

Amtsgericht Bensheim
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

64601 Bensheim

IB-Nr.: 839/AG/GA/B/SB

Datum: 23.9.2024

Ihr Aktenzeichen: 43 K 2/24

Exemplar Nummer: 6 von 6

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §194 BauGB für das unbebaute Grundstück in 64625 Bensheim, Auf der Mauer 10, eingetragen im Grundbuch von Zell; Blatt 769; lfd. Nr. 2



Grundstück Straßenansicht

Der Verkehrswert (Marktwert) zum Stichtag 08.08.2024 wurde ermittelt
für das unbebaute Grundstück mit rd.
375.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	3
1.1	Ersteller.....	3
1.2	Ausfertigung.....	3
1.3	Schutzbestimmungen.....	3
1.4	Durchgeführte Erhebungen	4
1.5	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	4
1.6	Ortstermin	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber	5
2.3	Angaben zum Auftrag	5
2.4	Fragen des Gerichtes.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	8
3.3	Erschließung, Baugrund.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Gebäude und Außenanlagebeschreibung	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.2	Bodenwertermittlung	13
5.2.1	Bodenrichtwert des bebauten Bewertungsgrundstück.....	13
5.2.2	Bodenwertberechnung des unbebauten Bewertungsgrundstücks	14
5.2.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	15
5.3	Vergleichswert	15
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
5.3.3	Vergleichswertermittlung	17
5.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	18
5.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	19
5.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
5.4.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	19
5.4.3	Verkehrswert (Marktwert)	19
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	20
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
7	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma:	Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV):	Stephan Beikert
Straße:	Illertstraße 6
PLZ / Ort:	68519 Viernheim
Telefon:	+49 6204 912401
Fax:	+49 6204 912402
E-Mail:	info@bimmob.de
Web:	www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version:	1	
Ausfertigungsnummer:	1	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	4	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	5	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	6	Amtsgericht Bensheim

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 5 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Schutzbestimmungen

Urheberschutz, 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.4 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.5 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

1.6 Ortstermin

Das unbebaute Grundstück wurde am 08.08.2024 besichtigt.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Auf der Mauer 10 64625 Bensheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zell, Blatt 769; lfd. Nr.2
Katasterangaben:	Gemarkung Zell; Flur 3; Flurstück 261
Grundstücksgröße:	674 m ²
Miteigentumsanteile:	---

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Postfach 1151 64601 Bensheim
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 16.07.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	20.07.2024 (Eingang beim SV)
Wertermittlungstichtag: (Tag des Notarvertrages)	08.08.2024
Qualitätsstichtag:	08.08.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.08.2024 17:00 h bis 17:30 h
	Teilnehmer: der Schuldner; der Sachverständige

Hinweise zum Ortstermin: Das Grundstück wurde von der Straße aus besichtigt.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV elektronisch am 31.07.2024 abgerufen.

Flurkarte: Wurde vom SV elektronisch am 31.07.2024 abgerufen.

Abgabensituation: Wurde vom SV am 09.08.2023 mündlich abgefragt.

Grundbuch: Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Das Abdruckdatum ist der 17.06.2024.

Flächennutzungsplan (FNP): Die Information wurde vom SV elektronisch am 29.08.2024 eingeholt.

Altlasten: Die Altlasten wurden vom SV am 31.07.2024 angefragt. Das Antwortschreiben wurde am 02.08.2024 erstellt.

Baulasten: Die Baulasten wurden vom Auftraggeber abgefragt und dem SV mit der Auftragserteilung zur Verfügung gestellt. Das Antwortschreiben der Behörde wurde am 17.06.2024 erstellt.

Bebauungsplan: Die Information wurde vom SV am 29.08.2024 eingeholt.

Bodenrichtwert: Wurde vom SV elektronisch am 09.08.2024 abgerufen.

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter: Das Grundstück ist unbebaut.

Gewerblicher Betrieb: Das Grundstück ist unbebaut, es werden keine gewerblichen Gegenstände auf dem Grundstück gelagert.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen: Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm: Es ist kein Gebäude auf dem Grundstück vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine

Altlasten: Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

Energieausweis: nicht vorhanden

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl):	Bensheim (ca.39.000); Ortsteil Zell (ca. 1.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Darmstadt ca. 30 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden ca. 72 km
Bundesstraßen:	B 47 vor Ort
Autobahnzufahrt:	A 5 ca. 6 km (Autobahnauffahrt Bensheim)
Bahnhof:	Bensheim ca. 5 km ICE-Bahnhof Mannheim ca. 35 km
Flughafen:	Frankfurt am Main ca. 55 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße oberhalb der Bundesstraße B 47, die Bensheim mit den westlichen Ortsteilen Zell und Gronau verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich hauptsächlich wohnwirtschaftliche Gebäude. Die Straße ist nicht sehr breit und bietet Parkmöglichkeiten an einer Straßenseite. In der Straße sind keine Gehwege vorhanden. ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung. Bis zum Zentrum von Bensheim sind es ca. 3 km. Dort gibt es unter anderem Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und einen Bahnhof der deutschen Bundesbahn.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; Ein-, Zweifamilienhäuser; ein- bis zweistöckige Bauweise teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss
Beeinträchtigungen:	normal für die Lage

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

mittlere Breite:	ca. 25,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 28,50 m
Form & Höhenverlauf:	leicht hangig; von der Straße weg ansteigend.
Bemerkung:	keine

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Seitenstraße
Straßenausbau:	gepflasterter Straßenbelag; Gehwege sind nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, wahrscheinlich Gasanschluss, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	augenscheinlich geordnet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach besteht in Abteilung II für das Flurstück folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: gelöscht; lfd. Nr. 2: gelöscht; lfd. Nr. 3: gelöscht; lfd. Nr. 4: gelöscht; lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 2 / 24); eingetragen am 17.06.2024.
---------------------------------------	--

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück wird keine Eintragung im Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz: Das Grundstück ist nicht bebaut, somit besteht kein Verdacht auf Denkmalschutz.

Altlasten:

- a) Für das Grundstück Gemarkung Zell, Flur 3, Flurstück 261 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessens vor.
- b) Weitergehende Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor.
- c) Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.

Bauplanungsrecht:

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan mit W gekennzeichnet.

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es gibt eine Bausatzung mit dem Kennzeichen „006-31-02-3082-0006-BZ1-00_T“. Diese Bausatzung ist im Jahr 1967 in Kraft getreten.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.

Entwicklungszustand:

Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV

Abgabenzustand: Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäude und Außenanlagebeschreibung

Auf dem Grundstück steht kein Wohngebäude mehr, dies wurde wahrscheinlich im Jahr 2021/22 abgerissen. Die heutigen Eigentümer haben das Grundstück bereits ohne das Gebäude gekauft. Es sind noch die Grenzmauern zur Straße vorhanden. Es ist ebenfalls die Baugrube des alten Gebäudes ersichtlich.

Die Pflanzen auf dem Grundstück sind seit einiger Zeit nicht mehr zurückgeschnitten worden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) über den Bodenwert für das unbebaute Grundstück in 64625 Bensheim, Auf der Mauer 10, eingetragen im Grundbuch von Zell; Blatt 769; lfd. Nr. 2 zum Stichtag 08.08.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) können einzelne oder auch mehrere Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV21 herangezogen werden, nämlich das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 27 ImmoWertV21 einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 13 bis 17 ImmoWertV21, das Ertragswertverfahren §§ 28 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV21.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Bodenwertes zu ermitteln. Die Grundlage der Bodenwertermittlung sind Vergleichskaufpreise. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 27 ImmoWertV21) ermittelt.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.2 Bodenwertermittlung

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke in der Bodenrichtwertzone 500 €/m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbau Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Ausrichtung	=	durchschnittlich

5.2.1 Bodenrichtwert des bebauten Bewertungsgrundstück

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbau Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	674 m ²
Ausrichtung	=	Südlage

5.2.2 Bodenwertberechnung des unbebauten Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.08.2024	× 1,00	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	---	---	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbau Fläche	Wohnbau Fläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	674	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Ausrichtung	durchschnittlich	Südlage	× 1,05	B 02
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 525,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 525,00 €/m²	
Fläche	× 674 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 353.850,00 € <u>rd. 354.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 insgesamt **354.000,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

- B 01: Zeitliche Anpassung: Der Bodenrichtwert ist vom Stichtag 01.01.2024 und somit aktuell. Aufgrund der aktuellen Situation sind nicht die gleichen Wertsteigerungen wie in den letzten Jahren zu erwarten. Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt zeigen, dass die Kaufpreise stagnierend bis rückläufig sind. Es wird daher keine Anpassung des Bodenwertes vorgenommen.
- B 02 Ausrichtung: Das Bewertungsgrundstück ist nach Süden ausgerichtet. Dadurch sind der Wohnbereich und der Gartenbereich zur Sonne ausgerichtet. Diese Grundstücke werden von potenziellen Käufern bevorzugt. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird ein 5 % Aufschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

5.3 Vergleichswert

5.3.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.3.2 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 zugrundeliegenden 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 Instandhaltung, 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 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.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		354.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	357.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	17.850,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	374.850,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	374.850,00 €
	rd.	375.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Wert der Außenanlagen

Hier wird der Zeitwert der Grenzmauer zur Straße und die Erschließung des Grundstückes berücksichtigt. Es wird ein Zeitwert in Höhe von 3.000 € angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Grundstücke in einem bereits bebauten Gebiet werden tendenziell über den Bodenwert gehandelt, da hier für den Käufer die bereits vorhandene Nachbarbebauung ersichtlich ist. Da im Gegensatz zu einem Neubaugebiet kein störender Lärm durch die zu errichtende Nachbarbebauung über Jahre ansteht und das Gebiet bereits erschlossen ist.

Aus diesem Grund wird hier ein Zuschlag von 5 % des vorläufigen Vergleichswertes berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (357.000,00 €)	17.850,00 €
Summe	17.850,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt. Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

5.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 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

5.4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit **rd. 375 .000 €**,

5.4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das unbebaute Grundstück in 64625 Bensheim, Auf der Mauer 10, eingetragen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zell	769	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zell	3	261

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 mit rd.

375.000 €.

in Worten: freihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Viernheim, 23.09.2024

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

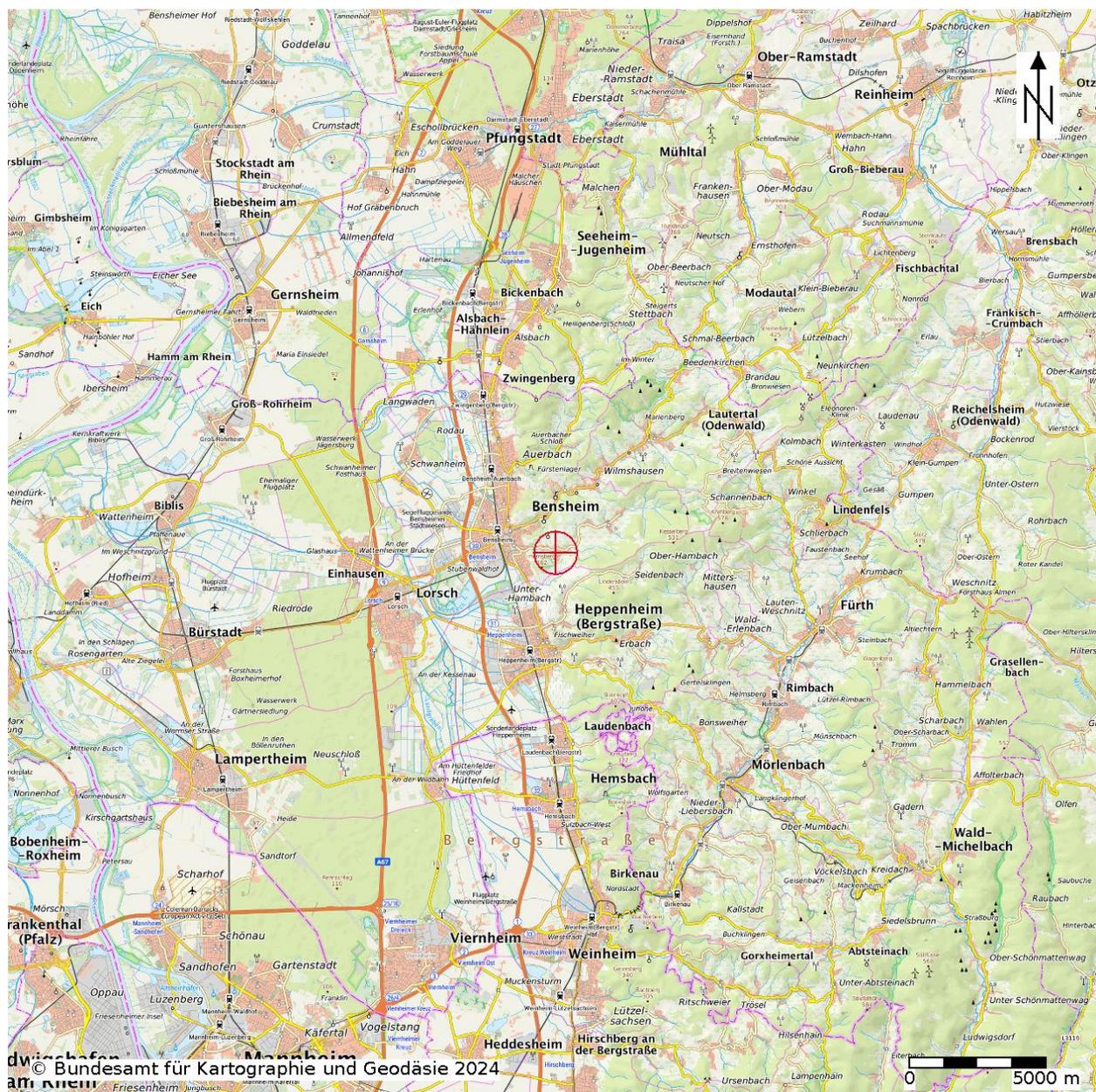
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 3. Auflage 2006
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wings, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

7 Verzeichnis der Anlagen

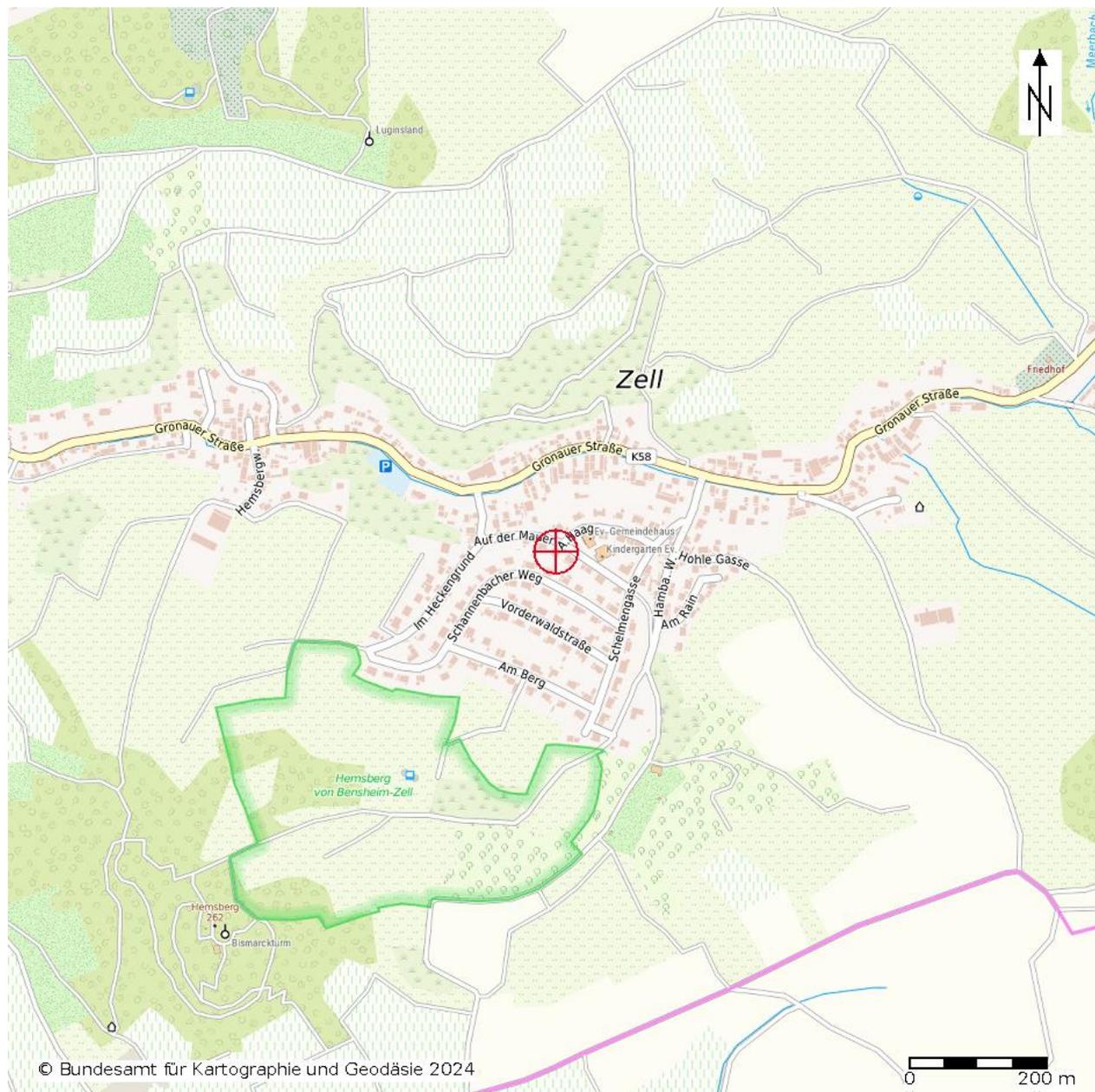
Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Fotos	2 Seiten
		Summe 5 Seiten

Anlage 1: Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 31.07.2024
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 31.07.2024
Maßstab: 1:10.000

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild-Nr. 1: Straßenansicht des Grundstücks



Bild-Nr. 2: Straßenansicht von links

Seite 2 von 2



Bild-Nr. 3: Straßenverlauf vor dem Grundstück



Bild-Nr. 4: Kreuzung vor dem Grundstück