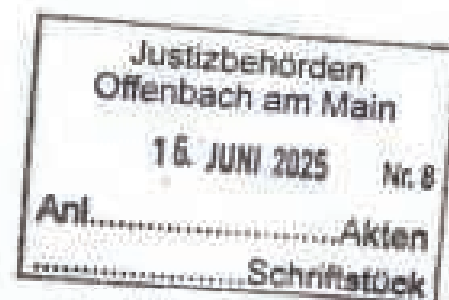




Datum: 12.06.2025

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 31/24



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

im Grundbuch von Offenbach,
Blatt 12104 eingetragenen

**277/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern,
Transformatorstation und Tiefgarage bebauten Grundstück in
63067 Offenbach/M., Berliner Straße 282, 282A, 284, 286, 290
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 104
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)**



Teilansicht Gesamtkomplex, Lage der Wohnung
Nr. 104 in Hausnr. 284 im Erdgeschoss



Liegenschaftskarte

Verkehrswert zum Stichtag 07.04.2025:

153.000,00 €

Hinweis:

Der Zugang zur Wohnung Nr. 104 war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Bewertung beruht auf einer Außenbesichtigung. Es konnten Teilbereiche der Gemeinschaftsfläche des Erd- und Kellergeschosses im Haus 284 begangen werden.

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Verfasserin.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksdaten	5
2.2	Lage	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht	8
2.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.8	Demografische Entwicklung	10
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung	11
3.2	Grunddaten	12
3.3	Mehrfamilienhaus	12
3.4	Wohnung Nr. 104 (im Haus Berliner Straße 284)	14
3.5	Gemeinschaftsflächen Kellerbereich, Hausnummer 284	15
3.6	Außenanlage	16
4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschaden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile	17
5.	Wertermittlung	18
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
5.3	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung	21
5.4	Ertragswertermittlung	23
5.5	Verkehrswert	27
6.	Literaturverzeichnis	28
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Übersichtskarte (1 Seite)
- Anlage 2 Stadtplan (1 Seite)
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (1 Seite)
- Anlage 4 Planunterlagen (2 Seiten)
- Anlage 5 Fotos (4 Seiten)

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 31/24
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragsschreiben vom:	07.02.2025 Der Beschluss vom 07.02.2025 liegt vor.
Eigentümer:	anonymisiert Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	07.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Teilnehmer am Ortstermin: Anonymisiert Die Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	07.04.2025
Qualitätstichtag:	07.04.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug (Blatt 12104) vom 18.12.2024 • Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 29.01.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 21.04.2025
- Digitale Bauakte¹, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsicht, 11.03.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, Bauaufsichtsbehörde Offenbach/M., 25.08.1971
- Einsicht ins Grundbuch, Grundbuchamt Offenbach/Main am 25.03.2025
- Teilungserklärung, 11.06.1971
- Ergänzung zur Teilungserklärung, 10.09.1971
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Offenbach am Main, Der Magistrat

¹ Baubitz: Dies ist die Bezeichnung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten

- Bauaufsichtsamt, 21.03.2025
- Schriftliche Auskunft zum Erschließungsbeitragsstand Stadt Offenbach am Main, Der Magistrat, Bauverwaltung, 08.03.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt/M., 25.04.2025
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern der Stadt Offenbach am Main (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)
- Protokolle der Eigentümerversammlung am 24.11.2021, 30.06.2022, 27.06.2023, 27.06.2024, Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan 2025 der Wohnungseigentümergemeinschaft, Gesamt- und Einzelabrechnung, aufgestellt Verwaltungsgesellschaft, 27.11.2024
- Energieausweis, 19.07.2018

Hinweise:

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Außerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständige in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Offenbach	<u>Blatt</u> 12104		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Offenbach	<u>Flur</u> 5	<u>Flurstück</u> 310/2	<u>Fläche</u> 11.373 m²

Es handelt sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch um einen 277/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

2.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Offenbach am Main, ca. 144.960 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Stadt Offenbach am Main, Melderegister)
	Offenbach am Main ist die fünftgrößte Stadt in Hessen und liegt im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet. Offenbach ist eine kreisfreie Stadt.
	Offenbach ist Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. In Offenbach befindet sich die Hochschule für Gestaltung (HfG) und der Deutsche Wetterdienst. U.a. hierdurch ist die Stadt überregional bekannt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Spedition und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. In Offenbach sind Krankenhäuser, Amtsgericht, Finanzamt, Polizeipräsidium, Industrie- und Handelskammer und zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden. Kulturell bietet Offenbach u.a. mit dem Deutschen Ledermuseum oder dem Klingenspornmuseum vielfältige Möglichkeiten. Offenbach verfügt über zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie über Kulturangebote in den verschiedensten Bereichen. Ergänzt wird dieses durch zahlreiche Angebote im nahegelegenen Frankfurt am Main.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen	<u>Bundesstraße</u>	B 43, B 46 und B 448 führen durch das Stadtgebiet
	<u>Bundesautobahn</u>	BAB 661, Anschluss Offenbach-Kaiserlei (ca. 600 m entfernt) BAB 3, Anschluss am Offenbacher Kreuz (ca. 5,6km entfernt)

	<u>Bus:</u>	Innerstädtische Busverbindungen Nächste Haltestellen direkt am Objekt und nahe dem Objekt
	<u>Bahnhof:</u>	Regional- und S-Bahnhof (ca. 450m entfernt)
	<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen, ca. 18km entfernt
	<u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u>	ca. 44km entfernt
	<u>Frankfurt Innenstadt:</u>	ca. 6,5km entfernt
Innerörtliche Lage:		westlich vom Zentrum, nahe des Strahlenberger Kreisels (auch Kaiserlei Kreisel genannt), im Stadtteil „Kaiserlei“, angrenzend an die Stadtteile „Nordend“ und „Westend“. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltungen und Schulen befinden sich im zentralen Umfeld.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:		Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen, Hochhäuser, 2-geschossige Gründerzeitvillen, Goethe- Quartier, Kirche
Immissionen:		Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen) Straßenlärm (Hauptstraße Berliner Straße)
topografische Grundstückslage:		Nahezu eben
Gestalt und Form:		Unregelmäßige Grundstücksform Grundstücksgröße: 11.373 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Berliner Straße, Hauptstraße, Hauptverkehrsachse von West nach Ost durch Offenbach/M.
Straßenausbau:	Berliner Straße voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Grünstreifen mit Baumbewuchs und Parkbuchten, Fahrradweg asphaltiert, Gehweg beidseitig, weiterer Grünstreifen mit Baumbepflanzung, vereinzelt Parkbanken. Ausbildung als Allee August-Bebel-Ring voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Grünstreifen zwischen den Fahrbahnen mit Baumbewuchs, Gehweg und Sitzbänken, Parkstreifen, Gehweg beidseitig. Ausbildung als Allee

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gebäude auf Nachbargrundstück (Flurstück 308/2) grenzständig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen ¹ :	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.12.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 12104, sind folgende Eintragungen vorhanden: - „Bebauungsverbot“ auf einer Teilfläche (Grunddienstbarkeit) zugunsten von Flur 5 Nr. 308/2 (eingetragen am 13. Februar 1920) - Anordnung der Zwangsversteigerung (7 K 31/24, eingetragen am 18.12.2024) Bewertung der Eintragungen: Die notarielle Urkunde zur Eintragung der Grunddienstbarkeit lag zum Zeitpunkt der Einsicht beim Grundbuchamt nicht vor. Den Eintragungen wird in vorliegendem Verfahren keine Wertrelevanz zugeordnet.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.
Altlasten:	„In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich vier Einträge mit dem Status „Altstandort-Adresse/Lage überpuff“ ergeben. Diese Eintragungen besitzen alle den Arbeitsnamen

¹ Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodennichtwerte eingeflossen ist

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf getilgt oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden

„Ortsbesichtigung negativ“

- Auf dem Grundstück mit der Altis-Nummer 413.000.010-001.099 war u.a. eine Teppichreinigung ansässig.
- Auf dem Grundstück mit der Altis-Nummer 413.000.010-002.651 befand sich eine Spedition mit Wartung
- Die Eintragungen mit der Altis-Nummer 413.000.010-001.062 weisen auf verschiedene Betriebe, u.a. Lederwerke, Druckerai, etc. hin.
- Auf dem Grundstück mit der Altis-Nummer 413.000.010-002.561 war u. a. eine Schnellreinigung ansässig.

Der Arbeitsname „Ortsbesichtigung negativ“ weist darauf hin, dass sich bei einer Ortsbesichtigung keine Hinweise auf äußerlich erkennbare altlastenrelevante Tatbestände ergeben haben. Die Informationen zu der Fläche ergeben bei der Branchenklasse/Wirtschaftszweigklasse des eingetragenen Betriebes die Zuordnung BK/WZ. 4 oder 5. Grundsätzlich verweisen diese Werte lediglich aufgrund der Branche bzw. des Wirtschaftszweigs auf ein abstraktes erhöhtes Gefährdungspotenzial. Daher verbleibt die Fläche in der Datenbank. Hiermit wird keine Aussage hinsichtlich einer realen Gefährdung getroffen. * 4

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Vermietungssituation:

Die Wohnung Nr. 104 ist eigengenutzt.
Ein bestehendes Mietverhältnis ist der Sachverständigen nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan

W = Wohnbauflächen

* Schriftliche Auskunft vom 25.04.2025, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist hier §34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden. Nach diesem ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...“

Bauordnungsrecht:

Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Abweichungen zur Baugenehmigung bzw. zum Bauordnungsrecht sind der Sachverständigen keine bekannt.

Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach/M.

2.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis⁹

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

nicht vorhanden.

⁹ Schriftliche Auskunft vom 21.03.2025, Stadt Offenbach/Main, Der Magistrat, Bauaufsichtsrat

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Offenbach am Main gelten Kanal- und Erschließungsbeiträge nach BauGB für das Grundstück als erbracht. Es bestehen derzeit keine konkreten Ausbauabsichten.⁸ Das Bewertungsgrundstück ist demnach bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.8 Demografische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 19.04.2025)
entnommen.

Demografiety:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener und sozioökonomischer Dynamik“
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre (Stand 2022)	Für die Stadt Offenbach/M. ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2017 bis 2022 von 5,9% zu verzeichnen.
Bevölkerungsindikatoren, Stand 2022:	Durchschnittsalter (Jahre): 40,7 Anteil unter 18-Jährige (%): 18,7 Anteil Elternjahrgänge (%): 22,6 Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 11,2 Anteil ab 80-Jährige (%): 5,1 Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 29,9
Demographische Merkmale:	Städte und Gemeinden des Demografiety 7 weisen überwiegend folgende demografische Merkmale auf: - Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung - Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort - Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten - Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

⁸ Schriftliche Auskunft vom 06.03.2025: Stadt Offenbach/Main, Der Magistrat, Amt für Planen und Bauen, Bereich Bauverwaltung

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, beziehungsweise 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, das heißt 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.

Die Liegenschaft Berliner Straße 282, 282A, 284, 286, 290 in Offenbach/M. ist mit vier Mehrfamilienhäusern – bestehend aus drei Mehrfamilien-Wohnhochhäusern (Block A1, A2 und B), einem Appartementwohnhaus (Block C) - sowie einer Transformatorenstation und einer Tiefgarage bebaut. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 104 liegt in Hausnummer 284 (Benennung in Bauakte: „Block A2“). In den drei Wohnhochhäusern befinden sich insgesamt 188 Wohneinheiten (3 x 96 Wohneinheiten). Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist jeder Wohnung entweder ein Stellplatz in der Tiefgarage oder ein Stellplatz im Freien zugeordnet. An den Stellplätzen der Tiefgarage ist Teileigentum gebildet. Diese werden in separaten Grundbuchblättern geführt. Gemäß vorliegendem Kaufvertrag zur Wohnung Nr. 104 ist mit Verkauf der Wohnung Nr. 104 auch ein Tiefgaragenstellplatz verkauft worden. Dieser ist jedoch nicht Gegenstand vorliegender Bewertung. Die Stellplätze im Freien befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Nach telefonische Rückfrage bei der Hausverwaltung sind diese mit Sondernutzungsrechten belegt. Der Wohnung Nr. 104 ist hierbei kein Stellplatz zugeordnet. In vorliegender Wertermittlung ist daher kein Stellplatz enthalten.

Gemäß Teilungserklärung vom 11.06.1971 „besteht die Eigentümergemeinschaft als Mehrhauswohnanlage aus Untergemeinschaften, wobei jedes Haus eine eigene Untergemeinschaft bildet.“ Die Tiefgarage ist eine (eigene) Bruchteilsgemeinschaft und bildet auch eine eigene Abrechnungsgemeinschaft. „Jede Untergemeinschaft beschließt über Angelegenheiten, die sie allein betreffen selbständig.“

Bei der Ortsbesichtigung wurde der frei zugängliche Bereich im Erd- und im Kellergeschoss des Hauses Berliner Straße 284 sowie die Außenanlage begangen. Die Wohnung Nr. 104 war nicht zugänglich.

3.2 Grunddaten

Gebaudetyp:	drei Mehrfamilien-Wohnhochhäuser: Stahlbeton-Skelettbauweise, mit 12 Vollgeschossen, vollunterkellert, Flachdach Appartementwohnhaus: Stahlbeton-Skelettbauweise, 6 Vollgeschosse, Dachgeschoss: vollunterkellert, Flachdach Tiefgarage Transformatorstation, massiv, 1-geschossig
Baujahr:	1971/1972
Modernisierung / Sanierung (der letzten 15 Jahre)	- Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten im Bereich Hauseingangsanlage, Flurbereich Erdgeschoss (u.a. neue Klingelanlage, neuer Bodenbelag Fliesen im Flurbereich Erdgeschoss) - Brandschutztechnische Maßnahmen (u.a. Umbau Nass-Steigleitungen in Trockensteigleitungen) Es sind der Sachverständigen keine weiteren wesentlichen, das Baujahr verjüngende Maßnahmen bekannt. Zur Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer wird der Modernisierungsgrad „Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ gemäß ImmoWertV unterstellt.
Energiestandard:	Es liegt ein Energieausweis vom 19.07.2018 vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der ausgewertete Energieverbrauchskennwert liegt bei 115 kWh/(m²a). Der Energieträger ist Fern-/Nahwärme.

3.3 Mehrfamilienhaus

Dach:	Flachdach
Außenwände:	Stahlbeton-Skelettbau, vorgehängte Waschbetonplatten
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente bzw. beim Hausblock Nr. 1: Pfahlgründung und Bodenplatte (gem. Statik Bauakte)
Innenwände:	Überwiegend Stahlbeton, teilweise Gipsplatten
Innentüren: (soweit bekannt)	- Aluminium-Glastüren (Hauseingangstüren, TRH-Zwischentüren) - Holztüren (Wohnungseingangstüren) - Metalltüren (überwiegend, Kellerbereich)

	- Holzlattentrennwände mit Holzlattentüren (Keller)
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe (Treppenhaus):	Stahlbetontreppe, Metallhandlauf Wände und Decke gestrichen. (Abplatzende Farbe, Wände ramponiert, unansehnlich)
Hauseingangsbereich Hausnummer 284:	Hauseingangsanlage bestehend aus: Treppenanlage mit Metall-Rampenkonstruktion, Metallgeländer, Überdachung massiv mit Beleuchtung, Klingelanlage in Außenfassade (Washbetonplatten) integriert, Briefkastenanlage in Außenfassade (Aluminium-Glasfassade Treppenhaus) integriert, seitliches Glaselement Haustüranlage, Aluminium-Glas mit Drahtgitterglas
Aufzug:	2 Stück 13 Haltestellen, Tragkraft 450 kg bzw. 6 Personen, Fabrikat Bauer, Baujahr 1972, umgebaut 1997 durch MFZ Aufzugstechnik Frankfurt, einfache und dem Baujahr entsprechende Innenausstattung (ramponiert, in die Jahre gekommen, unansehnlich)
Heizung:	Energieträger: Fern-/Nahwärme Heizkörper mit Thermostatventil in den Wohnungen (Annahme)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung (Annahme)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Misch- bzw. Trennsystem
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, baujahrestypisch; einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Lüftungsanlage innenliegender Bäder:	Nicht bekannt
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Innenliegende Entwässerung
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe: Stahlbeton, Metallgeländer, Metallhandlauf, Fahrradrampe Loggien (bzw. Balkone): Stahlbetonkragplatte, massive Brüstungselemente
Besondere Einrichtungen:	Müllabwurfanlage
Bauschäden und	

Baumängel: Siehe Abschnitt 4

Sonstige
wertbeeinflussenden
Umstände: Siehe Abschnitt 4

3.4 Wohnung Nr. 104 (im Haus Berliner Straße 284)

Wohnung: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Loggia – Lage im Erdgeschoss, im Haus Berliner Straße 284 (Hausblock A2 – Bezeichnung gem. Bauakte)

Wohnfläche:	<u>Wohnfläche gem. Teilungserklärung und Planunterlage</u>	
	Wohnzimmer:	24,58 m ²
	Schlafzimmer:	18,59 m ²
	Küche:	7,29 m ²
	Bad:	5,23 m ²
	Abstellraum:	2,67 m ²
	Flur:	4,26 m ²
	Loggia:	Im Plan nicht ausgewiesen
	Summe	68,49 m² (gem. Angabe Teilungserklärung)

Die Wohnfläche wird für vorliegende Wertermittlung mit rd. 68,5 m² in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung
(gem. Planunterlage): Nach der Wohnungseingangstür betritt man den Flur, der alle weiteren Räume erschließt. Die Loggia ist über das Wohn- und über das Schlafzimmer begehbar.

Besonnung/Belichtung: Ausrichtung Wohnzimmer, Schlafzimmer: Nordost
Küche: innenliegend, ohne Fenster, teilweise offen zum Wohnzimmer.
Bad, Abstellraum, Flur: innenliegend, ohne Fenster

Ausreichende Belichtung der Wohnräume.
Innenliegende Küche, schlechte Belüftung

Fußböden: Nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt)

Wände: Nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt)

Decken: Nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt)

Decken:	Nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt)
Türen:	Nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt)
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr nicht bekannt, Kunststoffrollläden, Fenster bodentief
Bad:	Sanitärobjekte gemäß Planunterlage: Waschbecken, WC, Badewanne
Heizung:	siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus, weitere Ausstattung in der Wohnung nicht bekannt (es fand keine Innenbesichtigung statt) Heizkörper mit Thermostatventil (Annahme)
Warmwasser:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus (Annahme)
Elektroinstallation:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus (Annahme)
Besondere Einrichtungen:	Keine (Annahme)
Monatliche Vorauszahlung der Wohneinheit Nr. 104 gem. Wirtschaftsplan 2025:	483,00 € (inkl. rd. 155 € Heizung + Wasser)
Rücklagenbildung WEG:	ca. rd. 2,5 Mio € (Stand 31.12.2023) davon Anlagenkonto Haus 284: ca. rd. 500.000 € und Anlagenkonten 282-286+TG: ca. rd. 850.000 €
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände:	Siehe Abschnitt 4
Keller (Abstellraum) Nr. 104:	Der zur Wohneinheit gehörende Keller (Abstellraum) befindet sich gemäß Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zusammen mit den übrigen Abstellräumen der restlichen Wohnungen des Hausblocks A2 (= Hausnummer 284) im Kellergeschoss des Hausblocks A2 (= Hausnummer 284).

3.5 Gemeinschaftsflächen Kellerbereich, Hausnummer 284

Der Keller ist im Innenbereich über das Treppenhaus und die zwei Fahrstühle zugänglich. Der Fahrradkeller (Bezeichnung im Plan „Abstellraum 21.26“) ist auch direkt von außen über eine Außentreppe mit Fahrradrampe neben dem Hauszugang zugänglich. Die im Aufteilungsplan mit „Waschküche“ und „Trockenraum“ bezeichneten Räume sind vor Ort umgenutzt und stehen für

¹ Aufstellung Bewirtschaftungskosten 2023 - Gesamtabrechnung, aufgestellt 04.06.2024, Verwaltungsgesellschaft

genannte Nutzungen nicht zur Verfügung. Weitere Gemeinschaftsflächen sind Verkehrsflächen (Flure, Aufzüge) bzw. Technikflächen (Müllheber, Müllwagen, Druckerhöhung, Anschluss Fernheizung, Anschluss Wasserversorgung, Elektro). Im Kellergeschoss befindet sich eine

Müllschluckanlage. In den Wohngeschossen befindet sich in jedem Geschoss an einem Flurende ein Müll-Einwurfschacht. Von dort gelangt der eingeworfene Müll in einen Container im Kellergeschoss und wird über einen Müllheber nach oben ins Freie transportiert und entsorgt. Die Bodenflächen im Kellergeschoss sind beschichtet und die Wände verputzt.

3.6 Außenanlage

Zufahrt / Zuwegung: Waschbetonplatten, Pflaster, Beton

Pkw-Stellplatzfläche: Rasenpflastersteine, Abtrennung der Stellplätze mittels farblicher Markierung, Stellplätze sind nummeriert

Fahrradabstellplätze: Fahrradständer vor jedem Wohnblock

Mülltonnenstellplatz: im vorderen Grundstücksbereich (Bereich zwischen Wohnhäuser und Berliner Straße), Metalleinhausung, Zugangstür mit Schloss, Stellfläche gepflastert

Container: Altglascontainer im Hofbereich

Zufahrt zum Hof: über August-Bebel-Ring, elektrisches Tor zum Hof mit Schlüsselschaltung

Zufahrt zur Tiefgarage: über August-Bebel-Ring, Tiefgaragenrampe, Rollgittertor

Einfriedung: teilweise Metallstabzaun, teilweise Holzfängerzaun, teilweise Naturwerksteinmauer

Grünbereiche: zwischen den Wohnblocks, zwischen Wohnblocks und Berliner Straße bzw. August-Bebel-Ring sowie Grünstreifen zwischen Parkplatzfläche und angrenzender Nachbarbebauung
 Bewuchs: u.a. Einzelbäume, Rasenflächen, Heckenbepflanzung, Tannen

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile

Vorbemerkung:

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig)

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauschaden und
Baumängel /
Unterhaltungsstau

Gesamtliegenschaft:

Das Erscheinungsbild der Gesamtliegenschaft ist dem Alter entsprechend und in der Alterswertminderung berücksichtigt. Die Liegenschaft hinterlässt in der Außenansicht und im Außenbereich einen baualtersentsprechenden aber gepflegten Gesamteindruck. Im Innenbereich sind teilweise Abnutzungserscheinungen ersichtlich. Diese sind über die Rücklagenbildung abgedeckt.

Sondereigentum Wohnung Nr. 104:

Die Wohnung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Der Zustand im Inneren der Wohnung kann daher nicht beurteilt werden. Es wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 5.000 € für eventuell vorhandene Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsrückstau vorgenommen.

SUMME RD.: - 5.000 €

Wertmindernder Umstand: Keiner bekannt - €

Wertes erhöhender Umstand: Keiner bekannt - €

Summe: - €

5. Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend der Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obigen Erläuterungen ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil hier ausreichend hinreichend vergleichbare Vergleichsobjekte vorliegen. Es werden die vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kauffällen ausgewerteten Vergleichsdaten herangezogen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) wird stützend angewandt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) wird für vorliegendes Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen. Es stehen für die Objektart keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Ein Sachwertverfahren kann aber nur mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher beim Bewertungsobjekt aus.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021).

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.125,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Geschosszahl	= IV
Wertrelevante	= 1,5
Geschossflächenzahl	

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 07.04.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Geschosszahl	= VI bis XII
Wertrelevante	= 2,29 (gemäß Bauakte)
Geschossflächenzahl	

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert		=	1.125,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	= 1,00	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Geschosszahl	IV	VI bis XII	= 1,00	B03
Wertrelevante Geschoßflächenzahl	1,5	2,29	= 1,263	B04
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	= 1,00	B05
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.		=	1.420,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.420,00 €/m²	
Fläche	= 11.373,00 m²	
Gesamtbodenwert	= 16.149.660,00 €	
Gesamtbodenwert rd.	= 16.150.000,00 €	

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zu bewertenden Teileigentums zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

Anteiliger Bodenwert
 $277 / 100.000 \times 16.150.000,00 \text{ €} =$ **rd. 44.700,00 €**

Erläuterungen

- B01** Das Grundstück ist beitrags- und abgabenfrei (vgl. Pkt. 2.7)
- B02** Eine Wertsteigerung bzw. Wertminderung seit dem Stichtag 01.01.2024 ist nicht bekannt.
- B03** Eine Anpassung der Ausnutzung erfolgt über die wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe B04)
- B04** Es wird die tatsächlich vorhandene WGFZ angesetzt. Diese wurde den vorliegenden Bauunterlagen entnommen mit 2,29.
Für die Bewertung der Abweichung werden die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten herangezogen.
Umrechnungskoeffizient für WGFZ 1,5: 1,24
Umrechnungskoeffizient für WGFZ 2,29: 1,566
Anpassungsfaktor: $1,566 / 1,24 = 1,263$
- B05** Anpassung entfällt

5.3 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke sind hierbei auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Die im Folgenden aufgeführten Vergleichsdaten entstammen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Offenbach am Main.

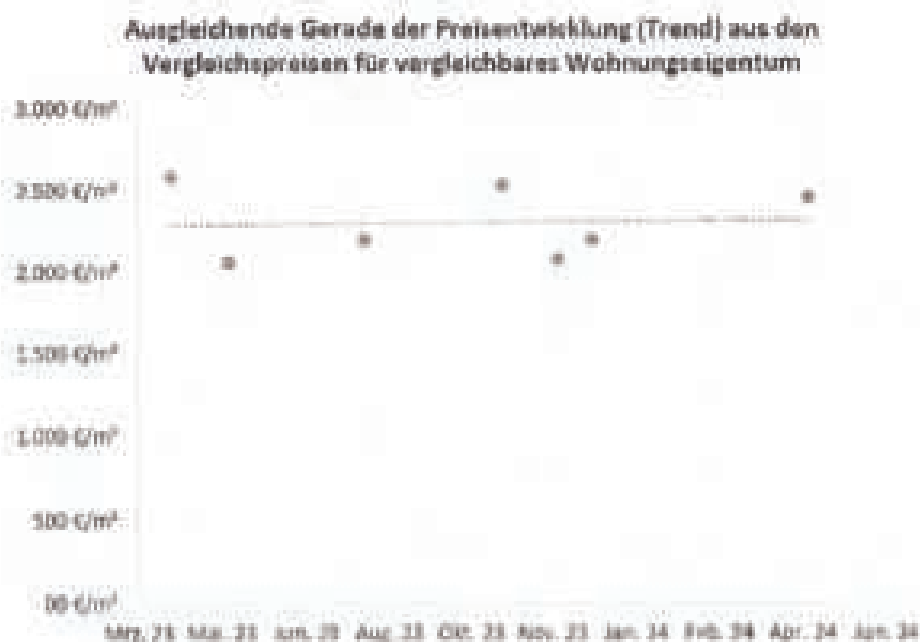
Vergleichswertermittlung mittels Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung Wohnungseigentum Wohnung Nr. 104

Die Sachverständige hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main eingeholt. Hierbei wurden zur Auswahl der Vergleichskaufpreise Suchkriterien mit gleichen objektspezifischen Merkmalen (insb. Baujahr, Gebäudeart, Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, Lage, Bodenrichtwertbereich) zum Bewertungsobjekt gewählt. Aufgrund des Datenschutzes erfolgt die Wiedergabe der Vergleichspreise ohne Adressangaben.

Die vom Gutachterausschuss bereit gestellten 10 Vergleichsdaten wurden um Ausreißer +/-30% bereinigt. Seitens des Gutachterausschusses wurden die Vergleichsdaten bereits um ggfs. vorhandene Stellplätze bereinigt. In den Vergleichsdaten ist kein Stellplatz enthalten. Es konnten 7 Vergleichsdaten zur Auswertung herangezogen werden.

Straße	Gebäudeart	BRW	Kaufpreise	WF/NF	Baujahr	Kaufpreise	€/m² Wohnfl.
anonymisiert	MFH	1.250	234.750 €	90,93 m²	1972	234.750 €	2.582 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	140.682 €	68,49 m²	1972	140.682 €	2.054 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	200.000 €	90,93 m²	1972	200.000 €	2.199 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	175.000 €	69,00 m²	1972	175.000 €	2.536 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	142.400 €	68,49 m²	1972	142.400 €	2.079 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	200.000 €	90,93 m²	1972	200.000 €	2.199 €/m²
anonymisiert	MFH	1.250	168.265 €	68,49 m²	1972	168.265 €	2.457 €/m²
		1.250		76 m²	1972		

Eine wertrelevante Abhängigkeit vom Kaufpreisdatum konnte nicht festgestellt werden. Die Vergleichspreise liegen in einer Kaufpreisspanne von 2.054 €/m² Wohnfläche bis 2.582 €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt bei **2.301 €/m² Wohnfläche**. Die Standardabweichung beträgt 220 €/m² Wohnfläche.



Vorläufiger Vergleichswert mittels Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung				
Wohnfläche x Gebäudefaktor				= vorläufiger Vergleichswert
68,5 m²	x	2.301	=	157.619 €

Es werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Abschnitt 4 wertmindernd in Ansatz gebracht

Vergleichswartermittlung

Vorh. Objekt	Wohnfläche (m²)	Vergleichspreise im Mittel			Vergleichswert (EUR)
		von	bis	Angesetzter Wert	
Wohnungseigentum Nr. 104	68,5			157.619	157.619

vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 104 rd. 157.619

- Wertmindernd – vgl. Abschnitt 4 - 5.000

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 104 152.619

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 104 rd. 153.000

5.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m²) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 104	68,5	10,00	685,00	8.220,00
Summe:			685,00	8.220,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 8.220,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 19% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete 1.561,80 €

jährlicher Reinertrag 6.658,20 €

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

1,90% von 44.700,00 €
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) 849,30 €

Ertrag der baulichen Anlagen 5.808,90 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)
 bei $p = 1,90\%$ Liegenschaftszinssatz
 und $n = 23$ Jahren Restnutzungsdauer

18,49

Ertragswert der baulichen Anlagen 107.426,40 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 44.700,00 €

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 104 152.126,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 4

- Wertmindernd 5.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 104 147.000,00 €

Rohertragsfaktor gem. ermittelten vorläufigen Ertragswert:
 $152.126,40 \text{ €} / 8.220,00 \text{ €} = 18,51$

Rohertragsfaktor gem. ermittelten Ertragswert (ohne Rundung):
 $147.126,40 \text{ €} / 8.220,00 \text{ €} = 17,90$

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Hinweis:

Aufgrund der Forderung der Modellkonformität (§10 ImmoWertV 2021 – vgl. Hinweis Abschnitt 7) sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dasselbe Modell und dieselben Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung der erforderlichen Daten zugrunde lagen. Es werden daher bei der Ertragswertberechnung teilweise die Begriffe der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und bei der Sachwertberechnung teilweise die Begriffe der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angehalten, da die erforderlichen Daten vom Gutachterausschuss nach diesem Modell abgeleitet wurden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird mit rd. 68,50 m² in Ansatz gebracht. (Vgl. Pkt. 3.4)

Miete, Jahresrohertrag

- Mietzinssituation

Die Wohnung ist eigengenutzt. Ein zum Stichtag bestehendes Mietverhältnis ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die Ermittlung des Ertragswertes wird die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht.

- Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Der Ansatz der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete basiert auf:

- o Mietspiegel Stadt Offenbach/M. 2024
- o Auswertung vergleichbarer Regionen mit gleichem Bodenrichtwertniveau
- o Eigenen Recherchen / Auswertungen
- o Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, insb. Gebäudetyp, Baujahr, und Wohnfläche

Für die Stadt Offenbach/M. existiert ein Mietspiegel. Für Wohnungen mit Baujahr 1961 bis 1978, einer Wohnungsgröße von 60 m² bis 79 m² beträgt der durchschnittliche Mietzins in mittlerer Lage zwischen 6,85 €/m² - 10,05 €/m² (LM. 8,45 €/m²).

Unter Abwägung der objektspezifischen Eigenschaften (insb. aufgrund der zentralen Lage) wird ein Mietzins von rd. 10,00 €/m² als angemessen erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Mehrfamilienhäuser 60 bis 80 Jahre. Sie wird für vorliegendes Bewertungsobjekt mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer / Modifizierte Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlung ist i.d.R. die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Diese wird verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche

Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird folgend beschriebenes Ermittlungsmodell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufgehende Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1971/1972 errichtet.
Es wurden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster („Punktrastermethode“ gem. ImmoWertV 2021, Anlage 2) eingeordnet.

Es werden die Maßnahmen gemäß Abschnitt 3.2 berücksichtigt. Weitere wesentliche, das Baujahr verjüngende Maßnahmen, sind der Sachverständigen keine bekannt.
Zur Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer wird der Modernisierungsgrad „Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ gemäß ImmoWertV mit einem Ansatz von 4 Punkten angesetzt. Ein eventuell vorhandener Instandhaltungsrückstau wird hierbei als bereits beseitigt unterstellt. Die Kosten hierfür werden separat in Abzug gebracht. (Vgl. Abschnitt 4)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1971 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(70 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre}) = 16$ Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von rd. 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein **fiktives Gebäudealter** von $(70 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre}) = 47$ Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Baujahr** ($2025 - 47 \text{ Jahre} = 1978$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung:

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Der Immobilienmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses weist ausgewertet aus Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % (Spanne -2,9 – 4,2%) aus. Die Standardabweichung liegt bei 1,9 %. Die durchschnittliche Wohnfläche der ausgewerteten Kauffälle beträgt 63m². Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt bei 37 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und Risiken sowie der Lage- wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,9 % bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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, insbesondere Baumängel und Bauschaden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen)

Es werden die unter Pkt. 4 aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt.

5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag		07.04.2025
Bodenwert: 277 / 100.000 Miteigentumsanteil	EUR	44.700,00
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 104	EUR	153.000,00
Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 104	EUR	147.000,00

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.
 Der Verkehrswert wird daher vom Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für den

**277/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern,
 Transformatorenstation und Tiefgarage bebauten Grundstück in
 63067 Offenbach/M., Berliner Straße 282, 282A, 284, 286, 290
 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 104
 (Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)**

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 mit rd.

153.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 12. Juni 2025



Sabine Korn

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Literaturverzeichnis

- [L1] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2025
- [L2] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [L3] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L4] **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Stadt Offenbach am Main 2024, Offenbach September 2024
- [L5] **Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, Heppenheim August 2024

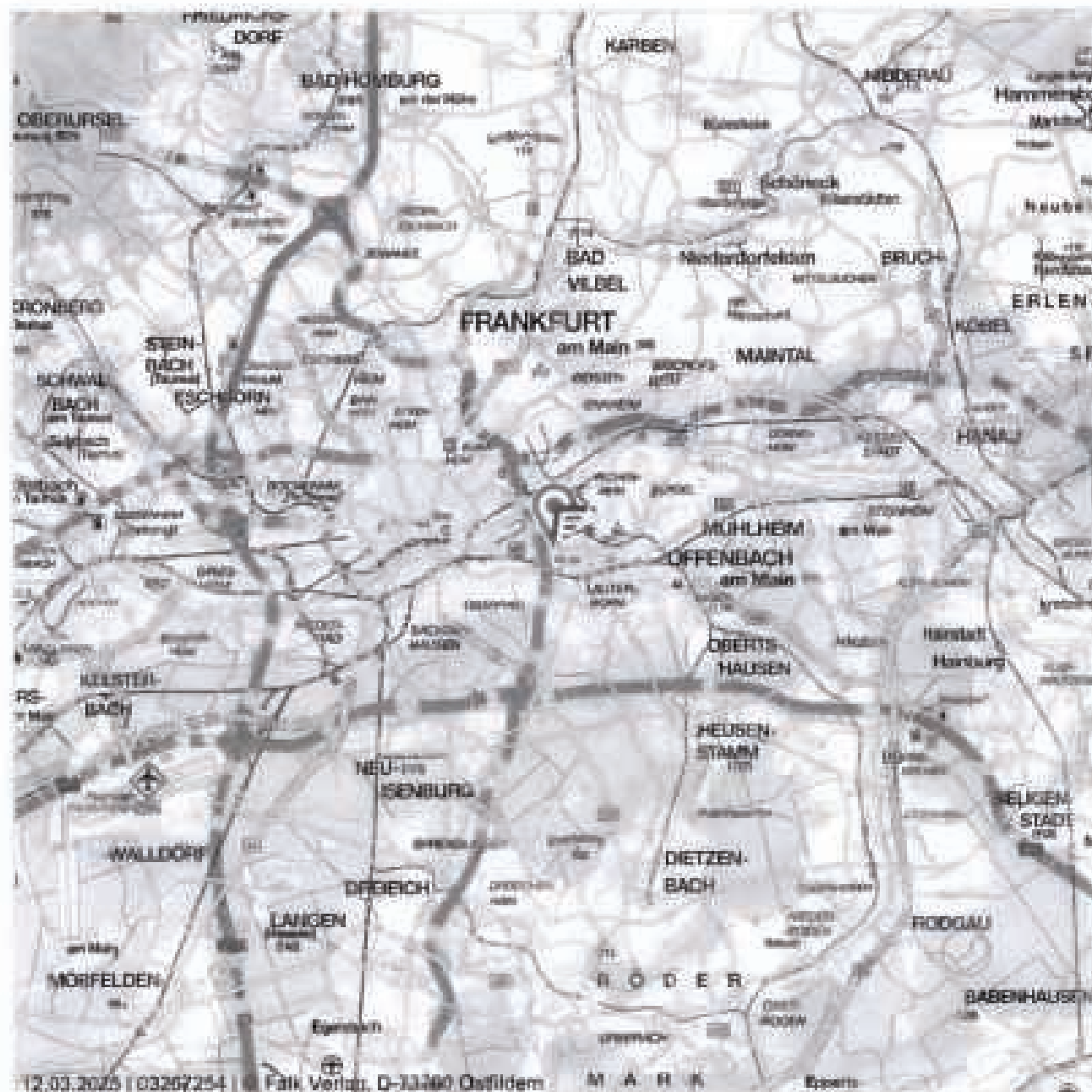
7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109)
- WoFlV** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)

Hinweis

Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten und ist seitdem bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 10 der ImmoWertV sind „bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.“ Die Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten können daher von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Teilen abweichen.

Übersichtskarte



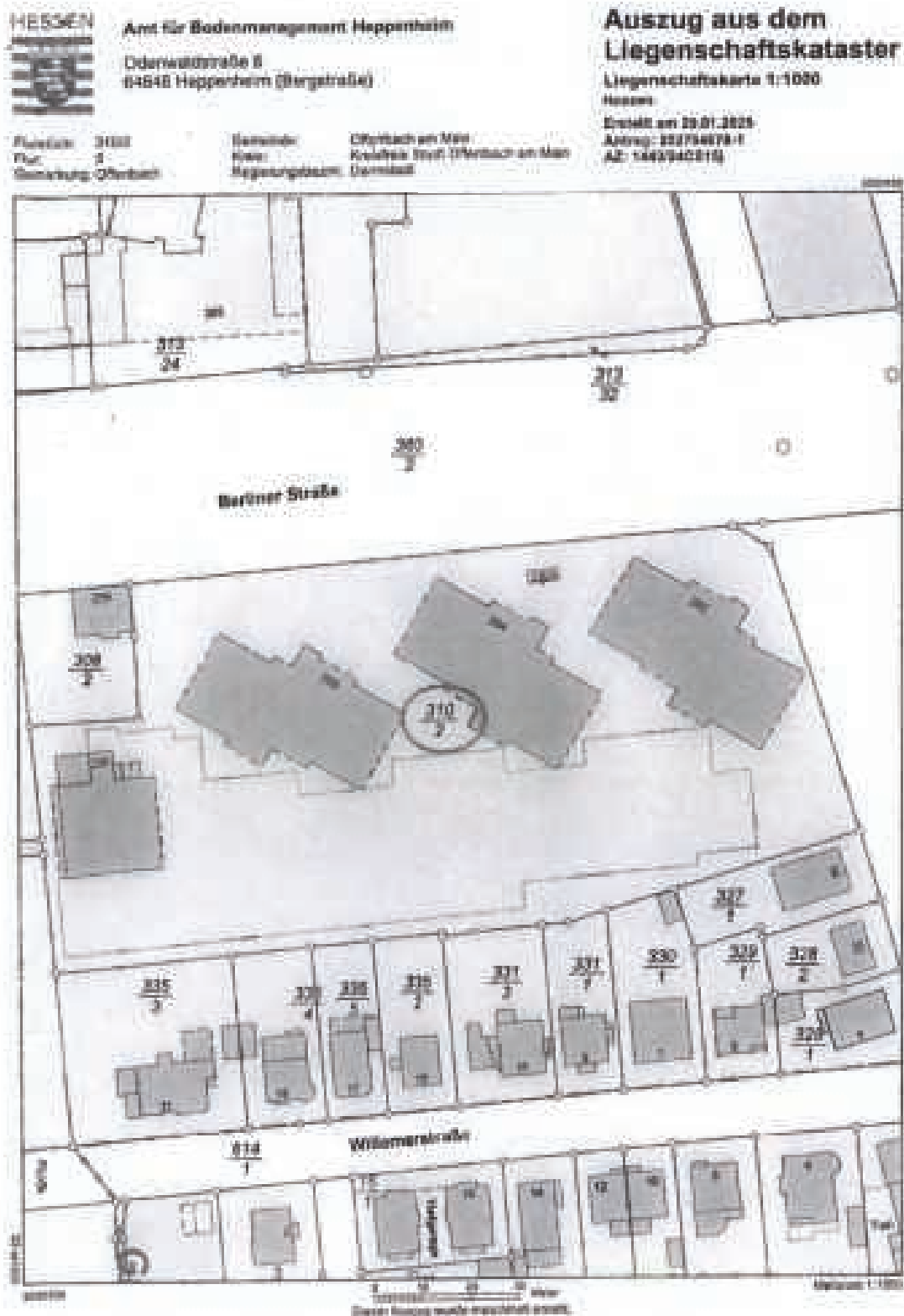
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000
MAIRDUMONT GMBH UND CO. KG
Stand: 2025

Lizenziert über www.on-geo.de

HINWEIS: Eine weitere Vervielfältigung ist nicht gestattet

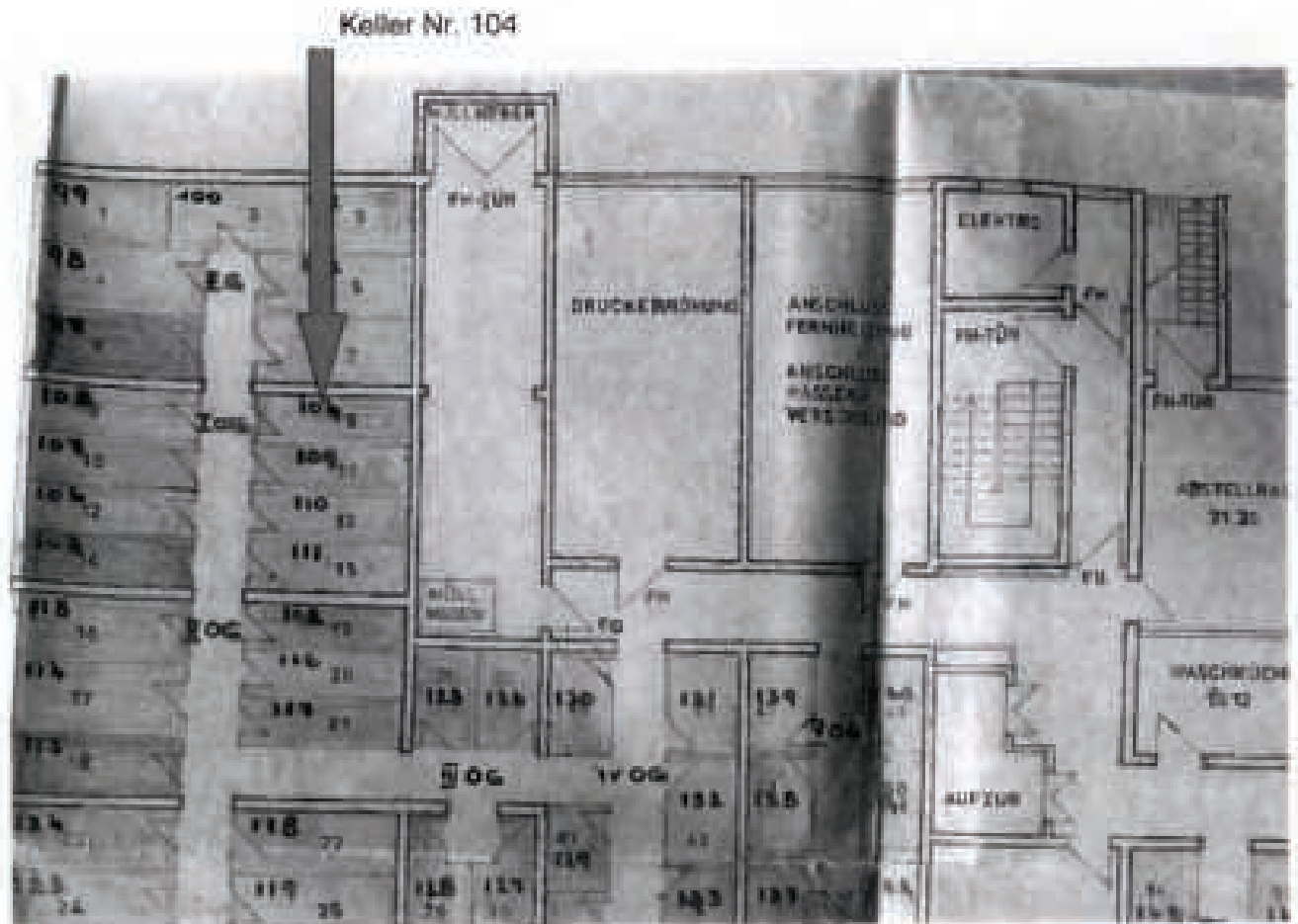
MEA / Wohnung Nr. 104 – Berliner Straße 282, 282A, 284, 286, 290, 63067 Offenbach/M104
Akz: 7 K 31/24

Liegenschaftskarte



Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss:

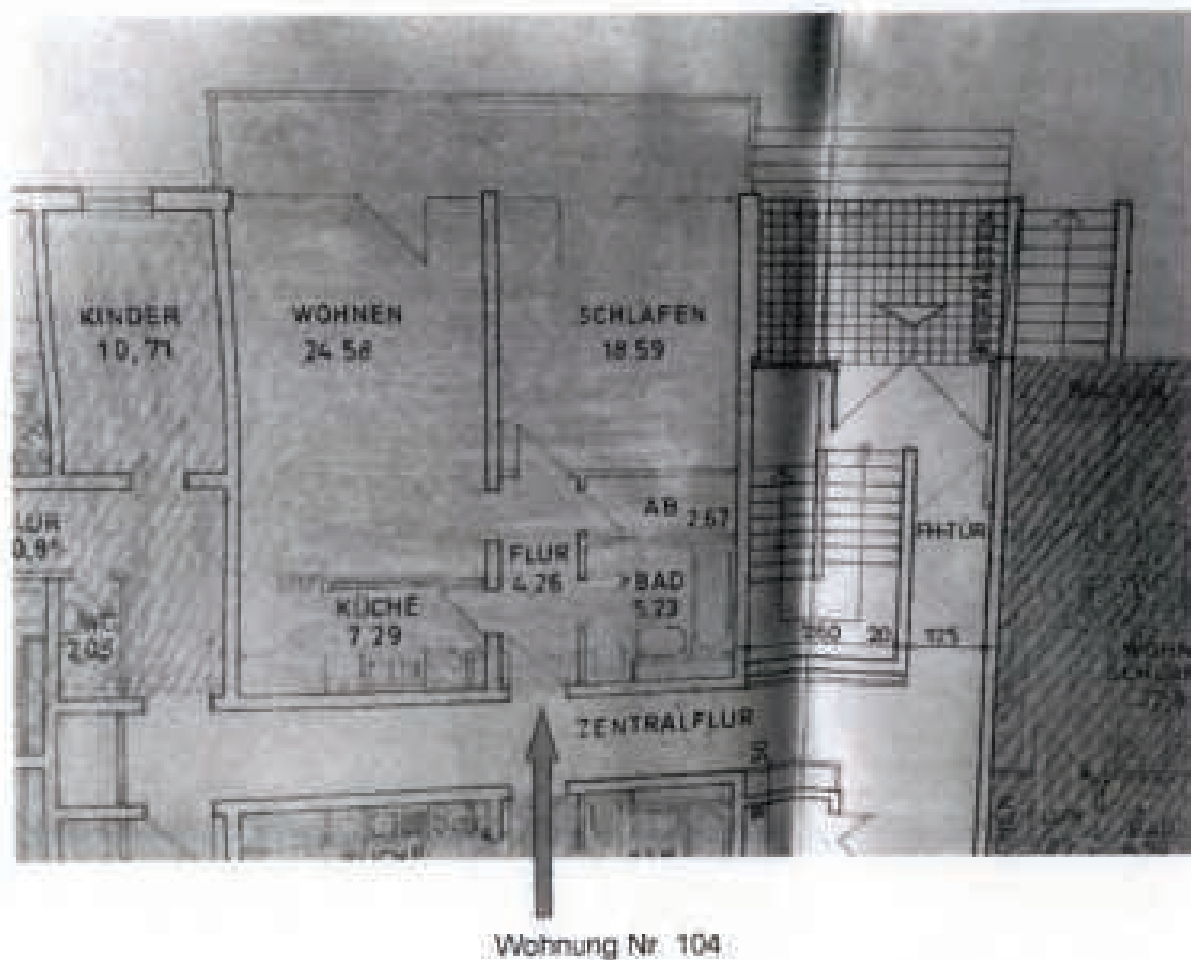
Planunterlage zur „Abgeschlossenheitsbescheinigung“, August 1971



Quelle: Grundbuchamt Offenbach/M.

Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss:

Planunterlage zur „Abgeschlossenheitsbescheinigung“, August 1971



Quelle: Grundbuchamt Offenbach/M.

Fotodokumentation

Außenansichten

Straßenansicht Kreuzung
Berliner Straße /
August-Bebel-Ring

Lage der Wohnung Nr. 104
in Hausblock A2
(= Berliner Straße 284),
im Erdgeschoss

Berliner Straße 284



Zugang zu Haus Nr. 284



Lage Wohnung Nr. 104
im Erdgeschoss,
Berliner Straße 284



Berliner Straße 284

Straßenansicht
August-Bebel-Ring,

Zufahrt Tiefgarage und
Zufahrt Stellplätze im Hof



Hoffläche



Innenansichten

Zentralflur
Erdgeschoss



Zentralflur
Erdgeschoss

rechts: Flur zu
Wohnung Nr. 104



Treppenhaus

Blick auf
Briefkastenanlage im
Erdgeschoss

Treppe zum
Kellergeschoss



Kellergeschoss

Kellerabteile



Fahradkeller

(mit direktem Zugang
nach aussen)



Umgebung

Blick in die Berliner
Straße nach Westen:



Blick in den
August-Bebel Ring nach
Süd:

