Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)
svbmetzger@t-online.de

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Auftraggeber:	**Amtsgericht Groß-Gerau**
Beschluss:	**24 K 22/24**
Ort:	**64579 Gernsheim**
Straße:	**Gernotstraße 6**
Objektart:	**Eigentumswohnung Nr. 3**
Verkehrswert:	**203.000.- €**
Wertermittlungsstichtag:	**02. Oktober 2024**
Qualitätsstichtag:	**02. Oktober 2024**
Gutachtenerstattungsstichtag:	**30. Oktober 2024**
Fertigung:	**Nr. 1/2**

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-15
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16-25
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26-27
6.	Ermittlung des Bodenwerts	28-29
7.	Ermittlung des Vergleichswerts	30-34
8.	Ermittlung des Ertragswerts	35-40
9.	Anmerkungen für das Gericht	40
10.	Verkehrswert	41

Anmerkung

Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

			Eigentümer/in	[redacted]	
			Amtsgericht		Groß-Gerau
			Grundbuch von		Gernsheim
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	3	4	639	28.601	100.000	166,45 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	166,45 x 575,00					Ja	95.708 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)	166,45 m²
davon zu bewerten	166,45 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
ETW Nr. 3	86 m²
Stellplatz	0 m²
	Σ 86 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	95.708 EUR
	Ertragswert	200.995 EUR
	Vergleichswert	203.166 EUR
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Vergleichswert**	**203.000 EUR**
Vergleichsparameter	WNFl.	2.360 EUR/m²
	x-fache Jahresmiete	19,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,13 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,23 %
Mietfläche	Wohnfläche	86 m²
	Σ	86 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.404 EUR
	Jahresreinertrag	8.580 EUR
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	3,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,53 %

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 22/24 vom 04.09.2024 zur Erstellung dieses Gutachtens.

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 02.10.2024.

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).
BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).
BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.
DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.
GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).
GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).
WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
GAV: Verordnung der Landesregierung von Hessen über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 17.09.2024
1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Groß-Gerau
1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Groß-Gerau
1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
1.3.6 City Basics onGeo GmbH
1.3.7 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
1.3.8 Marktentwicklung-Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
1.3.9 Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen
1.3.10 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 4793
1.3.11 Kopie der Teilungserklärung vom 04.03.1985
1.3.12 Kopie der Baugenehmigung vom 13.03.1978
1.3.13 Kopie der Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses vom 23.01.1985
1.3.14 Wohnflächenberechnung DG vom 07.11.1984
1.3.15 Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan 2024 der WEG

1.4 Wesentliche Literatur

1.4.1 Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff: Praxis der Grundstücks bewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie.
1.4.2 Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
1.4.3 Kröll, Ralf. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
1.4.4 Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung.
1.4.5 Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewert-ermittlung für die Praxis.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.

1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.

1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 02.10.2024, ab 14:00 Uhr sollte die Ortsbesichtigung, wie den Parteien schriftlich mitgeteilt, stattfinden. Zum Termin war der Schuldner jedoch nicht anwesend, sodass nur das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden konnte. Anwesend waren die Eigentümer der Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abt. II (nur auszugsweise)

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Gernsheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Gesamt	Ant. Fläche m²
	4793	1	Gernsheim	3	4	639	28.601	100.000	166,45

- Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 166,45 m²

davon zu bewerten: 166,45 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz...

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

[redacted], geb. am 16.08.1979

2.1.3 Zweite Abteilung:
Lfd.# 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau- Zwangsversteigerungsgericht- 24 K 22/24) eingetragen am 07.08.2024.

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau, vom 17.09.2024 ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4 Miet,- Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich eigengenutzt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Darmstadt, Regierungs-bezirk
Einwohner	276.307 (10.772)
Fläche	453,00 km²
Bevölkerungsdichte	610 EW/km²
PLZ-Bereich	64579
Gemeindeschlüssel	06433004

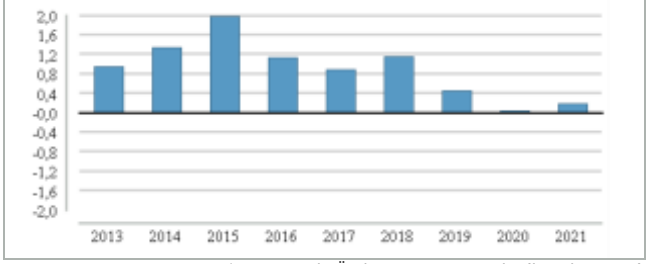
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	11.625.756 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	111.100

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

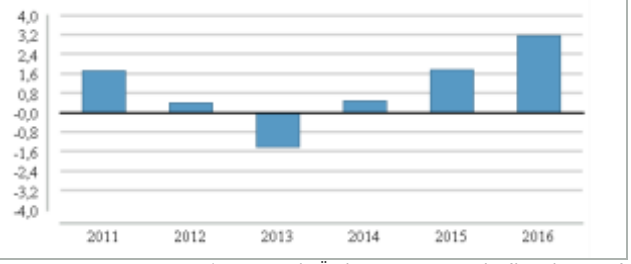
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



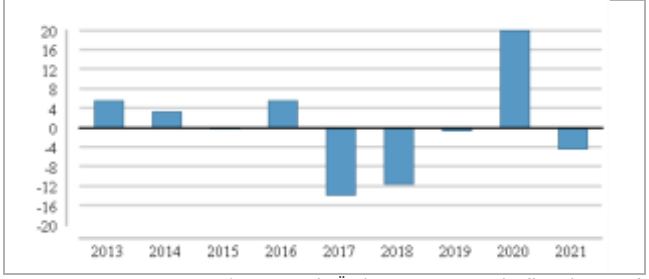
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



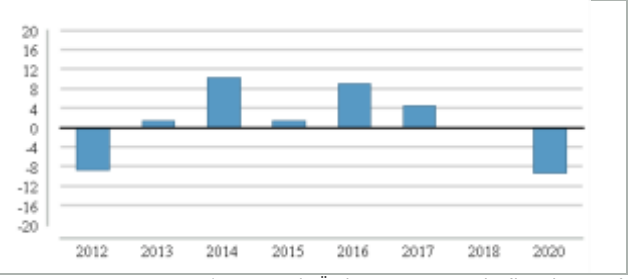
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

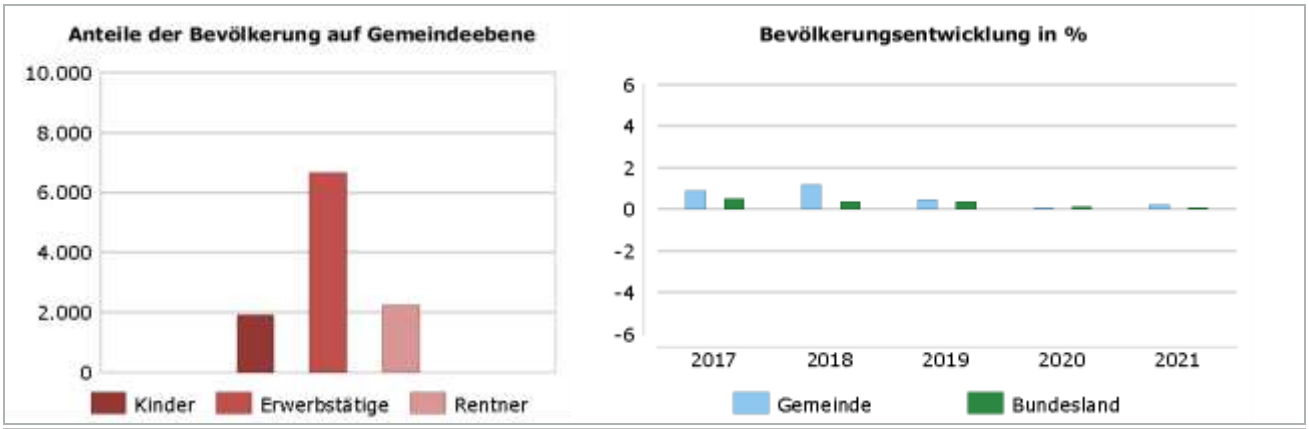
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024

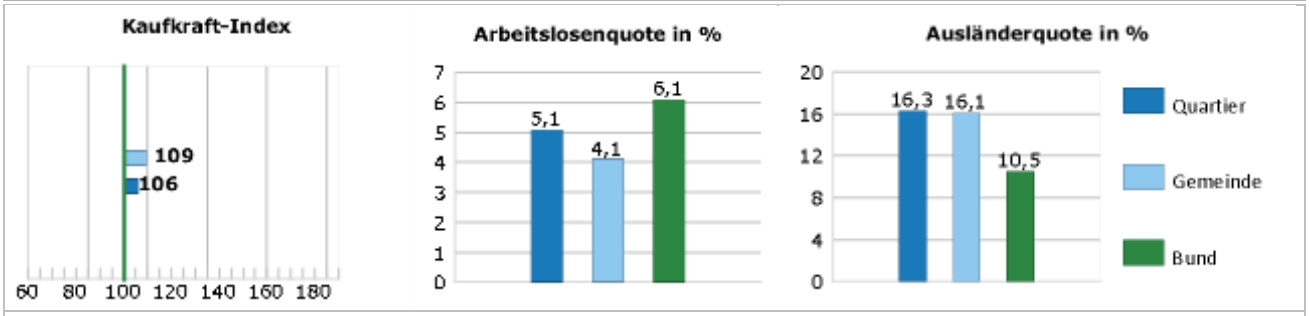
3.2 Makrolage

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (40,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Keine Stadt gefunden in einem Radius von 40 km

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	10.772	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.704
Haushalte (Gemeinde)	4.650	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.814

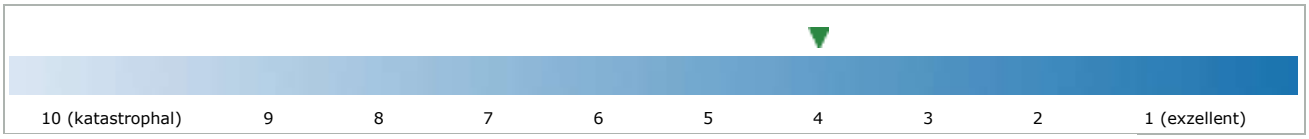




Bundesdurchschnitt

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Gernsheim gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Gernsheim zählt 11.024 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 4.839 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,28 Personen beträgt. Gernsheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Gernsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Darmstadt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Gernsheim auf 180 Personen. Damit weist Gernsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.676 bzw. 1.298 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 70 bzw. 149 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 36,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 31,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 32,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 30,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,6% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,3% (Deutschland: 19,3%).

Gernsheim weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 5.147 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.018 Einfamilienhäuser und 3.129 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 39,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 23,7% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,3%) und 7+ Räumen (16,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,97% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 284 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 7,5% oder 20.800 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,2% bzw. einer Zunahme von 9.540 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Gernsheim bei den EFH bei 5.215 EUR/m², bei den ETW bei 5.158 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,5 EUR/m² pro Monat bzw. 10,7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 23,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 24,6% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

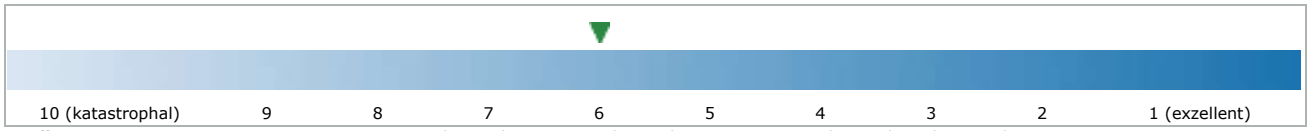
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gernsheim (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Gernsheim (Rhein) (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (11,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (34,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nibelungenviertel (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(8,5 km)
Apotheke	(0,8 km)
EKZ	(14,5 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(5,6 km)
Realschule	(5,6 km)
Hauptschule	(12,2 km)
Gesamtschule	(12,6 km)
Gymnasium	(1,4 km)
Hochschule	(16,0 km)
DB_Bahnhof	(1,2 km)
Flughafen	(34,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(11,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Gernotstr. 6 in der Stadt Gernsheim handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als leicht defizitär zu beurteilen (2,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 575 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 125 m entfernt, der nächste Wald rund 225 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 350 m.

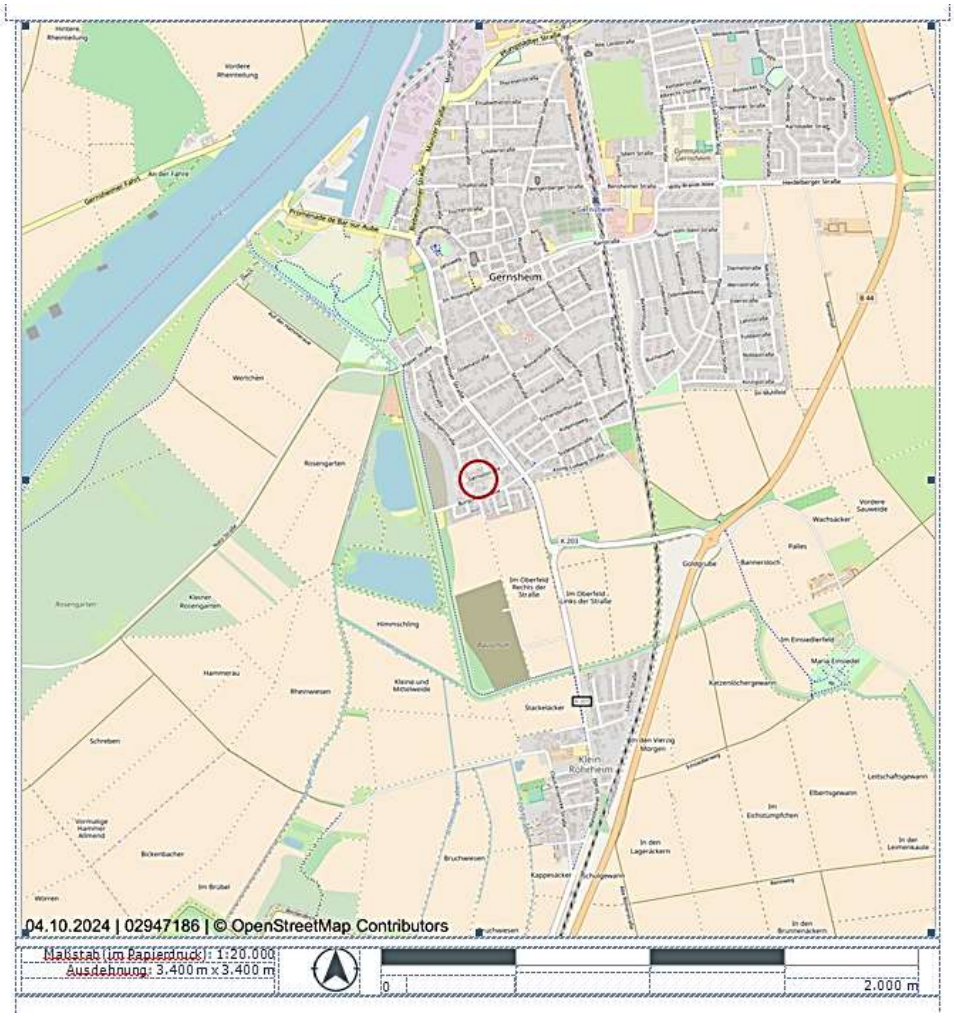
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,3 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

3.4 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in südlicher Ortsrandlage, als Reihengrundstück an der Straße “Gernotstraße“, einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.



Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als durchschnittlich-gute Lage eingestuft werden.
Straßenzustand	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.
Zuwegung	Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße “Gernotstraße“ aus.
Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.
Entsorgung	Kanalanschluss
Erschließungsbeiträge	Sind im Bodenwert enthalten
Nachbarbebauung	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen
Grundstückszuschnitt	Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal

Lageplanausschnitt - Im Original M. 1:1.000

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

Planname:	Westlich der B44
Plan-Art:	Bebauungsplan
rechtskräftig:	26.02.1971
WA:	Allgemeines Wohngebiet
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8

Ausnutzung

Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

Größe

Flst. Nr.	Größe m²	MEA m²
639	582	166,45

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches entnommen

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgend dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Gebäudekonzeption

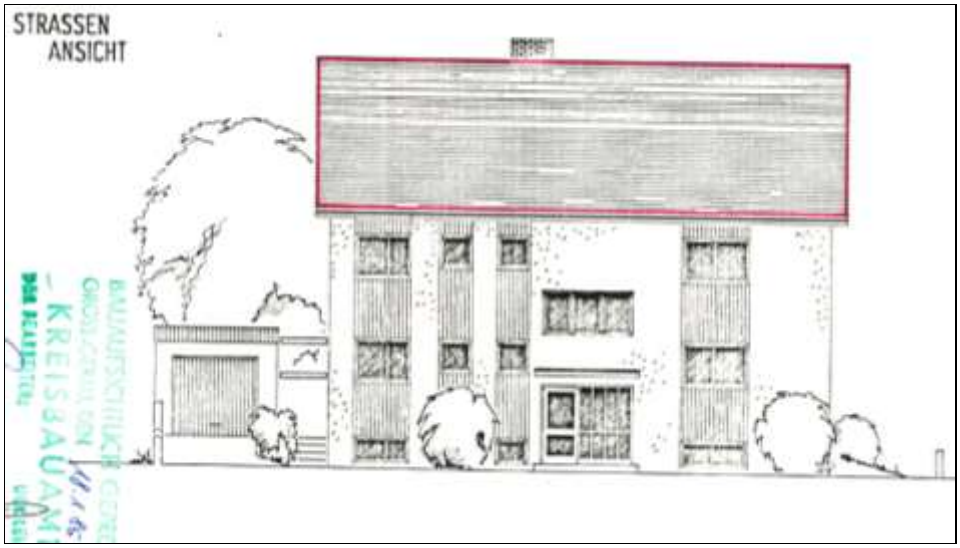
Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus als Dreifamilienhaus mit Dachgeschossausbau und Unterkellerung sowie einer Garage. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.

Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Osten

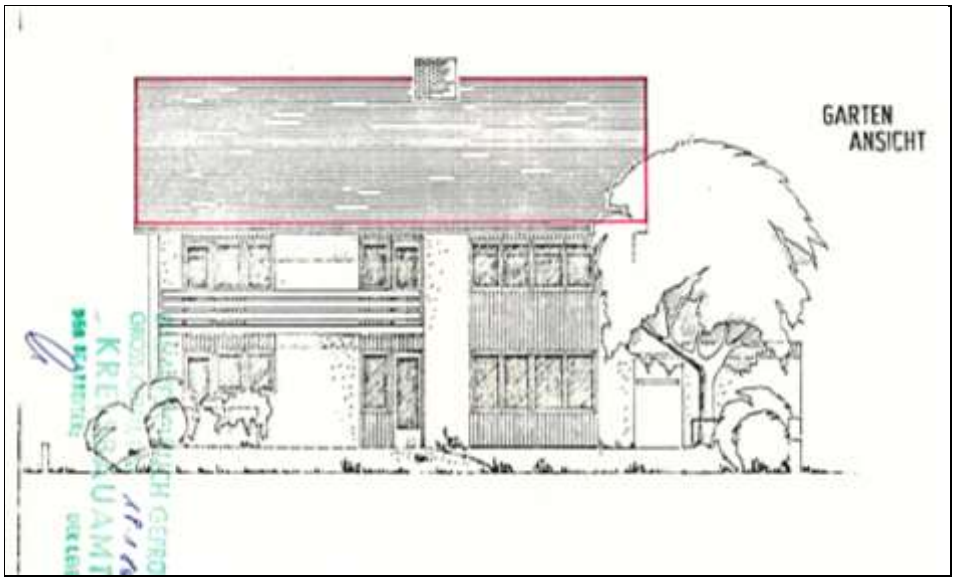
Ansicht von Norden



Straßenansicht aus der Bauakte

Ansicht von Süden

Straßenansicht von Osten

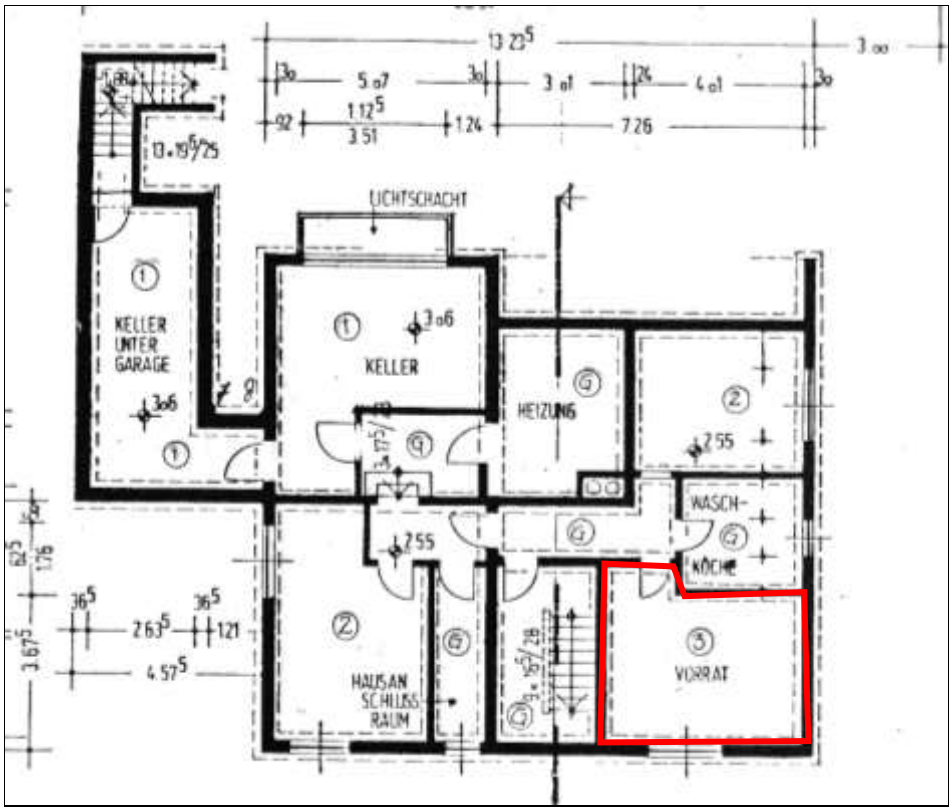


Ansicht von Süden aus der Bauakte

4.2 Nutzung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Es handelt sich laut Teilungserklärung sowie Grundrissplan um eine Vierzimmer-Wohnung mit offener Küche und Badezimmer. Ihr ist das alleinige Nutzungsrecht an Stellplatz Nr. 3 zugeordnet. Ebenfalls laut Aufteilungsplänen zugeordnet ist der Kellerraum Nr. 3 im Kellergeschoss.

Kellergeschoss:



Grundriss Kellergeschoss aus der Teilungserklärung

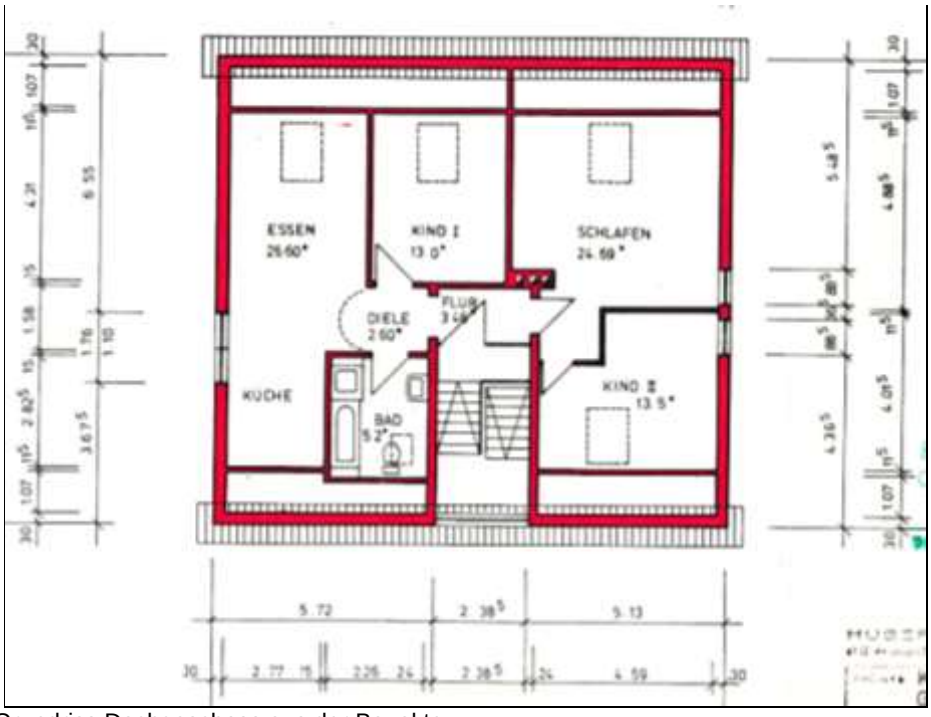
Flur

Flur

Waschraum

Öltankraum

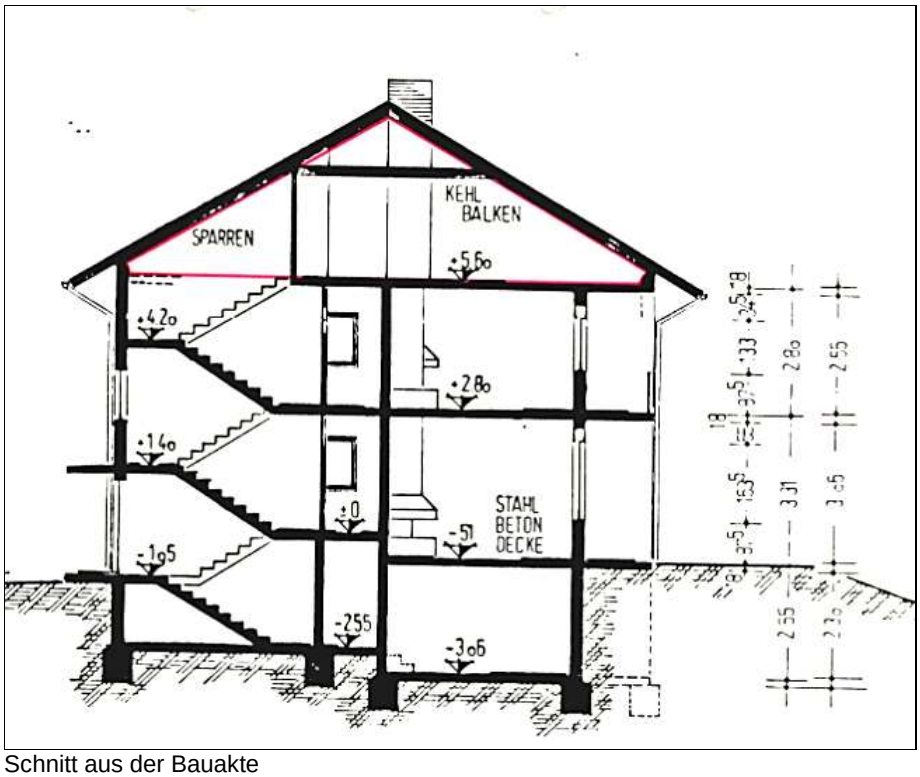
Dachgeschoss:
Flur, 2 Kinderzimmer, Diele, Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer mit Küche, Badezimmer.



Grundriss Dachgeschoss aus der Bauakte

Baujahr	Die Baugenehmigung datiert vom 07.06. 1978; Baujahr ca. 1977/ 78
Modernisierungen/ Umbauten	Dachgeschossausbau: ca. 1985 Wärmedämmung Fassade: ca. 2014 Außenanlagen: ca. 2023

Anzahl der Geschosse II + DG



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen
Die erforderliche Wohnfläche wurde den Berechnungen zum Bauantrag entnommen. Sie beträgt demnach ca. 86 m²

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Treppen	Betontreppen mit Steinbelag

Treppe KG – EG

Treppe OG - DG

Fassaden Verputzt und gestrichen; Vollwärmeschutz; im Bereich des Treppenhauses mit Glasbausteinen

Treppenhausverglasung

Balkon ./.

Dachkonstruktion Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben

Dachdeckung Falzziegel

Entwässerung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2 Ausbau

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit der Ausstattungsstandard nicht bekannt ist.

Gebäudeeingänge	Hauseingangstür in Alu-Ausführung mit Glaseinsatz und feststehendem, verglasten Seitenteil mit Briefkasten/- Klingelanlage sowie Vordach

Hauseingang

Türen	Nicht feststellbar
Fenster	Nicht feststellbar
Bodenbeläge	Nicht feststellbar
Wand- und Deckenbeläge	Nicht feststellbar
Heizung	Nicht feststellbar
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar
Sanitärinstallation	Nicht feststellbar
Elektroinstallation	Nicht feststellbar
Energieausweis	Nicht vorhanden
Außenanlagen	Überwiegend Plattenbelag; Rasenflächen ziergärtnerisch angelegt mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs im rückwärtigen Grundstücksteil

Außenanlagen- rückwärtiger Grundstücksteil

Garten

Garten

Garten und Ansicht von Süden

Garten

Fußweg vom Garten zur Straße

Einfriedung Offen, Maschendrahtzaun

Stellplätze Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden. Der Wohnung ist der Stellplatz, links vor dem Hauseingang zugeordnet

Stellplatz zu Wohnung Nr. 3

Zubehör ./.

4.3 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen gutrn konstruktiven Zustand.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind,
4. Bodenverunreinigungen,

5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.4.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Gemeinschaftseigentums keine Baumängel/- Bauschäden feststellbar. Ob innerhalb der Bewertungswohnung Nr. 3 Schäden vorhanden sind kann mangels Besichtigung nicht festgestellt und somit auch nicht ausgeschlossen werden.

4.5 Gesamtbeurteilung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur drei Wohneinheiten. Der bauliche und dekorative Zustand der baulichen Anlagen ist, soweit im Rahmen einer Begehung äußerlich feststellbar, dem Alter entsprechend, als gut zu bezeichnen. Die Gesamtanlage macht einen gepflegten Eindruck. Der Grundriss der zu bewertenden Wohnung ist laut Plänen zweckmäßig. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, kann über Ausstattungsstandard sowie Instandhaltungszustand keine Aussage getroffen werden.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Es ist als das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Auch Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnhäuser werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei Eigentumswohnungen orientiert sich der Verkehrswert i.d.R. am Vergleichswert. Nachfolgend wird ergänzend auch der Ertragswert ermittelt, da Eigentumswohnungen grundsätzlich auch für Kapitalanleger in Betracht kommen, um die Wohnung einer Vermietung zuzuführen und die an einer ausreichenden Verzinsung des eingesetzten Kapitals interessiert sind.

6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Gemäß § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

6.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

6.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) bekannt gegeben:
575 €/m².

Quelle: borishessen.de

6.4 Berücksichtigung von Abweichungen

§ 14 ImmoWertV

Da der Bodenwert bei der Bewertung einer Eigentumswohnung nur marginal den Verkehrswert beeinflusst, kann auf eine Anpassung verzichtet, und der Bodenrichtwert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

6.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m²
	4793	1	Gernsheim	3	4	639	28.601	100.000	166,45

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 166,45 m²
davon zu bewerten: **166,45 m²**

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche m²	Hauptfläche EUR/m²	Nebenfläche 1 m²	Nebenfläche 1 EUR/m²	Nebenfläche 2 m²	Nebenfläche 2 EUR/m²	rentierlich*	Bodenwert EUR
1	Gebäude- und Freifläche	166,45	575,00					Ja	95.708

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt) **95.708 EUR**

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 575,00 EUR/m² Quelle: borishessen.de / Stand: 01.01.2024

7. Ermittlung des Vergleichswerts (§24 ImmoWertV)

Eigentumswohnungen werden in der Regel je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Dabei ist vor allem die Wohnlage ein nicht unwesentliches Entscheidungskriterium. Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

7.1 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

Vergleichspreise:
(1) Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

(2) Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Ableitung von Vergleichspreisen:
(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(2) Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

Herkunft der Kaufpreise und Daten:
(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende

Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
(2) Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

7.2 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien - 2024

7.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	86 m²
Grundstücksfläche	582 m²
Baujahr	1978
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

Angemessener Wert [EUR/m²]	2.548,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.189,00 bis 2.967,00

Es wurden 2975 Objekte im Umkreis von 12 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 4,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 2 km Entfernung (PLZ: 64579), Baujahr 1992, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4089 €/m²

- Eigentumswohnung in 2 km Entfernung (PLZ: 64579), Baujahr 1992, Wohnfläche 95 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3968 €/m²

- Eigentumswohnung in 9,1 km Entfernung (PLZ: 64404), Baujahr 1979, Wohnfläche 70 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3286 €/m²

- Eigentumswohnung in 10 km Entfernung (PLZ: 64319), Baujahr 1983, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2941 €/m²

- Eigentumswohnung in 10 km Entfernung (PLZ: 64319), Baujahr 1983, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3353 €/m²

7.3 Vergleichsobjekte vdp-Research

7.3.1 Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern.

Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten. Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

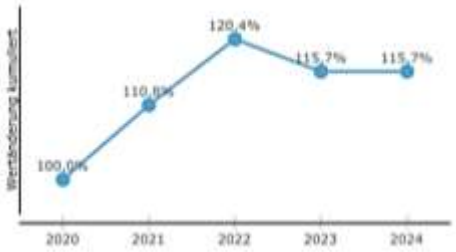
Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	2.590 (2.200 - 2.980) €/m²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale
Bemerkungen	Einwohner: 11024; Veränderung zum Vorjahr in %: 2,34; Arbeitslosenquote: 5,4%; Ver.zum Vorj.in %-Punkten: -0,8; Stand: EW-31.12.2022; ALQ-Ø 2022; Kreis/krfr.Städte Ebene

Vergleichsobjekte

Objektart	WF* (m²)	GSF* (m²)	Baujahr	PLZ	Lage	Zustand	Ausstattung	Kaufpreise** Jahr	€/m²
Eigentumswohnung	83	k.A.	1984	64579	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021	2.763
Eigentumswohnung	80	k.A.	1977	64579	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021	2.297
Eigentumswohnung	76	k.A.	1985	64579	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021	2.476
Eigentumswohnung	80	k.A.	1965	64579	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021	2.339
Eigentumswohnung	91	k.A.	1989	64579	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021	2.746

* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche
** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

Historische Preisentwicklung
(im PLZ-Gebiet)



Preistrend (für Kreis bzw. kreisfreie Stadt): Leicht positiv

Vergleichspreise	
Vorschlagswert Carport (Spanne)	4.000 (3.400 - 4.600) €
Vorschlagswert Garage (Spanne)	7.500 (6.380 - 8.630) €
Vorschlagswert Außenstellplatz (Spanne)	3.000 (2.550 - 3.450) €
Vorschlagswert Innenstellplatz (Spanne)	10.000 (8.500 - 11.500) €
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale

7.4 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	105,8	114,5	128,7	142,3	157,7	180,5	201,5	208,1	192
100	107,9	118,3	129,4	140,1	151,9	167,1	186,3	196,7	183,9

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 2132 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Groß-Gerau berücksichtigt.

Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 603771 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	7,5
Deutschland	7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

7.6 Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren Vorschlagswert	Preis/m²
7.2	On Geo Vergleichspreise	2.548 €
7.3	VDP Kaufpreise	2.590 €

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% bezogen auf den VDP-Vergleichspreis. Für den Außenstellplatz können 3.000 € angesetzt werden.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	**Einh.**	**WNFl.**	**Werte [EUR/m² (Stk.)]**					**Verkehrswert**
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel	messen	EUR
ETW Nr. 3	1	86,00		2.200	2.980	2.590	2.590	222.740
Stellplatz	1			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

vorläufiger Vergleichswert **225.740 EUR**

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	225.740 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Sicherheitsabschlag	22.574 EUR
Vergleichswert	**203.166 EUR**

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. I.d.R. ist von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich nicht vermietet.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

8.5 Ongeo Vergleichsmieten

Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen **12,05 bis 8,00-11,00 €/m²** Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **9,5 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht.

Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.5.1 Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsobjekten

Neben den gewöhnlichen mietvertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen, gewährt der § 57a ZVG dem Ersteher einer Mietwohnung nach der Zwangsversteigerung ein **Sonderkündigungsrecht**, als zusätzliches Kündigungsrecht, das **neben** den gewöhnlichen mietvertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen besteht. Der Ersteher hat dann die Wahl, das Sonderkündigungsrecht zu nutzen oder ganz regulär unter Einhaltung der normalen Kündigungsfristen zu kündigen. Will der Ersteher sein Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG in Anspruch nehmen, muss er den Mieter **zum ersten zulässigen Termin kündigen**. Der erste zulässige Termin berechnet sich von der Wirksamkeit des Zuschlags an (§ 89 ZVG). Auf die Rechtskraft des Zuschlages kommt es nicht an. Mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungstermin durch den Rechtspfleger wird der Ersteher Eigentümer und die Frist des Sonderkündigungsrechts beginnt.

Auch wenn der Ersteher als neuer Eigentümer das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, steht dem Mieter der Mietwohnung der normale Kündigungsschutz zu. Deshalb kann der Ersteher das Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn ein **berechtigtes Interesse** an der Kündigung geltend macht (§ 573 BGB). In der Regel wird dies Eigenbedarf sein.

8.6 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 9,50.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für den Außenstellplatz können 50 €/Momat angesetzt werden.

8.7 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weitergegeben werden, werden in Anlehnung an die Erfahrungssätze die sich aus der Ertragswertrichtlinie sowie der Betriebskostenverordnung ergeben in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten
Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten berücksichtigt.

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die laufenden Instandhaltungskosten in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) im Jahr 2024 bei Wohnnutzung einen Ansatz von 13,80 €/m² Mietfläche vor.

Mietausfallwagnis
Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von 2 v.H. bei Wohnnutzung. Das Mietausfallwagnis wird demzufolge mit **2 % des Rohertrags** bewertet.

Verwaltungskosten
Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von **351 €/Jahr** für Eigentumswohnungen.

8.8 Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (regelmäßig und fortdauernd) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Bauweise, Bauart, Konzeption und Nutzung.

Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienhäuser:
nach ImmoWertV 21: 80 Jahre

8.9 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Das Modell ist bei allen Gebäudearten die lineare Alterswertminderung.

Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 der EW-RL.

Wertermittlungsstichtag:	2024
Baujahr/ Fertigstellung	1978
Alter des Gebäudes:	46 Jahre
Übliche GND :	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	34 Jahre
*Restnutzungsdauer modifiziert:	40 Jahre

*DG-Ausbau später

8.11 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% bezogen auf den ermittelten Ertragswert.

8.12 Liegenschaftszinssatz

8.12.1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 14 Absatz 3 ImmowWertV).

8.12.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses “Jahresreinertrag zu Kaufpreis“ werden im Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen zur Verfügung gestellt. Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten, beträgt der mittlere Liegenschaftszinssatz, bei Bodenrichtwerten zwischen 400 und 599 €/m²: 1,8%. Der Immobilienverband IVD Bundesverband, gibt Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 bis 4,0% bekannt.

8.12.3 Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, lege ich einen Zinssatz von 3,0 % der Ertragswertberechnung zugrunde.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			**RND**	**Zins**	**Einheiten**	**Fläche**	**Miete [EUR/m² (Stk.)]**		**RoE**	**Bodenverzins.**
	in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	40	3,00	1	86,00		9,50	9.804	2.706
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz	14	3,00	1			50,00	600	166
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 39	Ø 3,00	Σ 1	Σ 86,00			Σ 10.404	Σ 2.872

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			**Instandhaltung**		**Verwaltung**		**MAW**	**Sonstiges**			**Summe**
	in Gebäude		EUR/m²					CO_2	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	13,80		351,00	3,58	2,00				17,69
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz	31,00		46,00	7,66	2,00				14,83
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 17,53

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	**Rohertrag** EUR / Jahr	**Bewirt.-kosten** EUR / Jahr	**Reinertrag** EUR / Jahr	**Boden-verzins.** EUR / Jahr	**Gebäude-reinertrag** EUR / Jahr	**Barwert-faktor**	**Barwert** EUR
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	9.804	1.735	8.069	2.706	5.363	23,1147	123.964
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz	600	89	511	166	345	11,2960	3.897
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 10.404	Σ 1.824	Σ 8.580	Σ 2.872	Σ 5.708		Σ 127.861

Ertragswert der baulichen Anlagen • Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**127.861 EUR**
+ Bodenwert	95.708 EUR
vorläufiger Ertragswert	**223.569 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Sicherheitsabschlag	22.574 EUR
Ertragswert	**200.995 EUR**

9. Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Die WEG verwaltet [redacted]
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- Es bestehen keine Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung)
- Laut Auskunft liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.
- Es besteht kein Verdacht auf Altlasten

10. Verkehrswert

10.1 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Vergleichs- und Ertragswert wurden mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Gernsheim, Gernotstr. 6, Flst. Nr. 639 mit 582 m² (hier MEA 28.601/100.000) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 nebst Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz, geschätzt auf:

203.000.- €

(Zweihundertdrei Tausend Euro)

Frankfurt, den 30. Oktober 2024

…….....

Die Sachverständige
Dipl.- Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)