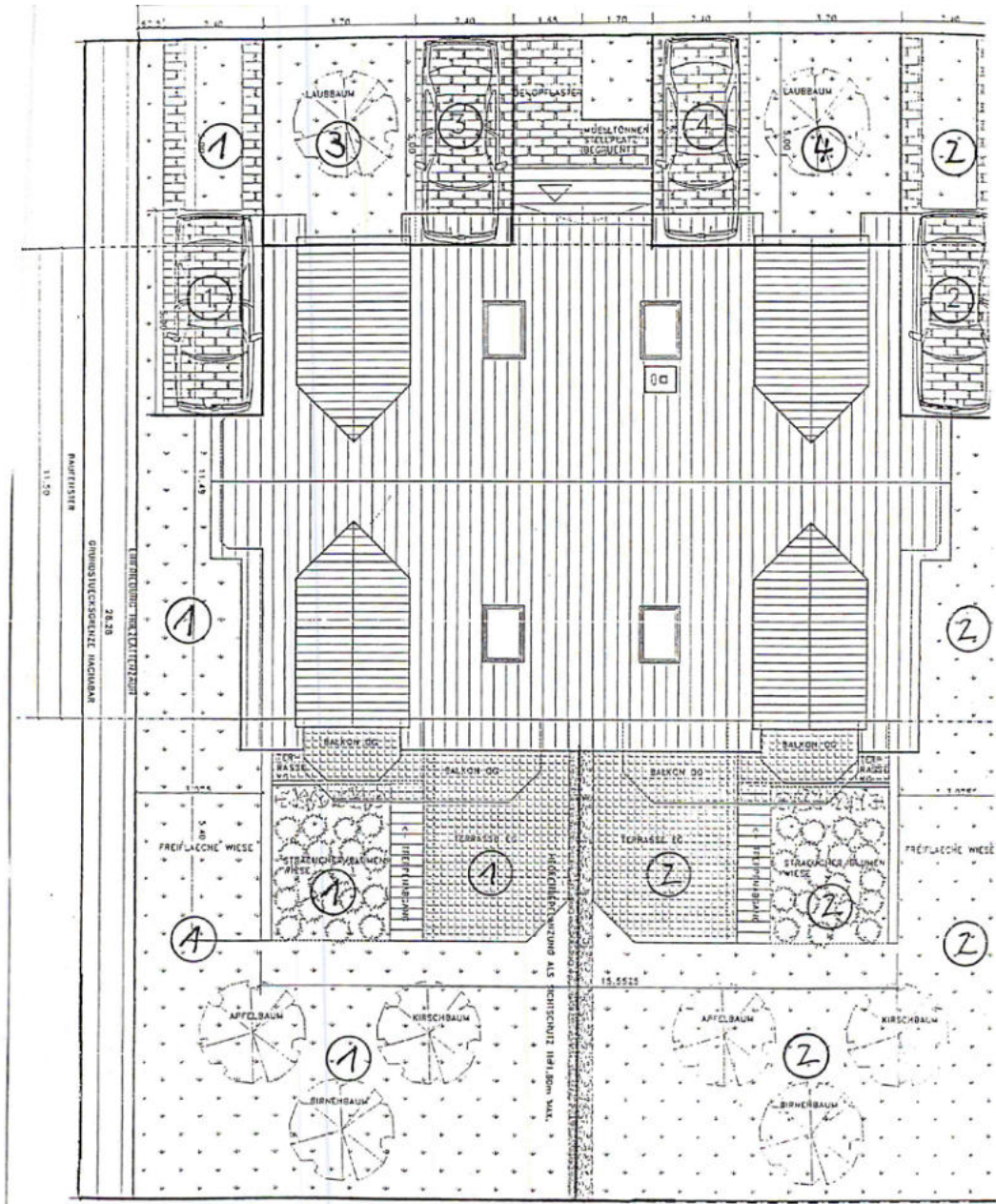
A 5.2 Grundriss Obergeschoss - WE Nr. 4 (rechts)



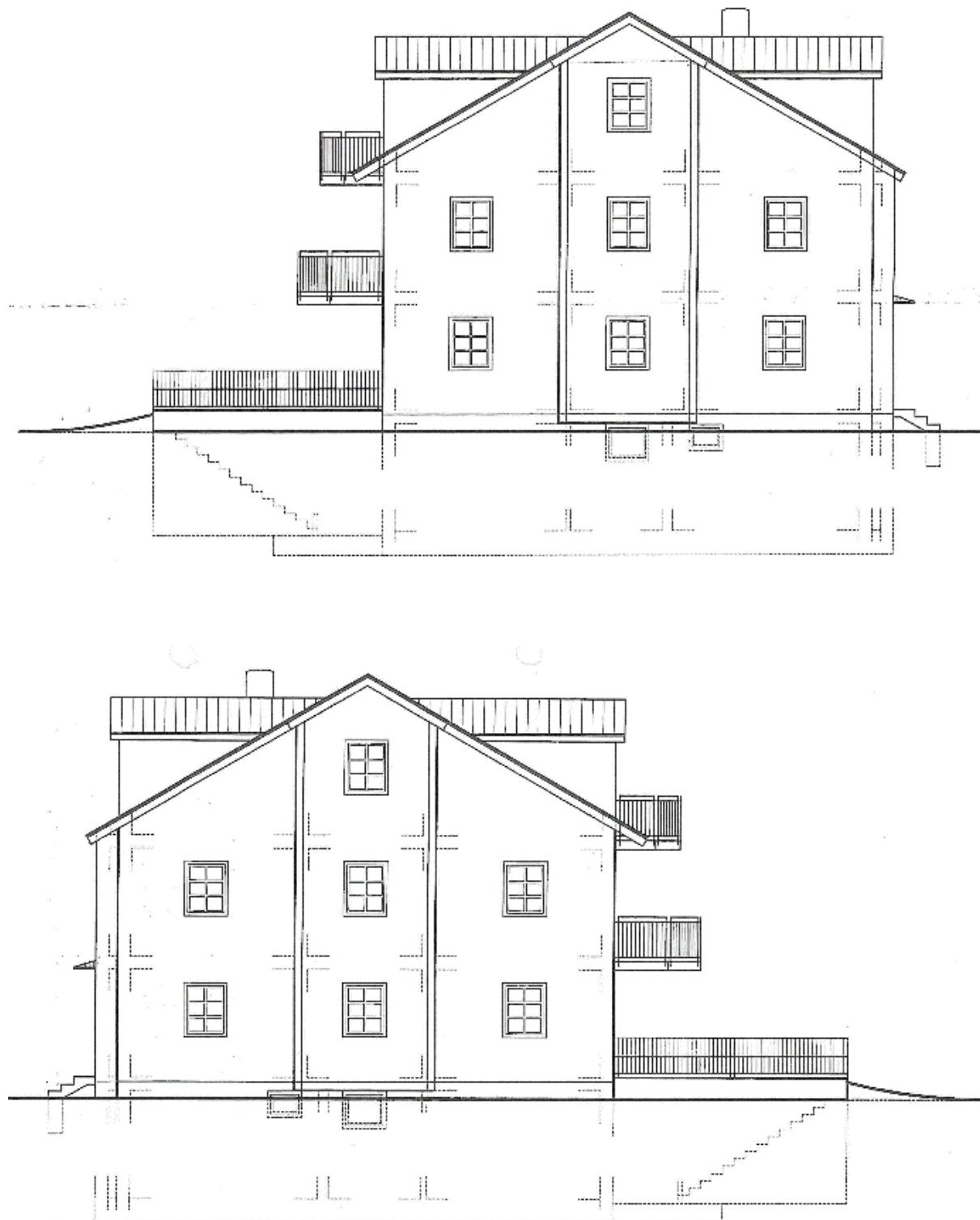
A 5.3 Grundriss Dachgeschoss - WE Nr. 4 (rechts)



A 5.4 Luftansicht Gebäude und Außenanlagen (mit Kfz-Stellplatz Nr. 4 sowie weiterer Außenstellfläche Nr. 4)



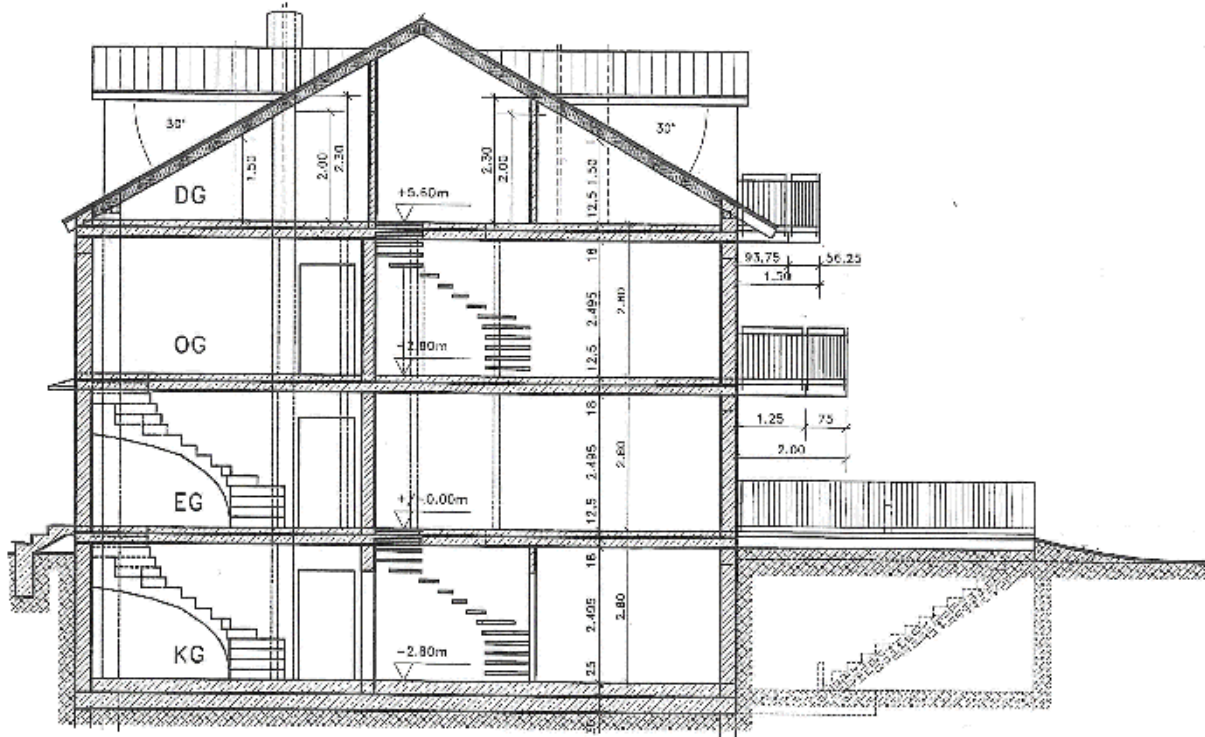
A 5.5 Ansichten von Osten und von Westen



A 5.6 Ansichten von Norden und von Süden



A 5.7 Schnitt



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)