



Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

IB-Nr.: 891/AG/GA/TE/SB
Datum: 20.09.2025
Ihr Aktenzeichen: 43 K 33/24
Exemplarnummer: 3 von 3

64601 Bensheim

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Heppenheim, Nummer 12719, eingetragen mit 452,74/100.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.



Ansicht des Teileigentums „Garage“ (zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Stichtag 06.09.2025 ermittelt mit rd.

12.600,00 €

(Die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.)

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	Garagenanlage	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.....	14
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.2.6	Ausstattung der Garage	15
4.3	Außenanlagen.....	15
4.4	Gesamteindruck.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.3.1	Bodenrichtwert.....	17
5.3.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks.....	17
5.3.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	18
5.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 13 (Garage)	18

5.4	Ertragswertermittlung	19
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.4.3	Ertragswertberechnung	22
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	23
5.5	Vergleichswertermittlung	25
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.5.1	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	25
5.5.2	Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	27
5.5.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung ...	32
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
5.6.5	Verkehrswert (Marktwert)	34
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	35
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
7	Verzeichnis der Anlagen	36

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 digital

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 7 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 der Garage im Aufteilungsplan mit Nr.13 bezeichnet
Objektadresse:	Von-Hees-Straße 3 64646 Heppenheim
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Heppenheim; Nummer 12719; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heppenheim; Flur 24; Flurstück 555/2
Grundstücksfläche:	3.535 m ²
Miteigentumsanteil:	452,74/100.000

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 05.08.2025 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	12.08.2025 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungstichtag:	06.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	06.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Ortsbesichtigung:	Datum: 06.09.2025; (10:00 h – 10:20 h) Teilnehmer: der Sachverständige
Besonderheiten:	Alle Prozessbeteiligten wurden zu dem Ortstermin eingeladen. Eine Rückmeldung der Beteiligten, ob sie am Ortstermin teilnehmen, erfolgte nicht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

- Umgebungskarte, Stadtplan: Wurde vom SV am 01.12.2024 für das Grundstück für eine frühere Bewertung übernommen.
- Baulastenverzeichnis: Die Abfrage des Baulastenverzeichnisses wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Das Antwortschreiben von der zuständigen Behörde wurde am 03.05.2025 erstellt.
- Denkmalschutz: Die digitale Denkmalliste des Landes Hessen wurde vom SV am 08.09.2025 eingesehen.
- Grundbuch: Wurde dem SV mit dem Stand vom 05.08.2025 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
- Teilungserklärung: Wurde vom SV persönlich am 30.09.2024 bei dem zuständigen Grundbuchamt eingesehen. Wurde bereits von einer früheren Bewertung übernommen.
- Altlasten: Wurde vom SV am 28.11.2024 für das Grundstück für eine frühere Bewertung übernommen.
- Lageplan: Wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
- Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV digital am 08.09.2025 eingesehen.
- Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV digital am 08.09.2025 eingesehen.
- Kaufpreise: Wurden vom SV am 10.09.2025 beim Gutachterausschuss abgefragt. Die Kaufpreise wurden dem SV am 15.09.2025 zur Verfügung gestellt.
- Teilungspläne: Wurde aus den Teilungsplänen der Teilungsurkunde entnommen.
- Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen: Wurde aus dem Teilungsplan der Teilungserklärung ermittelt.
- Wirtschaftsplan offenen Posten: Wurde beim zuständigen Hausverwalter abgefragt.
- Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 09.09.2025 digital abgefragt.
- Immobilienmarktbericht: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 [7]
- Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

- Mieter: Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die Garage von dem Eigentümer genutzt wird oder ob die Garage vermietet ist.
- 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 baubehördlichen 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.
- Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis für die Garage vor.

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 (in gekennzeichneten Flächen).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Strom; Kanalanschluss;
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: gelöscht
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

Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die Garage von dem Eigentümer genutzt wird oder ob die Garage (Sondereigentumsnummer 13) vermietet ist.

3.7 Wirtschaftliche Lage der Einheit

Der Eigentümer hat gegenüber der Hausgemeinschaft offene Posten in Höhe von 440,00 € zuzüglich Verzugszinsen zum Stand September 2025.
Das Hausgeld beträgt 20,00 pro Monat.

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 Garagenanlage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1968
Modernisierung:	Augenscheinlich wurde in den letzten 15 Jahren einige Garagentore durch Sektionaltore ausgetauscht und die Dachattika mit Aluminiumblech neu verkleidet.
Energieeffizienz:	Es liegt für die Garage kein Energieausweis vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Außenansicht: Klinker; Garagentore

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	kein
EG	24 Garagen; Mülltonnenplatz; Stellplätze

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Wände:	Außenwände: Klinker
Decke Garage:	Konstruktion: Stahlbetondecke Form: Flachdach Eindeckung: Bitumenbahnen
Garagentor:	Sektionaltor; Stahlschwenktore

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	nein
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich einfache - mittlere Ausstattung
Heizung:	nein
Warmwasserversorgung:	nein

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	keine
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	Bei der Garagenanlage sind einige feuchte Stellen ersichtlich. Zusätzlich ist an einer Betonstelle die Stahlkonstruktion zu sehen. Diese Stelle muss saniert werden. Die Dichtung zwischen den Garagen ist an einigen Stellen gerissen, sodass Wasser in das Mauerwerk eindringen kann. Diese Stellen müssen wieder abgedichtet werden.

wirtschaftliche Wertminderung: Zur Beseitigung der Bauschäden werden die Kosten auf 3.500 € geschätzt.
Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahmen aus den Rücklagen bezahlt werden.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem normalen/gepflegten Zustand.

4.2.6 Ausstattung der Garage

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

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Elektrik:	Steckdose 230 V Leuchte Schaltbar über Schalten
Tor:	Sektionaltor

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 Garage liegt am südlichen Rand von Heppenheim in der Nähe des Kreiskrankenhauses und dem Bruchsee auf einem nach WEG geteilten Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 50 Wohneinheiten und die Garagenanlage mit 24 Garagen. Errichtet wurde die Garage ca. 1967/68. Im Allgemeinen macht die Garage einen dem Baujahr entsprechenden guten und gepflegten Eindruck. Dem Anschein nach wurde das alte Garagentor durch ein neues Sektionaltor ersetzt. Auch die Garagendacheinfassung wurde durch Blech neu verkleidet. Es sind einige kleinere Bauschäden ersichtlich. Die Beseitigung der Bauschäden sollte durch die Rücklagen abgedeckt sein und wurde in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für den 452,74/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhochhaus und einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Str. 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13 zum Wertermittlungstichtag 06.09.2025 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 der Gemarkung Heppenheim sind Vergleichskaufpreise von den Gutachterausschüssen für das Teileigentum Garage zu erhalten und somit kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Es wird vorrangig der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Es sind die erzielbare Marktmiete, der Liegenschaftszinssatz und auch die Restnutzungsdauer gut bestimmbar.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet.

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 06.09.2025 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	06.09.2025	× 1,05	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 06.09.2025 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. 13 (Garage)

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 452,74/100.000 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	
Gesamtbodenwert	1.900.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.900.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 452,74/100.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.602,06 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 8.602,06 € rd. 8.600,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2025 8.600,00 €.

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 (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)				1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 165,00 €
jährlicher Reinertrag	= 435,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 8.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 193,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.579,32 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 13.179,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 13.179,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 13.179,32 €
	rd. 13.200,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag §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.

Es wurde für die Garage ein Mietzins von 50 €/Monat 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.

- für die Mieteinheit: Garage

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins LZ §14 Absatz 2 ImmoWertV

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart keine Liegenschaftszinssätze. Es wird sich an Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau orientiert. Bei dem Bodenrichtwert von über 500 €/m² wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,30 % und einer Standardabweichung von plus / minus 1,8 angegeben. Es wird für die Garage eine Anpassung von minus 1,05 angesetzt, wobei man sich an dem oberen Mittelwert orientiert hat.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % 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 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.

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 25 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

5.5.1 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 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 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 vergleichbarem 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.

5.5.2 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Teileigentums (Garage) als gewichtetes Mittel aus den zuvor an dem Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

Die Vergleichskaufpreise sind die schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses vom 15.09.2025. Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Gemarkung Heppenheim und sind alle aus dem Teileigentum und alle aus dem Jahr 2024 und 2025.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		10.000	15.000	11.300	11.300
Garage/Stellplatz	[€]	nein	0	0	0	0
Garage			10.000	15.000	11.300	11.300
Garage	[Stück]	1	1,0	1,0	1,0	1,0
bereinigter rel. VKP	[€/Stück]		10.000,00	15.000,00	11.300,00	11.300,00
Kaufpreisstichtag / BWT		06.09.2025	11.06.2024	22.11.2024	22.11.2024	22.11.2024
zeitliche Anpassung			1,03	1,03	1,03	1,03
bereinigter VKP am BWT	[€/Stück]		10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	[Stück]	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Art			---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Ausstattungsstandard		---	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP	[€/Stück]		10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Gewichtung			3,00	3,00	3,00	3,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/Stück]		30.900,00	46.350,00	34.917,00	34.917,00

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis	[€]		11.300	11.300	15.000	5.000
Garage/Stellplatz	[€]	nein	0	0	0	0
Garage			11.300	11.300	15.000	5.000
Garage	[Stück]	1	1	1	1	1
bereinigter rel. VKP	[€/Stück]		11.300,00	11.300,00	15.000,00	5.000,00
Kaufpreisstichtag / BWT		06.09.2025	22.11.2024	22.11.2024	24.02.2025	20.02.2025
zeitliche Anpassung			1,03	1,03	1,00	1,00
bereinigter VKP am BWT	[€/Stück]		11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	[Stück]	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Art			---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Ausstattungsstandard		---	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP	[€/Stück]		11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Gewichtung			3,00	3,00	5,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/Stück]		34.917,00	34.917,00	75.000,00	25.000,00

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis	[€]		10.000	25.000	4.000	0
Garage/Stellplatz	[€]	nein	0	0	0	0
Garage			10.000	25.000	4.000	0
Garage	[Stück]	1	1	1	1	0
bereinigter rel. VKP	[€/Stück]		10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT		06.09.2025	28.04.2025	08.04.2025	16.06.2025	---
zeitliche Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
bereinigter VKP am BWT	[€/Stück]		10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	---
Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
Garage	[Stück]	1	1	1	1	0
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Wert			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Art			---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	0,00
Wert			10.000,00	25.000,00	4.000,00	
Ausstattungsstandard		---	---	---		
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	0,00
Angepasster rel. VKP	[€/Stück]		10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Gewichtung			5,00	5,00	5,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/Stück]		50.000,00	125.000,00	20.000,00	0,00

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

Summe aller gewichteten angepassten VKP	511.918,00	[€/Stück]
Summe der Gewichte	/ 43	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 11.905,01	[€/m ²]
	rd. 11.900,00	[€/m²]

Für die Ermittlung der Ausreißer wird eine Grenze von +/- 30 % um den relativen Vergleichspreis angesetzt. Durch die angesetzten Grenzen ergibt sich eine Obergrenze von 15.476 €/m²WF und eine Untergrenze von 8.333 €/m²WF. Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten ist der Verkaufsfall 8,10 und 11 als Ausreißer zu identifizieren. Die Verkaufsfälle werden aus der Bewertung ausgeschlossen und ein neuer gemittelter Vergleichswert ermittelt.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		10.000	15.000	11.300	11.300
Garage/Stellplatz	[€]	nein	0	0	0	0
Garage			10.000	15.000	11.300	11.300
Garage	[Stück]	1	1,0	1,0	1,0	1,0
bereinigter rel. VKP	[€/Stück]		10.000,00	15.000,00	11.300,00	11.300,00
Kaufpreisstichtag / BWT		06.09.2025	11.06.2024	22.11.2024	22.11.2024	22.11.2024
zeitliche Anpassung			1,03	1,03	1,03	1,03
bereinigter VKP am BWT	[€/Stück]		10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	[Stück]	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Art			---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Ausstattungsstandard		---	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP	[€/Stück]		10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Gewichtung			3,00	3,00	3,00	3,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/Stück]		30.900,00	46.350,00	34.917,00	34.917,00
Verwertbarkeit der Daten			ja	ja	ja	ja
Angepasster rel. VKP	[€/Stück]		10.300,00	15.450,00	11.639,00	11.639,00
Gewichtung			3,00	3,00	3,00	3,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/Stück]		30.900,00	46.350,00	34.917,00	34.917,00

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]			11.300	11.300	15.000	5.000
Garage/Stellplatz [€]		nein	0	0	0	0
Garage			11.300	11.300	15.000	5.000
Garage [Stück]		1	1	1	1	1
bereinigter rel. VKP [€/Stück]			11.300,00	11.300,00	15.000,00	5.000,00
Kaufpreisstichtag / BWT		06.09.2025	22.11.2024	22.11.2024	24.02.2025	20.02.2025
zeitliche Anpassung			1,03	1,03	1,00	1,00
bereinigter VKP am BWT [€/Stück]			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Garage [Stück]		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Art			---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Wert			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Ausstattungsstandard		---	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP [€/Stück]			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Gewichtung			3,00	3,00	5,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/Stück]			34.917,00	34.917,00	75.000,00	25.000,00
Verwertbarkeit der Daten			ja	ja	ja	nein
Angepasster rel. VKP [€/Stück]			11.639,00	11.639,00	15.000,00	5.000,00
Gewichtung			3,00	3,00	5,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/Stück]			34.917,00	34.917,00	75.000,00	0,00

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]			10.000	25.000	4.000	0
Garage/Stellplatz [€]	nein		0	0	0	0
Garage			10.000	25.000	4.000	0
Garage [Stück]	1		1	1	1	0
bereinigter rel. VKP [€/Stück]			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT	06.09.2025		28.04.2025	08.04.2025	16.06.2025	---
zeitliche Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
bereinigter VKP am BWT [€/Stück]			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	---
Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
Garage [Stück]	1		1	1	1	0
Anpassung	1,00		1,00	1,00	1,00	0,00
Wert			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Art			---	---	---	---
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	0,00
Wert			10.000,00	25.000,00	4.000,00	
Ausstattungsstandard	---		---	---		
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	0,00
Angepasster rel. VKP [€/Stück]			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Gewichtung			5,00	5,00	5,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/Stück]			50.000,00	125.000,00	20.000,00	0,00
Verwertbarkeit der Daten			ja	nein	nein	---
Angepasster rel. VKP [€/Stück]			10.000,00	25.000,00	4.000,00	0,00
Gewichtung			5,00	0,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/Stück]			50.000,00	0,00	0,00	0,00

Summe aller gewichteten angepassten VKP		341.918,00 [€/Stück]
Summe der Gewichte	/	28
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	12.211,36 [€/m ²]
	rd.	12.200,00 [€/m²]

Aus diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium +/- 30% gewählt, die obere Ausschlussgrenze ist 15.874,76 €/m² und die untere Ausschlussgrenze ist bei 8.547,95 €/m². Es sind alle Vergleichskaufpreise in den Ausschlussgrenzen.

Somit errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert		12.200,00 €/Stück
Wohnfläche	x	1 Stück
vorläufiger Vergleichswert	=	12.200,00 €
Zu-/ Abschlage absolut	+/-	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	12.200,00 €
Marktanpassung durch marktubliche Zu- oder Abschlage	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	12.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.200,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	12.200,00 €
	rd.	12.200,00 €

Der **Vergleichswert** des Teileigentums Nr. 13 (Garage) ist **12.200,00 €**.

5.5.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

Garage / Stellplatz

Es wurden die relativen bereinigten Kaufpreise des Gutachterausschusses verwendet. Somit wurde keine Anpassung in Bezug auf die Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze vorgenommen.

Zeitliche Anpassung

Es wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2024 mit einer Steigerung von 3 % berücksichtigt.

Lage innerörtliche Lageanpassung

Alle Vergleichskaufpreise sind aus der Gemarkung Heppenheim und liegen auf dem Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjektes. Somit muss hier keine Anpassung vorgenommen werden.

Ausstattung

Es wurden keine Angaben zu den Ausstattungen der Garagen gemacht. Hierzu zählen Starkstrom Anschluss, Wallbox, elektrisches Garagentor usw. Da hier keine Informationen zu den Kaufpreisen vorliegen, wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Art

Die Art der Garagen (Garage, Tiefgarage oder Duplexparker) ist nicht bekannt, sodass hier keine Anpassung vorgenommen wird. Es ist aber bekannt, dass alle Garagen aus dem Wiederverkauf sind und Teileigentum sind.

Gewichtung

Die unterschiedlichen Vergleichskaufpreise stimmen naturgemäß nicht mit dem Bewertungsobjekt voll überein. Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2024 und 2025. Es werden die Kaufpreise aus den Jahren 2024 mit dem Gewicht 3, 2025 mit dem Gewicht 5 gewichtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale vorhanden.

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	rd. 13.200 € ,
der Vergleichswert mit	rd. 12.200 € 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) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- 11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten
- geeigneten Umrechnungskoeffizienten
- Objektartspezifischen Indexreihen

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,70 (a) \times 0,90 (b) = 0,630$ und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

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

$13.200,00 \text{ €} \times 0,630 + 12.200,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,630 = \text{rd. } 12.600,00$

5.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für den 452,74/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagenanlage bebauten Grundstück in 64646 Heppenheim, Von-Hees-Str. 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet

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

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2025 mit rd.

12.600,00 €

(in Worten: zwölftausendsechshundert 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, 20.09.2025

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

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

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 2025

7 Verzeichnis der Anlagen

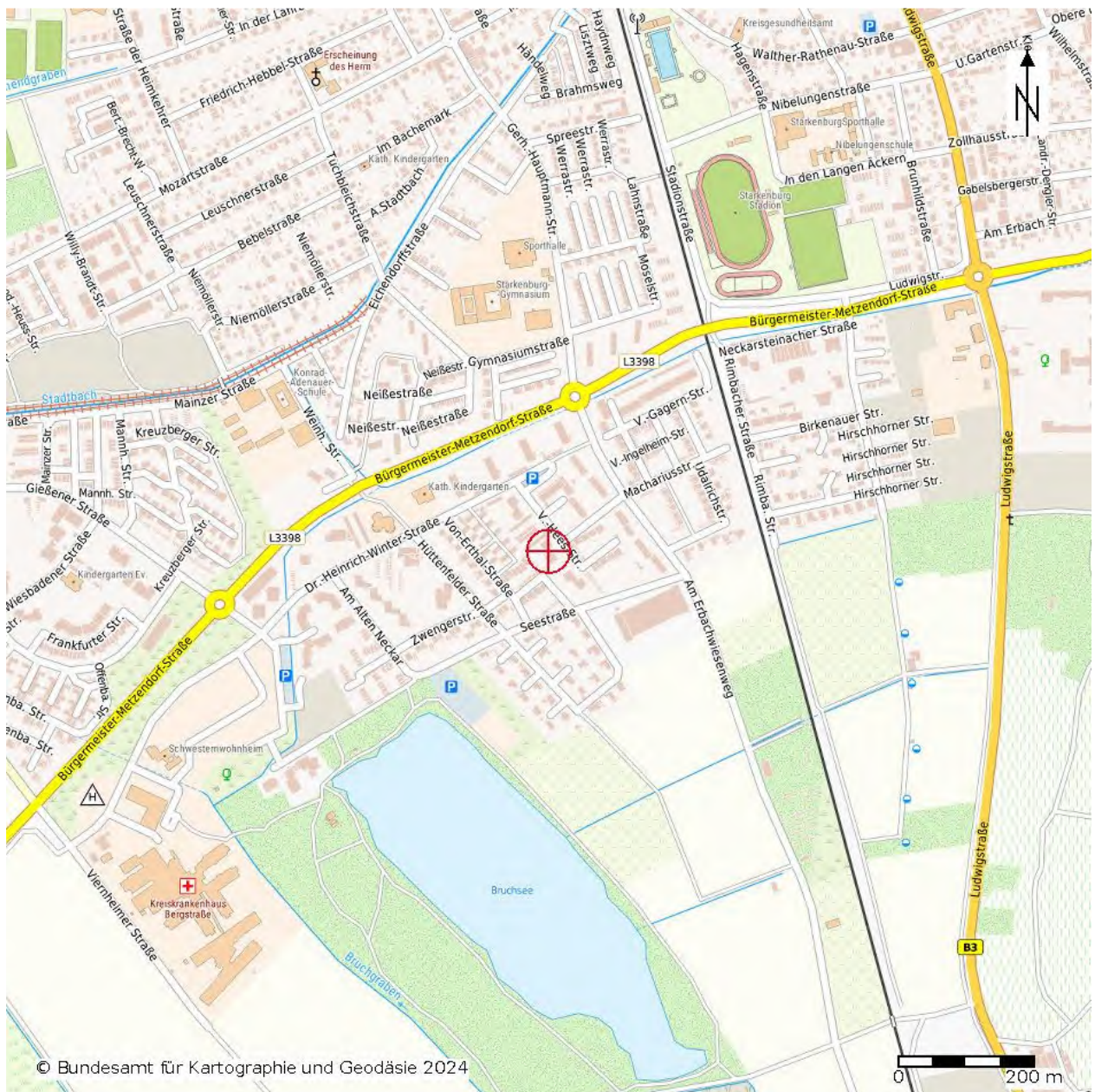
Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne / Teilungspläne	1 Seiten
Anlage 5:	Fotos	3 Seite
	Summe	7 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
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: 01.12.2024
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
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: 01.12.2024
Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

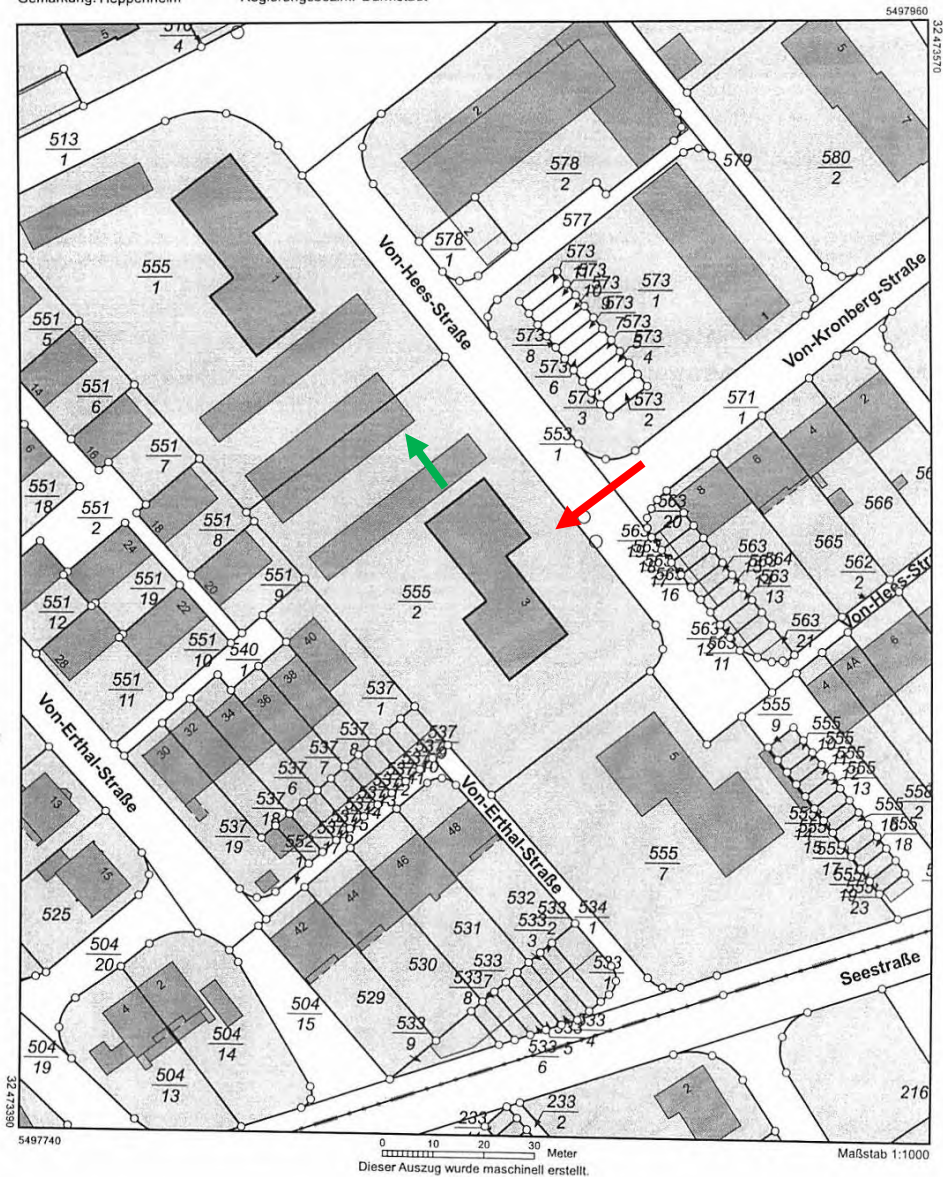
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 26.05.2025
Antrag: 202915763-1

Flurstück: 555/2 Gemeinde: Heppenheim (Bergstraße)
Flur: 24 Kreis: Bergstraße
Gemarkung: Heppenheim Regierungsbezirk: Darmstadt

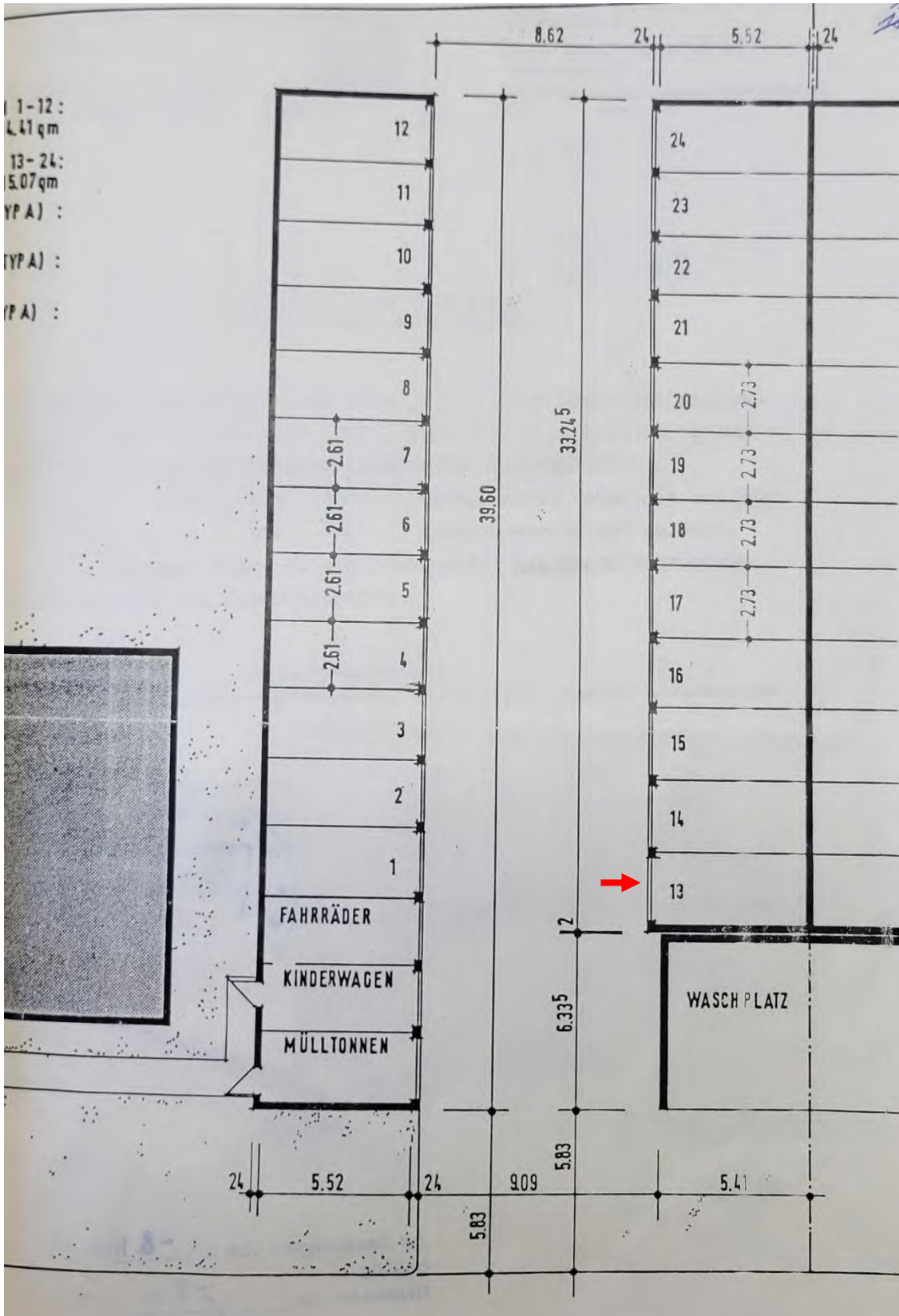


Quelle: wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
Roter Pfeil zeigt das Grundstück
Grüner Pfeil zeigt die Lage der Garage

TE Nr. 13 (Garage)
Von-Hees-Straße 3
64646 Heppenheim

IB-Nr. 891/AG/GATE/SB
AktENZEICHEN: 43 K 33/24

Anlage 4: Teilungspläne Garagen
Seite 1 von 1



Der Waschplatz und daneben sind Stellplätze.

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Bild-Nr. 1: Garagenanlage Blick von der Straße

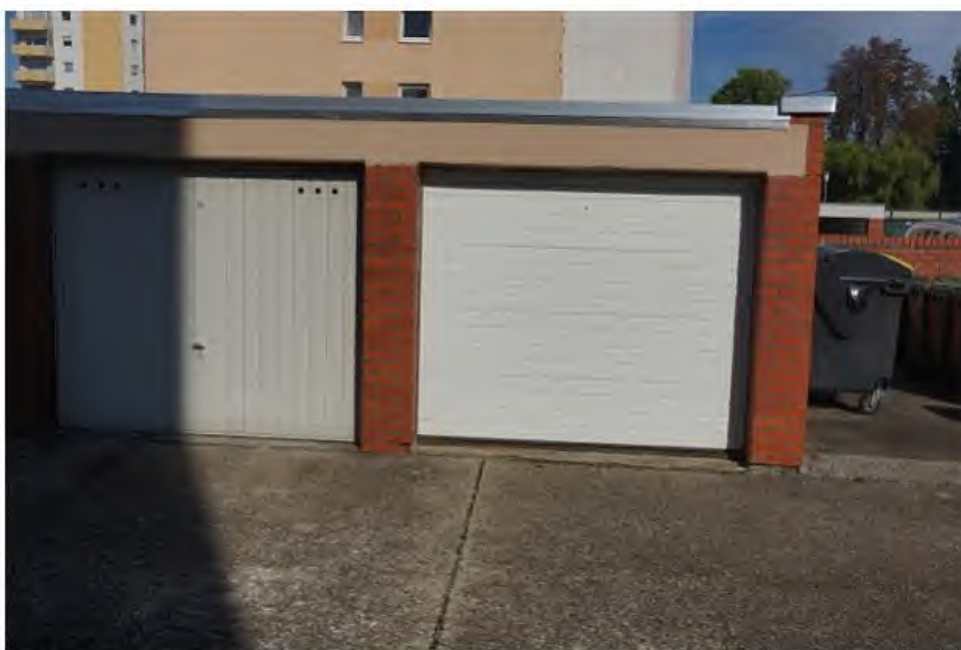


Bild-Nr. 2: zu bewertende Garage (rechts)

Seite 2 von 3



Bild-Nr 3 **Dacheindeckung**



Bild-Nr 4 **Mülltonnen und Stellplätze in Teilungsplan Waschplatz**

Seite 3 von 3



Bild-Nr 5 **Betonschäden**



Bild-Nr 6 **Dichtungsschäden**