

Oliver M. Margraf • Friedrichstraße 4a • 63110 Rodgau

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

Aktenzeichen des Gerichts: 7 K 30/08

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück:
Offenbacher Straße 29 , 63128 Dietzenbach-Steinberg



Zweizimmereigentumswohnung über zwei Ebene

6,793/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in Dietzenbach**, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung **W 112** und dem Keller **K 112** sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenabstellplatz Nr. **P 203**. **Grundstücksgröße 8.260 m², Baujahr ca. 1994/95**. Die leerstehende Maisonetten-Wohnung hat **67,78 m² Wohnfläche** und befindet sich im **3 OG** bestehend aus: **zwei Zimmer**, Küche, innenliegendes Wannenbad, Flur und Kellerraum. Die Wohnanlage macht insgesamt einen ordentlich instand gehaltenen, gepflegten Eindruck. Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist zweckmäßig, mit ausreichenden Stellflächen und guter Belichtung. Die Lage kann als durchschnittlich beurteilt werden.

Grundbuch:	Dietzenbach
Gemarkung:	Dietzenbach
Blatt:	1596

Flur	Flurstück
12	571
12	572/1

¹ Dieses Gutachten enthält 41 Seiten mit 34683 Zeichen inkl. Anlagen.



Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

12	619
12	621/2
12	622
12	570/3
12	621/1
Wertermittlungstichtag:	20.10.2008
Verkehrs- / Marktwert	107.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Fragen des Amtsgerichts	5
1.2.	Grundlagen	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1.	Lagebeschreibung - Makrolage	7
2.2.	Lagebeschreibung - Mikrolage	7
2.3.	Topografie.....	8
2.4.	Erschließung.....	8
2.5.	Amtliches	8
2.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.	Gebäudebeschreibung.....	11
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	11
3.1.1.	Allgemeines	11
3.1.2.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	11
3.1.3.	Einheiten.....	12
4.	Verkehrs- / Marktwertermittlung.....	13
4.1.	Die Wertermittlungsverfahren	13
4.2.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.3.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	15
4.3.1.	Bewertungsparameter	16
5.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil	21
5.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
5.2.	Anteilige Bodenwertermittlung	22
5.2.1.	Bodenrichtwert.....	22
5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	22
5.3.	Ertragswertermittlung.....	23
5.3.1.	Berechnung des Ertragswertes	23
5.4.	Vergleichswertermittlung	25
5.4.1.	Berechnung Vergleichswert.....	29
6.	Verkehrs- / Marktwert	30
7.	Verzeichnis der Anlagen	32
7.1.	Umgebungs- und Stadtkarte	32
7.2.	Fotos	34
7.3.	Grundrissplan (nicht detailgetreu).....	37
7.4.	Lageplan (Auszug).....	39
8.	Literaturverzeichnis.....	40



1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main Kaiserstraße 16 - 18 63065 Offenbach am Main
Auftrag vom:	29.08.2008
Grund der Gutachtenerstellung:	im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz, ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Objekt zu erstatten.
Unterlagen, Informationen:	bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• amtlicher Lageplan (Auszug)• Pläne - Grundrisse -• Auskunft Altlastenverzeichnis• Auskunft Baulastenverzeichnis• Baujahr• Bodenrichtwert• eigene Kenntnisse und Recherchen• Grundbuchblatt• Grundstücksmarktbericht• Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses• Wohngeldabrechnung <p>Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Für die vorgelegten Unterlagen sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	20.10.2008
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister, ein Vertreter der Hausverwaltung und der Sachverständige. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.



1.1. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter:	die Wohnung ist nicht vermietet.
Verwalter:	eine Hausverwaltung ist vorhanden.
Zubehör:	beim Ortstermin waren keine selbstständigen Sachen vorzufinden.
Gewerbebetrieb:	ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm:	bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen:	die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

1.2. Grundlagen

Grundlage der Ermittlung des Marktwertes sind die vorgenannten Unterlagen. Weiterhin flossen Informationen und Angaben sowie die bei der Besichtigung gewonnenen örtlichen Eindrücke in das Gutachten mit ein. Abschließend fanden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, Eingang.

Sachverhaltsfeststellungen:	es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
-----------------------------	--

Hinweis:	die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.
----------	---



Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten sondern als Grobübersicht.

Urheberrecht Haftung:

der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf über seine Bestimmungen hinaus für andere Zwecke vervielfältigt und im Internet veröffentlicht werden. Die Haftung des Sachverständigen - auch gegenüber Dritten - beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung - Makrolage

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine Wirtschaftsregion und ein städtischer Ballungsraum im Süden Hessens sowie Teilen der angrenzenden Bundesländer Rheinland-Pfalz (Rheinhessen) und Bayern (Unterfranken). Es ist die zweitgrößte der elf offiziellen europäischen Metropolregionen in Deutschland und eine der am stärksten wachsenden (jeweils nach Einwohnern). In den ersten sechs Jahren des 21. Jahrhunderts ist die Einwohnerzahl in der Region um rund 1,1 Prozent gestiegen. Seit dem Jahr 2000 gewann die Region circa 62.000 Einwohner durch einen positiven Wanderungssaldo hinzu. Die Region stellt einen polyzentrischen Verdichtungsraum dar, dessen wirtschaftlich und politisch wichtigste Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sind. Geographischer Mittelpunkt ist die Stadt Frankfurt am Main. Die Großregion umfasst 13.400 km² Fläche mit 5,8 Millionen Einwohnern. 320.000 Unternehmen mit 2,2 Millionen Arbeitnehmern erwirtschaften ein jährliches Bruttoinlandsprodukt von 145,5 Milliarden Euro. Als internationales Finanzzentrum nimmt hierbei Frankfurt in Kontinentaleuropa die führende Rolle ein.

2.2. Lagebeschreibung - Mikrolage

Beschreibung der Mikrolage:

Dietzenbach ist die Kreisstadt des Landkreises Offenbach und liegt ungefähr 12 Kilometer südöstlich von Frankfurt am Main. Dietzenbach grenzt im Norden an die Stadt Heusenstamm, im Osten an die Stadt Rodgau, im Süden an die Stadt Rödermark sowie im Westen an die Stadt Dreieich. Seit den 1970er Jahren wuchs Dietzenbachs Bevölkerung rasant bis heute auf etwa 35.000 Menschen an. Knapp ein Drittel der Bewohner stammen aus über hundert Nationen außerhalb Deutschlands.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Dietzenbach (Steinberg).

Ort:	Dietzenbach-Steinberg
Einwohnerzahl:	ca. 33.000
Grundstücksgröße:	8.260,00 m ²
Kreis:	Kreis Offenbach am Main
Bundesland:	Hessen
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung



Immissionen: keine Immissionen erkennbar

Verkehrslage: Stadtrandlage

Entfernungen: zum Zentrum: 1 km
zur Bushaltestelle: 50 m
zum Bahnhof: 1,5 km

Lagebeurteilung: insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage in einem Mitte 1990 entstandenen Neubaugebiet mit zufriedenstellender überregionaler Verkehrsanbindung. Die umliegende Wohnbebauung ist durch die hohe Siedlungsdichte geprägt.

2.3. Topografie

Topografische Lage: eben

Grundstücksform: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

2.4. Erschließung

Erschließungszustand: es wird davon ausgegangen, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen aufgrund des Baujahres nicht mehr zu zahlen sind.

Straßenausbau: mit voll ausgebauter Fahrbahn und beidseitigen Fußgängerwegen

Anschlüsse an Versorgungs- und
Abwasserleitung: Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon sind vorhanden.

2.5. Amtliches

Festsetzungen im Bebauungsplan: MI = Mischgebiet

Vollgeschosse: IV

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Bauweise: geschlossen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: gemäß Auskunft bestehen keine Eintragungen.



Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

für das Grundstück existiert kein Eintrag im Hessischen Altflächeninformationssystem ALTIS. Es liegen keine sonstigen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Somit besteht kein Altlastenverdacht. Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt. Auch haben sich im Rahmen der Recherchen und vor Ort keine Hinweise auf Verdachtsmomente ergeben. Für die Bewertung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

Denkmalschutz:

aufgrund des Baujahres wird kein Denkmalschutz unterstellt

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = gemischte Baufläche

2.6. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.

Abt II.

Entwicklungsmaßnahmen gemäß Städtebauförderungsgesetz. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten: Fernwärmeleitungsrecht, Versorgungsleitungsrecht, Kanal-, Wasser- und Fernheizleitungsrecht, Baubeschränkung. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle; Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums aus Wiederkaufsrecht. Verzicht auf Überbaurente.

Grunddienstbarkeit: Bereitstellung der Kfz.-Stellplätze als Besucherparkplätze.

Die Rechte haben üblicherweise keinen Einfluss auf die bewertete Nutzung und keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Rechte:

es wird angenommen, dass keine weiteren wertbeeinträchtigenden Umstände bestehen, die die Verwertbarkeit des Wertermittlungsobjekts beeinflussen (z. B. Mietminderungen, Mietbindungen u. a.). Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Objektunterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise:	zweiseitig angebaut
Baujahr:	1994 /95
Belichtung und Belüftung:	gute Besonnung
Konstruktionsart:	Die Gebäude wurden in Ziegel-Mauerwerk bzw. KS-Steinen und Betonfertigteilen mit Mineralputzfassade unter Satteldach errichtet. Das Treppenhaus ist mit Stahlbetontreppe, Stahlgeländer und Kunstharzputz sowie Kunststofffenster in weiß mit Isolierverglasung ausgestattet. Fundamente und Geschossdecken in Beton.
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Objektbeurteilung:	die Wohnung ist Teil eines Wohnkomplexes, der aus aneinandergrenzenden Wohnblöcken mit jeweils eigenen Treppenhäusern besteht. Die Anlage befindet sich in einer weitgehend ruhigen Wohngegend. Das Gemeinschaftseigentum wirkt sowohl von innen als auch von außen gepflegt. Ein Stau an Instandhaltungsarbeiten oder die Notwendigkeiten von dringend durchzuführenden werterhaltenden oder wertverbesserten Arbeiten sind hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht zu erkennen.

3.1.2. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage:	Tiefgaragenstellplatz
Außenanlagen:	die Freiflächen sind befestigt und entwässert. Betonpflaster, befahrbar für Pkw.
Anmerkung:	vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.



3.1.3. Einheiten

Flächenberechnung: für die Verkehrswertermittlung standen vorgenannte Unterlagen zur Verfügung. Die Baumassen (Brutto-Grundfläche bzw. Bruttorauminhalt) wurden aus vorliegenden Unterlagen in Auswertung der Ortsbesichtigung überprüft und konnten übernommen werden. Ungenauigkeiten können bei der Berechnung der Flächen nicht ausgeschlossen werden.

3.1.3.1. Einheitenbezeichnung: ETW Nr. 122 3. OG I.

3.1.3.1.1. Ausstattung:

Fläche: 67,78 m²

Raumnutzung / Grundriss: Grundlage sind die beschafften Grundrisspläne, danach erscheint die Grundrisskonzeption zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch. Es handelt sich um eine Maiso-nettewohnung. Erste Etage Küche, ein Zimmer, innenliegendes Bad, Wendeltreppe ins Obergeschoss mit einem weiteren Zimmer.

Fenster: aus Kunststoff

Verglasung: Isolierverglasung

Eingangstür: aus Kunststoff

Besondere Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel: Innenbesichtigung war nicht möglich, kann abschließend nicht beurteilt werden.

Mieter: nach Auskunft der Hausverwaltung ist die Wohnung nicht vermietet. Beim Ortstermin konnte eine Vermietung nicht festgestellt werden. Es wird keine mietvertragliche Bindung angenommen.

3.1.3.1.2. Tiefgaragenstellplatz

Anzahl: 1,00 St.

Bezeichnung: Tiefgaragenstellplatz Nr. P 203



4. Verkehrs- / Marktwertermittlung

Für das bebaute Grundstück Offenbacher Straße 29 ,
63128 Dietzenbach-Steinberg Gemarkung: Dietzen-
bach

Flur	Flurstück	Größe (m ²)
12	571	0,00
12	572/1	0,00
12	619	0,00
12	621/2	0,00
12	622	0,00
12	570/3	0,00
12	621/1	8.260,00

Grundstücksgröße insgesamt: 8.260,00 m²
Wertermittlungstichtag: 20.10.2008

4.1. Die Wertermittlungsverfahren

Verfahren:

die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Wertermittlungsverfahren hierbei zugrunde zu legen ist, ergibt sich unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls. Die Verfahrenswahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Vergleichswert:

das Vergleichswertverfahren (§§ 13 -14 WertV) leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 WertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Ertragswert:

das Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Sachwert:

das Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV) findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bau-



substanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Markt- /Verkehrswert:

der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Er kann mit dem Fair Value des International Accounting Standards (IAS) für diese Zwecke gleichgesetzt werden.

Die Definition des Market Value lautet im Originaltext:

"Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion."

Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

4.2. Methodik der Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird definiert als durchschnittlicher Lagewert für unbebaute, lastenfreie Grundstücke, wobei als maßgebliche, wertbestimmende Merkmale unter anderem Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit als auch Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen sind. Nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kaufpreissammlungen einzurichten. Sofern Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB ermittelt wurden, werden diese herangezogen. In Ausnahmefällen kann die Ermittlung des Bodenwertes auch mithilfe des Residualwertverfahrens erfolgen.

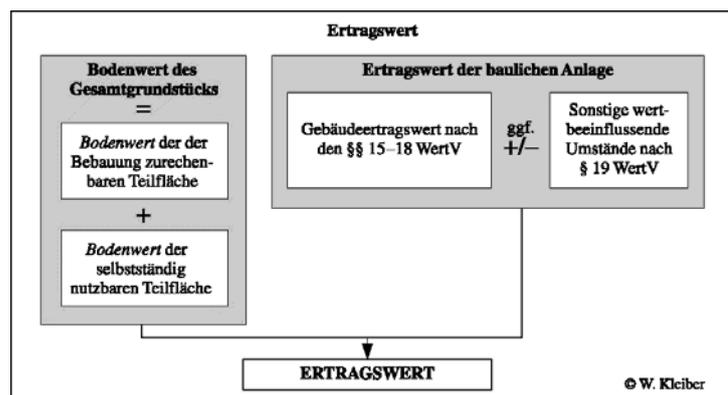
4.3. Methodik der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Verfahren:





Ertragswertverfahren in Formel:

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW = RE \times V + BW \times q^{-n}$$



wobei	EW	Ertragswert
	RE	Reinertrag
	BW	Bodenwert
	p	Liegenschaftszinssatz
	n	Restnutzungsdauer
	V	Vervielfältiger

4.3.1. Bewertungsparameter

Ertragsverhältnisse:

bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 16 Abs.1 WertV).

Rohertrag:

der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen (§17 Abs. 2 WertV).

Mietansätze:

die Stadt verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Die Recherchen des Sachverständigen ergaben stichtagsbezogene Marktmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 5,50 EUR/m² - 8,50 EUR/m².

Mietwert

Bodenrichtwert > 300.- €

Objektart	Untersuchungszeitraum	Durchschnittsmiete in € pro Quadratmeter Wohnfläche (mittlerer Fehler des Mittelwerts) [Anzahl der Auswertefälle]					
		Baujahrsspanne					
		vor 1961	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	nach 2000
Wohnungen <u>Im Mittel: 75 m² Wohnfläche</u>	2005/2006	5,15 (± 0,52) [7]	6,01 (± 0,24) [20]	6,17 (± 0,20) [24]	6,36 (± 0,13) [20]	6,62 (± 0,17) [27]	7,26 (± 0,22) [13]
	2006/2007	5,40 (± 0,63) [3]	6,08 (± 0,18) [31]	6,22 (± 0,16) [52]	6,93 (± 0,17) [25]	7,25 (± 0,10) [55]	7,44 (± 0,21) [35]
Ein- und Zweifamilienhäuser <u>Im Mittel: 150 m² Wohnfläche</u>	2005/2006	5,22 (± 0,20) [22]	5,73 (± 0,28) [7]	6,13 (± 0,36) [9]	6,51 (± 0,35) [6]	6,75 (± 0,50) [5]	7,52 (± 0,41) [5]
	2006/2007	5,57 (± 0,17) [33]	5,76 (± 0,37) [9]	6,30 (± 0,42) [8]	6,67 (± 0,38) [4]	7,09 (± 0,74) [4]	7,45 (± 0,35) [5]

Quelle: Grundstücksmarktbericht



Einordnung in eine
Mietpreisspanne:

Nachfolgend werden die Beurteilungskriterien Lage, Ausstattung und Optik herangezogen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bedeutung differenziert gewichtet werden. Bei der Lage ist weiter zu berücksichtigen, dass z. T. durch die Vorauswahl der Mieten bereits eine weitgehende Standort / Imagebeurteilung stattgefunden hat.

Oberer Grenzwert	8,50 EUR/m ²
Unterer Grenzwert	5,50 EUR/m ²
Mittelwert	7,00 EUR/m ²
Spanne vom Mittelwert ±	1,50 EUR/m ²

Lage	45% x 1,50 EUR/m ² = 0,68 EUR/m ²
Ausstattung	35% x 1,50 EUR/m ² = 0,53 EUR/m ²
Optik	20% x 1,50 EUR/m ² = 0,30 EUR/m ²



Lage												
Beurteilungs- kriterien	Gewicht- ung	Spannenanteil					Teil- wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Image	60 %	0,60	*	±	0,68 €/ m ²	=	0,41 €/ m ²	-0,50	*	0,41 €/ m ²	=	-0,20 €/ m ²
Anbindung	15 %	0,15	*	±	0,68 €/ m ²	=	0,10 €/ m ²	0,50	*	0,10 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²
ÖPNV	10 %	0,10	*	±	0,68 €/ m ²	=	0,07 €/ m ²	0,00	*	0,07 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Öfft. Parkpl.	10 %	0,10	*	±	0,68 €/ m ²	=	0,07 €/ m ²	0,00	*	0,07 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Infrastruktur	5 %	0,05	*	±	0,68 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,03 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											-0,15 €/ m²

Ausstattung												
Beurteilungs- kriterien	Gewicht- ung	Spannenanteil					Teil- wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Raumaufz./ Zustand	25 %	0,25	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,13 €/ m ²	0,00	*	0,133 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Sani., Elektro.	25 %	0,25	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,13 €/ m ²	0,00	*	0,133 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Grundriss	15 %	0,15	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,08 €/ m ²	0,00	*	0,08 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Raumtiefe	5 %	0,05	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,027 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Belichtung	5 %	0,05	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,03 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Parkplätze	10 %	0,10	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,00	*	0,053 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Sicherheit	5 %	0,05	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,027 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Deckenhöhe	5 %	0,05	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,027 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Keller	5 %	0,05	*	±	0,53 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²	0,00	*	0,027 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											0,00 €/ m²

Optik												
Beurteilungs- kriterien	Gewicht- ung	Spannenanteil					Teil- wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Eingang	25 %	0,25	*	±	0,30 €/ m ²	=	0,08 €/ m ²	0,00	*	0,075 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Innen	50 %	0,50	*	±	0,30 €/ m ²	=	0,15 €/ m ²	0,00	*	0,15 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Architektur	25 %	0,25	*	±	0,30 €/ m ²	=	0,08 €/ m ²	0,00	*	0,075 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											0,00 €/ m²

Bezogen auf den Mittelwert ergibt dies:	7,00 €/ m ²	±	-0,15 €/ m ²	=	6,85 €/ m ²
---	-------------------------------	---	--------------------------------	---	-------------------------------

Skalierung	
1,00	sehr gut, stark gehoben, oberster Wert
0,75	gehoben, deutlich besser
0,50	gut
0,25	leicht über Standard
0,00	mittel, durchschnittlich, Standard
-0,25	einfach, leicht unterdurchschnittlich
-0,50	mittelmäßig, unterdurchschnittlich
-0,75	unbefriedigend, deutlich schlechter
-1,00	unzureichend, mangelhaft, ungünstig, unterster Wert



- Bewirtschaftungskosten:** aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien u. a.), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungerschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.
- Verwaltungskosten:** Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Der Ansatz erfolgt gemäß WertR und nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV.
- Instandhaltungskosten:** Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten werden gemäß § 28 Abs. II. BV objektspezifisch in Ansatz gebracht.
- Mietausfallwagnis:** das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Ansatz gemäß WertR und nach § 29 II. BV.
- Liegenschaftszinssatz:** der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallenden Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für



Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. I.S. d. §11 WertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 11, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Auswertung einschlägiger, langjähriger Marktbeobachtungen unter Einbeziehung stichtagsbezogene Markt- und Objektverhältnisse und wurde objektspezifisch abgeleitet.

Bodenrichtwertniveau	Liegenschaftszinssatz [%]	mittlerer Fehler des arithm. Mittels	Anzahl der Fälle	Ø Miete [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Baujahr
bis 99 €/m ²	-	-	< 5	-	-	-
100 €/m ² bis 199 €/m ²	4,3	0,2	31	6,59	68	1988
200 €/m ² bis 299 €/m ²	4,2	0,1	82	6,45	76	1987
300 €/m ² bis 399 €/m ²	3,9	0,1	129	7,04	74	1988
über 400 €/m ²	3,7	0,1	123	7,08	65	1977

Ø = Durchschnittswert

Quelle: Grundstücksmarktbericht

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer:

die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese ist in erster Linie vom Erhaltungszustand abhängig und davon, inwieweit ein Gebäude heutigen Anforderungen allgemein entspricht. Das ursprüngliche Gebäudealter stellt lediglich eine Hilfsgröße dar, wenn die Gesamtnutzungsdauer nicht durch unterlassene Instandhaltung verkürzt oder durch Modernisierungsmaßnahmen oder durchgeführte Instandsetzungen verlängert wurde. Die Restnutzungsdauer ist daher im Wege der Prognose unter Berücksichtigung des objektspezifischen Zustandes nach wirtschaftlichen Kriterien abzuschätzen.

Es erfolgt eine systemkonforme Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf der Grundlage üblicher Vergleichs- und Erfahrungswerte; Gebäudealter, Gebäudenutzung und Gebäudezustand wurden ausreichend einbezogen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind (§ 19 WertV).

5. Wertermittlung - Miteigentumsanteil

5.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verkehrswerte von Eigentumswohnungen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

In guten bis sehr guten Wohnlagen liegt der Vergleichswert i. d. R. deutlich über dem Ertragswert. In solchen Lagen werden Wohnungen zur Eigennutzung in bevorzugter Wohnumgebung gekauft und nicht unter dem Gesichtspunkt der Gewinnerzielung durch laufende Mieteinkünfte. Für solche Lagen bildet der Vergleichswert den Verkehrswert ab.

Aufgrund der Lage wird im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Neben den eigenen Erfahrungen und Aufzeichnungen stützt sich der Sachverständige bei der Ableitung des Vergleichswerts auf die Marktdaten des Gutachterausschusses.

Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.



5.2. Anteilige Bodenwertermittlung

5.2.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt in der Gemeinde
zum Stichtag 01.01.2008 = 320,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durch-
schnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bauliche Nutzung: gemischt
- Erschließungsbeitrag: frei

5.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis
zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der
Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrund-
stück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum
Wertermittlungsstichtag 20.10.2008 wie folgt geschätzt:

Grundstücksfläche	8.260 m ²
Miteigentumsanteil	6,793 /1.000

Größe anteilige Bodenfläche **56 m²**

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $56,00 \text{ m}^2 * 320,00 \text{ €/m}^2 = 17.920,00 \text{ €}$

Davon sind:

- dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bau- land	56,00 m ²
--	----------------------

Gesamtwert der nicht selbst- ständigen Flächen:	17.920,00 €
--	-------------

- selbstständig nutz- und verwertbar

Gesamtwert der selbstständigen Flächen:	0,00 €
--	--------

Grundstücksgröße: 56,00 m ²	Summe der Wertzonen:	17.920,00 €
	Belastungen:	0,00 €
	Bodenwert:	17.920,00 €



5.3. Ertragswertermittlung

5.3.1. Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ² / St.	€/m ² / St.	Monatlich €	Jährlich €
ETW Nr. 122 3. OG I.	67,78	6,85	464,29	5.571,48
Garage	1,00	40,00	40,00	480,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 6.051,48 €

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde vom Sachverständigen überprüft und wohnwertabhängig ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	295,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	608,43 €	
Mietausfallwagnis	121,03 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK ²		- 1.024,46 €

Jährlicher Reinertrag 5.027,02 €

Reinertrag des Bodens - 806,40 €

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwert-
anteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

4,50 % * 17.920,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 4.220,62 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 67,00 Jahre

Vervielfältiger einschl. Abschreibung * 21.058
bei 67,00 Jahren Restnutzungsdauer und
4,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 88.877,82 €
Bodenwert + 17.920,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 106.797,82 €

Abweichungen:

Ertragswert insgesamt 106.797,82 €
rd. 107.000,00 €

² Siehe Nebenrechnung

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt



Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	35,00	35,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	260,00	260,00

Summe Verwaltungskosten 295,00 €
% von Rohertrag 4,87 %
Rohertrag 6.051,48 €

Nebenrechnung Mietausfallwagnis

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahres- satz %	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	480,00	2,00	9,60
Wohnen - jünger 22 Jahre	5.571,48	2,00	111,43

Summe Mietausfallwagnis 121,03 €
% von Rohertrag 2,00 %
Rohertrag 6.051,48 €

Nebenrechnung Instandhaltungskostenpauschale

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m ² * €/ Stück	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	75,00	75,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	67,78	7,87	533,43

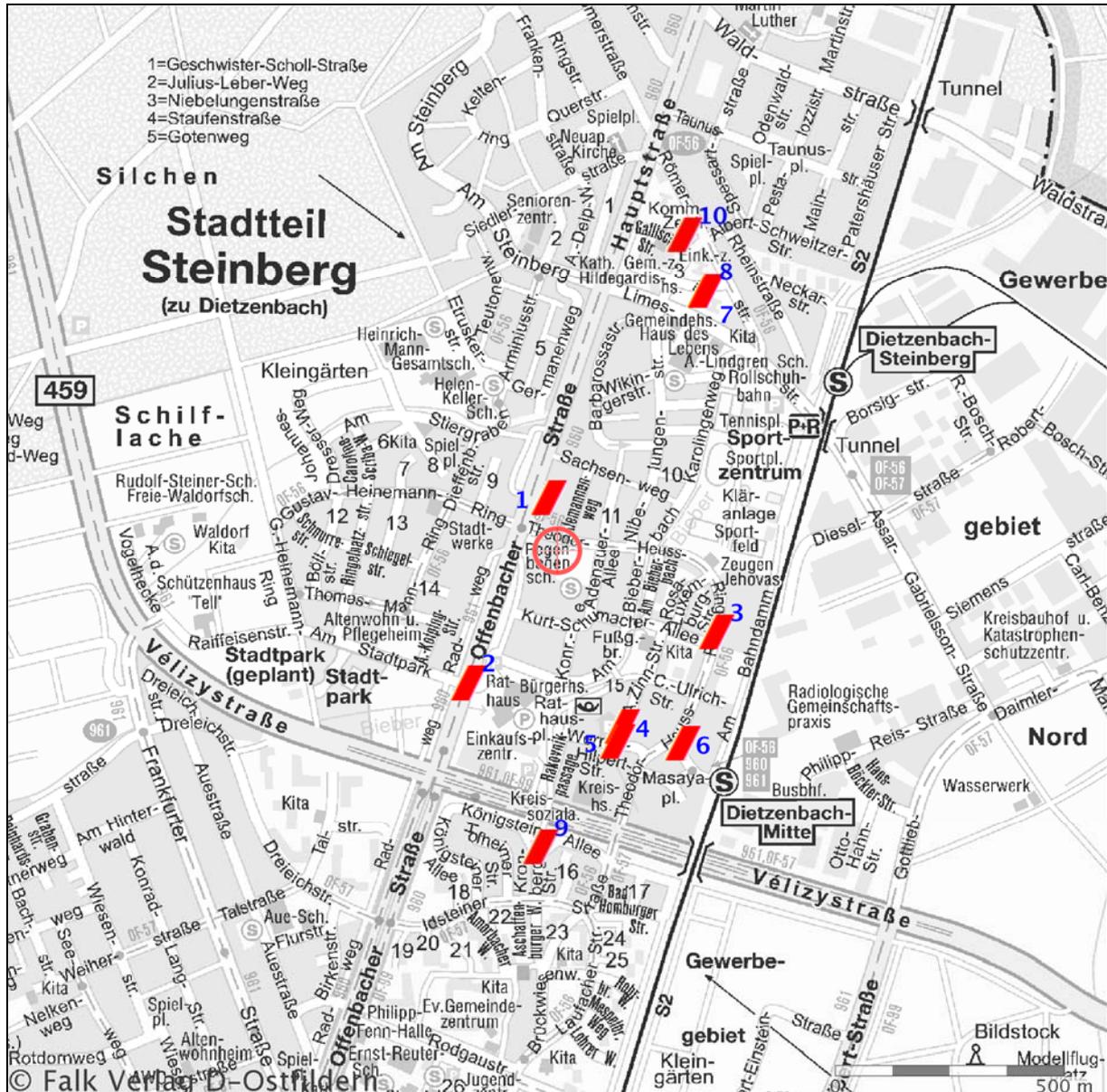
Summe Instandhaltungskostenpauschale 608,43 €
% von Rohertrag 10,05 %
Rohertrag 6.051,48 €



5.4. Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte:

Datenbestand aus der Datenbank der Argetra Verlag GmbH. Zwangsversteigerungsobjekte im unmittelbaren Umfeld.





Nr	Entfernung ² (km)	Amtsgericht/ AktENZEICHEN/ Termin	Adresse	Objektbeschreibung	Verkehrswert	Wieder- holung/ Teilung	Wohn- fläche in m ²	Gewerbe- fläche in m ²	Grund- stücks- größe in m ²
1	0,1	Offenbach am Main / 7K259/01 / 02.10.2007	Offenbacher Str. 23 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, An- teil: 8/1.000 = 0,80%, ATP Nr. W048, in der 1. Etage, 72 m ² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Tief- garagenstellplatz, Keller, Abstellraum, Baujahr ca. 1992	110.000,00 €	JA NEIN	72	0	8260
2	0,4	Offenbach am Main / 7K120/05 / 20.02.2008	Offenbacher Str. 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, An- teil: 7/1.000 = 0,70%, ATP Nr. W015, im Erdgeschoß, 64 m ² Wohnfläche, 2 Zimmer, Diele, Bad, Tiefgaragenstell- platz, Keller, Baujahr 1995, Wohn- zimmer mit Anschlüssen für Küchen- zeile; Lage auch: Kurt-Schumacher- Allee und Theodor-Heuss-Ri	109.000,00 €	JA NEIN	64	0	8260
3	0,4	Offenbach am Main / 7K42/03 / 10.08.2007	Theodor-Heuss-Ring 79-83 63128 Dietzenbach	Maisonette-Wohnung, An- teil: 537/10.000 = 5,37%, ATP Nr. 18, in der 2. Etage, 86 m ² Wohnfläche, 2 Dielen, Bad, WC, Dachterrasse, Tief- garagenstellplatz, Keller, Baujahr 1990, Windfang, Wohn-/Essraum mit offener Küche	160.000,00 €	NEIN NEIN	86	0	2874
4	0,4	Offenbach am Main / 7K180/05 / 13.08.2007	Georg-August-Zinn- Str. 20 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, An- teil: 89/10.000 = 0,89%, ATP Nr. 7, im Dachgeschoß, 60 m ² Wohnfläche, Küche, Diele, Bad, Loggia, Keller, Ab- stellraum, Wohn-/Esszimmer, Schlaf- zimmer	75.000,00 €	JA NEIN	60	0	2152
5	0,4	Offenbach am Main / 7K215/05 / 27.11.2007	Werner-Hilpert-Str. 6 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, An- teil: 149/10.000 = 1,49%, ATP Nr. 21, in der 1. Etage, 94 m ² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Ter- rasse, Tiefgaragenstellplatz, Keller, Ab- stellraum, Baujahr ca. 1992, mit Win- tergarten; Nettomiete ca. 5.700,- EUR p.a.	132.500,00 €	NEIN NEIN	94	0	2152



Nr	Entfernung ² (km)	Amtsgericht/ Aktenzeichen/ Termin	Adresse	Objektbeschreibung	Verkehrswert	Wiederholung/ Teilung	Wohnfläche in m ²	Gewerbefläche in m ²	Grundstücksgröße in m ²
6	0,5	Offenbach am Main / 7K171/05 / 24.05.2007	Theodor-Heuss-Ring 246 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, Anteil: 91/1.000 = 9,10%, ATP Nr. 7, 45 m ² Wohnfläche, Tiefgaragenstellplatz, Baujahr 1993, Hobbyraum im Kellergeschoss (derzeit ohne Genehmigung zu Wohnzwecken genutzt); auch Blatt 14181	35.500,00 €	NEIN NEIN	45	0	815
7	0,7	Offenbach am Main / 7K11/06 / 14.01.2008	Staufenstr. 1 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, Anteil: 106/10.000 = 1,06%, ATP Nr. 3.6, in der 3. Etage, 103 m ² Wohnfläche, 4½ Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Loggien, Abstellraum, Baujahr 1972	100.000,00 €	NEIN NEIN	103	0	4470
8	0,7	Offenbach am Main / 7K216/05 / 18.03.2008	Staufenstr. 1 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, Anteil: 79/10.000 = 0,79%, ATP Nr. 0.2, im Erdgeschoß, 78 m ² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Keller, Eßplatz, Baujahr 1974, sowie Anteil an Garagengebäude mit Parkdeck; Blatt 11261	65.850,00 €	JA NEIN	78	0	4470
9	0,7	Offenbach am Main / 7K36/06 / 21.05.2007	Kronberger Str. 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, Anteil: 203/10.000 = 2,03%, ATP Nr. 2.10, in der 1. Etage, 85 m ² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Tiefgaragenstellplatz, Keller, offener Kamin, Baujahr 1992, Kronberger Straße/Königsteiner Allee; Flur 11, Flurstücke 570/3 bzw.	120.000,00 €	NEIN NEIN	85	0	2589
10	0,7	Offenbach am Main / 7K234/04 / 20.02.2007	Gallische Str. 1 63128 Dietzenbach	Eigentumswohnung, Anteil: 80/10.000 = 0,80%, ATP Nr. 43, in der 4. Etage, 78 m ² Wohnfläche, 3½ Zimmer, Küche, Diele, Bad, Loggia, Keller, Baujahr ca. 1972	76.000,00 €	NEIN NEIN	78	0	5000



Anzahl gesamt	10				
Verkehrswert gesamt	986.850,00				
Fläche Wohnen auswertbar	10				
Fläche Wohnen gesamt	761,00				
Durchschnittlicher qm-Preis Wohnen	1.286,08				
Fläche Gewerbe auswertbar					
Fläche Gewerbe gesamt					
Durchschnittlicher qm-Preis Gewerbe					
Fläche Grundstück auswertbar					
Fläche Grundstück gesamt					
Durchschnittlicher qm-Preis Grundstück					

Quelle: Zwangsversteigerungs-Objekte und Index ZV-Verkehrswertvolumen, Argetra Verlag GmbH, Ratingen

Aktualität: Februar 2008

5.4.1. Berechnung Vergleichswert

Vergleichspreise: nachfolgende Daten wurden dem Sachverständigen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt:

Nr	Bj.	Verkauf	GA	m ²	KP	Index	Garagen	KP ohne Garagen am KP €/m ²					
								Stichtag	WF	Raus	KP	Interquart	Konfident
1	1995	2005	1	60	81.500	1,00	-7.500	74.000	1.233	N	1.233	1.233	1233
2	1994	2006	1	50	100.000	1,00	-7.500	92.500	1.850	J			
3	1992	2006	1	53	63.000	1,00	-7.500	55.500	1.047	N	1.047	1.047	1047
4	1994	2006	1	54	93.000	1,00	-7.500	85.500	1.583	N	1.583	1.583	1583
5	1994	2007	1	45	63.911	1,00	-7.500	40.500	910	J			
6	1994	2007	0	57	61.355	1,00	0	98.000	1.710	N	1.710	1.710	1710

		Anzahl	6	4	4	4
Preis/Garage	7.500					
		Mittelwert	1.389	1.393	1.393	1.393
		25 % Quantil	1.094	1.187	1.187	1.187
		Median	1.408	1.408	1.408	1.408
		75 % Quantil	1.678	1.615	1.615	1.615
		Interquartilsabstand	585	428	428	428
		Ausreißer unten	216	544	544	
		Ausreißer oben	2.555	2.257	2.257	
		Minimum		1.047	1.047	
		Maximum		1.710	1.710	
		Stabw	381	307	307	307
		Variation	0,274	0,220	0,220	0,220
		Konf min	628	780	780	780
		Konf max	2.150	2.006	2.006	2.006

Bewertungsobjekt			
Wohnfläche	67,78 m ³	Mittelwert nach Aussonderung der Ausreißer	1.393
Garagen	1 Stück	Vergleichswert auf Basis der Kaufpreise	94.434
EUR / m ²	1.393	zzgl. Wert der Garagen	7.500
		Vergleichswert inkl. Garagen	101.934

rd. 102.000 EUR

6. Verkehrs- / Marktwert

Der Verkehrswert ist in
§ 194 BauGB definiert:

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

Hinweis:

jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Begründung:

für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Da als Eingangsgröße stichtagsbezogene markt- und objektgerechte Daten abgeleitet wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Werten die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind demnach nicht mehr vorzunehmen.



Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

Der Verkehrs- / Marktwert für den Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum
an der zuvor genannten Eigentumswohnung in 63128 Dietzenbach-Steinberg , Offenbacher
Straße 29

Gemarkung Dietzenbach

Flur	Flurstück
12	571
12	572/1
12	619
12	621/2
12	622
12	570/3
12	621/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2008 mit

107.000,00 €

ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Lei-
tung und Verantwortung erstellt.

Rodgau, 31. Oktober 2008

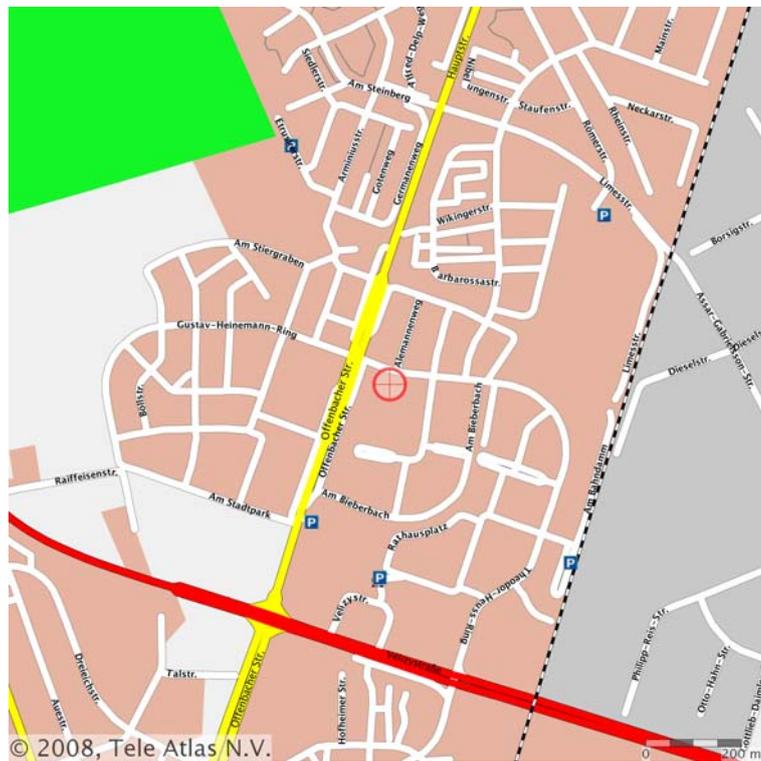
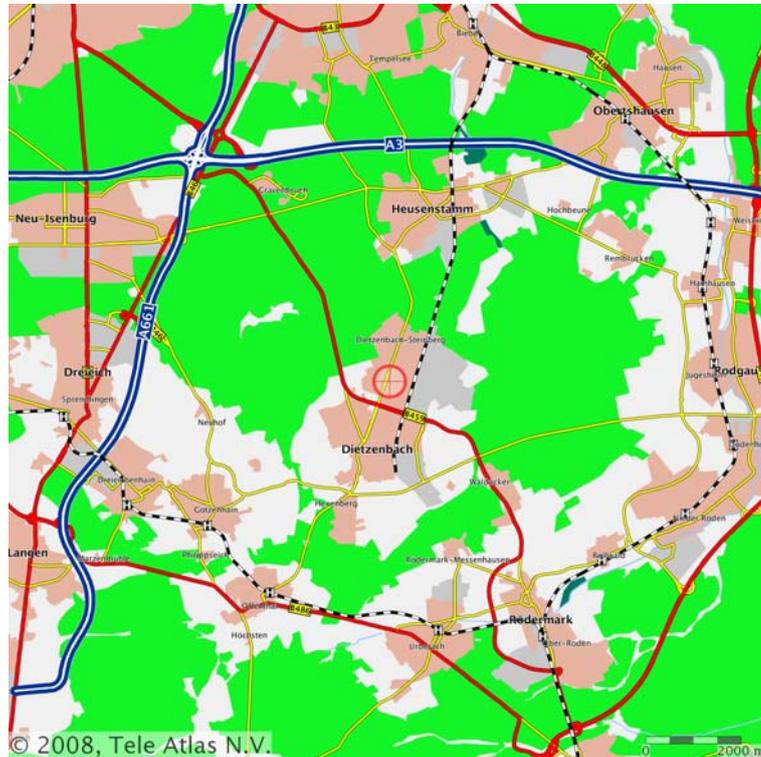
Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl. Sachverständiger (DIA)





7. Verzeichnis der Anlagen

7.1. Umgebungs- und Stadtkarte





Luftbild



Die Urheberrechte wurden entsprechend berücksichtigt.



7.2. Fotos

Ansicht



Ansicht





Treppenhaus





Oliver M. Margraf

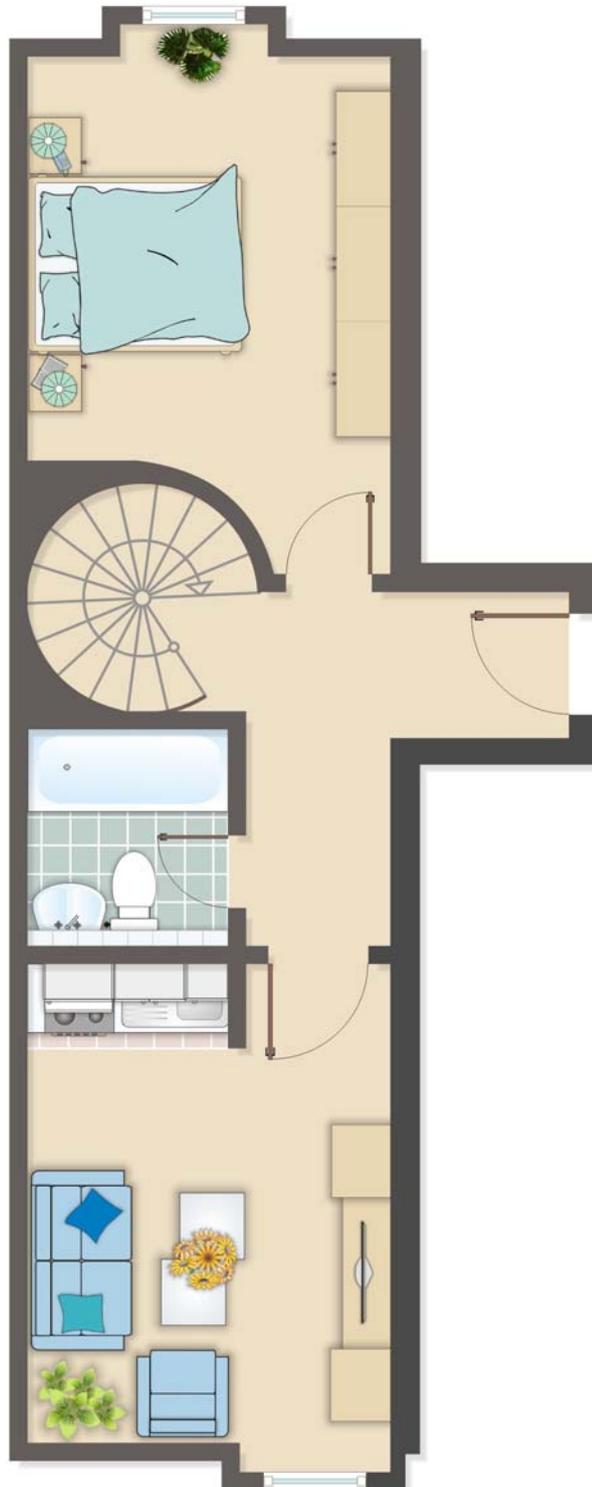
öffentlich bestellter u. vereidigter sowie
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

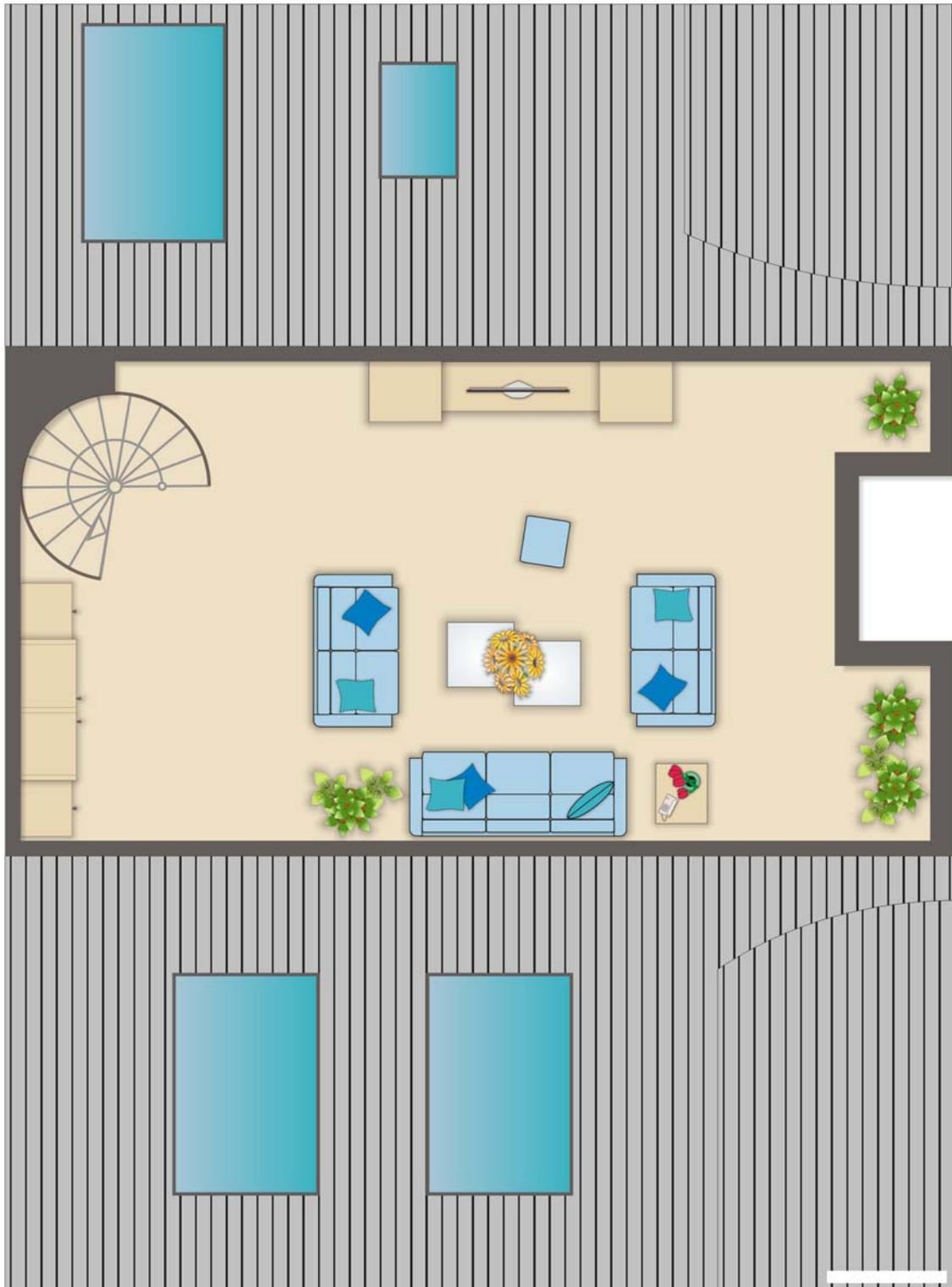
Tiefgarage





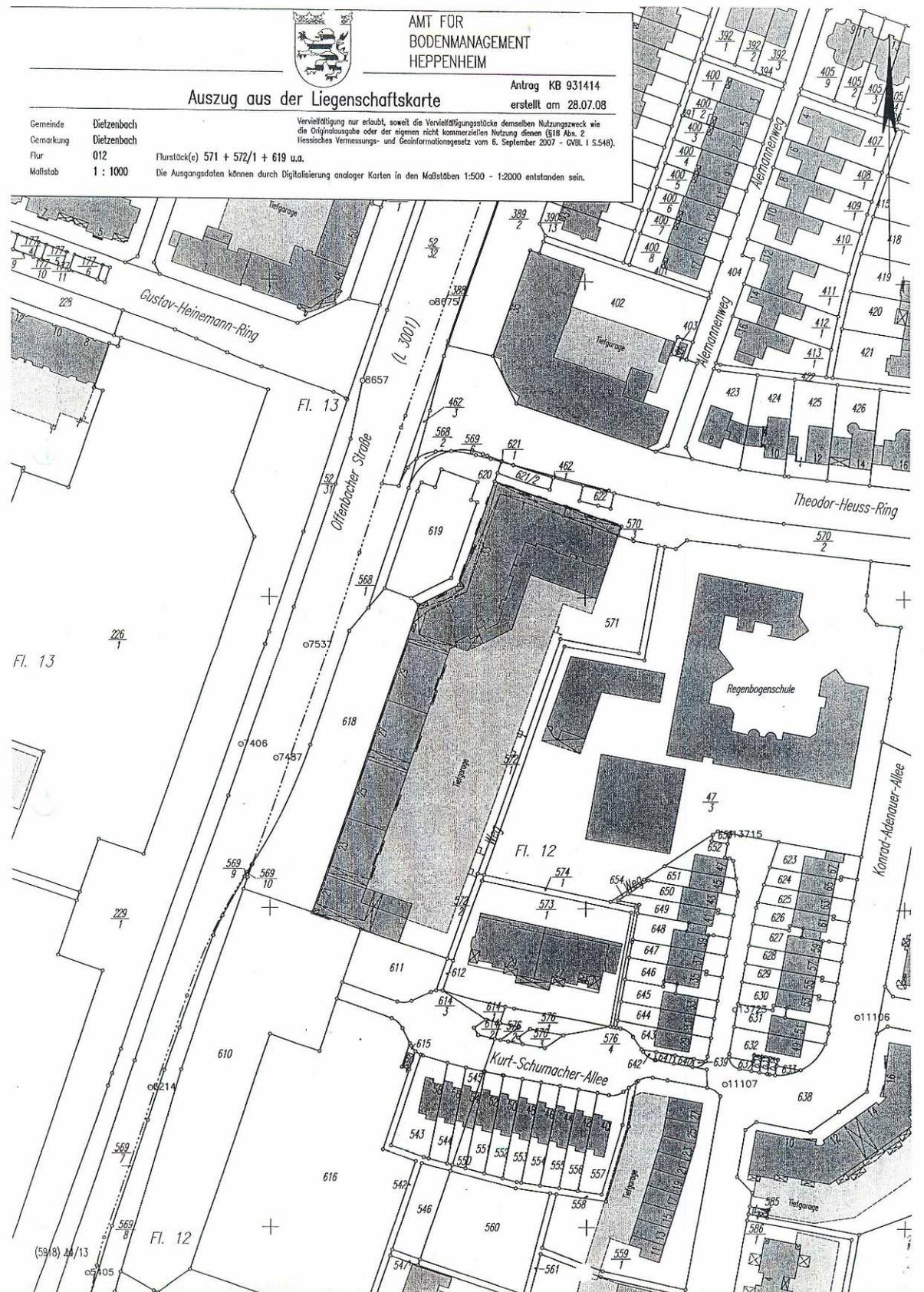
7.3. Grundrissplan (nicht detailgetreu)







7.4. Lageplan (Auszug)





8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden, 1991

KLEIBER

WertR '06
WertV '98 – WaldR '00 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen
9. Auflage, 2006

KLEIBER - SIMON - WEYERS

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB, 5. Auflage, 2007

SPRENGNETTER

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen, (Loseblattsammlung), 2003

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004

WertV

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988, zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und
Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl I 1997, S. 2081)



BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

BNatSchGNeuregG

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, S 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, S 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)

NHK 2000

Normalherstellungskosten 2000
Erlass des BMBau vom 01.12.2000 - BS 12 - 63 05 04 - 30/1