

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

Amtsgericht Bensheim
Zwangsversteigerungsabteilung
Wilhelmstr. 26
64625 Bensheim

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 29.07.2025

AZ.: BH 43K6/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Bensheim Blatt eingetragenen **4.252/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Ritzhaubstr. 3, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im OG und DG nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an zwei Doppelparker-Einstellplätzen Nr. 3**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
02.07.2025 ermittelt mit rd.

325.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	20
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	22
4.4.5	Vergleichswert.....	24

4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
4.6.5	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus mit Doppelparkergarage (4 Kfz-Stellplätze) und Einzelgarage Sondernutzungsrecht an zwei Doppelparker-Einstellplätzen
Objektadresse:	Ritzhaubstr. 3 64625 Bensheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bensheim, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstück 555, Fläche 215 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung Auftrag vom 21.05.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und die Garagen. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Energieausweis
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Mietvertrag
- Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15.000 € Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

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

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

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Hausverwaltung:	Imovewa GmbH, 64646 Heppenheim
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Bergstraße

Ort und Einwohnerzahl:

Bensheim (rund 40.000 Einwohner)

Bensheim zählt zur wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Neckar und ist zusammen mit verschiedenen Nachbarstädten im südhessischen Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt verfügt über günstige Wirtschaftsdaten auch im Verhältnis zu den ohnehin günstigen Daten des Rhein-Neckar-Raumes bei überdurchschnittlich hoher Kaufkraft der Wohnbevölkerung.

Bensheim gilt neben Weinheim und Heppenheim als Tor zum mittleren Odenwald. Es erfüllt Zentrumsfunktionen (regionale Behörden, Amtsgerichtsplatz) für kleinere Gemeinden in westlicher (Ried) und östlicher Richtung (Odenwald). Seine Lage an der Bergstraße wird geprägt durch eine sehr gute Infrastruktur und durch ein reichhaltiges Angebot von Arbeitsplätzen sowohl im mittelständischen gewerblichen Bereich als auch im Dienstleistungssektor.

Bensheim hat mehrere Grund- und weiterführende Schulen, das berufliches Schulzentrum des Kreises Bergstraße, das Berufsbildungszentrum sowie drei Beratungs- und Förderzentren.

(Quelle Wikipedia)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Darmstadt 25 km, Frankfurt 50 km

Landeshauptstadt:

Wiesbaden 60 km

Bundesstraßen:

B 3, B 47

Autobahnzufahrt:

A 5 Bensheim

Bahnhof:

Bensheim

Flughafen:

Frankfurt 45 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung
	gute Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, typische innerstädtische Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 16 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 215,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, wenige Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.06.2025 aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück kein Eintrag.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 16064 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist seit dem 01.03.2018, die Brutto-Kaltmiete beträgt 1.180,00 €, (einschließlich Betriebskosten, ausschließlich Heizung und Warmwasser; vermutlich einschließlich Stellplätzen in der Tiefgarage).

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Bensheimer Innenstadt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, 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.

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

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden 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 darstellen.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert Doppelparkergarage, Garage
Baujahr:	um 1997
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2019 – 2021 ermittelt; Primärenergieverbrauch: 320 kWh / (m ² * a) Endenergieverbrauch: 291 kWh / (m ² * a) Treibhausgasemissionen: 69,79 kg / (m ² * a)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Doppelparker-Grube

Wasch- und Trockenraum

Heizungsraum

E-Raum

3 Kellerräume der Wohnungen

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

3 Wohnungen (tlw. Maisonette-Wohnungen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Heizungstechnik Wolf, baujahresgemäß Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) vermutlich mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, straßenseitig verglaster Erker, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vermutlich durch Leck in einer Wasserleitung, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Doppelparkergarage, Einzelgarage), Tor mit elektrischem Antrieb

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungseigentum zugeordnet

Gartenfläche entlang der Ostseite des Gebäudes, im Anschluss an die Einzelgarage

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG und DG (Maisonette-Wohnung) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Grundbuch 96,03 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	5 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele – Grundrisspläne und Raumaufteilung siehe Anlage 3 -
Grundrissgestaltung:	Maisonette-Wohnung, zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

– Siehe Baubeschreibung aus der Teilungserklärung, Anlage 4 -

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
besondere Bauteile:	Dachgauben straßenseitig verglaster Erker im OG
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Bezüglich der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss werden nach Angaben der Hausverwaltung aktuell weitere Maßnahmen ergriffen zur Ortung des Lecks in einer Wasserleitung, da die bisherige Überprüfung zu noch keinem endgültigen Ergebnis gekommen ist. Der Schaden wurde der Versicherung bereits gemeldet; ob dieser durch die Gebäudeversicherung abgedeckt ist, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine Rückstellung in Höhe von 10.000 € wertmindernd berücksichtigt.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baujahresgemäß.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an den Doppelparker-Einstellplätzen Nr. 3
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

Erhaltungsrücklage:

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 31.738,04 € (Soll). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 13.403,23 € zuzuordnen (entspricht rund 140 €/m² Wohnfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 660 € monatlich; darin enthalten ist die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit 637,80 € p.a.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4.252/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Garagen bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Ritzhaubstr. 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den Doppelparker-Einstellplätzen Nr. 3, zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bensheim	16064	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bensheim	1	555	215 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, 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. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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.

Die 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.

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichskaufpreise aus Bensheim vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **725,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	215 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	725,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.07.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 783,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	215	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 783,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	783,00 €/m²	
Fläche	×	215 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	168.345,00 € rd. 170.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 4.252/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	170.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 4.252/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 72.284,00 € <u>rd. 72.300,00 €</u>	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Lage		Europa-Allee 11	Heidelberger Str. 56 A	Uhlandstr. 6-8	B.-Brecht-Ring 14
Vergleichswert [€]	-----	402.500,00	255.000,00	215.000,00	272.800,00
Wohnfläche [m²]	96	115	67	60	90
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.500,00	3.805,97	3.583,33	3.031,11
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 02.07.2025					
Kaufdatum/Stichtag	02.07.2025	23.02.2024	04.03.2024	28.03.2024	25.04.2024
zeitliche Anpassung E1		× 1,055	× 1,054	× 1,051	× 1,048
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.710,00	3.996,27	3.762,50	3.182,67
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	96	115	67	60	90
Anpassungsfaktor E2		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG		3. OG	DG	
Anpassungsfaktor E3		× 1,000	× 0,980	× 0,970	× 1,000
Baujahr	1997	1996	2000	1993	1998
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,00
Anzahl Wohneinheiten	3	14	6	14	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.692,50	3.931,26	3.653,10	3.176,60
Gewicht E4		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.692,50	3.931,26	3.653,10	3.176,60

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6	7	8 (A)
Lage		Elbinger Str. 20-22	Berlinger Ring 45	Eifelstr. 1-5	Annastr. 16
Vergleichswert [€]	-----	144.000,00	390.000,00	242.000,00	411.500,00
Wohnfläche [m ²]	96	67	104	84	97
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.149,25	3.750,00	2.880,95	4.242,27
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 02.07.2025					
Kaufdatum/Stichtag	02.07.2025	08.04.2024	06.06.2024	17.06.2024	03.07.2024
zeitliche Anpassung E1		× 1,050	× 1,044	× 1,042	× 1,040
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.256,71	3.900,00	2.996,19	4.411,96
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	96	67	104	84	97
Anpassungsfaktor E2		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	DG	2. OG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor E3		× 0,930	× 0,990	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1997	1992	2018	1991	2004
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,00
Anzahl Wohneinheiten	3	20	12	24	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.098,75	3.875,85	3.001,95	4.411,96
Gewicht E4		0,50	0,50	0,50	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.049,37	1.937,93	1.500,98	4.411,96

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10	11	
Lage		Heidelberger Str. 23, 23A	Jakobsweg 6	Elbinger Str. 20-22	
Vergleichswert [€]	-----	420.000,00	266.000,00	200.700,00	
Wohnfläche [rd. m²]	96	105	86	67	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.000,00	3.093,02	2.995,52	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 02.07.2025					
Kaufdatum/Stichtag	02.07.2025	06.12.2024	17.12.2024	07.11.2024	
zeitliche Anpassung E1		× 1,023	× 1,022	× 1,026	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.080,00	3.154,88	3.085,39	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [rd. m²]	96	105	86	67	
Anpassungsfaktor E2		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	1. OG	1. OG	2. OG	DG	
Anpassungsfaktor E3		× 1,000	× 0,990	× 0,930	×
Baujahr	1997	2014	1997	1992	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Anzahl Wohneinheiten	3	8	6	20	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.092,00	3.129,46	2.858,27	
Gewicht E4		0,50	1,00	0,50	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.046,00	3.129,46	1.429,13	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 02.07.2025

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

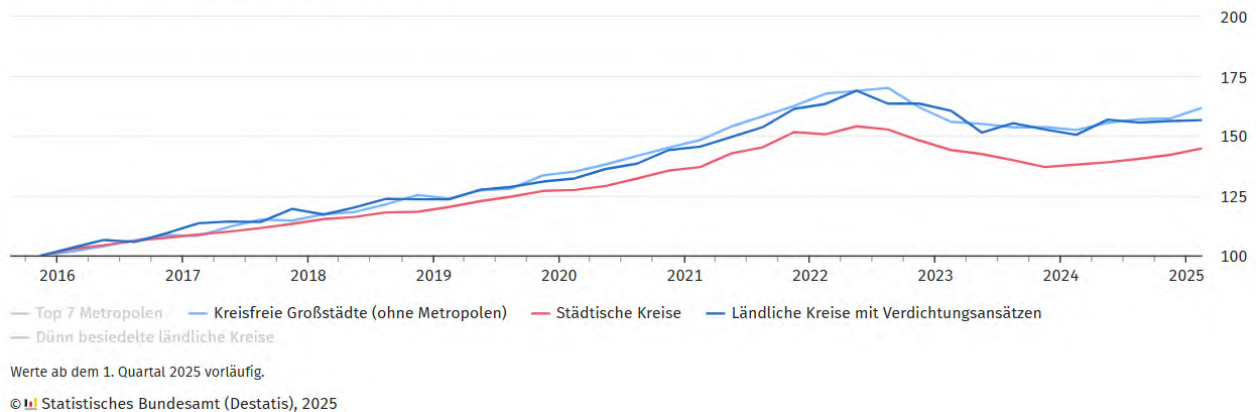
Selektionskriterien: Gemarkung Bensheim, ZFH, MFH, bis 40 Wohnungen, Kaufzeitraum 2024 bis 2025, Wohnfläche 50 – 150 m², Baujahr 1980 bis 2020, Wohnungen im Wiederverkauf

E1

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

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der städtischen Kreise, zu denen Bensheim gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und seit Ende 2023 wieder leicht steigen. Aus aktuellen Marktanalysen geht hervor, dass die Preise für Eigentumswohnungen im bundesweiten Schnitt zum Bewertungsstichtag etwa 4 Prozent über dem Vorjahresniveau liegen. Es wird eine zeitliche Anpassung mit 4 % p. a. vorgenommen.

E2

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

E3

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

E4

Die Übereinstimmung der Vergleichskaufpreise mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahr und Anzahl der Wohneinheiten wurde durch die entsprechende Gewichtung berücksichtigt.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.643,38 €/m² - 4.405,63 €/m².

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

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	24.496,96 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.499,57 €/m ² rd. 3.500,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.500,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.500,00 €/m ²	
Wohnfläche	× rd. 96 m ²	
Zwischenwert	= 336.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (2 Kfz-Stellplätze, Doppelparker)	+ 18.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 354.000,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 354.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 19.252,00 €	
Vergleichswert	= 334.748,00 € rd. <u>335.000,00 €</u>	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-4.252,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Rückstellung für Trocknungs- bzw. Sanierungskosten Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, pauschal -10.000,00 € 	
Summe	-4.252,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, rd. -15.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Brutto-Kaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung Nr. 3 OG/DG	96		12,00	1.180,00	14.160,00
Summe			96			1.180,00	14.160,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung Nr. 3 OG/DG	96		12,00	1.152,00	13.824,00
	2	Stellplätze Nr. 3		2	60,00	120,00	1.440,00
Summe			96	2		1.272,00	15.264,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.104,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.264,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.290,28 €
jährlicher Reinertrag	= 12.973,72 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 72.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.096,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.877,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,104
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 262.179,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 72.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 334.479,69 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 334.479,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 19.252,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 315.227,69 €
	rd. 315.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, engelvoelkers.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 12,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	96 m ² × 14,00 €/m ²	1.344,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		305,28 €
Summe			2.290,28 €

Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2025 Südhessen veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwertniveau. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten (Bodenrichtwertbereich 600 €/m² – 799 €/m² beträgt 2,9 % (Standardabweichung +/- 1,0, Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024).

Aus gutachterlicher Sicht ist für die Wohnung in dem Dreifamilienhaus ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 2,9 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (70 Jahre).

Restnutzungsdauer

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

Siehe Vergleichswertermittlung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **335.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **315.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

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

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

$[315.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 335.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 325.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 4.252/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Ritzhaubstr. 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Doppelparker-Einstellplätzen Nr. 3

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bensheim	16064	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bensheim	1	555

wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 mit rd.

325.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend 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.

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

Weinheim, den 29. Juli 2025



Hinweise zum Urheberrecht

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Dreifamilienwohnhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **555**

in **Bensheim, Ritzhaubstr. 3**
 Wertermittlungstichtag: **02.07.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
	Wohnungseigen- tum Nr. 3	baureifes Land	frei	790,70	215,00	72.300,00
	Summe:			790,70	215,00	72.300,00

Objektdaten								
	Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigen- tum Nr. 3	Dreifamilien- wohnhaus			96,03	1997	70	42

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Wohnungseigen- tum Nr. 3	15.264,00	2.290,28 € (15,00 %)	2,90	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	752,96 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-200,54 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.385,42 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,29
Verkehrswert/Reinertrag:	25,05

Ergebnisse	
Ertragswert:	315.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	335.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	325.000,00 €
Wertermittlungstichtag	02.07.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

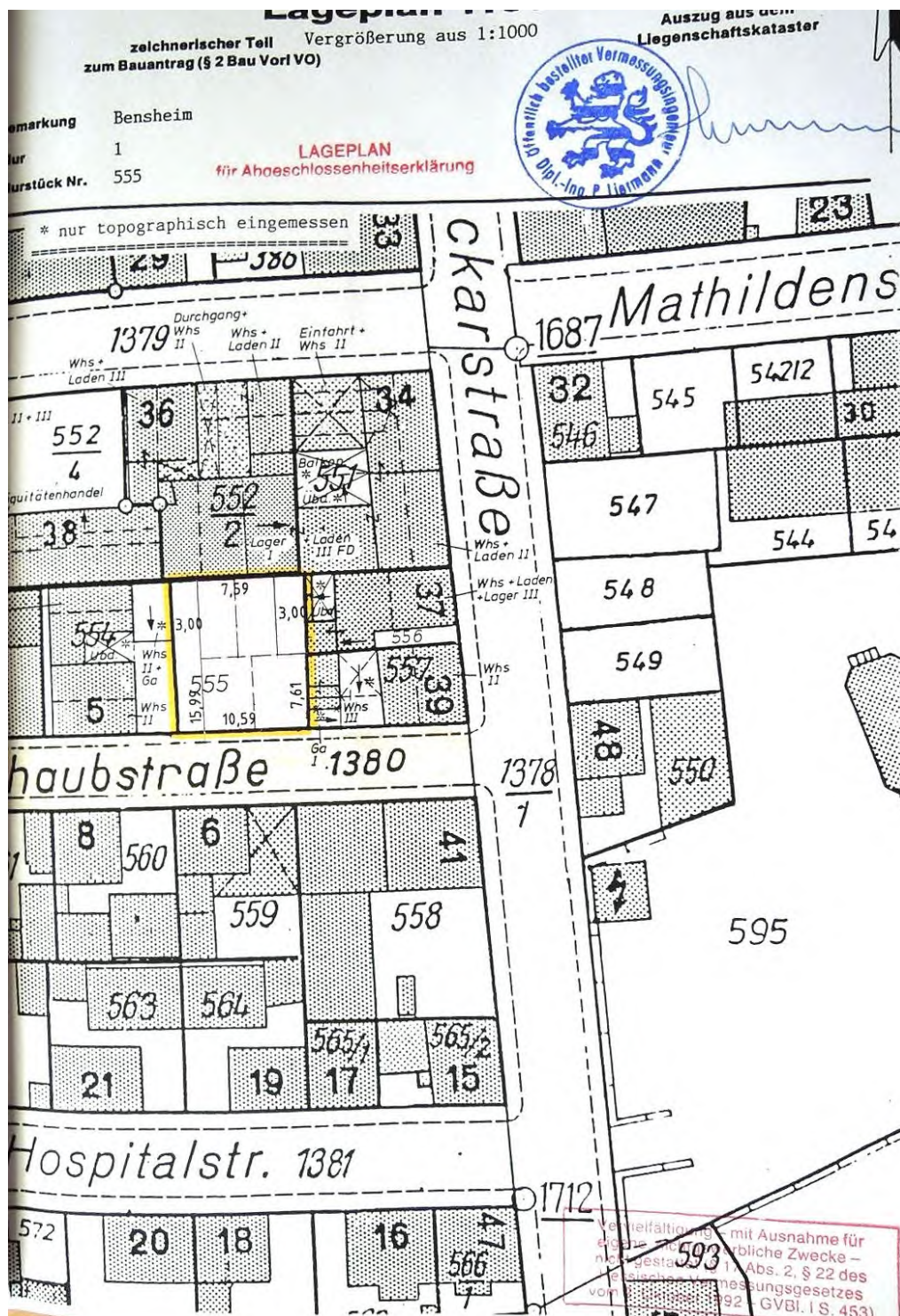


Abb. 1: Lageplan (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

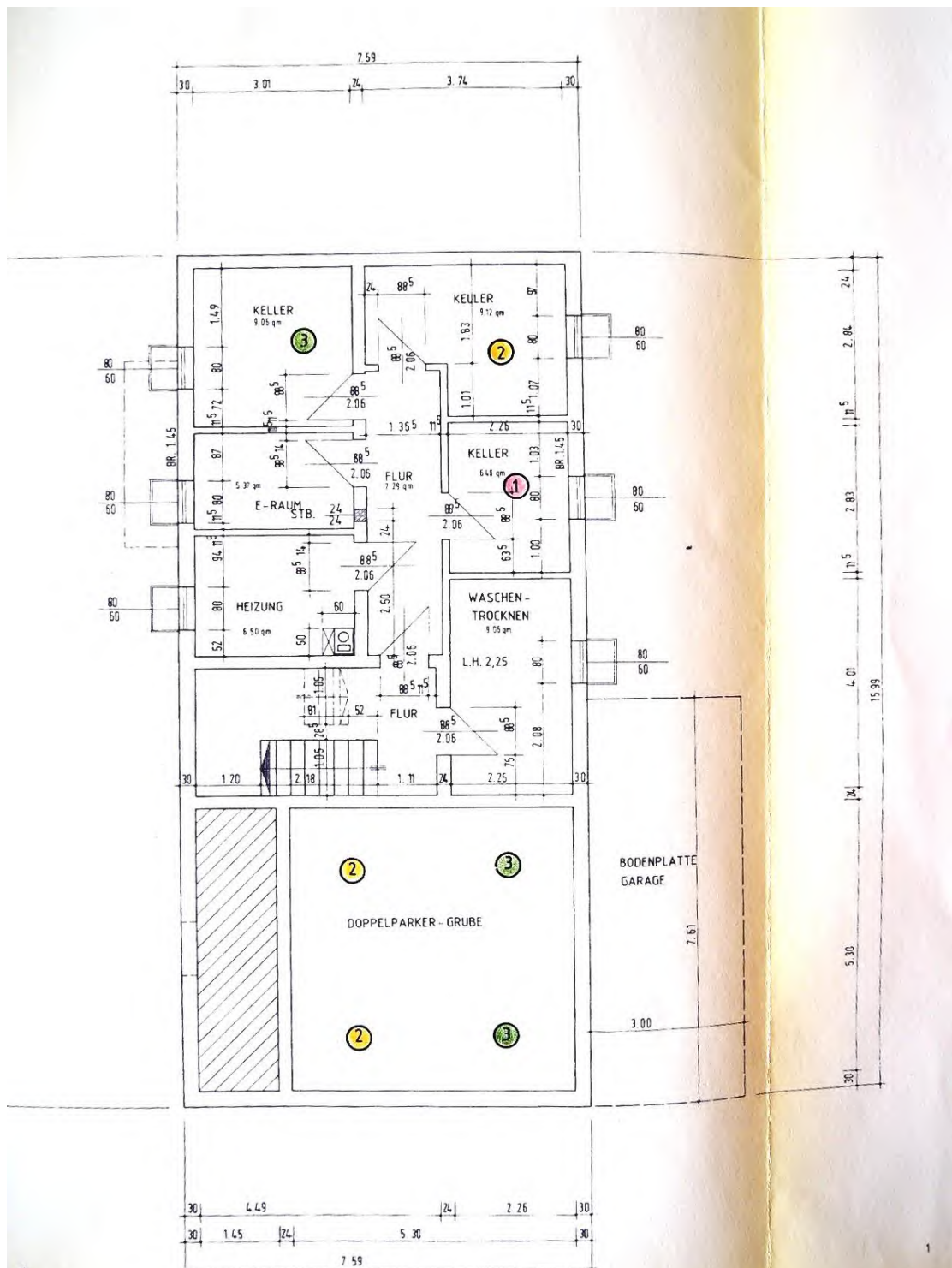


Abb. 1: Grundrissplan des Kellergeschosses (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

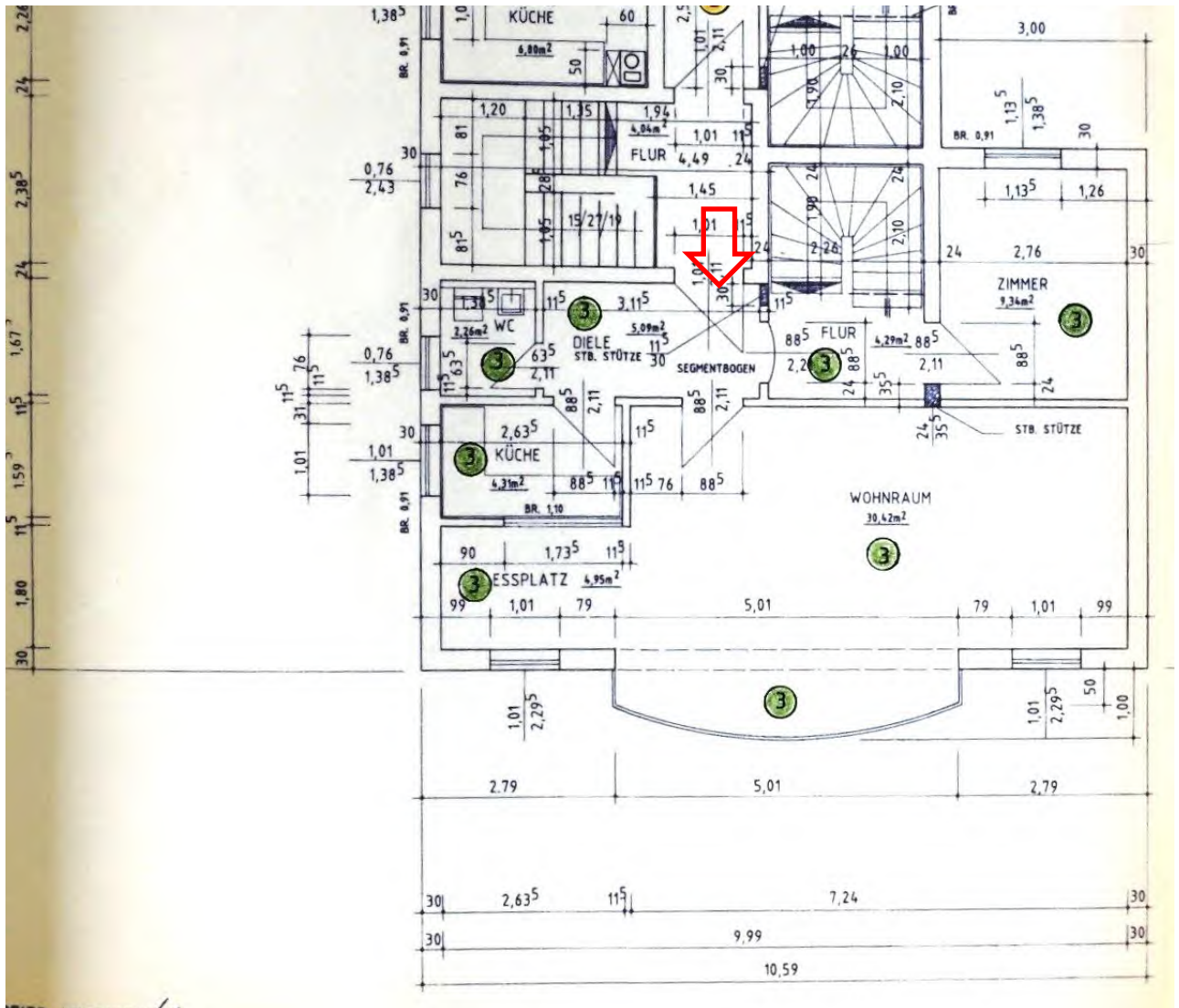


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des Obergeschosses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

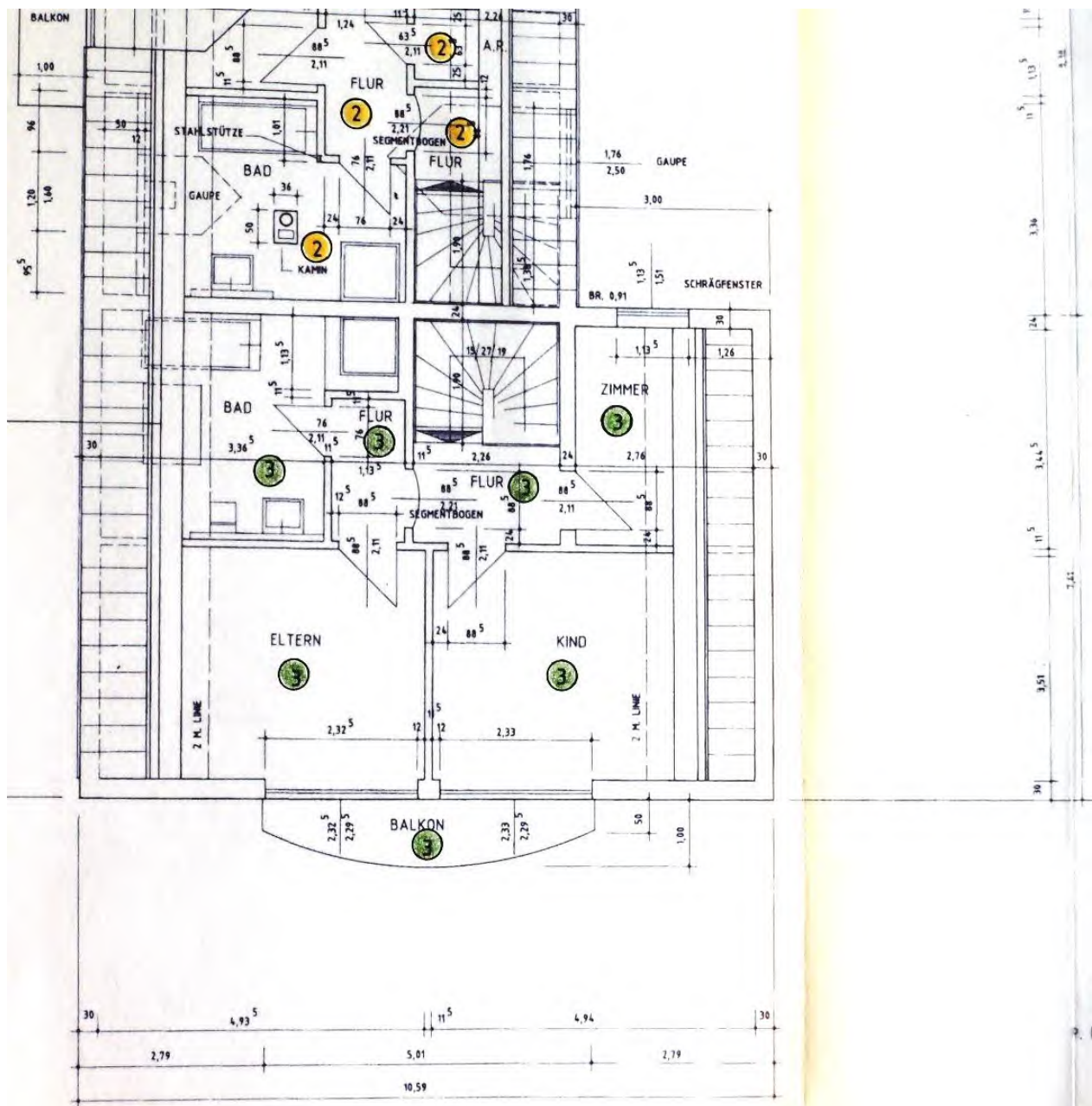


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des Dachgeschosses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

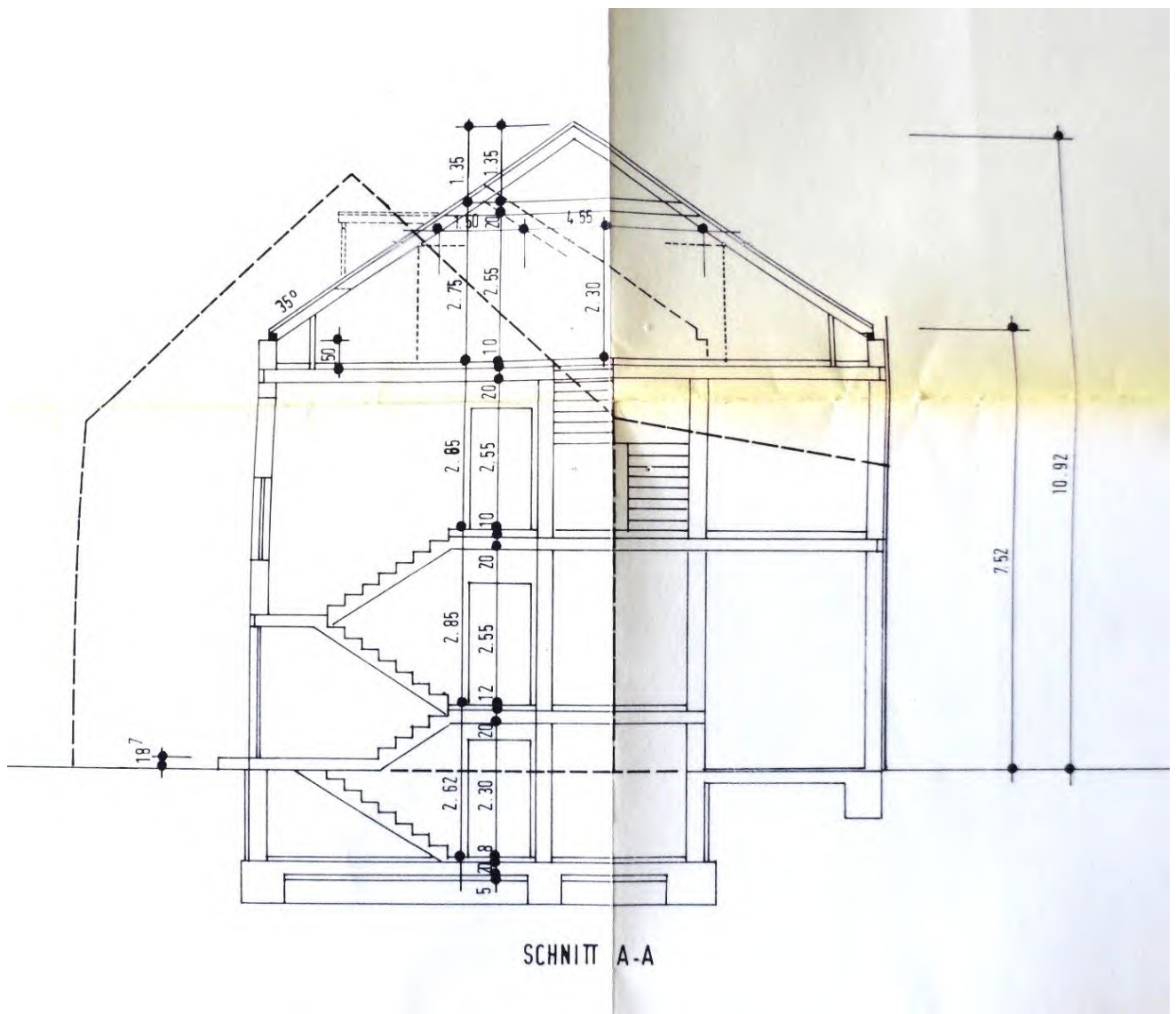


Abb. 4: Schnitt (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 1 von 2

<p>Mehrwohn-Neubau 64 625 Bensheim, Ritzhaubstraße 3</p> <p>A. ALLGEMEINES</p> <p>Auf den nach Süden ausgerichteten Grundstück in Stadtteil von Bensheim entsteht ein modernes Wohngebäude mit insgesamt drei Wohnungen, davon zwei als "Wohnungen" in Obergeschoss mit je einer innenliegenden Treppe zum Dachgeschoss.</p> <p>Der Massivbau mit 2 Vollgeschossen und 35° geneigtem Satteldach ist ganz unterkellert mit 5 Parkplätzen, davon je 2 als Doppelparkplätze für die beiden Obergeschoss-Wohnungen und eine separate Garage an die EG-Wohnung anschließend. Je ein Abstellraum für Fahrräder und Mähtonnen ist von Hof zugänglich. Im Kellergeschoss befindet sich ein Wäsche-Trockenraum, der Heizungsräume und der Raum für die Anschlüsse und Zähler der Haustechnik. Die Keller-Abstellräume zu den Wohnungen haben massive Trennwände und Stahlblechtüren, und je ein Kellerfenster.</p> <p>Der Wohnung 1 im EG wird außer einem West-Balkon und eine Terrasse an der Ost-Seite ein Gartenanteil im Sondernutzungsrecht entlang der Wohnung-Außenwand an der Ost-Seite zugeordnet.</p> <p>Die beiden OG-Wohnungen erhalten Balkone aus Stahlbeton mit Brüstungen aus verzinktem Stahl.</p> <p>Der Zugangsbereich wird durch ein stabiles Mauerwerk in verzinkten Stahlbeton mit Brüstungen und Klinkelanlage ausgestattet.</p> <p>B. FACHAU</p> <p>Mauerwerksbau mit Pfettendach über ausgebauten Dachgeschoss.</p> <p>Geschosdecken, sowie OG-Außenwände in Stahlbeton. Freiliegende Mauerwerk-Wärmeschutz: Das Gebäude entspricht den Anforderungen der neuen Wärmeschutz-Verordnung - Wärmeschutz V von 15.8.84.</p> <p>Schallschutz: Wohnungstrennwände in Stahlbeton mit schwimmenden Estrich. Treppenhäuser-Trennwände in Kalksandstein-Schallschuttmauerwerk. Treppenhäuser-Trennwände in Kalksandstein-Schallschuttmauerwerk. Innenwände in 11,5 cm starken Mauerwerk. Lärmschuttschicht - nichttragende Isolierung der Keller-Außenwände senkrecht außen gegen Erdfeuchtigkeit.</p> <p>C. FASSADE</p> <p>Die Fassade erhält einen 2-lagigen Außenputz in hellen Farbton, Sockelzonen werden farblich abgesetzt.</p> <p>D. DACH</p> <p>Satteldach als Dachstuhl-Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung, entsprechend den Übermaßen der DIN 4108. Eindeckung mit Betondachsteinen, Spenglerarbeiten: Dachrinnen, Regenfallrohre und Kaminbefassung in Kupfer.</p> <p>E. AUSBAU</p> <p>Fenster: 2-Scheiben Isolierglasfenster und -fenstertüren in Kunststoffrahmen, weiß mit Regenschirmen und Alu-Außenfensterbank unlaufende Gummilippendichtung, Einhandbedienung mit Dreh-Kippbeschlag, verdeckt liegende Mechanik, mindestens ein Dreh-Kippfüßel pro Raum.</p> <p>Rolläden: Alle Fenster und Fenstertüren, auch im OG werden mit hellen Kunststoff-Rolläden - soweit technisch möglich - versehen. Dachflächen- und Treppenhäuserfenster sowie die Dreiecks-Dachgauben erhalten keine Rolläden.</p> <p>Fensterbänke: Innen aus Naturstein/ Marmor oder gleichwertig.</p>	<p>Innen-Türen Esche weiß mit dreifachfacher Dichtung und modernen Beschlägen, Bunterschloß. Eine Tür mit Glaseinsatz zum Flur oder Gangschloß. Wohnung-Abschlüssen mit Sicherheitswechelgarnitur, Weltwinkelplan, automatisch dichtschießendem Bodenabschluß, Sicherheitschloß, innen Drücker, außen Knopf. Stabile Ausführung mit Dreifach-Verriegelung.</p> <p>Hausteilanlage als Hauszugangstür mit feststehenden Seitenteilen in Metall-Glaskonstruktion, Edelstahlgriff, Klingelanlage und gleichzeitig mit den Motor wirkenden elektrischen Türöffner, Sicherheitschloß.</p> <p>Die zentrale Schließanlage ermöglicht es dem Wohnungsinhaber mit nur einem Schlüssel das Motor, die Haustür und die Wohnungstüre zu schließen, ebenso Fahrrad- und Müllraum, sowie Trockenraum im Keller.</p> <p>Fliesen: Die Bäder und WC's werden rauchhoch gefliest, Fliesen weiß, zartgrau meliert, 20x25 cm, und passend zu den Fliesen verlegt.</p> <p>Die Küchen erhalten im Spritzbereich einen Fliesenpiegel, 60 cm hoch, ca. 5,0 m lang, Fliesen weiß, 20x20 cm, weiß gefügt.</p> <p>Die Böden der Bäder, WC's, Küchen, Flure und Abstellräume erhalten, passend zu den weißen Wandfliesen, keramische Bodenplatten ca. 30x30 cm, weiß, zartgrau meliert, matt, grau gefügt. (Hand- u. Bodenfliesen Preisgr. 40,-/qm incl. M.M.-St.)</p> <p>Bodenbeläge: Die Wohn- und Schlafräume erhalten Fertigparkett Esche rustikal, Schiffbodenmuster, Sockelleisten Holz, weiß, genagelt.</p> <p>Auf Wunsch Teppichbodenbelag als Velour- oder Schlingenteppich mit Textildrücken, Farbe nach Musterwahl, Teppichboden-Sockelleisten. (Preisgr. 25,-/qm incl. M.M.-St.)</p> <p>Malerarbeiten: Wände und Deckenunterseiten in den Wohnbereichen erhalten eine Raufasertapete, mittlere Körnung, weiß bis leicht getönt.</p> <p>Wände und Decken im Untergeschloß werden mit Innendispersionsfarbe gestrichen. Türen der Gemeinschaftsräume im Keller farbig lackiert, Türen der Kellerabstellräume verzinkt oder endlackiert eingebaut.</p> <p>Stahltüren Fahrrad- und Müllraum, Garage farbig lackiert.</p> <p>Treppenhäuser-Decken und Treppenhäuser-Unterseiten gespachtelt, weiß beschichtet.</p> <p>Treppenhäuser-Wände erhalten Prägetapeten, mit Latex-Handfarbe farbig beschichtet.</p> <p>Innenputz: Die Innenwände der Wohnungen und Wände des Treppenhauses erhalten einen Maschinengputz nach DIN. Die Decken und Dachschichten im ausgebauten Teil werden wärmedämmend und mit Gipskartonplatten verkleidet.</p> <p>Im Untergeschloß wird das Mauerwerk, sofern nicht geputzt, dämmend gestrichen.</p> <p>Estriche: In den Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend der Wärmeschutzverordnung nach DIN 4108 eingebaut. Die Keller- und Gemeinschaftsräume, sowie Garage erhalten Zementglattrich als Verbundestrich.</p> <p>Treppen: Stahlbeton-Massivtreppen mit Naturstein- oder Kunststeinbelag von Untergeschloß über Hauseingangsbereich bis Obergeschloß.</p> <p>Stockverstrappen in den Maisonettewohnungen als Holz-Hängentreppe, Mangeln und Geländer in Kieferholz, Stufen in Buche, massiv, natur, oberflächenversiegelt.</p> <p>Garagen: Die PKW-Garagenplätze sind den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Einfahrt erhält ein Schwing- oder Rolltor mit elektrischer Betätigung durch Schließschaltung und / oder Funkschalter.</p>
--	--

- Baubeschreibung vom 10.08.1995, Anlage zur Teilungserklärung -

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 2 von 2

F. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Heizung: Erdgas-Warmwasser-Zentralheizung mit Niedertemperatur-Heizkessel zusätzlich mit Außentemperaturfühler, elektronischer Regelung und zentraler Warmwasserversorgung, Heizungsrohre unter Estrich, Beheizung über Stahlschiefer, weiß endlackiert mit Thermostatventilen, Verbrauchsmessung über Heizgeräte an den Heizungsleitungen innerhalb der Wohnungen, System KINOL-BRAUNATA, ISTA oder gleichwertig, Verchromte Unterputz-Zähler für Kalt- und Warmwasser je Wohnung.

Sanitär-Installation:

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Heizung sowie Elektrik werden vom Hausanschlußraum in Keller aus in Bereich der Wohnungen in Installations-schächte verlegt und fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust gedämmt.

WC: WC-Tiefspültoilette mit Unterputz-Spülkasten, wandhängend, stabiler Kunststoff-Sitz mit Deckel, Waschtisch mit Kaltwasseranschluß ca. 45 cm, Handtuch- und Papierhalter.

Bad: Einbebaute Stahlblech enailiiert oder Acryl mit Wannenfüll- und Brause-batterie unter Putz, Wannenröhr, Badetuchhalter, Duschwanne Stahlblech enailiiert 80/80 oder Acryl, Brausen-Einlaufgarnitur u. P. mit Einhebel-Mischbatterie Handbrause und Handstangen-Halterung.

Waschtisch ca. 60 cm, Einhebel-Mischbatterie, 2 Doppel-Handtuchhalter, WC-Tiefspültoilette mit Unterputz-Spülkasten, wandhängend, stabiler Kunststoff-Sitz mit Deckel, Papierhalter.

Sanitärporzellan weiß, Markenfabrikat, Armaturen aus verchromtem Messingfuß in geräuscharmer Ausführung, WC-Spülung mit Wasser-Spar-Taste, Großflächige Wandspiegel über den Waschtisch-Vorwänden als Ablagen, Waschmaschinen-Kaltwasseranschluß und -Abfluß im Badzimmer.

Keller:
Ausgüßbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluß für Putz-Zwecke.

Elektro-Installation:

Alle Wohneinheiten erhalten sparsam geheizte, ausreichend dimensionierte Elektro-zuführungen und Installation nach VDE und DIN, Steckdosen, Schalter und Auslässe den allgemeinen Erfordernissen entsprechend, lt. Elektro-Fachplanung, Steckdosen und Schalter aus weißen Großflächen-Programme.

Sämtliche Leitungen werden als Kunststoffleitungen unter Putz verlegt.

Ausgenommen Gemeinschafts-Technik und Abstellräume im Untergeschoss und Garagen, Jede Wohnung erhält eine Klingel-Türöffner- und Gegensprechanlage von Wohnungsfür-zum-Hof, gleichzeitig wirkend auf Klingel- und Türöffneranlage an der Haustür, Telefon-/Fax- und TV-Breitbandkabelanschlußmöglichkeit wird berücksichtigt.

Je eine TV-Anschlußdose im Wohnzimmer und Schlafzimmer, Die Küchen werden mit einem Anschluß für die Geschirrspülmaschine, Herd und Steckdosen für Kühlschrank, Abluftventilator und 3 für Arbeitsbereich ausgestattet.

In Bad Steckdose neben Waschtisch (in der Vorneuerung), Halogen-Deckeneinbauleuchte 3 oberhalb Spiegel Bad, 2 im WC, Auf den Terrassen und Balkonen ist je eine Steckdose und ein Mandauslaß vorgesehen.

Kellerräume mit 2 p. Installation, je 1 Langfeldleuchte je 1 Steckdose, Treppenhäuser Mischleuchten mit Zeitschalter, Wechselschaltung, In Hauszugangsbereich zur Gesamtgestaltung passende Beleuchtungskörper mit Bewegungsschalter

G. HAUSEINGANG UND CARTEMANLAGE

Der Hauszugang wird mit Betonpflaster mit Sickerfugen angelegt. Die Gartenfläche vor ETW 1 wird mit Mutterboden verfüllt als Rohplanum. Die Bepflanzung und Unterhaltung ist Sache des allein nutzungsberechtigten Eigentümers der Wohnung Nr. 1. Die Auflage der Pflanzvorschrift in der Bewegenung ist dabei zu beachten.

Ein Wasser-Außenzählfventil wird im Bereich der Terrasse der ETW 1 angebracht, ein weiteres Zapfventil im Hof-Eingangsbereich für die Eigentümergemeinschaft.

H. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche für Ausbau und Ausstattung können nur unter Berücksichtigung des erreichten Baustandes berücksichtigt werden.

Sie sind nur nach schriftlicher Vereinbarung und Dokumentation als Nachtrag zum Kaufvertrag für den Bauträger verbindlich. Mündliche Abreden haben keine Gültigkeit.

Eigenleistungen sind in begrenztem Umfang möglich, sofern diese rechtzeitig vorher schriftlich vereinbart worden sind. Hierzu zählen auch Aufträge, die der Käufer an Handwerksfirmen direkt erteilt.

Für Eigenleistungen und von Eigenleistungen berührten Gebäudeteile entfällt natürlich die Gewährleistung des Bauträgers.

Außerdem haftet der Käufer für Folgeschäden seiner Eigenleistungen gegenüber den Bauträger der Eigentümergemeinschaft, und den anderen Eigentümern im Haus. Gutschriftsbeträge für Eigenleistungen gibt der Bauträger aus seiner Kenntnis von Preisen für vergleichbare Handwerksleistungen an.

Abrechnung von Sonderwünschen als Verbesserung oder Mehrausstattung ist von Käufer als Auftraggeber direkt mit den ausführenden Handwerksfirmen zu vereinbaren und abzurechnen. Die Ausführung dieser Arbeiten wird nicht vom bauführenden Architekten überwacht, der Bauträger haftet nicht für Mängel daran. Soweit Kosten für Sonderwünsche nicht mit festem Preis vereinbart werden können, wird der Preis vom bauführenden Architekten verbindlich festgesetzt.

I. ÄNDERUNGEN

Änderungen in der Bauausstattung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungen, oder Änderungen aufgrund beträchtlicher Vorschift oder technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten, oder Positionen entscheidet der Bauträger. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen, wenn es sich um gleichwertige Qualität handelt.

Auflagen der Baubehörde, die über die Baubeschreibung hinausgehen, werden gesondert anteilig in Rechnung gestellt und sind im Festpreis nicht enthalten.

Maßliche Differenzen gegenüber den Baugesuchplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluß auf die Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

K. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für das Bauwerk richtet sich nach den Vorschriften des BGG und beträgt 5 Jahre.

Garantieleistungen an den Verschleißteilen (z.B. Elektro, Sanitär, Heizung, Armaturen, Pumpen, Ventile etc.) entsprechen denen der Hersteller bzw. Handwerks-firmen und betragen 6 Monate ab Übergabe.

In Bauteilen, Putz, Belägen usw. können aufgrund der bauphysikalischen Eigen-schaften der Baustoffe Mängel entstehen. Diese stellen keine Mängel der Anstriche sind gemäß Herstellerangaben vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

- Baubeschreibung vom 10.08.1995, Anlage zur Teilungserklärung -

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Abb. 1: Straßenansicht aus südwestlicher Richtung



Abb. 2: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Abb. 3: Treppenhaus und Hauseingang



Abb. 4: Wohnungseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Abb. 5: Heizungskeller



Abb. 6: Wasch- und Trockenraum, Feuchtigkeitsschäden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Abb. 7: Flur im Keller, Feuchtigkeitsschäden



Abb. 8: Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Abb. 9: Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss



Abb. 10: Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Sockels (Straßenseite)