

Aktenzeichen: 7 K 74/23

Ronny Kazyska



Exposé

für das
Amtsgericht Offenbach am Main

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
 Objektart: Eigentumswohnung
 Anschrift: Groß-Umstädter Weg 1
 SE Nr. 761 im 8. OG
 D-63128 Dietzenbach
 Qualitätsstichtag: 8. April 2025
 Wertermittlungsstichtag: 8. April 2025
 besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

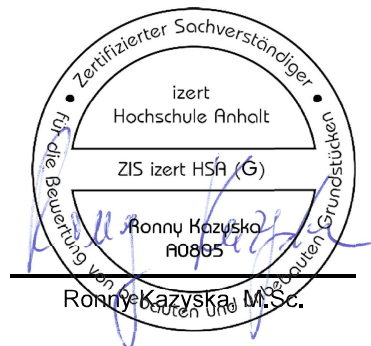


am: 08.04.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 08.04.2025
Vergleichswert	123.000 €
Ertragswert	121.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	123.000 €

Frankfurt am Main, den 08.06.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Exposé

Eigentumswohnung

Stichtag: 08.04.2025

Baujahr ca.	1972
Baujahr (wirtschaftlich)	1975
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	20

Grundstücksgröße ca. 12.543 m²

Wohnfläche ca. 72,88 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	145.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-21.800 €
Vergleichswert des Grundstücks	123.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	1.688 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	8.746 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.601 € 18,31 %
Reinertrag p.a.	7.145 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	143.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-21.800 €
Ertragswert	121.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	1.660 €/m ²

Verkehrswert

123.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,02
Verkehrswert/Wohnfläche	1.688 €/m ²
Bodenwertanteil	22,00 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft umfasst acht separate Mehrfamilienhäuser, die in geschlossener Bauweise einen Gebäudekomplex bilden. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung stellt jedes Mehrfamilienhaus mit den Nummern 1 bis 8 eine Untergemeinschaft dar, die selbstständig über ihre Belange Beschlüsse fassen kann. Die überdachte Stellplatzanlage verfügt über 149 Einstellplätze an denen zugunsten der jeweiligen Eigentümer Teileigentum begründet wurde. Die baulichen Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 370/7. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigungen wurden im Jahr 1970 erteilt. In der Bewertung wird von einem Baujahr um 1972 ausgegangen.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 8 Mehrfamilienhäuser, 235 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 236 Kellerräume (Sondereigentum) und 149 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) zusammen.

Die acht Mehrfamilienhäuser der Eigentümergemeinschaft sind sechs- bis dreizehngeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 761 befindet sich im Mehrfamilienhaus Nummer 7. Das Wohnhochhaus weist ein Flachdach auf und umfasst 13 Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Die vertikale Erschließung wird durch Aufzüge und ein Treppenhaus gewährleistet. In den Regelgeschossen vom Erd- bis in das 11. Obergeschoss sind jeweils sieben Wohneinheiten angeordnet. Dabei handelt es sich pro Regelgeschoss um jeweils 1 Vierzimmer-, 5 Dreizimmer- und 1 Zweizimmerwohnung. Eine großflächige Wohneinheit mit 5 Zimmer ist zusätzlich im 12. Obergeschoss vorhanden. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus 7 beläuft sich insgesamt auf 85. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer 761 befindet sich laut Teilungserklärung im 8. Obergeschoss. Die überdachte Stellplatzanlage mit 149 Einstellplätzen liegt im Innenhof. Die Zufahrt erfolgt von der Heppenheimer Alle aus über ein Metallgittertor an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 761) ist zur östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über Aufzüge und das Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon. Eine Bewertung des Zustands der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 761 war ohne Innenbesichtigung nicht durchführbar. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses inklusive Nutzflächen im Keller sowie der Tiefgarage konnten ebenfalls nicht persönlich in Augenschein genommen werden. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 72,88 m².

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Teilungserklärung entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1972 errichtet. Aufgrund der vorliegenden Angaben zu bereits erfolgten Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag nur teilweise den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Diese Unsicherheit wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Wohnhochhauses ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Das Mehrfamilienhaus wirkte von außen instandgehalten. Die Fassaden erschienen optisch gleichmäßig gestrichen. Schäden wie Risse, Abplatzungen oder starke Verschmutzungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Die Fensterlaibungen und die Rollläden waren ebenfalls unauffällig. Die Balkone sind einheitlich ohne sichtbare Beschädigungen an den Brüstungen oder Betonflächen gestaltet. Die Außenanlagen wirkten gepflegt. Anzeichen einer Vernachlässigung oder Verwilderung konnten nicht festgestellt werden. Die Zufahrtsbereiche zur überdachten Stellplatzanlage erschienen sauber und funktionstüchtig. Das Rollgittertor wirkte intakt und betriebsbereit. Vor dem Hintergrund des Baujahrs von ca. 1972 ergab sich aus der Außenansicht ein instandgehaltener Gesamteindruck ohne Anzeichen für einen außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstand. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Den Bewertungsunterlagen nach wurde beim Mehrfamilienhaus in der Vergangenheit ein Aufzug und die Klingel-/Sprechanlage erneuert. Gemäß einer Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 04.06.2025 steht die Sanierung eines zweiten Aufzugs noch aus. Eine Dachsanierung sowie die Erneuerung der Warmwasseranlage sollen in Planung sein. Die entsprechende Beschlussfassung ist im Rahmen der Eigentümerversammlung im Juli 2025 vorgesehen.

Der Unterzeichner übernimmt auch keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 524.710,49 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 117.786,00 € vorgesehen. Laut Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt auf 882.830,89 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 761) 585,65 €. Dies entspricht rd. 8,00 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Die Gründe dafür liegen laut dem aktuellen Wirtschaftsplan primär in hohen Heizkosten und in Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 03.07.2024 ist in Bezug auf das Mehrfamilienhaus Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach kein Beschluss zu entnehmen, der auf künftige Sonderumlagen hinweist. Laut Mitteilung der WEG-Verwaltung sind für die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen an Dach und Warmwasseranlage keine Sonderumlagen vorgesehen. Aufgrund des zum Stichtag 31.12.2024 vorhandenen Guthabens der Erhaltungsrücklage der WEG in Höhe von 882.830,89 € wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass Sonderumlagen derzeit nicht erforderlich werden. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Sonderumlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Im weiteren Planungsprozess könnten sich eventuell Kostensteigerungen ergeben oder zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen beschlossen werden.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 761) ist Bestandteil einer WEG aus insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit 235 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines Wohnhochhauses mit 85 Wohneinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht laut den Bewertungsunterlagen ca. auf das Jahr 1972 zurück. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 8. Obergeschoss und ist zur Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 72,88 m² über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts im Groß-Umstädter Weg wird innerhalb der Stadt Dietzenbach als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dietzenbach auf 590 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 72,88 m² mit 1.688 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Dietzenbach bei einer mittleren Wohnfläche von 76 m² einen Durchschnittspreis von 3.240 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.