

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Bensheim
-Versteigerungsgericht-
Wilhelmstraße 26
64625 Bensheim

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 05.07.2024

AZ.: BH 43 K 1/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Lorsch, Blatt 6779 eingetragenen **532/10.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Alexanderstraße 24,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Kellerraum**,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet
sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 4**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.05.2024 ermittelt mit rd.

195.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Außenanlagen	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	17
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.4	Vergleichswertermittlung	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	21
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	23
4.4.5	Vergleichswert	25

4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnanlage
Objektadresse:	Alexanderstraße 24 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lorsch, Blatt 6779, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch, Flur 10, Flurstück 168 Fläche: 2.127 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim -Versteigerungsgericht-
	Auftrag vom 18.04.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	22.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Besichtigt wurden die Wohnung von innen, der Abstellraum im Keller und der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Kellergänge, Heizung usw.).</p> <p>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024• Baulastenauskunft <p>Vom Antragsteller wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Energieausweis vom 08.02.2019

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Karten über Sprengnetter Datenportal
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Flächen
- Auskünfte zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Bodenrichtwertauskunft
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch den Mitarbeiter Herrn Henkes wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Wohn-/Nutzflächen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht vermietet
Hausverwaltung:	Melibokus Hausverwaltung GmbH, 64683 Einhausen
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Lorsch (ca. 14.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 30 km), Mannheim (ca. 30 km), Frankfurt a. M. (ca. 60 km)
	<u>Bundesstraßen</u> B 47, B 460
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 67 (ca. 4 km), A 5 (ca. 5 km)
	<u>Bahnhof:</u> Lorsch (ca. 0,5 km), Bensheim (ca. 6 km), Worms (ca. 17 km)
	<u>Flughafen:</u> Mannheim (ca. 30 km), Frankfurt (ca. 50 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern
	Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ÖPNV in fußläufiger Entfernung
	gute Wohnlage, mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 41 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.127,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige bis quadratische Grundstücksform Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße Straße mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein/Bitumen Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses teilweise eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lorsch (Bau- und Umweltamt) vom 25.04.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lorsch, Blatt 6779, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk Der Vermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht; er hat keine Wertrelevanz.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt 2826, lfd. Nr. 2) enthält zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragung: <p>Abstandsflächenbaulast zu Lasten des benachbarten Grundstücks Flur 10 Flurstück Nr. 155</p> <p>Ein Wertrelevanz für das zu bewertende Grundstück erwächst hieraus nicht.</p>
---------------------------------------	--

Das Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt 3562, lfd. Nr. 1) enthält zu Lasten des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragung:

Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des benachbarten Grundstücks Flur 10 Flurstück Nr. 155

Ein Wertrelevanz für das zu bewertende Grundstück erwächst hieraus nicht.

Denkmalschutz:

Bei den Gebäulichkeiten der Wohnanlage einschließlich des zu bewertenden Wohnungseigentums handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Der Denkmalschutz besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Die Gebäulichkeiten der Wohnanlage sind nach § 2 Absatz 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zudem Teil der unter Denkmalschutz stehenden "Gesamtanlage II Alexanderstraße".

Ein Wertrelevanz für das zu bewertende Grundstück erwächst hieraus nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Für das Bewertungsobjekt gilt der Stadtentwicklungsplan Lorsch 2030 (STEP 2030). Aus sachverständiger Sicht lässt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag daraus keine Wertrelevanz ableiten.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Für das Bewertungsobjekt gilt eine Stellplatz- und Baumschutzsatzung. Eine Wertrelevanz kann zum Wertermittlungsstichtag daraus nicht abgeleitet werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lorsch (Bau- und Umweltamt) vom 25.04.2024 sind für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 keine Erschließungskosten offen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer und wird derzeit renoviert.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehende, zweigeschossige Wohnanlage mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	1935
Modernisierung:	Die ursprünglich als Fabrikgebäude genutzten baulichen Anlagen wurden zwischen 1983 und 1985 vollständig saniert und gemäß Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentumseinheiten umgewandelt.
Flächen und Rauminhalte	Die gesamte Wohnfläche der Wohnanlage beträgt gemäß Energieausweis 1.687 m ² .

Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt Primärenergiebedarf: 141,8 kWh / (m ² * a) Energieverbrauch: 128,9 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten) Energieeffizienzklasse: D/E
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk teilweise Pilaster-Ecksäulen teilweise verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume der einzelnen Wohneinheiten, Technikräume, Wasch-/Trockenraum, Fahrradkeller

Erdgeschoss:

7 Wohnungseigentumseinheiten

1. Obergeschoss:

7 Wohnungseigentumseinheiten

Dachgeschoss:

7 Wohnungseigentumseinheiten

Die Wohnanlage ist in 4 Hausbereiche (Haus A bis D) mit jeweils eigenen Treppenzugängen aufgeteilt. Die Hausbereiche A bis C verfügen über jeweils 6 Wohneinheiten, der Hausbereich D über 3 Wohneinheiten.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte
Keller:	Bruchsteinmauerwerk/Ziegelmauerwerk (65 cm) tragende Innenwände mit 24 cm-Mauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk (45 cm) Haussockel aus Bruchstein
Innenwände:	tragenden Innenwände: Mauerwerk (24cm) nichttragende Innenwände: Mauerwerk/Trockenbau (12cm)
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke (Keller) Stahlträgerdecke (Geschosse)
Treppen:	<u>Geschosstreppe (KG bis DG):</u> Stahlbeton mit Kunststoffbelag einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpapp-/Bitumenschindeln Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, bauzeittypische Ausstattung Gegensprechanlage mit Türöffner Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2009) Flachheizkörper mit Thermostatventilen (Wohnung)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (Metall-/Holzkonstruktion) Vorstell-Balkone (Betonkonstruktion mit Holzgeländer) Dachaufbauten (Satteldach-/Schleppdachgauben) Treppenhautürme (Anbauten an das Hauptgebäude)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	bauzeittypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, teilweise fehlender Wandputz im Kellergeschoss ansonsten keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal; es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Fertigaragen

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegebefestigung mit Betonverbundstein
befestigte Stellplatzfläche mit Betonverbundstein
Gartenanlagen und Pflanzungen
abgemauerter Standplatz für Mülltonnen
Einfriedung (Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss rechts (Haus B) und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 90 m ² . Die Nutzfläche im KG beträgt rd. 9 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon, Keller Bad und Gäste-WC sind innenliegend
Grundrissgestaltung:	funktional und zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich Wohnräume mit Laminat, Bad/Gäste-WC mit Bodenfliesen Balkon mit Klinker-Terrassenfliesen Kellerraum mit Betonboden
Wandbekleidungen:	Wohnräume mit Putz und Raufasertapete Nassbereiche mit Fliesen Kellerraum ohne Wandbelag
Deckenbekleidungen:	Wohnräume mit Deckenputz und Raufasertapete Kellerraum mit Deckenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr überwiegend 1984) einfache Beschläge Rollläden aus Kunststoff mit manuellen Gurtwicklern Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Blendrahmenezarge <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz-/Holzwerkstoff einfache Schlösser und Beschläge Umfassungszargen aus Holz-/Holzwerkstoff
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung und Qualität <u>Gäste-WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung und Qualität
Grundrissgestaltung:	funktional und zweckmäßig großer Wohn-/Essbereich Zimmer und Bad teilweise klein

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal. Es besteht geringfügiger Renovierungsbedarf und Modernisierungsbedarf wegen überalterter Sanitärausstattung.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Die Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) betrug zum 31.12.2022 (aktuellste Abrechnung zum Wertermittlungsstichtag) **82.100,33 €**. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind davon anteilig 4.370,48 € zuzurechnen. Das entspricht knapp 49,00 € je Quadratmeter Wohnfläche und damit einer eher überdurchschnittlichen Rücklagenbildung.

Die Zuführung zur Rücklage durch die WEG beträgt gemäß vorliegenden Hausgeldabrechnungen für 2020, 2021 und 2022 sowie dem vorliegenden Wirtschaftsplan für 2023 jährlich 15.000,00 €.

Das Haus-/Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt nach vorliegendem Wirtschaftsplan in der Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 monatlich 287,00 €. Der darin enthaltende Rücklagenanteil liegt bei 66,50 €. Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Rücklagenanteil) liegen damit bei 2,45 €/m² Wohnfläche. Das entspricht dem Bundesdurchschnitt, der zwischen 2,00 und 3,00 €/m² Wohnfläche liegt.

Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die vorliegenden Protokolle der Eigentümersammlungen von 2020, 2021 und 2022 zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen/durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 532/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Alexanderstraße 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lorsch	6779	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lorsch	10	168	2.127 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte aus der Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren angewandt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **525,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.127 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	525,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.05.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	535,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.127	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	535,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	535,50 €/m²
Fläche		×	2.127 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.139.008,50 € <u>rd. 1.140.000,00 €</u>

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Stichtagsanpassung

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 532/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 532/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 60.648,00 € <u>rd. 60.600,00 €</u>	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen

Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Weiterverkauf ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2 (A)	3	4
Lage		Sigehard- straße 31	Sigehard- straße 33	Sigehard- straße 33	Bensheimer- straße 8
Vergleichswert [€]	-----	240.056,00	145.000,00	221.999,69	214.000,00
Wohnfläche [m ²]	90	86	95	112	75
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.791,35	1.526,32	1.982,14	2.853,33
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 22.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.05.2024	28.05.2021	20.08.2021	11.11.2021	25.11.2021
zeitliche Anpassung E1		× 0,95	× 0,94	× 0,90	× 0,90
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.651,78	1.434,74	1.783,93	2.568,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	90	86	95	112	75
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	3. OG	3. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor E3		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,98
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	einfach/mittel	einfach/mittel	einfach/mittel	unbekannt
Anpassungsfaktor E4		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.519,19	1.363,00	1.694,73	2.516,64
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.519,19	1.363,00	1.694,73	2.516,64

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6 (A)	7	8
Lage		Alexander- straße 24	Sigehard- straße 31	Karlstraße 26	Römerstraße 8,10
Vergleichswert [€]	-----	214.700,00	275.121,00	153.000,00	250.000,00
Wohnfläche [m ²]	90	80	90	57	111
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.683,75	3.033,31	2.684,21	2.252,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 22.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.05.2024	15.02.2022	23.02.2023	31.03.2023	25.05.2023
zeitliche Anpassung E1		× 0,91	× 0,95	× 0,95	× 0,96
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m ²]		2.442,21	2.881,64	2.550,00	2.162,16
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	90	80	90,7	57	111
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	unbekannt	4	1	unbekannt
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor E3		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	unbekannt	einfach/mittel	mittel	unbekannt
Anpassungsfaktor E4		× 1,00	× 1,00	× 0,97	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.442,21	2.881,64	2.473,50	2.162,16
Gewicht		2,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.884,42	2.881,64	2.473,50	2.162,16

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
Lage		9 (A)	10		
		Römerstraße 8,10	Alexanderstraße 24		
Vergleichswert [€]	-----	120.000,00	155.000,00		
Wohnfläche [m ²]	90	78	78		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.538,46	1.987,18		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 22.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.05.2024	12.07.2023	13.07.2023		
zeitliche Anpassung E1		× 0,98	× 0,98		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.507,69	1.947,44		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	90	78	78		
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00		
Zimmeranzahl	3	unbekannt	2		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage	EG	1. OG	EG		
Anpassungsfaktor E3		× 0,98	× 1,00		
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	einfach/mittel	einfach/mittel		
Anpassungsfaktor E4		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.477,54	1.947,44		
Gewicht		1,00	2,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.477,54	3.894,87		

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 07.06.2024, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

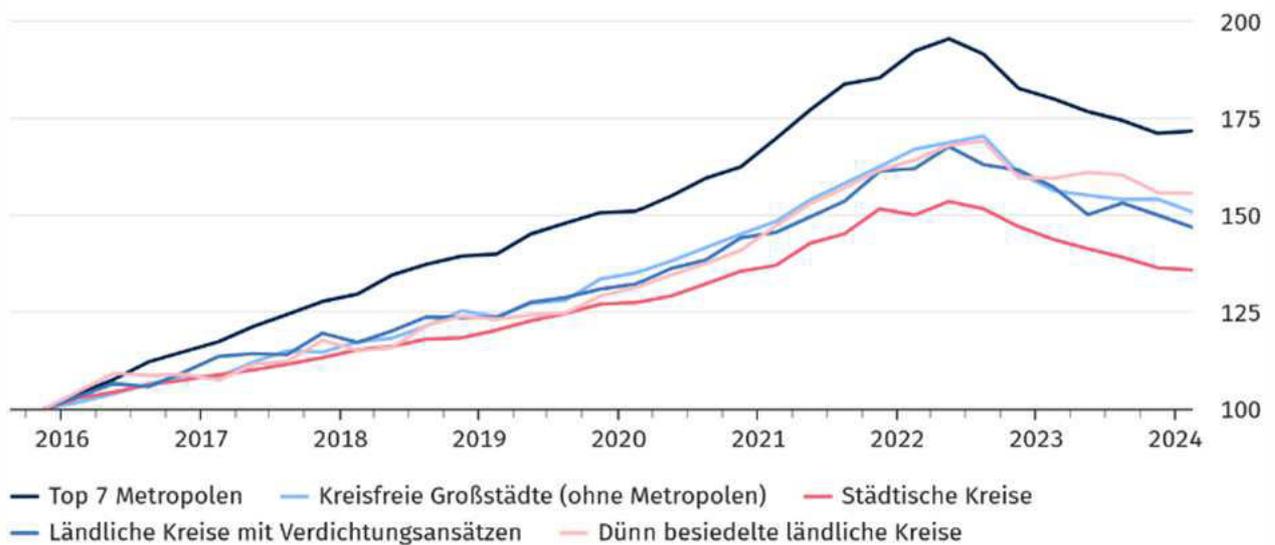
E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der städtischen Kreise, zu der der Kreis Bergstraße gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau im 1. Quartal 2024 dem des 1. Quartals 2021 entspricht.

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

Auswertungen des Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neugebauten wie auch bei wiederverkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Im Rahmen dieser Vergleichswertermittlung findet deshalb keine Anpassung bei Wohnflächenabweichungen zwischen Vergleichs- und Bewertungsobjekt statt.

E3

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

E4

Auf Grund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlichem Ausstattungsstandard abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung dieser durchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

Ausstattungsstandard Umrechnungskoeffizienten

einfach	1,00
einfach/mittel	1,02
mittel	1,05
mittel/gehoben	1,10
gehoben	1,17

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.508,95 \text{ €/m}^2$ - $2.802,33 \text{ €/m}^2$.

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	20.145,52 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.238,39 €/m ² rd. 2.238,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.238,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.238,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 90 m ²	
Zwischenwert	= 201.420,00 €	
Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 4	+ 5.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 206.420,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 206.420,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.000,00 €	
Vergleichswert	= 198.420,00 € rd. <u>198.000,00 €</u>	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Badeinrichtung überaltert (Modernisierung unterstellt)	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnanlage	1	Wohnung Nr. 4 im EG	90	1	10,00	900,00	10.800,00
	2	Pkw-Stellplatz Nr. 4			25,00	25,00	300,00
Summe			90	1		925,00	11.100,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.100,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.302,60 €
jährlicher Reinertrag	= 8.797,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 60.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.212,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.585,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,281
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 161.424,90 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 60.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 222.024,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -22.202,49 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.822,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 8.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 191.822,41 €
	rd. 192.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel-Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietwertübersicht für Wohnnutzung im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024
- aus den Ergebnissen des Mietwert-Kalkulators Hessen (Mika)
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. immoscout24.de, immowelt.de, wohnungsboerse.net, smartmiete.de, mietspiegeltable.de, mietpreise.info, miete-aktuell.de und andere)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Lage des Objekts, die Objektart, das Objektalter, die Objektgröße und die Ausstattungsqualität des Objekts erscheint eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar und wird in diesem Gutachten als Wertansatz zu Grunde gelegt. Der Stellplatz im Freien wird mit einer marktüblichen Miete von monatlich 25,00 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den angesetzten **durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	Pkw-Stellplatz	1 Stellpl. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	90,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.242,00 €
	Pkw-Stellplatz	1 Stellpl. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	222,00 €
Summe			2.302,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde unter anderem auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug) ist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten und einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,9% bei einer Standardabweichung von +/- 0,8%-Punkten veröffentlicht. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf einer Auswertung im Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 29%). Für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau (ab 50 Wohneinheiten) und einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,3% bei einer Standardabweichung von +/- 1,3%-Punkten veröffentlicht.

Sprengnetter veröffentlicht in seinem Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem für Eigentumswohnungen einen regions- und stichtagsbezogenen (01.10.2023) Liegenschaftszinssatz von 1,86% auf Basis von 77 auf Landkreisebene vorliegenden Kaufpreisen.

Unter Berücksichtigung der Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilien (z.B. Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Wohnfläche etc.), der Ausstattung des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Nachfrage nach Wohnungseigentum auf dem örtlichen und regionalen Immobilienmarkt erscheint eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf 2% aus sachverständiger Sicht angemessen und marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

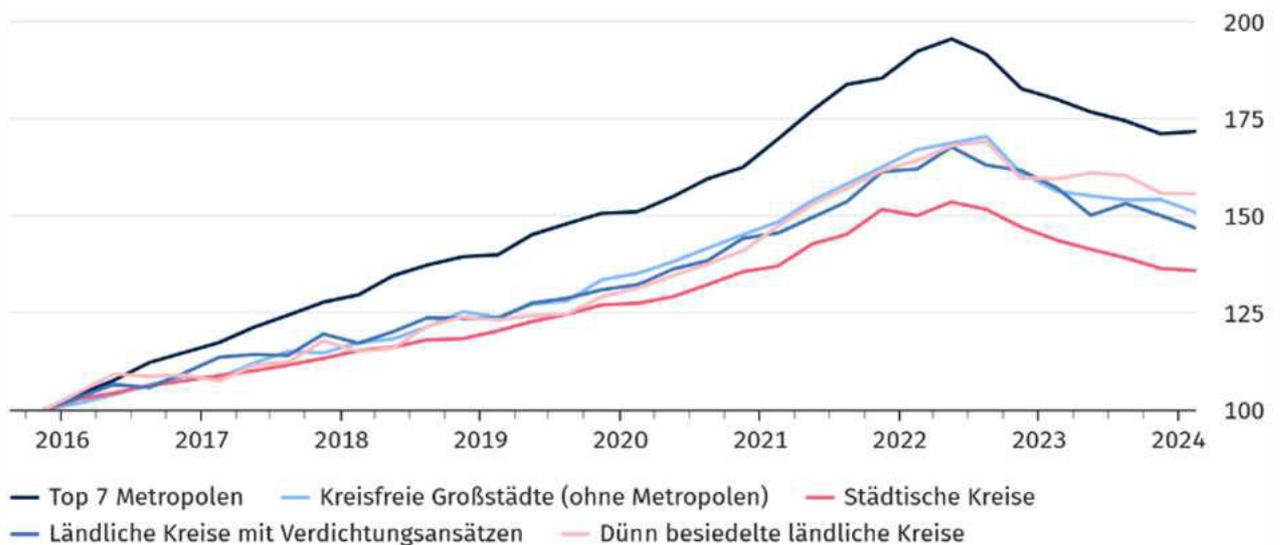
Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten nicht ausreichend berücksichtigt.

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Die Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der Städtischen Kreise, zu der die Region des Kreises Bergstraße gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind.

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Aus sachverständiger Sicht ist eine zusätzliche Marktanpassung von -10% auf Basis des Indexverlaufes vorzunehmen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (222.024,90 €)	-22.202,49 €
Summe	-22.202,49 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude der Wohnanlage

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,0 %	32,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude der Wohnanlage

Das Gebäude wurde im Jahr 1983 kernsaniert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1983
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen • Für Gebäudedecken 	10 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1983 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 12 \text{ Jahre} = 1971.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem „vorläufigen fiktiven neuen“ Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Vergleichswertermittlung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **198.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **192.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **7 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[192.000,00 € \times 0,900 + 198.000,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 195.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 532/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Alexanderstraße 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lorsch	6779	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	10	168

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 mit rd.

195.000 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 05. Juli 2024



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnanlagegrundstück**in **Lorsch, Alexanderstraße 24**Flur **10**Flurstücksnummer **168**Wertermittlungsstichtag: **22.05.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum Nr. 4	baureifes Land	frei	535,97	2.127,00	60.600,00
Summe:			535,97	2.127,00	60.600,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum Nr. 4	Wohnanlage			90	1935	80	28

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum Nr. 4	11.100,00	2.302,60 € (20,74 %)	2,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	673,87 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-88,89 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.166,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,57
Verkehrswert/Reinertrag:	22,17

Ergebnisse	
Ertragswert:	192.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	198.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	195.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	22.05.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

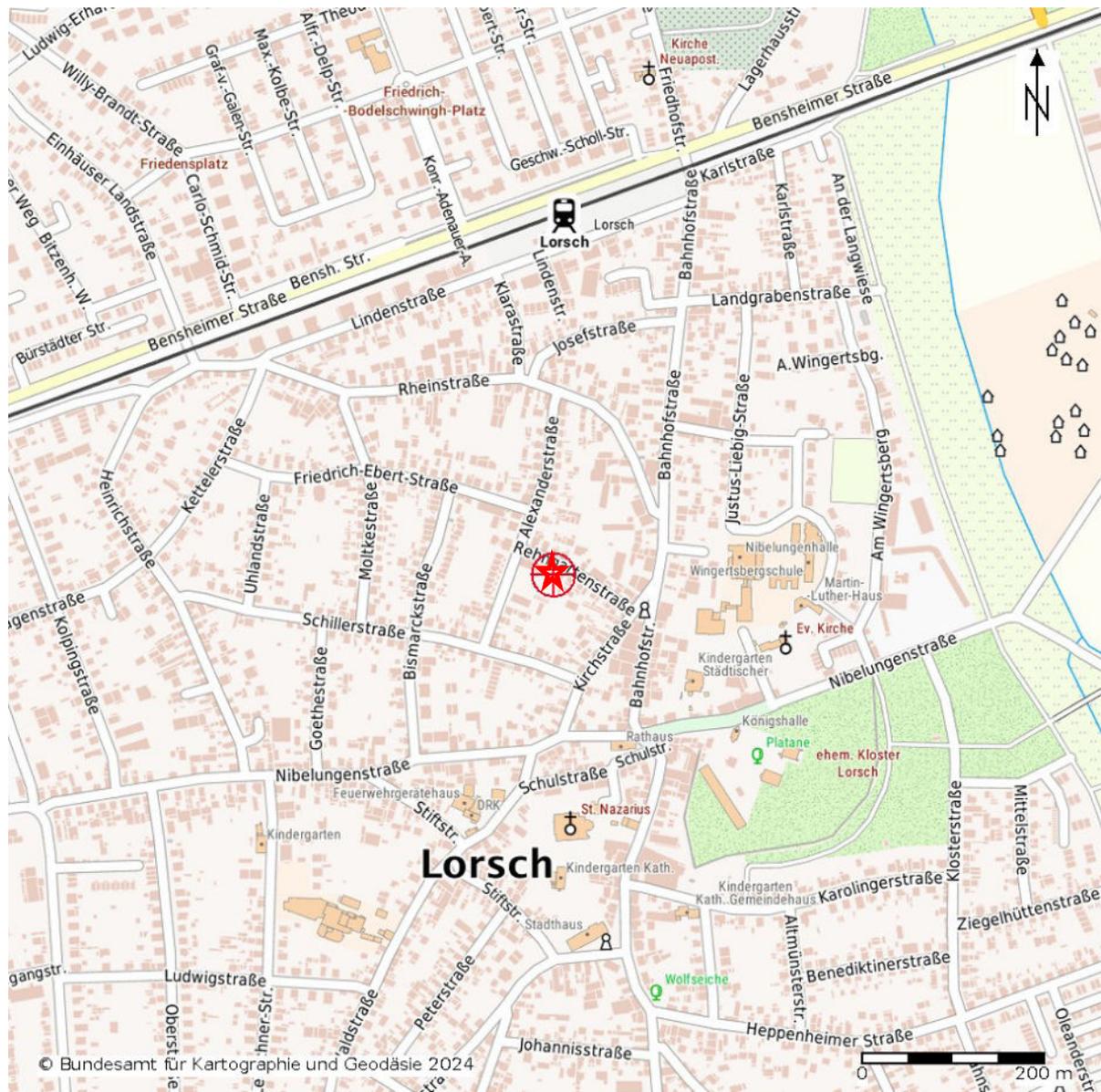
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

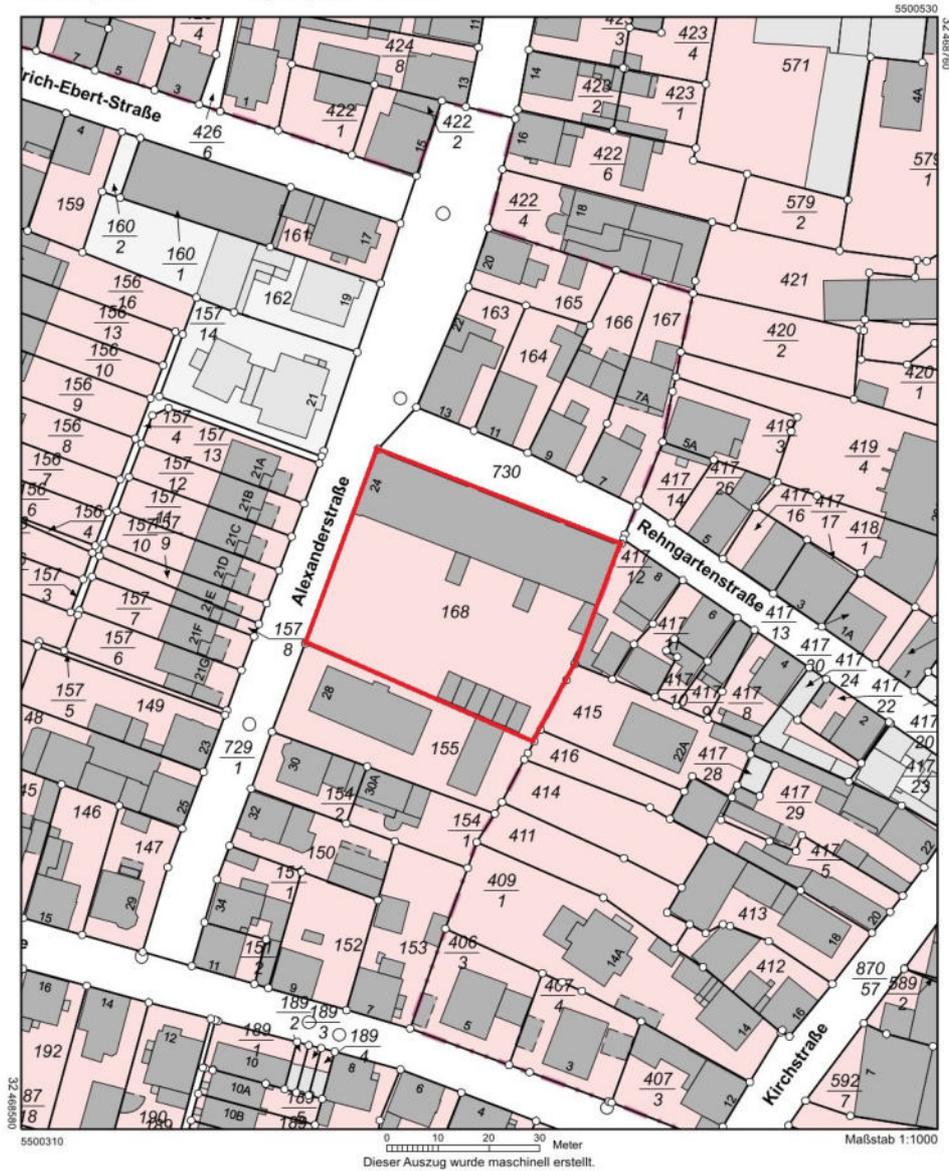
Erstellt am 30.05.2024

Antrag: 202565925-1

AZ: HHH

Flurstück: 168
Flur: 10
Gemarkung: Lorsch

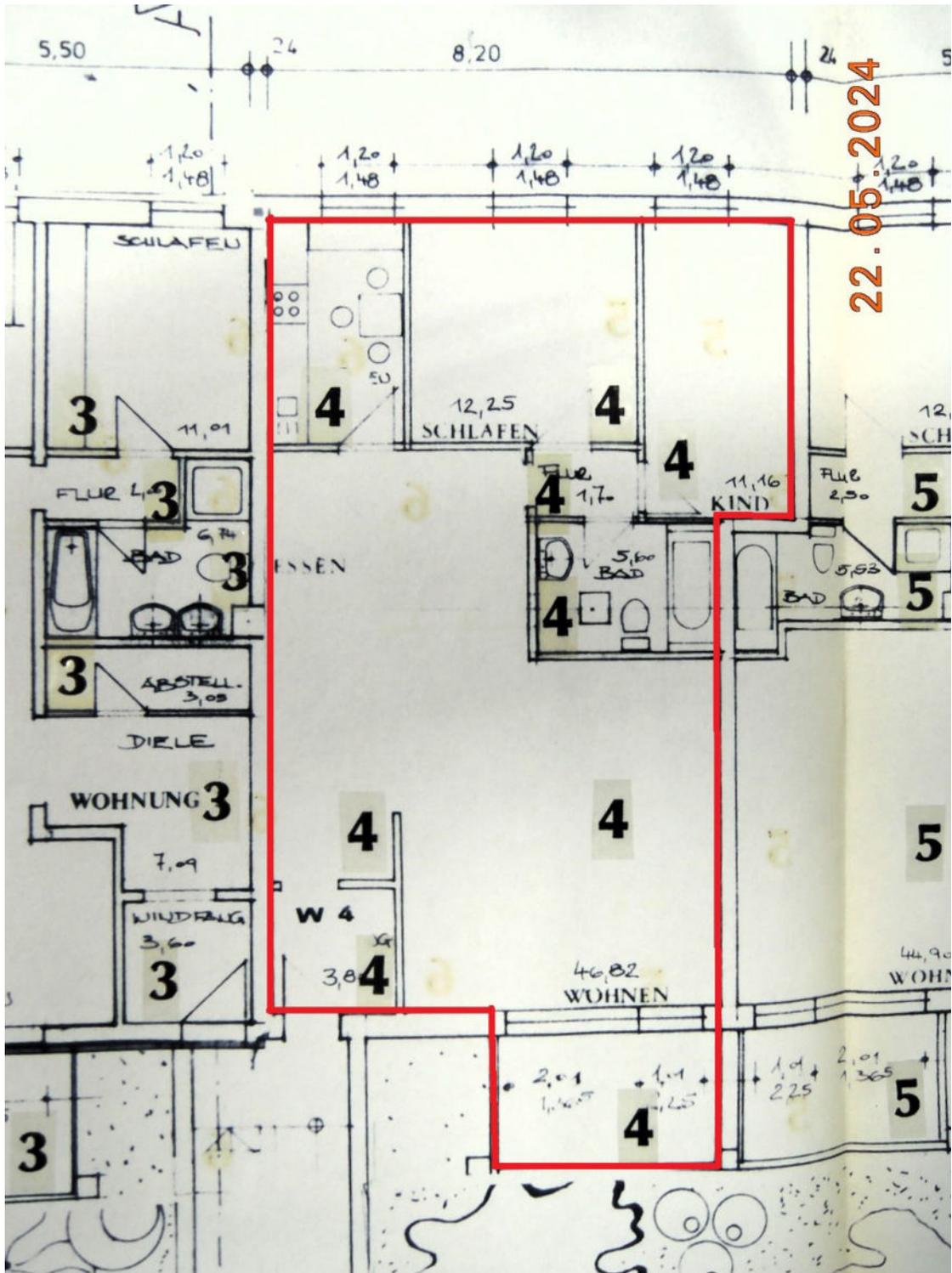
Gemeinde: Lorsch
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation www.gds.hessen.de

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

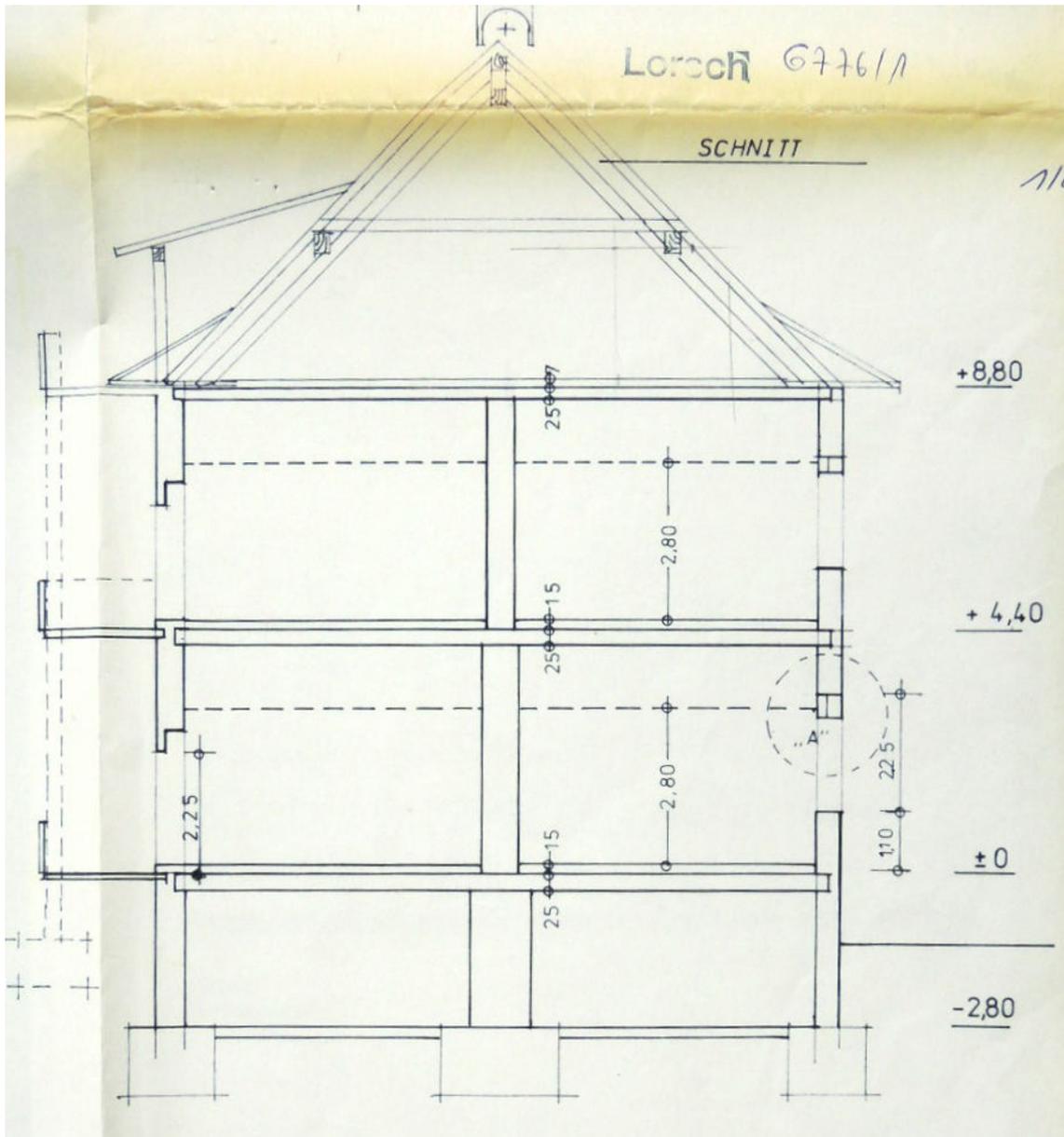
Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss mit markiertem Wohnungseigentum Nr. 4
- aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

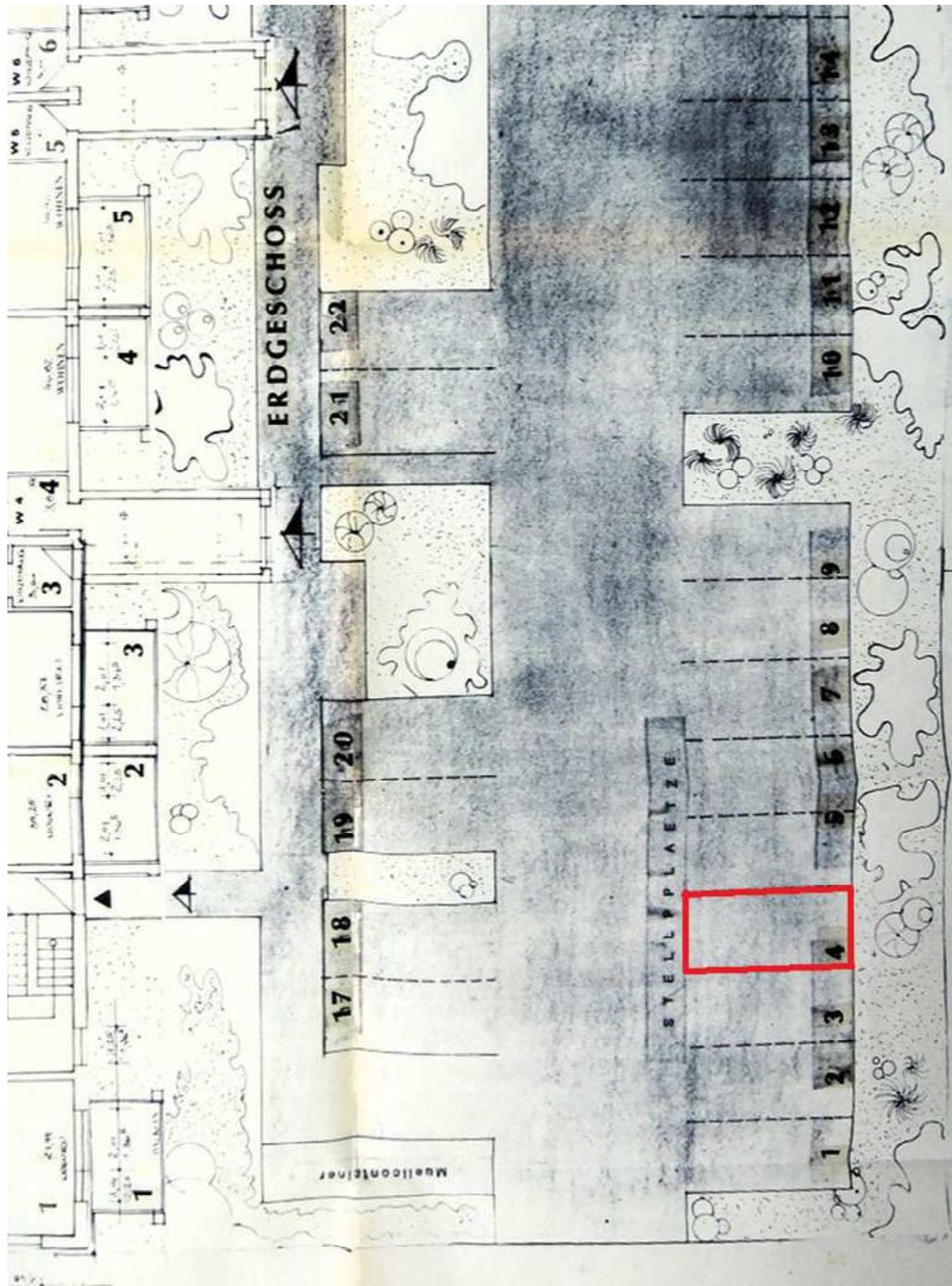
Seite 3 von 4



Schnitt der Wohnanlage mit Ansicht von Osten - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Stellplatzplan mit der Wohnung zugeordnetem Stellplatz Nr. 4 - aus Bauakte

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8/



Bild 1: Ansicht von Süden



Bild 2: Wohnungseigentum (rot markiert) mit Ansicht von Nordwesten (Rehngartenstraße)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Zugang zum Gebäude B

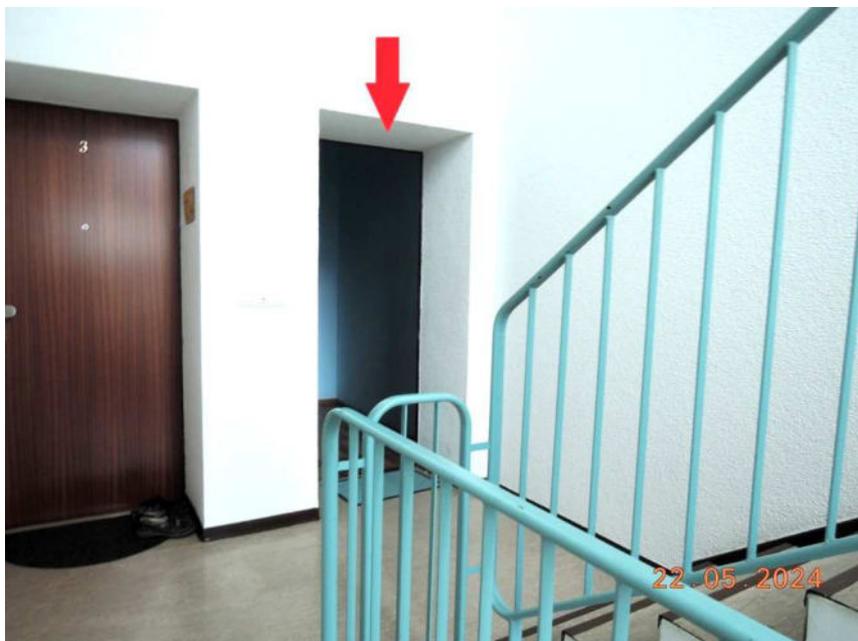


Bild 4: Treppenhaus und Wohnungszugang

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon



Bild 6: Wohnzimmer zum Balkon

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Balkon mit Ansicht von Süden



Bild 80: Wohn-/Essbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Gäste-WC



Bild 10: Küche mit Fenster nach Norden

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Zimmer mit Fenster nach Norden



Bild 12: Innenliegendes Badezimmer

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Sicherungskasten



Bild 14: Stellplätze

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Zum Wohnungseigentum gehörender Kellerraum



Bild 16: Trockenraum im Kellergeschoss, Feuchtigkeitschäden (Gemeinschaftseigentum)