

Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

IB-Nr.: 845/AG/GA/ETW/SB
Datum: 06.12.2024
Ihr Aktenzeichen: 43 K 9/24
Exemplarnummer: 1 von 5

64601 Bensheim

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Heppenheim, Nummer 12706, eingetragen mit 3.904,82/100.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Abstellraum im Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichnet.



Straßenansicht der Eigentumswohnung (zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 09.11.2024 ermittelt mit rd.

284.000,00 €

**(Die Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
Aus diesem Grund wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000 €
vorgenommen).**

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Schutzbestimmungen.....	4
1.4	Durchgeführte Erhebungen	5
1.5	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber	6
2.3	Angaben zum Auftrag	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	8
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	10
3.3	Erschließung, Baugrund.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3.7	Wirtschaftliche Lage der Einheit	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.2.6	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung.....	16
4.2.7	Raumausstattung der Wohnung.....	16
4.3	Außenanlagen.....	17
4.4	Gesamteindruck.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
5.3	Bodenwertermittlung	20
5.3.1	Bodenrichtwert	20
5.3.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks.....	20
5.3.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	21
5.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 50.....	21

5.4	Ertragswertermittlung	22
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.4.3	Ertragswertberechnung	25
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	26
5.5	Vergleichswertermittlung	28
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	28
5.5.3	Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	29
5.5.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung ...	35
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	37
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
5.6.5	Verkehrswert (Marktwert)	39
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
7	Verzeichnis der Anlagen	41

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
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	4	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	5	Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 11 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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr.50 bezeichnet
Objektadresse:	Von-Hees-Straße 3 64646 Heppenheim
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Heppenheim; Nummer 12706; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heppenheim; Flur 24; Flurstück 555/2
Grundstücksfläche:	3.535 m ²
Miteigentumsanteil:	3.904,82 / 100.000

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 06.09.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	21.09.2024 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2024 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	09.11.2024 (Tag des Ortstermins)
Ortsbesichtigung:	Datum: 09.11.2024; (11:00 h – 11:25 h) Teilnehmer: der Sachverständige
Besonderheiten:	Alle Prozessbeteiligten wurden zu dem Ortstermin eingeladen. Die Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

- Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV am 03.10.2024 abgerufen.
- Baulastenverzeichnis: Die Abfrage des Baulastenverzeichnisses wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Das Antwortschreiben von der zuständigen Behörde wurde am 04.07.2024 erstellt.
- Denkmalschutz: Die digitale Denkmalliste des Landes Hessen wurde vom SV am 08.11.2024 eingesehen.
- Grundbuch: Wurde dem SV mit dem Stand vom 17.07.2024 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
- Teilungserklärung: Wurde vom SV persönlich am 30.09.2024 bei dem zuständigen Grundbuchamt eingesehen.
- Lageplan: Wurden vom SV am 03.10.2024 abgerufen.
- Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV digital am 08.11.2024 eingesehen.
- Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV digital am 08.11.2024 eingesehen.
- Teilungspläne: Wurde aus den Teilungsplänen der Teilungsurkunde entnommen.
- Energieausweis: Wurde beim Hausverwalter am 29.11.2024 angefragt.
- Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen: Wurde aus dem Teilungsplan der Teilungserklärung ermittelt.
- Kaufpreise: Es wurden vom SV am 26.11.2024 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss abgefragt. Es wurden 11 Kaufpreise vom Gutachterausschuss am 06.12.2024 zur Verfügung gestellt
- Wirtschaftsplan offenen Posten: Wurde beim zuständigen Hausverwalter abgefragt.
- Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 09.11.2024 digital abgefragt.
- Immobilienmarktbericht: Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 [7]
- Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

- Mieter: Die Wohnung wird augenscheinlich vom Eigentümer bewohnt. Ob ein weiteres Mietverhältnis besteht, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
- Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Nach äußerlicher Begutachtung der Immobilie konnte am Ortstermin kein Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.
- Verdacht auf Hausschwamm: Ein solcher Verdacht ist nach augenscheinlicher eingeschränkter Begehung am Ortstermin nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es liegen keine baubehördliche Beschränkungen vor.
- Altlasten: Die Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigung Hessen hat folgende Eintragungen:
Auskunft:
a. Für das Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 24, Flurstück 555/2 liegt unter Altis-Nummer: 431.011.030-001.641 ein Eintrag im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigung (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.
- Baulasten: Es liegen keine Baulasten vor.
- Energieausweis: Es konnte ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Verbrauchsausweis wurde am 02.10.2018 erstellt. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 115,69 kWh/(m²xa) angegeben. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes wurde mit 127,26 kWh/(m²xa) angegeben. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 02.10.2028.

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl):	Heppenheim (ca. 25.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Bensheim ca. 6 km; Mannheim ca. 20 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden ca. 70 km
Bundesstraßen:	B 460 vor Ort; B 3 ca. 1,0 km
Autobahnzufahrt:	A 5 ca. 2,5 km
Bahnhof:	Bahnhof ca. 2,0 km; Mannheim ca. 20 km (ICE-Bahnhof) ca. 20 km
Flughafen:	Mannheim / Neuostheim ca. 20 km; Frankfurt am Main ca. 70 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Wohnanlage ist am südwestlichen Stadtrand von Heppenheim in einem Wohngebiet gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist vor Ort. In dem Wohngebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere Wohnhochhäuser und mehrere mehrstöckige Wohnhäuser. Es sind ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. In ca. 500 m Entfernung in südwestlicher Richtung ist das Kreiskrankenhaus und der Bruchsee.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; mehrere Mehrfamilienhäuser; weiter im Wohngebiet befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaus oder als Reihenhäuser; in der Straße reines Wohngebiet
Beeinträchtigungen:	keine

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront:	ca. 73,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 50,00 m
Form & Höhenverlauf:	leicht verjüngendes Viereck; eine Grundstücksecke ist abgerundet; eben

Bemerkung: keine

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitige Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Parkmöglichkeiten an einer Straßenseite vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss; Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung; An den Straßenseiten keine Einfriedigung im Gartenbereich, Hecken und Stahlmattenzaun.
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 folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: gelöscht; lfd. Nr. 2: gelöscht; lfd. Nr. 3: gelöscht; lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 9/24); eingetragen am 17.07.2024
---------------------------------------	--

- 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: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
- Denkmalschutz: Die Immobilie wird in der Hessischen Denkmalliste nicht geführt. Es liegt kein Denkmalschutzverdacht vor.
- Altlasten: Das Altlastenkataster wurde auftragsbezogen abgefragt. Die Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigung Hessen hat folgende Eintragungen:
Auskunft:
 - d. Für das Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 24, Flurstück 555/2 liegt unter Altis-Nummer: 431.011.030-001.641 ein Eintrag im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigung (FIS AG - ALTIS) des Landes Hessens vor.
 - e. Weitergehende Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor.
 - f. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.
- Bauplanungsrecht:
Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet W gekennzeichnet.
- Festsetzung im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 wahrscheinlich dafür nicht mehr zu entrichten.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung Nr. 50 im 8. Obergeschoss der Von-Hees-Straße 3 wird nach der äußeren Begutachtung vom Eigentümer bewohnt.

3.7 Wirtschaftliche Lage der Einheit

Der Eigentümer hat gegenüber der Hausgemeinschaft offene Posten in Höhe von 8.319,09 € zum Stand August 2024. Dieser Rückstand wächst jeden Monat um 666,01 €.

Die Hauseigentümergeinschaft hat eine Rücklagenhöhe von ca. 200.000 € zum Stand vom 31.12.2023.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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 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 -schäden 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. 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 bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall bestimmen.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes neugeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 50 Wohneinheiten; voll unterkellert; Flachdach; ein Fahrstuhl; Die Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss.
Baujahr:	1967-1968
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden am Gebäude die Fassade teilweise gedämmt und neu angelegt. Sonstige Modernisierungen konnten bei äußerer Begutachtung nicht festgestellt werden.
Energieeffizienz:	Es konnte ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Verbrauchsausweis wurde am 02.10.2018 erstellt. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 115,69 kWh/(m ² xa) angegeben. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes wurde mit 127,26 kWh/(m ² xa) angegeben. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 02.10.2028.

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: Außenansicht: Keller – DG = verputzt;
teilweiser Klinker

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Kellerabstellräume;
Anschlussräume

EG – 7.Obergeschoss: sechs Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnfläche;
zu den Wohnungen gehört jeweils ein Abstellraum im KG

8. OG: zwei Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnfläche;
zu den Wohnungen gehört jeweils ein Abstellraum im KG

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente

Wände: Außenwände: Keller: Stahlbeton;
ab EG: Stahlbeton mit Klinker

Innenwände: tragend: Stahlbeton, Bims beziehungsweise Hohllochziegel

Decken: KG-DG: Stahlbetondecke

Treppenhaus: Etagentreppen: Stahlbeton;
mit Naturstein belegt;
Stahlgeländer

Türen: Stahlrahmen mit Anstrich und Drahtglasfüllung

Fenster: Kunststoff mit Isolierglas
zur Straße Glaselemente

Keller: Bodenbeläge: Beton mit Anstrich

Kellerinnenwände: Mauerwerk mit Anstrich

Fenster: nicht bekannt

Türen: Stahltüren

Dach:	Konnte nicht besichtigt werden;
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Warmdach; unterstellt wird Folie mit Kiesschüttung und Dämmung
Hauseingangs- / Eingangsbereich:	
Gebäudeeingangstür:	zwei Aluminiumtüren mit Glasausschnittelementen; rechts und links dazwischen Mauerwerk; Im Bereich des Mauerwerks befinden sich die Sprechanlage und die Briefkästen.
Bodenbelag:	Natursteinfliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölheizung
Warmwasserversorgung:	über Ölzentralheizung
Fernsehinstallation:	Kabelfernsehanschluss

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Fahrstuhl
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderung:	Es wird keine wirtschaftliche Wertminderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem normalen/gepflegten Zustand.

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Nr. 50 liegt im 8.Obergeschoss/Dachgeschoss.
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt 123,32 m ² . Die Wohnfläche wurde aus dem Teilungsplan ermittelt (siehe Anlage 5).
Raumaufteilung / Orientierung:	Flur rd. 7,37 m ² innenliegend; Abstellraum rd. 2,34 m ² innenliegend; Geräteraum rd. 2,34 m ² außenliegend; Wohnen rd. 23,16 m ² außenliegend; Essen rd. 16,92 m ² außenliegend; Bad rd. 8,18 m ² außenliegend; WC rd. 1,39 m ² innenliegend; Schlafen rd. 19,00 m ² außenliegend; Küche rd. 7,67 m ² außenliegend; Kind 8,14m ² außenliegend; Arbeiten rd. 16,46 m ² außenliegend; Dachterrasse zu 1/4 rd. 3,62 m ² Umlauf zu 15 % rd. 6,99 m ²
Grundriss:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung	ausreichend bis gut
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine

4.2.7 Raumausstattung der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den Erfahrungen des Sachverständigen. Dieser unterstellte Ausstattungsstandard wird zur Schätzung des Marktwertes herangezogen.

Bodenbelag:	Räume: Laminat
	Sanitäre Räume: Fliesen
	Küche: Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: Raufasertapete mit Anstrich
	Sanitäre Räume: Fliesen
Deckenbekleidung:	Räume: Raufasertapete und Anstrich
	Sanitäre Räume: Putz und Anstrich
Fenster:	Fenster: Kunststofffenster; Isolierverglasung
	Rollläden: Keine

Türen:	Wohnungstür: Holztür
	Zimmertüren: Holzwerkstoff
Sanitäre Installation:	Bad: Waschbecken mit Eingriff Armatur und Spiegel; Wand-WC mit Spülkasten; Badewanne mit Eingriff Armatur
	WC: Waschbecken mit Eingriff Armatur; Wand-WC mit Spülkasten
Terrasse und Umlauf	Boden = Betonplatten Brüstung = Beton; teilweise Stahlgeländer
	Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Kellerraum:	Kellerraum
Bemerkung:	Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung berücksichtigt
	Besondere Einrichtungen: nicht in der Wertermittlung enthalten
	Modernisierungen: Keine Angabe möglich
Bauschäden & Renovierungstau der Räume:	Wegen fehlender Innenbesichtigung kann keine Aussage zu Bauschäden und Modernisierungstau getätigt werden.
wirtschaftliche Wertminderung:	Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 250 € / m ² WF vorgenommen. Bei einer Wohnfläche von ca. 120 m ² ergibt sich ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000 €.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Gartenanlage und Pflanzen, Einfriedigungen, Befestigung im Bereich der Mülltonnen, Fahrradständer vor dem Haus.

4.4 Gesamteindruck

Die zu bewertende Immobilie liegt am südlichen Rand von Heppenheim in der Nähe des Kreiskrankenhauses und dem Bruchsee. Das nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhaus mit 50 Wohneinheiten wurde ca. 1967/68 errichtet. Im Allgemeinen macht das Mehrfamilienwohnhaus (Gesamtanlage) einen dem Baujahr entsprechenden guten und gepflegten Eindruck. Dem Anschein nach wurde die Fassade modernisiert (teilweise gedämmt und verputzt). Im Kellergeschoss befinden sich für die Wohnungen jeweils ein Kellerabstellraum sowie der Anschluss- und Heizungsraum. Die Wohnung Nr. 50 (Penthaus) befindet sich im 8. Obergeschoss, hat eine Wohnfläche von ca. 123,32 m² inklusive der Dachterrasse, Wintergärten und Umlauf. Die zu bewertende Einheit besitzt 5 Zimmer, ein kleines baujahrestypische Bad, ein WC, eine Küche und Dachterrasse. An das Wohnzimmer und Esszimmer wurde jeweils ein kleiner Wintergarten angebaut. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000 € vorgenommen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für den 3.904,82 /100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhochhaus bebauten Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Str. 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 50 im 8. Obergeschoss zum Wertermittlungstichtag 09.11.2024 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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen 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 ImmoWertV21). 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 ImmoWertV21). 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 diesbezügliche 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Aus dem Bewertungsgrundstück und von dem Bodenwertniveau in Heppenheim sind Vergleichskaufpreise von den Gutachterausschüssen zu erhalten und somit kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden. Es wird vorrangig der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet. Es sind die erzielbare Marktmiete, der Liegenschaftszinssatz und auch die Restnutzungsdauer gut bestimmbar.

5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück (RE).

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 525 €/m². Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

5.3.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	525,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.11.2024	× 1,00	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittl.	durchschnittl.	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	3535	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	525,00 €/m ²
Werteinfluss durch noch ausstehende Beiträge beim Bewertungsobjekt			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	525,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	525,00 €/m ²
Fläche		×	3.535 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.855.875,00 € rd. 1.900.000,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2024 insgesamt **1.900.000,00 €**.

5.3.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2024 definiert. Der Bodenrichtwert ist aktuell, so dass hier keine Anpassung vorgenommen wird.

5.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 50

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 3.904,82/100.000 Miteigentumsanteil (ME) 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	1.900.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.900.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.904,82/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	74.191,58 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 74.191,58 € rd. 74.000,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2024 74.000,00 €.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	50	Wohnung 8. OG	123,32		9,93	1.224,57	14.694,84
Summe			123,32	-		1.224,57	14.694,84

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.694,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.587,33 €
jährlicher Reinertrag	= 12.107,51 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 74.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.484,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.623,51 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 237.924,13 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 312.124,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 312.124,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 282.124,13 €
	rd. 282.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch die Teilungspläne ermittelt. Die Dachterrasse wurde zu 1/4 und der Umlauf wurde zu 15 % berücksichtigt. Die von der Straße ersichtlichen Wintergärten im Wohn- und Esszimmer wurden zu 50 % angesetzt. Die Wohnfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag §18 ImmoWertV

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Wohnfläche ist, umso geringer ist die absolute Miete. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was eine höhere relative Miete zur Folge hat. Das heißt, die relative Miete steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnfläche.

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.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht [7] Mieten bei einem BRW von 550 €/m², bei einer Wohnfläche von 90 m² und einem Baujahr von 1985 mit 9,14 €/m²WF. Angepasst an die Gesamtwohnfläche von ca. 120 m²WF, an die unterstellte Ausstattung, an das fiktive Baujahr 1984 und es wurde ein 10 % Zuschlag wegen dem Penthaus in der Miete berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der vorangegebenen Punkte ergibt sich ein Mietzins für die Wohnung von 9,93 €/m²WF.

Recherchen und Beobachtungen zufolge wurden auf dem Immobilienmarkt für Wohnungen in der Lage oder vergleichbar zwischen 8,75 €/m²WF bis zu 10,50 €/m²WF erzielt. Die Miete für die Wohnung wird in Höhe von 9,93 €/m²WF angesetzt.

Bewirtschaftungskosten §19 ImmoWertV

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten werden in dem Modell des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.726,48
Mietausfallwagnis	3,00	----	440,85
Summe			2.587,33 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins LZ §14 Absatz 2 ImmoWertV

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart Liegenschaftszinssätze. Im Grundstücksmarktbericht werden bei einem Bodenrichtwert von 370 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,30 % und einer Standardabweichung von 1,3 angegeben. Weitere Kriterien sind die durchschnittliche Wohnfläche. Diese beträgt 75 m², die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 34 Jahre. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien und der Penthauswohnung wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als marktgerecht erachtet und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Dies wird in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

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.

Es wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Fehlende Innenbesichtigung	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

5.5.3 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Die Vergleichskaufpreise sind die schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses vom 16.11.2024. Die Auswahl ist:

- wenn möglich 10 Kaufpreise
- wenn möglich alle aus dem Bewertungsobjekt beziehungsweise aus den baugleichen Nachbarobjekten
- Kaufpreise nicht älter als 2 Jahre
- eine wohnwirtschaftliche Nutzung
- es sollte ein Wiederverkauf sein und keine Neubauten
- Gebäudetyp ist nach WEG aufgeteiltes Mehrfamilienhaus
- Gebiet: Gesamte Gemarkung oder bei ungefährem Bodenwertniveau von 525 €/m²
- Wohnungsgröße zwischen 60 und 140 m²

Anhand der Auswahl konnten vom Gutachterausschuss 11 Kaufpreise zur Verfügung gestellt werden. Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums als gewichtetes Mittel aus den zuvor an den Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis [€]			210.000	298.000	150.000	200.000
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			210.000	298.000	150.000	200.000
Wohnfläche [m ²]	123,32		84,0	93,6	84,0	80,0
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			2.500,00	3.183,76	1.785,71	2.500,00
Kaufpreisstichtag / BWT	09.11.2024		08.06.2023	30.06.2023	02.10.2023	26.04.2023
zeitliche Anpassung			1,06	1,06	1,04	1,07
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]			2.650,00	3.374,79	1.857,14	2.675,00
Lage innerörtlich BRW			gleich	besser	gleich	besser
Anpassung			1,00	0,95	1,00	0,95
Wohnraumgrößen [m ²]	123,32		84,00	93,60	84,00	80,00
Anpassung	0,95		0,99	0,98	0,99	0,99
Wert			2.542,93	3.107,90	1.782,10	2.438,57
Geschoss	8. OG		1. OG	11. OG	13. OG	6. OG
Anpassung	1,072		1,00	1,07	1,07	1,06
Wert			2.726,02	3.107,90	1.782,10	2.468,51
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben		---	einfach - mittel	einfach - mittel	einfach
Anpassung	1		1,00	1,05	1,05	1,08
Angepasster rel. VKP [€/m²]			2.726,02	2.959,91	1.697,24	2.285,66
Gewichtung			6,00	4,00	6,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			16.356,12	11.839,63	10.183,44	9.142,62

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]			268.900	291.500	235.000	154.465
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			268.900	291.500	235.000	154.465
Wohnfläche [m ²]	123,32		84	96	104	90
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			3.205,00	3.036,46	2.259,62	1.710,58
Kaufpreisstichtag / BWT	09.11.2024		23.02.2023	01.03.2023	24.05.2023	27.12.2023
zeitliche Anpassung			1,08	1,08	1,07	1,04
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]			3.461,40	3.279,38	2.417,79	1.779,00
Lage innerörtlich BRW			gleich	gleich	besser	gleich
Anpassung			1,00	1,00	0,95	1,00
Wohnraumgrößen [m ²]	123,32		83,90	96,00	104,00	90,30
Anpassung	0,95		0,99	0,97	0,98	0,98
Wert			3.321,55	3.211,76	2.231,14	1.724,54
Geschoss	8. OG		12. OG	3. OG	2. OG	1. OG
Anpassung	1,072		1,07	1,03	1,02	1,00
Wert			3.321,55	3.339,48	2.351,81	1.848,71
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben		mittel - gehoben	mittel - gehoben	---	einfach - mittel
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	1,05
Angepasster rel. VKP [€/m²]			3.321,55	3.339,48	2.351,81	1.760,68
Gewichtung			6,00	6,00	4,00	6,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			19.929,27	20.036,90	9.407,22	10.564,06

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]			80.000	170.100	145.000	0
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			80.000	170.100	145.000	0
Wohnfläche [m ²]	123,32		70	75	61	0
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			1.142,86	2.277,11	2.388,80	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT	09.11.2024	13.03.2024	04.05.2023	06.10.2023	---	---
zeitliche Anpassung		1,02	1,06	1,04	0,00	0,00
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]		1.165,72	2.413,74	2.484,35	0,00	0,00
Lage innerörtlich BRW		gleich	gleich	gleich	---	---
Anpassung		1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Wohnraumgrößen [m ²]	123,32	70	75	61	0	0
Anpassung	0,95	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Wert		1.107,43	2.293,05	2.360,13	0,00	0,00
Geschoss	2. OG	---	---	2. OG	---	---
Anpassung	1,072	1,00	1,00	1,02	0,00	0,00
Wert		1.187,17	2.458,15	2.487,77		
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben	mittel - gehoben	---			
Anpassung	1	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP [€/m²]		1.187,17	2.458,15	2.487,77	0,00	0,00
Gewichtung		6,00	8,00	8,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]		7.123,00	19.665,19	19.902,18	0,00	0,00

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte /-preise wurde ein gewichtetes Mittel gebildet.

Summe aller gewichteten angepassten VKP		154.149,64 [€/m ²]
Summe der Gewichte	/	64
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.408,59 [€/m ²]
	rd.	2.400,00 [€/m²]

Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium +/- 30% gewählt, die obere Ausschlussgrenze ist 3.131,17 €/m² und die untere Ausschlussgrenze liegt bei 1.686,01 €/m².

Es sind nicht alle Vergleichskaufpreise innerhalb der Ausschlussgrenzen. Dadurch werden die Vergleichskaufpreise außerhalb der Grenze von der Ermittlung der Vergleichspreises ausgeschlossen und eine neue Gewichtung ermittelt.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		210.000	298.000	150.000	200.000
Garage/Stellplatz	[€]	nein	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			210.000	298.000	150.000	200.000
Wohnfläche	[m ²]	123,32	84,0	93,6	84,0	80,0
bereinigter rel. VKP	[€/m ²]		2.500,00	3.183,76	1.785,71	2.500,00
Kaufpreisstichtag / BWT		09.11.2024	08.06.2023	30.06.2023	02.10.2023	26.04.2023
zeitliche Anpassung			1,06	1,06	1,04	1,07
bereinigter VKP am BWT	[€/m ²]		2.650,00	3.374,79	1.857,14	2.675,00
Lage innerörtlich BRW			gleich	besser	gleich	besser
Anpassung			1,00	0,95	1,00	0,95
Wohnraumgrößen	[m ²]	123,32	84,00	93,60	84,00	80,00
Anpassung		0,95	0,99	0,98	0,99	0,99
Wert			2.542,93	3.107,90	1.782,10	2.438,57
Geschoss		8. OG	1. OG	11. OG	13. OG	6. OG
Anpassung		1,072	1,00	1,07	1,07	1,06
Wert			2.726,02	3.107,90	1.782,10	2.468,51
Ausstattungsstandard		mittel - gehoben	---	einfach - mittel	einfach - mittel	einfach
Anpassung		1	1,00	1,05	1,05	1,08
Angepasster rel. VKP	[€/m²]		2.726,02	2.959,91	1.697,24	2.285,66
Gewichtung			6,00	4,00	6,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m ²]		16.356,12	11.839,63	10.183,44	9.142,62
Verwertbarkeit der Daten			ja	ja	ja	ja
Angepasster rel. VKP	[€/m²]		2.726,02	2.959,91	1.697,24	2.285,66
Gewichtung			6,00	4,00	6,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m ²]		16.356,12	11.839,63	10.183,44	9.142,62

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]			268.900	291.500	235.000	154.465
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			268.900	291.500	235.000	154.465
Wohnfläche [m ²]	123,32		84	96	104	90
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			3.205,00	3.036,46	2.259,62	1.710,58
Kaufpreisstichtag / BWT	09.11.2024		23.02.2023	01.03.2023	24.05.2023	27.12.2023
zeitliche Anpassung			1,08	1,08	1,07	1,04
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]			3.461,40	3.279,38	2.417,79	1.779,00
Lage innerörtlich BRW			gleich	gleich	besser	gleich
Anpassung			1,00	1,00	0,95	1,00
Wohnraumgrößen [m ²]	123,32		83,90	96,00	104,00	90,30
Anpassung	0,95		0,99	0,97	0,98	0,98
Wert			3.321,55	3.211,76	2.231,14	1.724,54
Geschoss	8. OG		12. OG	3. OG	2. OG	1. OG
Anpassung	1,072		1,07	1,03	1,02	1,00
Wert			3.321,55	3.339,48	2.351,81	1.848,71
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben		mittel - gehoben	mittel - gehoben	---	einfach - mittel
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	1,05
Angepasster rel. VKP [€/m²]			3.321,55	3.339,48	2.351,81	1.760,68
Gewichtung			6,00	6,00	4,00	6,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			19.929,27	20.036,90	9.407,22	10.564,06
Verwertbarkeit der Daten			nein	nein	ja	ja
Angepasster rel. VKP [€/m²]			3.321,55	3.339,48	2.351,81	1.760,68
Gewichtung			0,00	0,00	4,00	6,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			0,00	0,00	9.407,22	10.564,06

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]			80.000	170.100	145.000	0
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			80.000	170.100	145.000	0
Wohnfläche [m ²]	123,32		70	75	61	0
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			1.142,86	2.277,11	2.388,80	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT	09.11.2024		13.03.2024	04.05.2023	06.10.2023	---
zeitliche Anpassung			1,02	1,06	1,04	0,00
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]			1.165,72	2.413,74	2.484,35	0,00
Lage innerörtlich BRW			gleich	gleich	gleich	---
Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
Wohnraumgrößen [m ²]	123,32		70	75	61	0
Anpassung	0,95		1,00	1,00	1,00	0,00
Wert			1.107,43	2.293,05	2.360,13	0,00
Geschoss	2. OG		---	---	2. OG	---
Anpassung	1,072		1,00	1,00	1,02	0,00
Wert			1.187,17	2.458,15	2.487,77	
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben		mittel - gehoben	---		
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	0,00
Angepasster rel. VKP [€/m²]			1.187,17	2.458,15	2.487,77	0,00
Gewichtung			6,00	8,00	8,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			7.123,00	19.665,19	19.902,18	0,00
Verwertbarkeit der Daten			nein	ja	ja	---
Angepasster rel. VKP [€/m²]			1.187,17	2.458,15	2.487,77	0,00
Gewichtung			0,00	8,00	8,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			0,00	19.665,19	19.902,18	0,00

Summe aller gewichteten angepassten VKP		107.060,47 [€/m ²]
Summe der Gewichte	/	46
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.327,40 [€/m²]
	rd.	2.325,00 [€/m²]

Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschusskriterium +/- 30% gewählt, die obere Ausschlussgrenze ist 3.025,62 €/m² und die untere Ausschlussgrenze liegt bei 1.629,18 €/m².

Es sind alle berücksichtigten Kaufpreise innerhalb der Ausschlussgrenzen. Es kann ein Vergleichswert in Höhe von 2.325 €/m²WF für das Bewertungsobjekt angesetzt werden.

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert		2.325,00 €/m ²
Wohnfläche	x	123,32 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	286.719 €
Zu-/ Abschläge absolut		
10 % Zuschlag wegen Penthaus	+/-	28.672 €
PKW-Stellplatz	+	0.000 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	315.391 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	-30.000 €
Vergleichswert	=	285.391 €
	rd.	285.000,00 €

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 50 beträgt **285.000,00 €**.

5.5.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

Garage / Stellplatz

Um die Kaufpreise von dem Gutachterausschuss mit dem Bewertungsobjekt vergleichen zu können, muss eine gemeinsame Ausgangsbasis geschaffen werden. Das Bewertungsobjekt besitzt keine Garage oder Stellplatz, aber in den Kaufpreisen von dem Gutachterausschuss sind teilweise Stellplätze enthalten. Die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Kaufpreise für einen Stellplatz liegen bei 5.000 € und für eine Garage bei 10.000 €.

Somit werden die Vergleichskaufpreise durch die Kaufpreise der Stellplätze und Garage auf 5.000 € bzw. 10.000 € bereinigt.

Die anschließenden weiteren Anpassungen der Vergleichskaufpreise beziehen sich nur noch auf die reine Wohnung (ohne Stellplatz).

Ebenso wurden Vertragsbesonderheiten hier berücksichtigt. Hierzu zählen zum Beispiel Verkauf von Küche usw.

Zeitliche Anpassung

In [7] werden keine Indexreihen zur zeitlichen Anpassung von Eigentumswohnungen veröffentlicht. Der Immobilienmarkt stagniert in den Jahren 2023 zu dem Bewertungsjahr 2024. Es werden pro Quartal zu dem Bewertungsstichtag von 1,0 % angenommen und angesetzt.

Lage innerörtliche Lageanpassung

Alle Kaufpreise sind aus dem Objekt, aus den baugleichen Nachbarobjekten oder aus einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone. Bei den vergleichbaren Bodenrichtwertzonen gibt es gleiche Bodenrichtwertzonen oder höhere Bodenrichtwertzonen. Diese Bodenrichtwertzonen werden zur Anpassung an das Bewertungsobjekt mit einer Anpassung von 0,95 vorgenommen.

Wohnraumgrößenanpassung

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Wohnung ist, umso höher ist der absolute Verkehrswert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach der Wohnung, was wiederum einen niedrigeren relativen Verkehrswert zur Folge hat. Das bedeutet, der relative Verkehrswert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnungsgröße. Die Umrechnung von der Größe des Vergleichsobjekts auf die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt unter der Anwendung der in [1], Band III Abschnitt 3.32 mitgeteilten Umrechnungsfaktoren.

Gewichtung

Die unterschiedlichen Vergleichskaufpreise kommen aus dem Objekt, aus vergleichbaren oder besseren Bodenrichtwertzonen. Vergleichspreise aus dem Objekt werden mit dem Faktor 8,00, Objekte in vergleichbaren Bodenrichtwertzonen mit dem Faktor 6,00 und Objekte aus besseren Bodenrichtwertzonen mit dem Faktor 4,00 berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Absatz 2 ImmoWertV

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Fehlende Innenbesichtigung	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 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

5.6.2 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 Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Rendite) von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb als stützendes Verfahren angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit
der **Vergleichswert** mit

rd. **282.000 €**,
rd. **285.000 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21).

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 **hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten, hinreichend vergleichbaren Vergleichsfaktoren und geeigneten Umrechnungskoeffizienten** 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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = 0,800$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[282.000,00 \text{ €} \times 0,800 + -285.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,800 = \text{rd. } 284.000,00 \text{ €}.$

5.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **285.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **282.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 3.904,82/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Str. 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heppenheim	12706	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heppenheim	24	555/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2024 mit rd.

284.000,00 €

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, 06.12.2024

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

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)

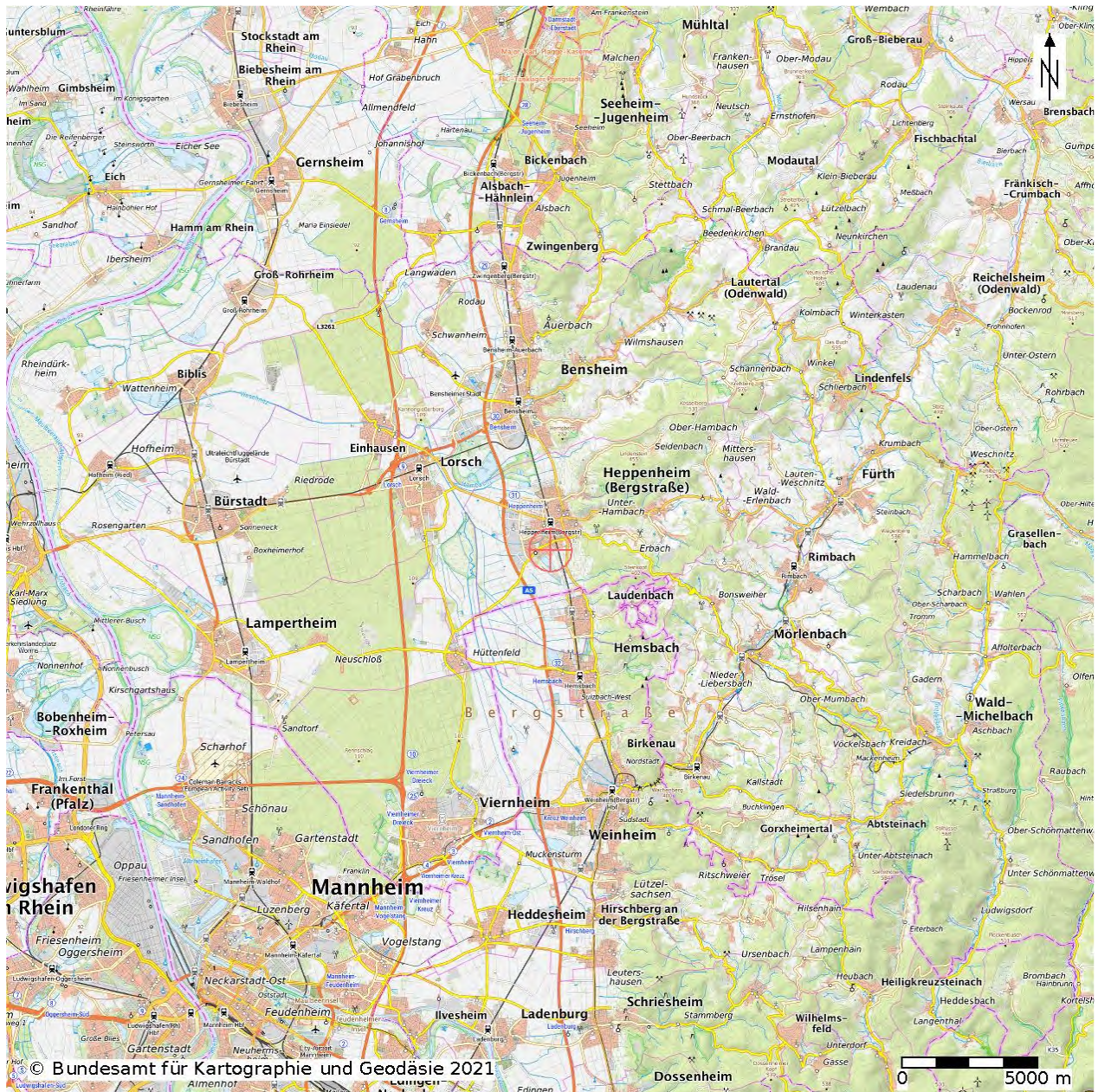
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Verlag Reguvis, Auflage 2021
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

7 Verzeichnis der Anlagen

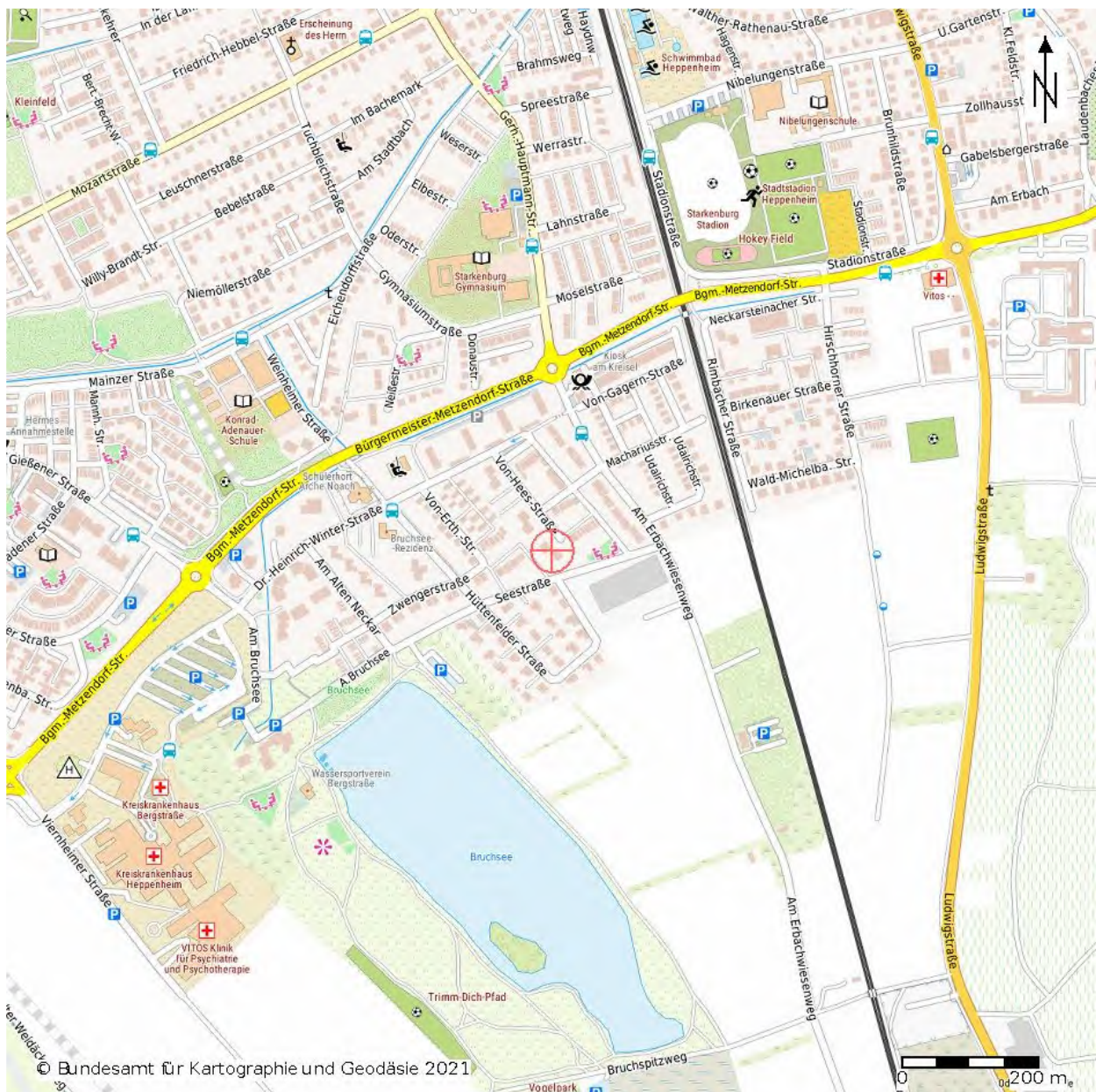
Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne / Teilungspläne	3 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	4 Seiten
	Summe	10 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



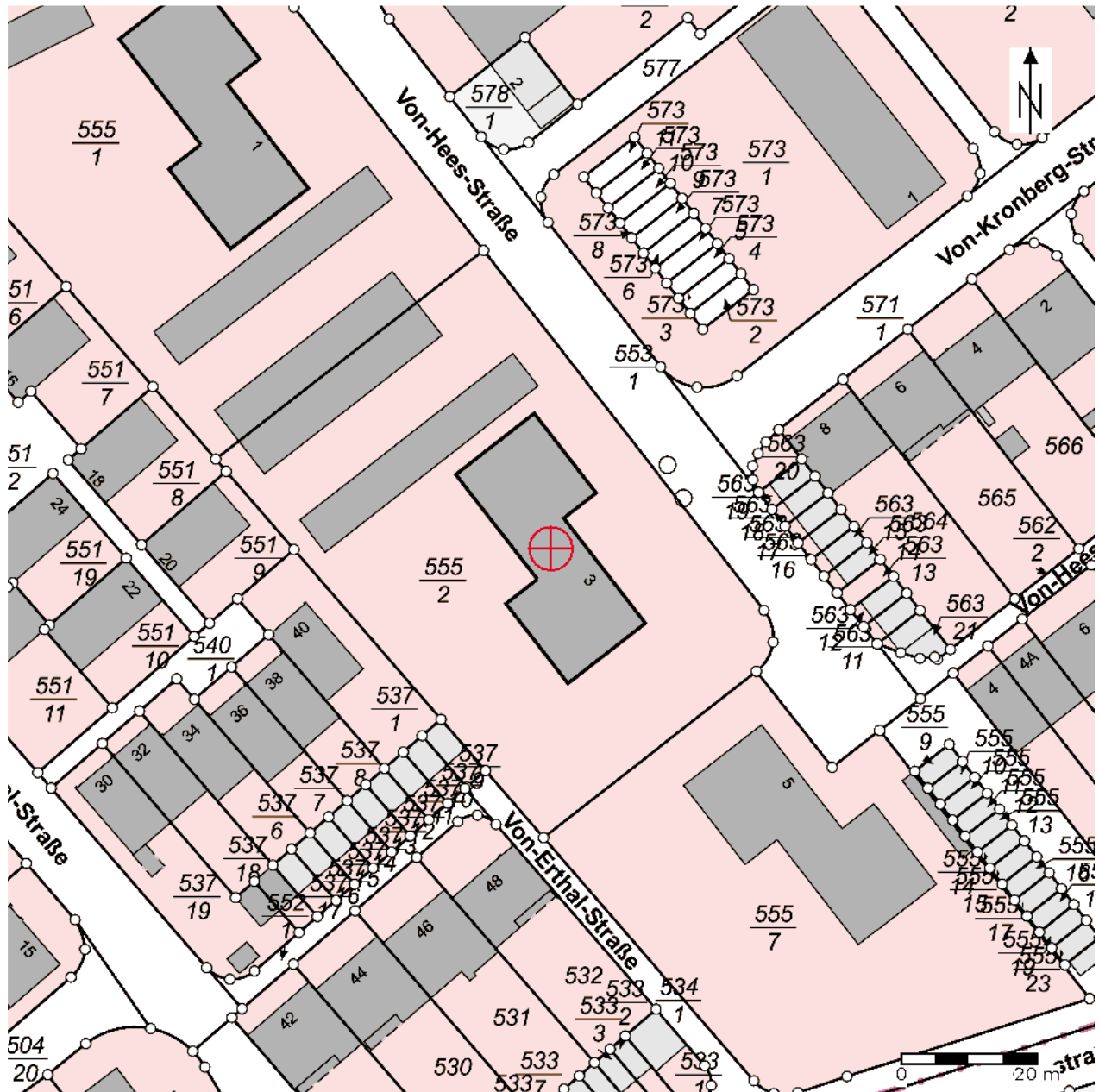
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 03.10.2024
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021
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: 03.10.2024
Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans



Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und

Geoinformation

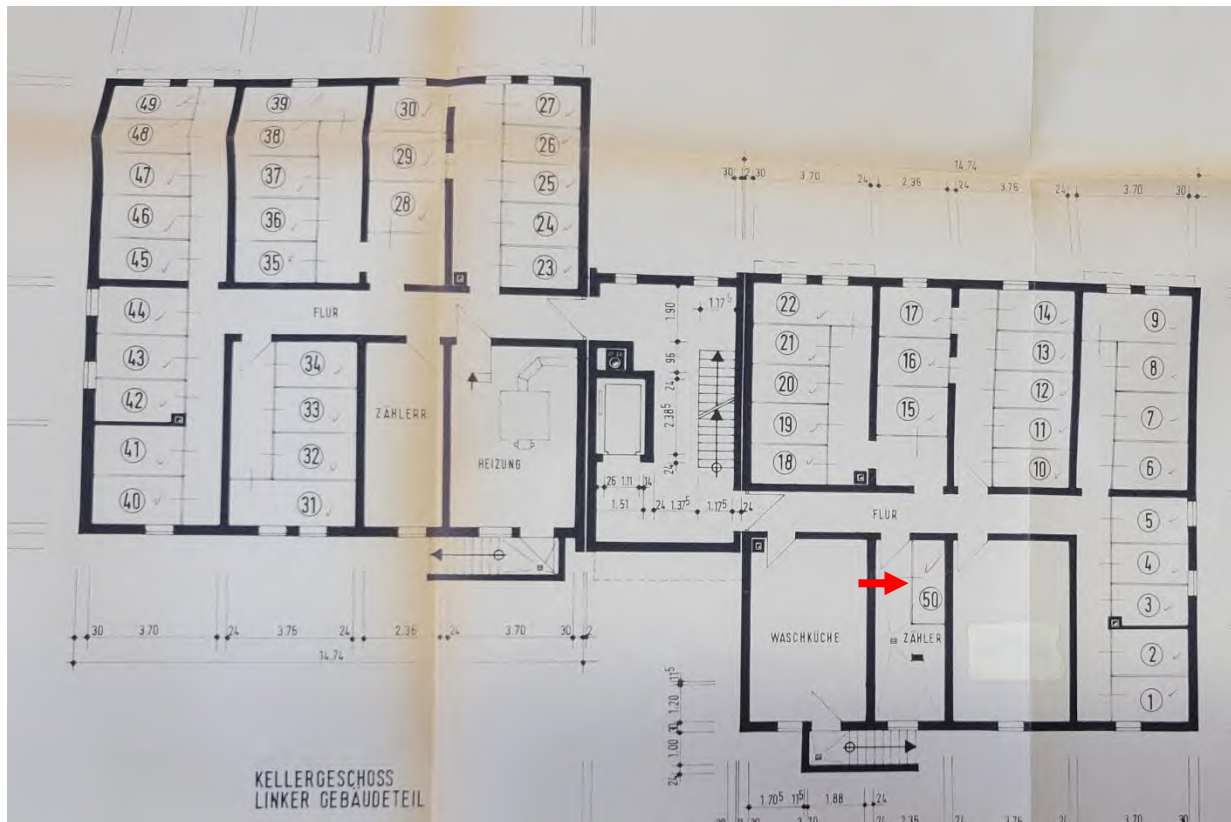
Aktualität:

03.10.2024

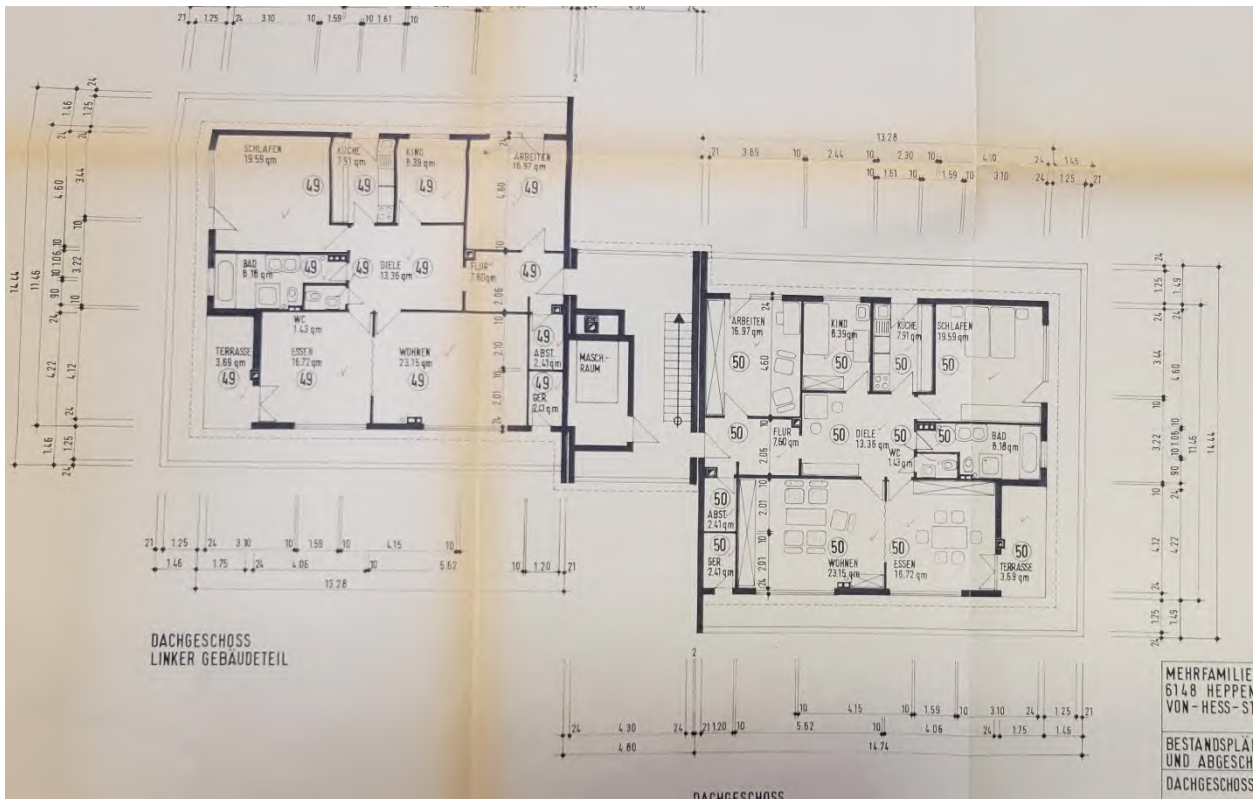
Maßstab:

1:1.000

Anlage 4: Baupläne Kellergeschoss
Seite 1 von 3



Anlage 4: Baupläne Etage
Seite 2 von 3



Anlage 4: Baupläne Etage
Seite 2 von 3



Wohnungseigentums Nr. 50 siehe Pfeil nach den Teilungsplänen.

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnungs- nummer	Raum- nummer	Raumbezeichnung	+/- Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Gewichtungs- faktor [k]	wohnwertabhängige Wohnfläche [m²]	Raumsumme	Bemerkung
8. OG	50	1	Flur	+	7,60	1,00	7,60	7,60	0,97	7,37	7,37	
8. OG	50	2	Abstell	+	2,41	1,00	2,41	2,41	0,97	2,34	2,34	
8. OG	50	3	Geräteraum	+	2,41	1,00	2,41	2,41	0,97	2,34	2,34	
8. OG	50	4	Wohnen	+	23,15	1,00	23,15	23,15	0,97	22,46		
8. OG	50	4	Wintergarten	+	2,80	0,50	1,40	1,40	0,5	0,70	23,16	
8. OG	50	5	Essen	+	16,72	1,00	16,72	16,72	0,97	16,22		
8. OG	50	5	Wintergarten	+	2,80	0,50	1,40	1,40	0,5	0,70	16,92	
8. OG	50	6	Bad	+	8,18	1,00	8,18	8,18	0,97	7,93	7,93	
8. OG	50	7	WC	+	1,43	1,00	1,43	1,43	0,97	1,39	1,39	
8. OG	50	8	Schlafen	+	19,59	1,00	19,59	19,59	0,97	19,00	19,00	
8. OG	50	9	Küche	+	7,91	1,00	7,91	7,91	0,97	7,67	7,67	
8. OG	50	10	Kind	+	8,39	1,00	8,39	8,39	0,97	8,14	8,14	
8. OG	50	11	Arbeiten	+	16,97	1,00	16,97	16,97	0,97	16,46	16,46	
8. OG	50	12	Terrasse	+	4,45	3,25	14,46	14,46	0,25	3,62	3,62	
8. OG	50	13	Umlauf	+	39,50	1,25	49,38	49,38	0,15	7,41		
8. OG	50	13	Umlauf	-	2,80	0,50	-2,80	-2,80	0,15	-0,42		
Summe								178,60		123,32	123,32	

Wohnung 50

Summe

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Bild-Nr. 1: Straßenansicht Mehrfamilienwohnhaus



Bild-Nr. 2: Seitenansicht Mehrfamilienwohnhaus

Seite 2 von 4



Bild-Nr 3 **Rückseite Mehrfamilienwohnhaus**



Bild-Nr 4. **Eingangsbereich**

Seite 3 von 4



Bild-Nr 5 **Außenkellertreppe**



Bild-Nr 6 **Müllaufbewahrung**

Seite 4 von 4



Bild-Nr 7 Straßenansicht des Bewertungsobjektes



Bild-Nr 8 Seitenansicht des Bewertungsobjektes