

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

Amtsgericht Bensheim  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Frau Steinweg  
Wilhelmstr. 26  
64625 Bensheim

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 29.11.2024

AZ.: BH 43K11/24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Lorsch Blatt 11676 eingetragenen **372/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Kolpingstr. 27, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Dachterrasse im OG und DG nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an zwei mit Nr. 2** bezeichneten **Pkw-Stellplätzen**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
05.11.2024 ermittelt mit rd.

**410.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude.....	10
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet ..	10
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	10
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	11
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	11
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Vergleichswertermittlung .....	14
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	14
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	16
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) .....	17
4.3.5	Vergleichswert.....	18
4.4	Verkehrswert.....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>22</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Kolpingstr. 27 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lorsch, Blatt 11676, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch, Flur 10, Flurstück 4/4, Fläche 530 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 06.09.2024 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.11.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Hof). Nicht besichtigt wurde das Dach.</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"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2024</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Berechnung der Flächen
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Mietvertrag
- Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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:	Hausverwaltung Zehnbauer, 68623 Lampertheim
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
	gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Ostausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 530,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.09.2024 der Stadtverwaltung Lorsch besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht bzw. ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.  Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
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 29.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lorsch Blatt 11676 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li> </ul>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist seit 01.06.2020. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.250,00 € zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung 200,00 €  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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 63 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
o = offene Bauweise  
Einzelhausbebauung

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 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.

- siehe auch Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage 4 -

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	vermutlich 2020
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

– Grundrisspläne und Wohnflächen siehe Anlagen -

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stufen aus Granit Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Einbruchschutz Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachflächen gedämmt 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, gute Ausstattung, Satellitenantenne
Heizung:	Zentralheizung Wärmepumpe Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	guter baulicher Zustand, überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, kein Instandhaltungsstau

## **3.3 Nebengebäude**

### **3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

keine

### **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, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

### **3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche Nr. 2

### **3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Balkon und Dachterrasse im OG und DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 122,12 m <sup>2</sup> (Balkon und Dachterrasse zu 25 % berücksichtigt) und aus den Plänen der Teilungserklärung übernommen.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Duschbad, Abstellraum, Balkon, Dachterrasse, Kellerraum
Grundrissgestaltung:	Maisonettewohnung, offene, moderne Raumgestaltung
Besonnung/Belichtung:	sehr gut

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

– Bau- und Ausstattungsbeschreibung siehe Anlage 4 -

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) Klimagerät im Dachgeschoss
besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist gut. Es besteht kein erkennbarer Instandhaltungs-/setzungsbedarf.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an zwei mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen
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:	Bisher wurde keine Erhaltungsrücklage gebildet. Für die Bewertung wurde daher eine fiktive Rückstellung in Höhe von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

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

Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten Abrechnung (2022) rd. 159 € monatlich; die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage betrug bei der letzten Abrechnung 0,00 € p.a.

### **3.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 372/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhause bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Kolpingstr. 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Dachterrasse im OG und DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lorsch	11676	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lorsch	10	4/4	530 m <sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Wohnanlage vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

## 4.3 Vergleichswertermittlung

### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (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 Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Lage		Th.-Heuss-Str. 11	Hch.-von-Brentano-Str. 3	Lindenstr. 17	K.-Adenauer-Allee 6
Vergleichswert [€]	-----	439.000,00	321.000,00	530.000,00	361.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	123,80	83,00	100,00	105,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.546,04	3.867,47	5.300,00	3.438,10
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.11.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	05.11.2024	17.10.2022	14.11.2022	15.08.2022	08.04.2022
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,95	× 0,95	× 0,92	× 0,91
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.368,74	3.674,10	4.876,00	3.128,67
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	123,80	83,00	100,00	105,00
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	1. OG	4. OG	DG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,00	× 1,00	× 0,97	× 0,97
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.368,74	3.674,10	4.729,72	3.034,81
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.368,74	3.674,10	4.729,72	3.034,81

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6 (A)	7	8
Lage		Zedernstr. 22	Kolpingstr. 3A	W.-Brandt-Str. 4	Anne-Frank-Str. 14-16
Vergleichswert [€]	-----	585.000,00	266.000,00	550.000,00	259.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	180,00	51,00	170,00	80,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.250,00	5.215,69	3.235,29	3.237,50
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.11.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	05.11.2024	15.09.2022	04.11.2022	23.12.2022	04.05.2023
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,99
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.087,50	4.954,91	3.073,53	3.205,13
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	180,00	51,00	170,00	80,00
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	DG	EG	3. OG	2. OG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 0,99	× 1,02	× 0,98	× 0,99
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.056,63	5.054,00	3.012,05	3.173,07
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.056,63	5.054,00	3.012,05	3.173,07

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10		
Lage		Kolpingstr. 3, 3A	Carlo-Schmid-Str. 5		
Vergleichswert [€]	-----	270.000,00	327.500,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	72,00	100,00		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.750,00	3.275,00		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.11.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	05.11.2024	06.07.2023	11.12.2023		
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,99	× 1,01	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.712,50	3.307,75		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122,12	72,00	100,00		
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	1. OG	1. OG	EG		
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,00	× 1,02	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.712,50	3.373,91		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.712,50	3.373,91		

#### 4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e)

Schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 17.10.2024 in Lorsch (Selektion: Kaufzeitraum 2022 bis 2024, Wohnfläche 50 – 200 m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2000)

#### E1

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

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der städtischen Kreise, zu der Lorsch gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2023 dem Anfang 2021 entspricht.

#### Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

**E2**

Auswertungen 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.

**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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.533,27 €/m<sup>2</sup> - 4.704,64 €/m<sup>2</sup>.

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)	26.405,80 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 3.300,73 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 3.301,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.3.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.301,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.301,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 122,12 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 403.118,12 €	
Zu-/Abschläge absolut (Sondernutzungsrecht 2 Pkw-Stellplätze)	+ 10.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 413.118,12 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 413.118,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.860,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 411.258,12 € <b>rd. <u>411.000,00 €</u></b>	

**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**

		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-1.860,00 €
• fehlende Erhaltungsrücklage	-5.000,00 €	

#### 4.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **411.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 372/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Kolpingstr. 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Dachterrasse im OG und DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lorsch	11676	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	10	4/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

**410.000 €**

**in Worten: vierhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

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

Weinheim, den 29. November 2024



#### Hinweise zum Urheberschutz

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. 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 10 Flurstücksnummer 4/4

in **Lorsch, Kolpingstr. 27**  
Wertermittlungstichtag: **05.11.2024**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum Nr. 2	baureifes Land	frei	547,17	530,00	108.000,00	
Summe:			547,17	530,00	108.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigen- tum Nr. 2	Dreifamilien- wohnhaus			122,12	2020	70	66

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	883,39 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-15,23 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.357,35 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	----
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	----

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

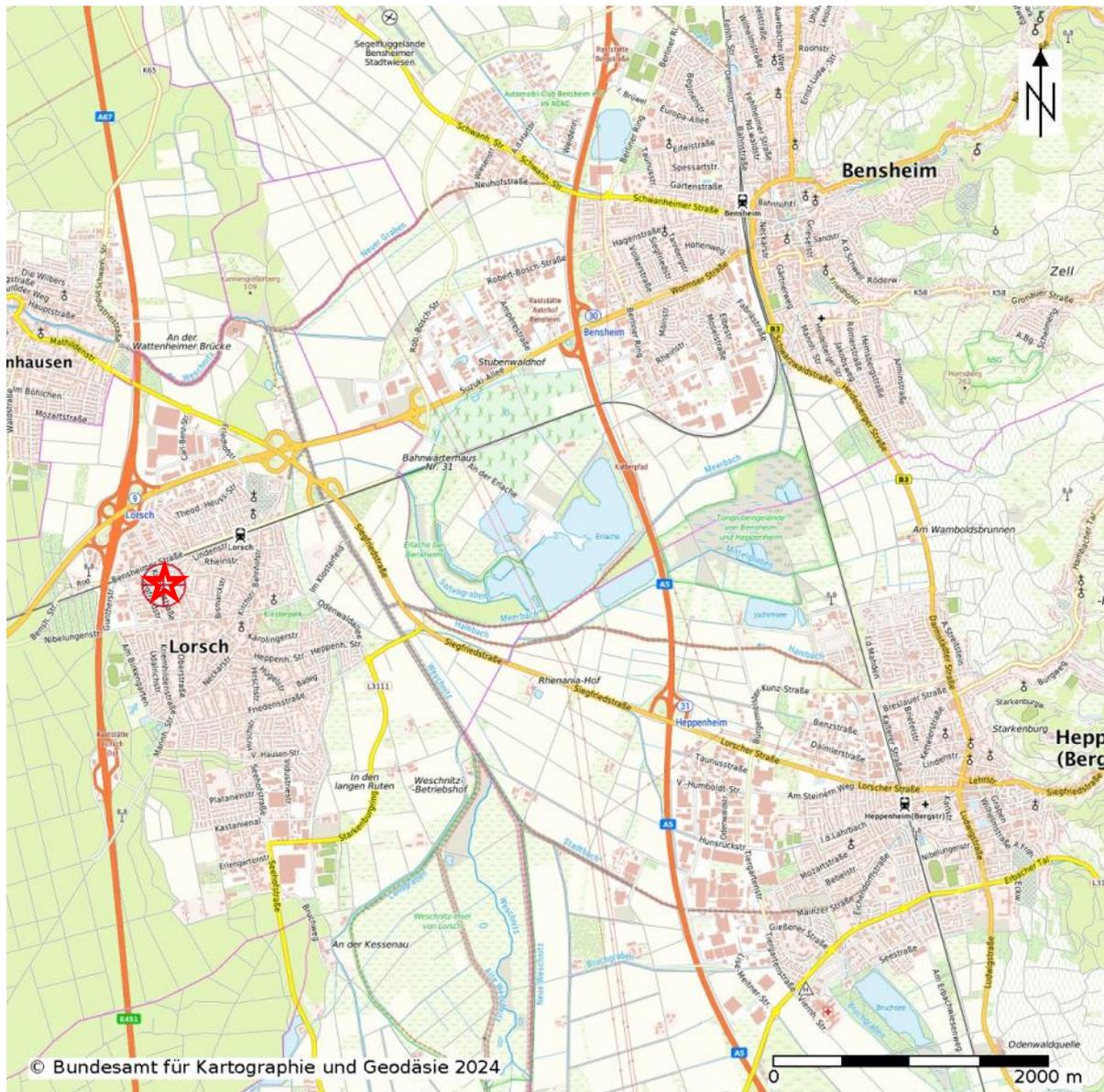
[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

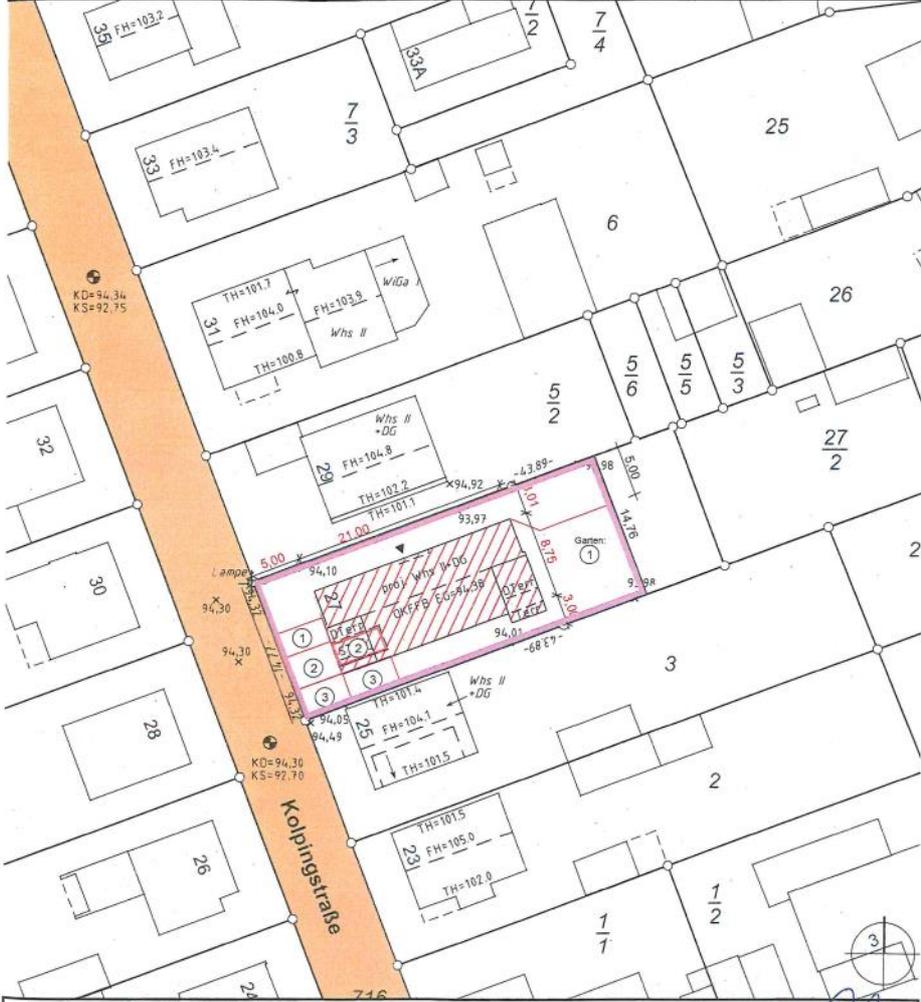
Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1

11/16

**Liegenschaftsplan**  
 Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. Bauvorlagenerlass v. 2. August 2012

<b>Kreis:</b> Bergstraße	<b>Flur:</b> 10
<b>Gemeinde:</b> Lorsch	<b>Flurstück:</b> 4/4 ✓
<b>Gemarkung:</b> Lorsch	<b>Maßstab:</b> 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und ausgearbeitet.  
 \* nicht Bestandteil des Katasters  
 Die angegebenen Maße sind dem Katasterwerk entnommen, jedoch in der Örtlichkeit nicht überprüft!  
 Maße in [Klammern] wurden aus Koordinaten gerechnet.

**Vervielfältigung**  
 nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§ 18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 06.09.2007 - GVBl. I S. 548).

planB - Bernd Schubert  
 dipl.-ing. (FH) Architektur  
 Vermessungstechniker  
 Bahnhofsstraße 17  
 64665 alsbach hahnen  
 alsbach, 18.10.2019

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

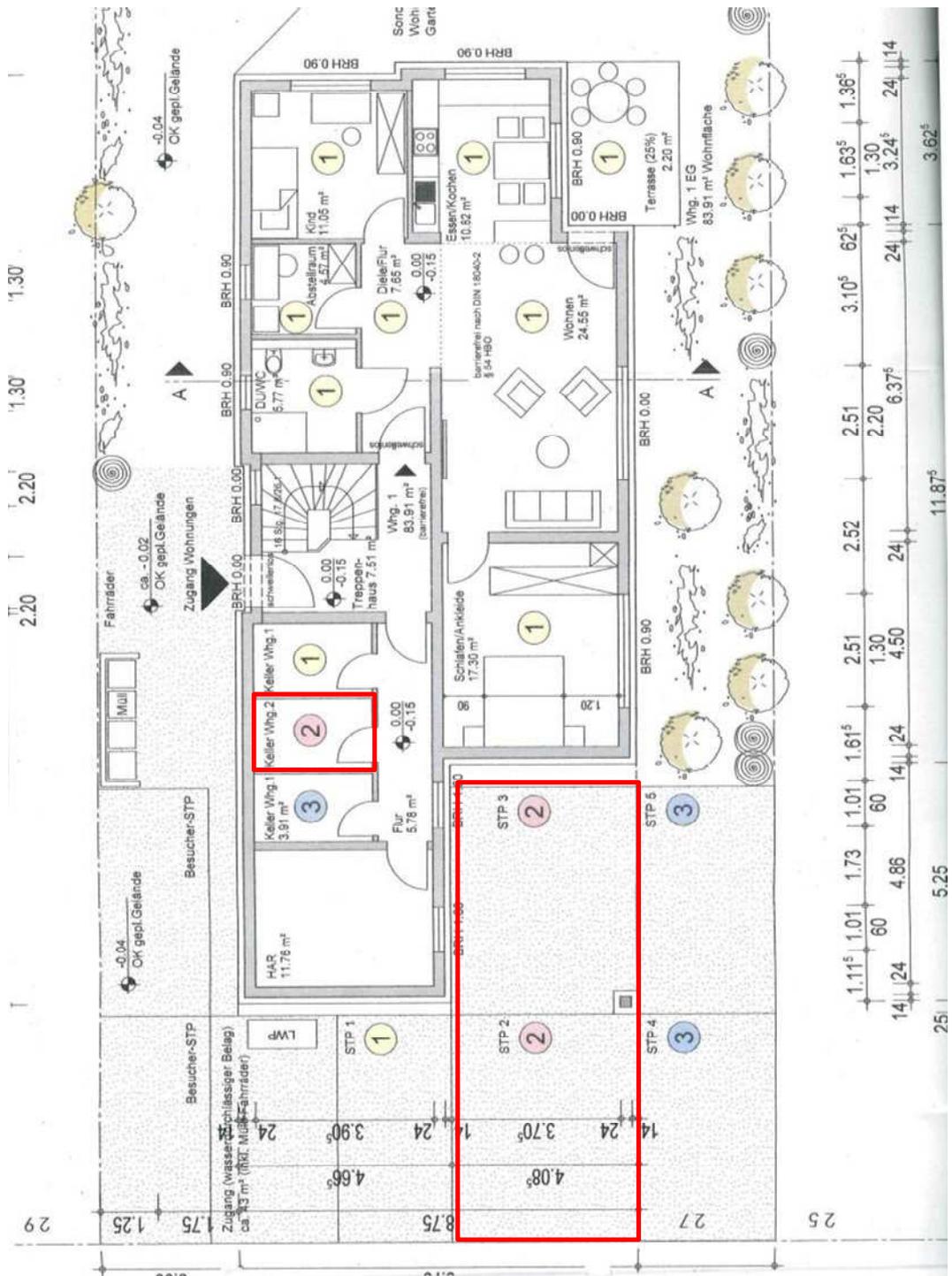


Abb. 1: Grundrissplan Erdgeschoss und Sondernutzungsrechte (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)



**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

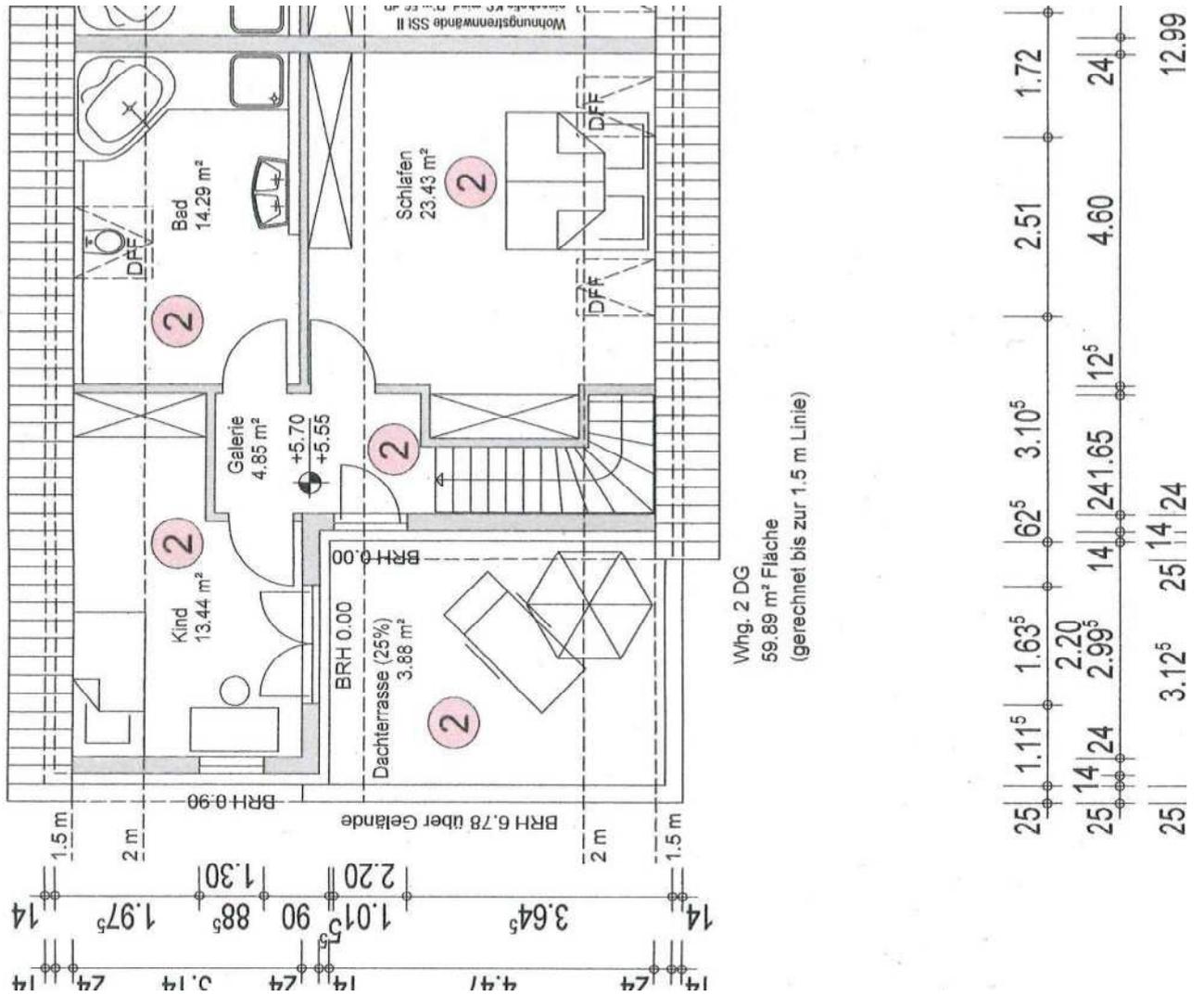


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Grundrissplan Dachgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

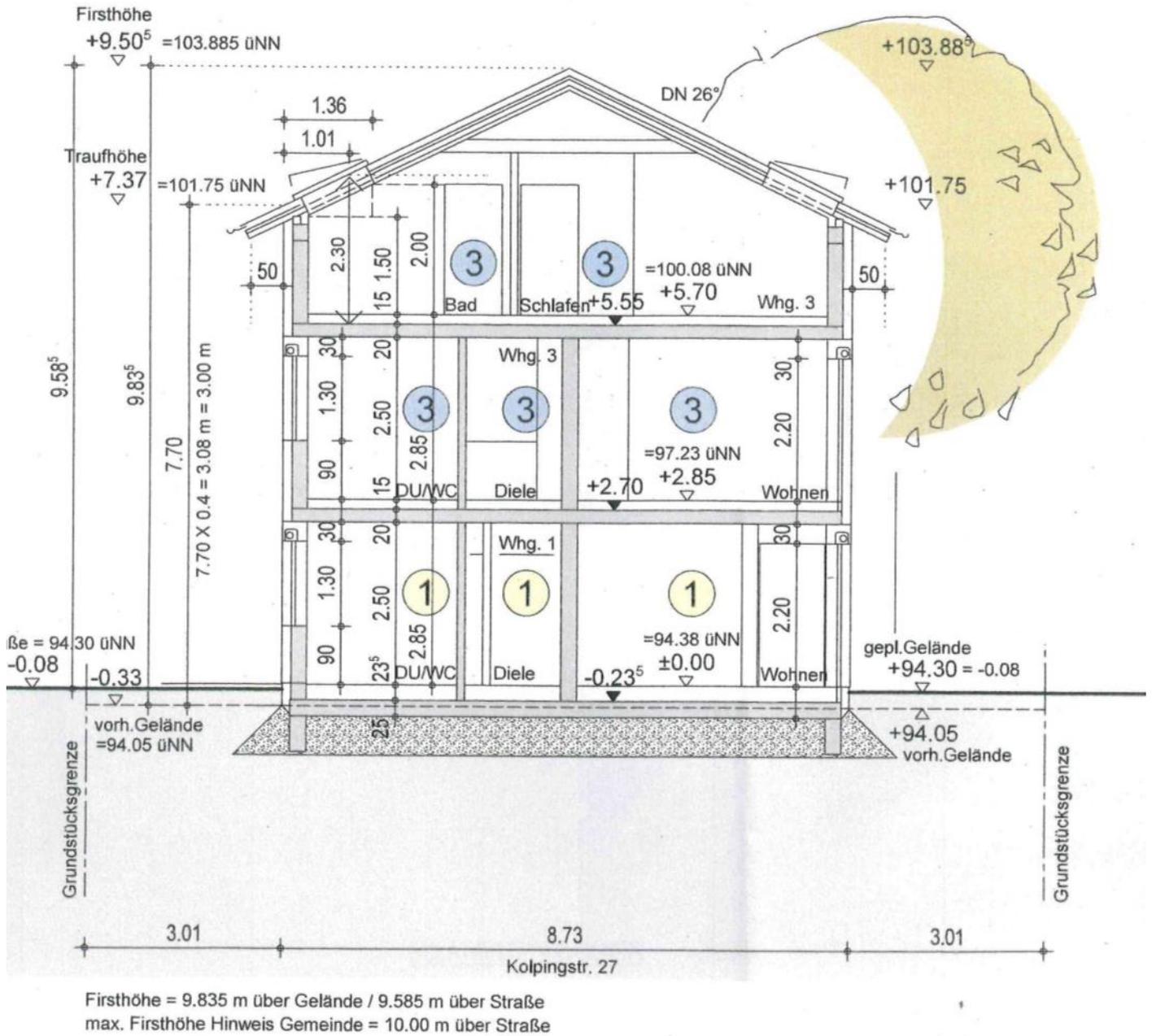
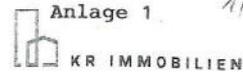


Abb. 4: Schnitt (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 1 von 11

ung und Grundbuchamt  
Sitz in Bürstadt.

**Bauherr:**  
**KR-Immobilien GmbH & Co KG**  
**Nibelungenstr. 66**  
**68642 Bürstadt**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Stand 2019\_11\_28 mit 12 Seiten

Bauvorhaben: 3 – Familienwohnhaus in Lorsch, Kolpingstr. 27

Vorbemerkungen

Als Grundlage für die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt die vorhandene Planung. Diese Beschreibung dient als Leitfaden für den Erwerber. Da ein solches Projekt gerade auch von der Individualisierung der Wohnungen durch den Erwerber lebt, sind Änderungen, Ergänzungen möglich, solange der Bauablauf dies zulässt und eventuelle Lieferfristen den Änderungen nicht entgegenstehen. Ihre Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung werden wir nach rechtzeitiger Absprache gerne berücksichtigen, sofern diese technisch möglich sind, nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen und sich in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen. Bei Sonderwünschen wird der Preis der veränderten Ausstattung vom vorgesehenen Standard angerechnet. Ergibt sich ein Mehrpreis, trägt der Erwerber die Differenz. Ergibt sich ein Minderpreis, wird dieser auf den Kaufpreis angerechnet.

Alle nachstehenden Leistungen werden auf der Basis der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften und Gesetze sowie nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Änderungen, die keine Wertminderung zur Folge haben und die durch neue Erkenntnisse, Erfahrungen und technische Weiterentwicklung oder durch Auflagen der Behörde bedingt sind, bleiben vorbehalten. Die sich nach den vorliegenden Grundrissen ergebenden Wohnungsgrößen können in der Ausführung um +/- 5% abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde örtlich auszumessen, und zwar nachdem der Innenputz fertiggestellt ist.

Die am Tag der Ausführung verbindlichen Normen, Vorschriften, Richtlinien und Gesetze kommen zur Ausführung.

Durch die Statik sowie durch die Installationsplanungen können sich bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung Verschiebungen an den Wänden, Abmauerungen oder den Projekteinrichtungen entgegen den Bauantragsplänen und der Baubeschreibung ergeben.

Die Perspektiven sowie die in den Plänen dargestellte Möblierung, Bad- und Kücheneinrichtung, Gartenbepflanzung und –Gestaltung, Loggien- und Terrassenbeläge u. a. sind nur unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Maßgabe für die Leistungen ist allein die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Bauherr behält sich im Sinne des Gesamterscheinungsbildes des Gebäudes bzw. der Gebäudeanlage die Gestaltung der äußeren Fassade wie z. B. Farbwahl, Ausführung der Loggien Geländer, Fensterteilung u. a. vor.

Das Projekt wird gemäß der Energiesparverordnung (EnEV von 2014) errichtet.

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 66, 68642 Bürstadt  
 Tel: 05206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-Immobilien.eu

Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus Teilungserklärung

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 2 von 11



Treppenhaus  
Die Podest-  
Erdgeschr-  
Gelände-  
ar.

Sämtliche Materialpreisangaben sind Einzelhandelsverkaufspreise (Brutto) inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

**Konstruktion**

Alle tragenden Bauteile werden gemäß behördlicher Vorschriften, der statischen Berechnung und des Wärme- und Schallschutznachweises in entsprechender Dimension und Materialqualität ausgeführt.

**Entwässerung**

Die Entwässerung wird mit Kunststoffrohren ausgeführt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz wird nach Vorschrift hergestellt.

**Gründung**

Gründung aus Stahlbeton nach statischen Berechnungen und den Vorgaben des Bodengutachters. Einbau eines Fundamentes entsprechend den Richtlinien der VDE.

**Wände****Wände Erdgeschoss und Obergeschosse**

Das Außenmauerwerk wird massiv, in Kalksandstein, erstellt. Tragwände in Kalksandstein gem. Planung und Statik. Wohnungstrennwände und Trennwände zum Treppenhaus als Schallschutzwände gemäß statischen Anforderungen und schallschutztechnischem Nachweis. Nichttragende Innenwände in KS, Leichtbauwände in Trockenbau, gemäß Planung.

**Wände Staffelgeschosse**

Das Außenmauerwerk wird massiv, in Kalksandstein, gem. Planung und Statik erstellt. Nichttragende Innenwände in Holzständerbauweise, Leichtbauwände oder glw. gemäß Planung.

**Geschossdecken**

Die Decken zwischen den Geschossen werden entsprechend der statischen Berechnung als Stahlbetonmassivdecken, außen stirnseitig gedämmt, ausgeführt. Decken über den Staffelgeschossen in Holzbauweise.

**Estriche**

Im Erdgeschoss (Wohnbereich), Obergeschoss und Staffelgeschoß wird Zement Estrich CT C30 F4, als schwimmender Estrich auf erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN und EnEV-Berechnung verlegt.

Der nicht zu Wohnzwecken dienende Kellerbereich, im Erdgeschoss, wird auf der Bodenplatte gefliest.

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 66, 68642 Birstadt  
Tel: 06206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-Immobilien.eu

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 3 von 11

o) inkl. der  
IMMOBILIEN

**Treppenhaus**

Die Podeste der Treppenhäuser in Stahlbeton. Als Treppe wird eine Kenngott WF 2 vom Erdgeschoss zum Obergeschoß freitragend, schalltechnisch entkoppelt als Geschosstreppe eingebaut. Die Tritt- und Setzstufen werden in Feinsteinzeug- oder Naturstein ausgeführt, die Geländer-Konstruktion in pulverbeschichtetem Metall, der Handlauf wird in Edelstahl ausgeführt.

Die Treppenhauswände erhalten einen Rauputz mit einem weißen Anstrich. Die Gestaltung des Eingangsbereiches erfolgt nach der Planung des Architekten / Bauherren.

**Innentreppenhaus Obergeschoß – Staffelgeschoß**

Als Treppe wird eine Kenngott WF 2 vom Erdgeschoss zum Obergeschoß freitragend, schalltechnisch entkoppelt als Geschosstreppe eingebaut. Die Treppenanlage wird in Stufen Longlife Buche mit steigendem Geländer Chopin ausgeführt. Die Geländerstäbe sind pulverbeschichtet, der Handlauf wird passend zu der Stufenfarbe gewählt.

**Terrassen / Balkone / Dachterrassen**

Die Balkonplatten sind massiv, die thermische Trennung zum Gebäude wird mit Iso-Korb hergestellt. Bei Balkonen mit darunterliegendem beheiztem Bereich wird eine Wärmedämmung aufgebracht. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Betonwerksteinbelag im Kies-/Splitt Bett verlegt. Farbton nach Wahl des Bauherren oder alternativ einen Belag, wie in den Obergeschossen. Die Balkon- und Dachterrassenbeläge in den Obergeschossen werden mit Holz-Kunststoff-Verbund-Dielen oder glw. ausgeführt, Farbton nach Wahl des Bauherren. Die abgemauerten Brüstungen der Balkone erhalten eine aufgesetzte Abdeckplatte in Marmor (Padang Dark poliert). Aus gestalterischen Gründen nach Wunsch des Bauherren und des Architekten. Die Dachterrassen der Staffelgeschosse erhalten eine gemauerte Brüstung mit aufgesetzter Abdeckplatte in Marmor (Padang Dark poliert).

**Fassade**

Die Außenwände sind mit 14mm Wärmedämmung versehen. Die Fassade erhält einen Oberputz mit 2mm Körnung.

**Dächer**

Das Dach wird als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl in Satteldachform mit Ziegeleindeckung, Farbton Anthrazit erstellt. Die Wärmedämmung erfolgt nach DIN und EnEV-Berechnung

Regenrinnen und Fallrohre Titanzinkblech, Standrohre verzinktes Stahlrohr

**Fenster und Fenstertüren**

Fenster und Balkon-bzw. Terrassentüren in Kunststoff (anthrazit außen, innen weiß) mit

3-fach Isolierverglasung, mit Dreh- bzw. Drehkipplügel ausgeführt. Elektrische Rollladensteuerungen an Fenstern von Wohn- und Schlafräumen. Fensteranzahl gemäß Grundrisse bzw. Perspektiven.

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 65, 68642 Burstadt  
Tel: 06206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-Immobilien.eu

3

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 4 von 11



Zimmertüren Farb  
Wohnungsin  
wie Türbl.  
88,5 cm  
A

Innenfensterbänke werden angebracht in Helopal, Gussmarmor oder einem alternativen Material.

Äußere Fensterbänke werden in eloxiertem oder beschichtetem Aluminiumblech angebracht. Der Farbton entspricht der Fensterfarbe.

**Dachflächenfenster**

Die Dachflächenfenster (Velux) verfügen über einen Solar betriebenen Rollladen, der außen auf das Fenster aufgesetzt ist. Die Bedienung erfolgt durch eine Fernbedienung.

**Türen und Tore****Hauseingangstürelement**

Der Zugang zum Gebäude wird als geschlossener Hauseingang ausgeführt. Dieser ist nur für die Hausbewohner zugänglich. Das Hauseingangstürelement bestehen aus einer Kunststoff-Glas-Konstruktion. Außen anthrazit, Innen weiß, passend zu den Fenstern. Im Eingangsbereich wird außen eine Klingel- und Sprechanlage mit einer Briefkastenanlage installiert.

**Innenputze****Wände**

Sämtliche Wandflächen in den Wohnräumen, sofern diese gemauert oder betoniert sind, erhalten einen einlagigen Gipsputz. Alle ungeputzten Wände in den Wohnungen werden ebenfalls malerfertig glatt gespachtelt (Qualität Q2). Die Wände werden mit Vlies tapeziert und weiß gestrichen.

**Decken**

Deckenfugen der Betonfertigteildecken der Wohnungen und Treppenhäuser werden glatt gespachtelt, mit einer Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

**Anstriche**

Die Wände und Decken des Technikraum, Trockenraum und die Abstellräume außerhalb der Wohnungen, werden weiß gestrichen.

**Ausstattung der Wohnungen****Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren im Treppenhaus als Sicherheitstürelement, Farbe Weiß, erforderlicher Schallschutz sowie Dreifachverriegelung, mit Türspion und Profilzylinder, Drücker als Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Die Wohnungseingangstürzargen werden als Holzumfassungszargen Oberfläche und Farbe wie Türblatt, ausgeführt.

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 56, 64642 Bürstadt  
Tel: 06206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-Immobilien.eu

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 5 von 11

em alternativen  
angebracht.  
KR IMMOBILIEN

**Wohnimmertüren Farbe Weiß**

Wohnsinnentüren aus Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge, Oberfläche und Farbe wie Türblatt nach Wahl des Bauträgers. Rosetten-Türgriff-Garnitur aus Edelstahl. Türbreiten 88,5 cm im Rohbaumaß bzw. 76 cm (WC, DU/WC).

**Alle Fußböden**

Keramische großformatige Fliesen (30 x 60 oder 60 x 60) nach Bemusterung inkl. gefliester Sockel, umlaufend.

Listverkaufspreis: 30,- EUR/qm inkl. MwSt. ohne Verlegearbeiten

**Wände**

Wohn- und Schlafräume, Küchen, Abstellraum, WM

Die Wandflächen in den Wohnräumen erhalten ein strukturloses Malervlies mit Dispersionsanstriche in Weiß (Grundanstrich und Schlussbeschichtung). Untergrundqualität Q2 für glatte Flächen.

**Bäder, WC**

Keramische großformatige Fliesen (30 x 60) nach Bemusterung.

Wände werden im Bereich der Duschen und Badewannen ca. 1,80m hoch und im Bereich von WC und Waschbecken vormauerungshoch (ca. 1,20m) gefliest.

Listverkaufspreis: 25.-EUR/qm inkl. MwSt. ohne Verlegearbeiten

**Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation einschließlich Kabel wird, mit Ausnahme sämtlicher Abstellräume, Technikräume und der Garagen, gemäß VDE unter Putz verlegt.

Bei der Unterverteilung wird das Fabrikat Hager oder glw. eingesetzt. Beim Schalterprogramm wird das Fabrikat GIRA in der Farbe Weiß oder gleichwertig zum Zuge kommen.

Der Fundamenterder wird mit Potentialausgleichsschienen ausgeführt. Die Beleuchtungskörper sind nur in den Allgemeinräumen enthalten. Deckenauslässe, Wandauslässe, Steckdosen, Kreuz-, Wechsel und Serienschaltungen sind an den günstigsten Stellen nach den Verkehrswegen bzw. den Aufenthaltszonen angeordnet. Ferner sind die Lichtschalter entsprechend der Nutzung bzw. der Verkehrswege angeordnet.

Die Hausanschluss (Wasser, Abwasser, Strom und Telefon) sind im Preis enthalten. Für den Telefonanschluss erfolgt die Leitungsverlegung ohne Anschlussdosen. Die Anschlusskosten, innerhalb der Wohnung sind vom Eigentümer, direkt mit dem Versorgungsträger abzurechnen. Die Einspeisung für TV-Geräte erfolgt über das SAT - Netz. Die Anschlussdosen sind gesetzt.

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 6 von 11



Trinkwasser  
Es wird ein  
der Wasser  
entspr  
Ver  
r

**Hauseingang**

An der Haustür und an der südlichen Hausecke befindet sich 1 Leuchte, die automatisch über einen Bewegungsmelder geschaltet wird.

Treppenhaus, Allgemeinräume im EG:

Das Treppenhauslicht wird mit einem Treppenhauszeitschalter geschaltet. Im Treppenhaus sowie in den Allgemeinräumen werden Wand- und / oder Deckenleuchten inkl. Leuchtmittel in einem attraktiven Design angebracht. Auswahl trifft Bauherr.

**Wohnungen – Ausstattung**

Planung und Ausführung erfolgen unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen. Alle Räume erhalten entsprechend der Nutzung und Raumgröße die angegebene Anzahl an weißen Steckdosen, Schaltern und Lampenauslässen. Eine Hausklingelanlage mit elektrischem Türöffner ist in jedem Wohnungsflur vorgesehen.

Die vorgenannte Elektroausstattung ist die Standardausstattung. Im Rahmen der Bemusterung kann diese nach Wünschen des Käufers verändert werden.

Die Lampen und Leuchtmittel innerhalb der Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

**Sicherheitstechnik**

Für die Sprechanlage ist an der Wohnungseingangstür eine Türstation vorgesehen. Von der Sprechstelle aus kann das Treppenhauslicht eingeschaltet und die Haustüre geöffnet werden. Die erforderlichen Rauchmelder werden gem. den gesetzlichen Vorgaben angebracht.

**Hauptverteilung**

Der Zählerplatz wird im Erdgeschoss an geeigneter Stelle auf Putz installiert. Von dort werden auch alle Kellerräume (im EG) und Gemeinschaftsräume versorgt.

**Unterverteiler**

Der Elektro-Unterverteiler (Sicherungskasten) befindet sich in jeder Wohnung. Abgänge wie Küche, Herd, Waschmaschine, Spülmaschine und Trockener werden separat ausgeführt. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit werden Flure und Kühlschrank über getrennte Fehlerstromschutzschalter versorgt.

**Steuerung Fußbodenheizung**

Die Fußbodenheizung wird durch Einzelraumregelung über Raumthermostat und elektrische Stellantriebe im Heizkreisverteiler gesteuert.

**Sanitärinstallation**

Die gesamte sanitäre Anlage wird nach DIN 1986 und DIN EN12056 für Abwasser, DIN 1988-100/300, DIN EN 806/1717 für Trinkwasser und der gültigen Trinkwasserverordnung erstellt.

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 7 von 11

IMMOBILIEN  
 automatisch über

**Trinkwasser**

Es wird ein Anschluss an den öffentlichen Versorger erstellt. Ein Rückspülfeinfilter wird nach der Wasseruhr montiert. Das Rohrleitungsmaterial für das Trinkwassernetz wird entsprechend den baulichen Anforderungen und in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen aus Edelstahlrohr, Kunststoffrohr oder Metallverbundrohr, jeweils DVGW geprüft, ausgeführt. Entscheidend ist dabei die Trinkwasseranalyse des Versorgungsunternehmens in Anlehnung an die gültige Trinkwasserverordnung. Der Hauptanschluss Wasser erfolgt in den Technikräumen nach Angabe des Bauträgers und des Versorgers.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und der Energieeinsparverordnung.

Die Küchen, Bäder und WC's erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Es wird ein Kaltwasseranschluss in der Erdgeschoßwohnung im Außenbereich zum Garten eingebaut. Der Waschmaschinenanschluss wird in jeder Wohnung im Hauswirtschaftsraum (HWR) installiert.

**Abwasser**

Die Hauptfallleitungen werden aus schalltechnischen Gründen in schallgedämmten Kunststoffrohren in der erforderlichen Dimensionen bis zu den Anschlüssen der Grundleitungen mit Reinigungsstück und Entlüftungsleitungen über das Dach installiert.

Die gesamte Installation wird unter Putz oder in verkleideten gedämmten Schächten verlegt. Außer in der Abstellräumen (Kellerräumen) außerhalb der Wohnungen und im Technikraum.

**Hausanschluss-/Technikraum**

Anschlussraum für Trinkwasser-, Stromversorgung und Übergabepunkt der Telekom. Der Technikraum wird auch als Heizraum genutzt.

**Wohnungen – Sanitärausstattung Anlage 1 A**

**Folgende Sanitäreinrichtungsgegenstände der Fa. Sanibel Serie 5501 ENJOY kommen zu Ausführung:**

Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, inkl. der Armaturen und Drückerplatte gem. Bemusterung.

**Badewanne**

Die Badewanne wird in Acryl Weiß 750 x 1700 ausgeführt.

**Dusche**

Die Duschen werden bodengleich gefliest und erhalten eine Ablaufrinne oder einen Bodenablauf. Die Duschwand wird in Glas eingebaut.

**Waschbecken**

Die Waschbecken werden inkl. Armaturen und Ablauf, an einer Vorbauwand montiert.

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 56, 66542 Birstadt  
 Tel: 06206 - 90 91 271, Mail: info@KR-Immobilien.eu

2x ↗

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 8 von 11



KR IMMOBILIEN

sonstiges  
Das 3 - Fam  
Baubeschr.  
Materiä.  
künft.  
B-**Toilette**

wandhängendes Porzellan-WC, spülrandlos, inkl. Kunststoffstuhlsitz mit Deckel (Absenkautomatik), Unterspülkasten mit 2-Mengen-Spülung (Fabrikat: Geberit oder glw.)

**Armaturen (Fa. Sanibel)**

Brausebatterie für Wandmontage

Mischbatterie mit Zugstangenablaufgarnitur

Wannenbatterie verchromt, mit Handbrause, Schlauch und Brausehalter für Wandmontage.

**Abstellraum (HWR)**

1 Kaltwasseranschluss

**Heizungsinstallation**

Heizungsanlage / zentrale Warmwasserbereitung

Die erforderliche Energie für die Heizungs- und Warmwasserbereitung des gesamten Wohnhauses wird über eine Luft-Wärmepumpe erzeugt.

**Wärmeverteilung / Rohrnetz**

Rohrleitungen des Mehrfamilienhauses werden in Kunststoffrohr innerhalb der Installationsschächte bzw. durch im Estrich verlegte Kunststoffrohre gemäß haustechnischer Dimensionierung mit Wärmedämmung gemäß ENEC 2014 eingebaut.

**Messeinrichtungen**

Für jede Wohneinheit wird für die Messung der Heizenergie der Einbau von elektronischen Wärmemengenzählern vorgesehen. Für die Messung der Wassermengen werden Durchflusszähler gesetzt.

**Fußbodenheizung**

Die beheizten Räume jeder Wohneinheit werden über eine wasserbetriebene Fußbodenheizung erwärmt. Hierzu wird ein Kunststoff-Rohrsystem aus Polyethylen oder glw. gewählt und im Estrich fachgerecht eingelegt. Es wird in jeder Wohnung ein Heizkreisverteiler eingebaut. Jeder beheizte Raum bzw. Raum Zone erhält einen separaten Heizkreis mit einem Raumthermostat. In innenliegenden Abstellräumen, Hausarbeitsräumen, unter eventuellen Badewannen, in den Duschbereichen und teilweise unterhalb der in den Plänen dargestellten Küchenschränke werden keine Heizleitungen verlegt.

**Außenanlagen**

Die Stellplätze sowie der Gebäudezugang erhalten einen entsprechenden Unterbau und Randeinfassungen mit Betonsteinpflaster. Die Freiflächen am Grundstück werden begrünt, die Bepflanzung und Platzgestaltung erfolgt nach den Entwürfen des Architekten.

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 9 von 11

IMMOBILIEN  
d/w.)**sonstiges**

Das 3 – Familienhaus wird in einzelnen Bauabschnitten erstellt, die vorliegende Baubeschreibung definiert unseren Leistungsumfang und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird unsererseits gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belangen), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade) oder durch Irrtum, mindestens in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen. Änderungen im oben genannten Umfang bleiben dem Bauherrn ausdrücklich vorbehalten. Maßgebend ist der Text der dem Vertrag beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung, und nicht die zeichnerische Darstellung in den Allgemeinplänen und Grundrissen. Änderungen bzw. Sonderwünsche bedürfen der Schriftform. In den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möbelschläge des Architekten dar und gehören, wenn sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt sind, nicht zum Leistungsumfang. Die planerische Darstellung der Bodenfliesen in Bad und WC ist ein Vorschlag des Architekten. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Duschen und WCs sind Bestandteile der Wohnung.

Die Flächenangaben in den Verkaufsplänen basieren auf Rohbaumaßen.

**Reinigung**

Die Wohnungen werden vor der Übergabe grundgereinigt.

**Die Wohnungen werden schlüsselfertig erstellt.****Folgende Leistungen sind im Festpreis enthalten:**

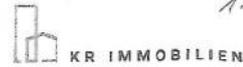
- Sämtliche Architektenleistungen
- Leistungen des Vermessungsingenieurs
- Sämtliche Leistungen des Statikers und des Prüfstatikers
- Kosten der Baugenehmigung
- Grundstückskosten sowie die Erschließungskosten
- Anschlusskosten für Wasser, Abwasser und Strom
- SAT - Anlage
- Der Hauptanschluss im Hausanschlussraum
- Verlegung des Telefonkabel und des SAT-Anschlusses innerhalb der Wohnung

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 66, 68642 Burstadt  
Tel: 05206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-Immobilien.eu

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 10 von 11

IMMOBILIEN



A.M.

Anlage 1A = Aufstellung Standard Sanitärausstattung Firma Sanibel Serie 5001 ENJOY

**Standard Bad - Ausstattung ETW 1**

POS.	LEISTUNGSBESCHREIBUNG	MENGE	EINZELPR.	GESAMT
1	Waschtisch 60x46 cm weiß	1		
2	Waschtisch-Befestigungssatz	1		
3	Röhrensifon Waschtisch 1 1/4" verchromt	1		
4	Eckventil 1/2" chrom.m.Schubro Laengenausgl. .selbstdicht.Ans.,	2		
5	Einhebel-Waschtischbatterie chrom mit Flexschlaeuchen, mit Abl. Garnitur	1		
6	Wand-Tiefspül-WC weiß 6 Liter, ohne Spülrand	1		
7	WC-Sitz mit Deckel, weiß Scharniere Edelstahl, m. Absenkautomatik	1		
8	Schallschutzset für Wand-WC-Anlagen	1		
9	Betät. -Platte Sigma01 für 2-Me.-Spülung weiß	1		
10	Kopfbrause 1/2", 250x250mm Antikalk mit Kugelgelenk, Edelstahl verchromt	1		
11	Wandanschluss 1/2" eckig/gebogen Länge 350mm Messing verchromt	1		
12	Fertigbauset Neu f. UP-Bade- Mischer chrom, eckige Rosette	1		
13	Xtra Einbaubox Neu f. UP-Brausebatterie, UP- Wannenbatterie u. UP-Thermostat	1		
14	Wandanschlussbogen m. selbstdicht. Anschlussgew. (ASAG) o. Rueckflussverh	1		
15	Brausenset chrom Strahlscheibe weiß	1		
16	Papierhalter mit Deckel verchromt	1		
17	Bürste mit Stiel verchromt	1		
18	Handtuchhalter 446 mm verchromt	1		
19	Duschabtrennung Glas komplett mit Halter	1		
20	Duschrinne (Bodenablauf) Edelstahl	1		

11

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 66, 68542 Bürstadt  
Tel: 06206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-immobilien.eu

**Anlage 4: Baubeschreibung**

Seite 11 von 11



Anlage zur Baubeschreibung  
 vom 11.08.2014  
 Blatt 11 von 12

Anlage 2A = Aufstellung Standard Sanitärausstattung ETW 2 und ETW 3 der Firma Sanibel  
 Serie 5001 ENJOY

**Standard Bad - Ausstattung ETW 2 und ETW 3**

POS.	LEISTUNGSBESCHREIBUNG	MENGE	EINZELPR.	GESAMT
1	Fertigbauset Neu f. UP-Bade-Mischer Chrom, eckige Rosette	3		
2	Xtra Wannenbatterie u. UP-Thermostat	3		
3	Brausenset chrom Strahlscheibe weiß	3		
4	Wandanschlussbogen m. selbstdicht. Anschlussgew. (ASAG) Rueckflussverh.	3		
5	Kopfbrause 1/2", 250x250mm Antikalk mit Kugelgelenk, Edelstahl verchromt	2		
6	Wandanschluss 1/2" eckig/gebogen Länge 350mm Messing verchromt	2		
7	Waschtisch 60x46 cm weiß	3		
8	Eckventil 1/2" chrom.m.Schubro Laengenausgl. Selbstdicht.Ans.,	6		
9	Röhrensifon Waschtisch 1 1/4" verchromt	3		
10	Einhebel-Waschtischbatterie chrom mit Flexschlauchen, mit Abi. Garnitur	3		
11	Wand-Tiefspül-WC weiß 6 Liter, ohne Spülrand	2		
12	WC-Sitz mit Deckel, weiß Scharniere Edelstahl, m. Absenkautomatik	2		
13	Schallschutzset für Wand-WC-Anlagen	2		
14	Betät. Platte Sigma01 für 2-Me.-Spülung weiß	2		
15	Brausewannenfuß f. Duschw. f. flachen Einbau verst. v. 87- 115mm	1		
16	Top Select flache Duschwanne,90mm Ablauf	1		
17	Duschrinne Edelstahl	2		
18	Papierhalter mit Deckel verchromt	2		
19	Bürste mit Stiel verchromt	2		
20	Handtuchhalter 446 mm verchromt	2		
21	Körperform-Badewanne 170x75cm, Acryl, weiß	1		
22	Badewannenfuß	1		
23	Ab-u. Überlaufgarnitur	1		
24	Farbset zu Wannengarnitur	1		
25	Duschabtrennung Glas komplett	2		
26	Doppelwaschbecken 100 x 50 weiß	1		

Für Rückfragen steht Ihnen gerne zur Verfügung.

KR - Immobilien GmbH & Co KG

Nibelungenstr. 66

68642 Bürstadt

*persönlich oder telefonisch unter 06206 - 90 91 271 zur Verfügung.*

KR Immobilien GmbH & Co. KG, Nibelungenstr. 66, 68642 Bürstadt  
 Tel: 06206 - 90 91 271 - Mail: info@KR-immobilien.eu

12

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Eingangsbereich und Treppenhaus



Bild 4: Eingangsbereich der Wohnung

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: Duschbad im Obergeschoss

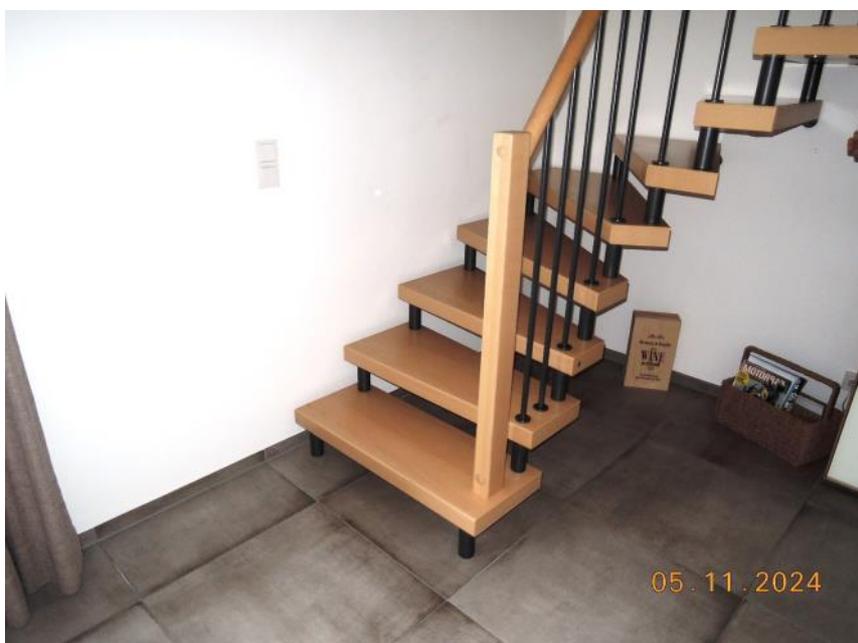


Bild 6: Treppe zum Dachgeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Balkon im Obergeschoss



Bild 8: Dachterasse

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 9: Bad im Dachgeschoss



Bild 10: Heizungsraum