

Datum: 03.12.2024

Az.: 43 K 13/24

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Bensheim, **Blatt 8383** eingetragenen **149/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Taunusstraße 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der 4 Zi.-Wohnung (Wfl. rd. 103m²) Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet**



WE Nr. 43 im 7.OG

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bensheim	8383	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bensheim	19	393/11

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.11.2024 ermittelt mit rd.

224.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine 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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Grundstücksbebauung/ Nutzung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Hochhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Gemeinschaftliche Räume.....	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 gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum.....	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	13
4.4	Bodenwertermittlung.....	13

4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	14
4.5	Ertragswertermittlung	14
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.5.3	Ertragswertberechnung	17
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
4.6	Vergleichswertermittlung	23
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	25
4.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)	26
4.6.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 (A) - 13 (A))	27
4.6.7	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (14 (A) - 15 (A))	28
4.6.8	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors (Gebäudedefaktors).....	29
4.6.9	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	30
4.6.10	Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert.....	30
4.6.11	Vergleichswert	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.5	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen.....	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 43, 4-Zi. Wohnung im 7. OG eines Wohnhochhauses, die Wohnung ist eigengenutzt
Objektadresse:	Taunusstraße 8 64625 Bensheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bensheim, Blatt 8383, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bensheim, Flur 19, Flurstück 393/11, zu bewertende Fläche 3.142 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim Auftrag vom 25.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.11.2024
Qualitätsstichtag:	22.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Zum Ladungstermin hat der im Objekt wohnende Beteiligte die Besichtigung nicht ermöglicht. Im Beisein des Antragstellers wurde soweit möglich die Besichtigung der gemeinschaftlichen Kellerräume und die äußere Inaugenscheinnahme des Objekts durchgeführt. Es wurden Angaben über den Zustand des Wohnungseigentums gemacht. Mit einem Einwurfschreiben wurde dem Bewohner die Möglichkeit eingeräumt innerhalb der nächsten Tage einen Besichtigungstermin mitzuteilen. Hiervon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Am ermittelten Verkehrswert wurde aufgrund des geschilderten sowie vermuteten Zustands demgemäß Renovierungs- und Modernisierungskosten sowie ein Risikozuschlag in Ansatz gebracht. Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen das keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Gutachten gemachten Angaben besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Miteigentümer als Antragsteller der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung

gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Beschluss zur Gutachtenerstellung mit Grundbuch- und Katasterangaben
- Baulastenauskunft

Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen soweit möglich Angaben zum Objekt gemacht.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lageinformation
- Bauzeichnungen (Grundrisse) aus dem Aufteilungsplan der Grundakte am Grundbuchamt.
- Teilungserklärung
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2024
- Recherchen zu Mieten durch *Mika2023 und* durch Internetrecherche

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bensheim (ca. 42000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt, Heppenheim, Weinheim, Mannheim <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B3; B47; B460 <u>Autobahnzufahrt:</u> A5; A67 <u>Bahnhof:</u> Bensheim <u>Flughafen:</u> Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	östliche Stadtrandlage von Bensheim; nahe der Taunusanlage; im Wohngebiet zwischen Berliner Ring, Schwanheimer Straße und Taunusstraße gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 bis 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs am Berliner Ring und an der Schwanheimer Straße;
--	---

	Schulen und Ärzte vor Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße / Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohn-Hochhäuser, Tiefgaragen
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 35 m am Wohnweg Taunusstraße; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 70 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3142,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Straße und Anliegerstraße; Straße mit geringem bis regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten bedingt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; bedingt eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bensheim, Blatt 8383, folgende Eintragung: Grunddienstbarkeit zur Wärmeversorgung
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ermittelbar nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

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 vermutlich der Bebauungsplan die Festsetzungen
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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen 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, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohn-Hochhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der insgesamt 91 Wohneinheiten. Kellerräume sind zu den jeweiligen Wohnungen mit der im Aufteilungsplan zugeordneten Nummer zugeteilt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 wesentlich 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Hochhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn-Hochhaus; 91 Wohnungseigentume; 15-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1971/72
Modernisierung:	ca. 2021 Fassaden-Vollwärmeschutz, 2 Aufzüge (2022), zurückliegend Fenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Putzfassade

3.2.2 Gemeinschaftliche Räume

Kellergeschoss:

Fahrradraum, Wärmeübergabestation, Waschraum, Elektroraum, Treppenhaus, Kellerräume zugeordnet, Tiefkeller

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Tafelbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ggf. Beton-Fertigteile mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Fertigteile; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen/Sonstiges:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer 2 Aufzüge Fabr. Lochbühler
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Eingangsvorraum, Eingangsstufen und Rampe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, E.Zählerraum zu den jeweiligen Wohnungen in den Etagenfluren
Heizung:	Zentralheizung, Fernheizung von Haus Nr. 10
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Loggien
besondere Einrichtungen:	Brandschutz: Wandhydranten, Feuerwehr-Löschwasserleitung-Trocken, 2 Aufzüge (erneuert), Fabr. Lochbühler, 12 Pers. bzw. 900Kg
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Nässe-Putzschäden an den Wänden im Treppenhaus des Tiefkellers
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Baukonstruktion entsprechend der Bauzeit. Ausstattung einfaches bis mittleres Niveau.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, eingezäunter Standplatz für Müllcontainer, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum mit Nr. 43 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Grundbuch rd. 103,1 m² , die Summe der im Grundrissplan angegebenen Wohnflächen ist hiermit weitestgehend übereinstimmend und wird nachfolgend in der Wertermittlung in Ansatz gebracht
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Essdiele, 1 Bad, 1 WC, 1 Loggia, 3 Zimmer, 1 Kellerraum, die Wohnung ist nach Südwesten und Südosten ausgerichtet und hat somit 3-seitig Außenwände
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, das im Wohnungsgrundriss dargestellte Wohn- und Arbeitszimmer ist durch eine Trennwand unterteilt
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	n.b.
Wandbekleidungen:	n.b.

Deckenbekleidungen:	n.b.
Fenster:	alte Einfachfenster aus Holz
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Standard-Holztüre <u>Zimmertüren:</u> n.b.
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad lt. Plan:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; überalterte Ausstattung und einfache Qualität, der Bauzeit entsprechend, (elektr.) Zwangsentlüftung, sep. WC-Raum

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine
besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungssau:	n.b. lt. Angaben des Miteigentümers zum Ortstermin ist von überaltertem und renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand auszugehen
wirtschaftliche Wertminderungen:	n.b.
sonstige Besonderheiten:	n.b.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt, s.o.; demgemäß werden Renovierungs- und Modernisierungskosten mit einem zusätzlichen Risikozuschlag in Ansatz gebracht

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 149/10000; RE = 149/10000; nicht erkennbar
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: VK = 149/10000; VE = 149/10000; keine bekannt
Erhaltungsrücklage	Keine Angaben

(Instandhaltungsrücklage):

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Taunusstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 ermittelt:

Definition des Verkehrswerts:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bensheim	8383	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bensheim	19	393/11	3.142 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch

Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Mehrfam.häuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.142 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	625,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.11.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) Mehrfam.häuser	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 656,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.142	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 656,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	656,25 €/m ²	
Fläche	×	3.142 m ²	

beitragsfreier Bodenwert

=2.061.937,50 €
rd. 2.060.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.11.2024 insgesamt **2.060.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	22.11.2024	274,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,05**

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 149/10.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.060.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	2.060.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	30.694,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 30.694,00 € <u>rd. 30.700,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.11.2024 **30.700,00 €**.

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Hochhaus)	1	Wohnung Nr. 43 7. OG	103,10		9,00	927,90	11.134,80
Summe			103,10	-		927,90	11.134,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.134,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.065,48 €
jährlicher Reinertrag	=	9.069,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,13 % von 30.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	653,91 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.415,41 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,13 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,980
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	235.463,17 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	266.163,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	266.163,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	55.700,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	210.463,17 €
	rd.	210.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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.

Rohertrag

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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder

- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 103,10 m ² × 13,80 €/m ²	1.422,78 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	222,70 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		2.065,48 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	64625
Ort:	Bensheim
Straße:	Taunusstraße
Hausnummer:	8
Bebaut mit:	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	20
Wohnfläche:	103 m ²
Wertermittlungstichtag:	25.11.2024
Transaktionsnummer:	20241125-8809-175400

Liegenschaftszinssatz: 2,13 %

Standardfehler: 3,40 %
 95%-Konfidenzintervall: 1,99 - 2,28 %

Quelle: Sprengnetter
 Stichtag: 01.07.2024

Datengrundlage: Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 101.572 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 137 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine 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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Hochhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5

Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	16,0 %	72,5 %	11,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hochhaus

Das 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		4,0	6,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1971 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen

abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-48.400,00 €
• Wohnungseigentum Nr. 43 -48.400,00 €	
Weitere Besonderheiten	-7.300,00 €
• Risikozuschlag 15% (Mietausfall etc.) an obigen -7.300,00 €	
Renovierungs- und Modernisierungskosten rd.	
Summe	-55.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Hochhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)	548,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 103,10 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 56.498,80 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 56.498,80 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 56.498,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 56.498,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.857,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 103,10 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 294.556,70 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,19
Erstnutzungsfaktor	1,15

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 30.700,00 €	x 0,19	x (1,15 – 1)	= 7.585,65 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	16,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 103,10 m²
Kostenanteil	× 6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 494,88 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 56.498,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 7.585,65 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 494,88 €

Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–48.418,27 €
	rd.	–48.400,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,857$

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 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 (Gebädefaktoren), 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.

4.6.2 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

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 zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e) für wiederverkauftes Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	2.062,00	2.474,00	2.770,00	2.619,00
Wohnfläche [m²]	103,10	97,00	97,00	87,00	97,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.062,00	2.474,00	2.770,00	2.619,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 22.11.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.11.2024	07.03.2022	09.06.2022	07.12.2022	12.12.2022
zeitliche Anpassung		× 1,25	× 1,22	× 1,17	× 1,17
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.577,50	3.018,28	3.240,90	3.064,23
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	103,10	97,00	97,00	87,00	97,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 0,98	× 0,99
Zimmeranzahl	4	4	4		4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7.OG	3. OG	2. OG	12.OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,05	× 1,07	× 1,05
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	einfach/mittel	einfach		einfach
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,05	× 1,00	× 1,05
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1972	1972	1972	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Objektgröße	90	90	90	90	90
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.707,13	3.294,38	3.398,41	3.344,53
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.707,13	3.294,38	3.398,41	3.344,53

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 bis E459

Lage: Bensheim, Taunusstraße 8 u.a.

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 29.11.2024

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	2.655,00	1.632,00	2.408,00	3.055,00
Wohnfläche [m²]	103,10	87,00	104,20	81,40	97,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.655,00	1.632,00	2.408,00	2.165,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 22.11.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.11.2024	05.08.2022	19.08.2022	24.11.2022	02.02.2023
zeitliche Anpassung		× 1,21	× 1,20	× 1,17	× 1,16
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstich- tag [€/m²]		3.212,55	1.958,40	2.817,36	2.511,40
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	103,10	87,00	104,20	81,40	97,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	× 0,98	× 0,99
Zimmeranzahl	4	3			4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7.OG	8. OG	1. OG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,07	× 1,07	× 1,07
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	einfach		einfach	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,05	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1972	1971	1972	1970	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Objektgröße	90	90	90	54	90
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.272,66	2.095,49	3.102,00	2.660,33
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		3.272,66	2.095,49	3.102,00	2.660,33

4.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 bis E459

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9 (A)	11 (A)	12	13 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	2.414,00	1.781,00	1.839,00	3.589,00
Wohnfläche [m²]	103,10	103,10	81,40	87,00	89,40
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.055,00	1.781,00	1.839,00	3.589,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 22.11.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.11.2024	17.02.2023	28.11.2023	17.01.2023	30.11.2023
zeitliche Anpassung		× 1,15	× 1,08	× 1,16	× 1,08
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.513,25	1.923,48	2.133,24	3.876,12
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	103,10	103,10	81,40	87,00	89,40
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,98	× 0,98	× 0,99
Zimmeranzahl	4	3	3	5	5
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7.OG	1. OG	3. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,07	× 1,03	× 0,97	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	einfach/mittel	einfach/mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,03	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1972	1972	1970	1972	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Objektgröße	90	90	54	90	36
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.759,18	1.941,56	2.088,69	3.837,36
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.759,18	1.941,56	2.088,69	3.837,36

4.6.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 (A) - 13 (A))

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 bis E 459

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		14 (A)	15 (A)		
		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	1.862,00	1.598,00		
Wohnfläche [m²]	103,10	87,00	87,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.862,00	1.598,00		
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 22.11.2024					
Kaufdatum/Stichtag	22.11.2024	24.01.2024	02.05.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,04	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.992,34	1.661,92		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	103,10	87,00	87,00		
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	×	×
Zimmeranzahl	4	3			
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	7.OG	5. OG	5. OG		
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel			
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1972	1972	1972		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Objektgröße	90	90	90		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.854,87	1.578,82		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.854,87	1.578,82		

4.6.7 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (14 (A) - 15 (A))

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 bis E 459

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 2.085,82 €/m² - 3.476,37 €/m².

5 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)	25.963,60 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.884,84 €/m ² rd. 2.885,00 €/m²

4.6.8 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors (Gebädefaktors)

Gebädefaktoren

Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

9.5.2 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten

Eine gesonderte Stellung am südhessischen Immobilienmarkt hat das Wohnungseigentum in Objekten mit vielen Wohneinheiten. Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Eigentumswohnungen in Hochhäusern oder Wohnblocks mit mindestens 50 Wohneinheiten.

Die nachfolgenden Auswertungen wurden auf Basis von Verkaufsfällen der Jahre 2022 und 2023 durchgeführt.

	Gebädefaktoren in €/m ² -Wohnfläche						
	Bodenrichtwertbereich						
	bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Vergleichswert €/m ² -WF	1.886	2.591	2.567	2.748	2.741	3.162	3.192
Min-Max	1.024-3.611	1.449-4.781	1.650-4.581	1.476-4.903	1.462-4.610	1.822-5.119	1.930-6.279
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie							
Ø Baujahr	1981	1981	1979	1980	1982	1981	1980
Min-Max	1972-1997	1967-2011	1969-2021	1960-2020	1964-2019	1966-2018	1960-2021
Ø Wohnfläche m ²	65	73	74	70	77	70	73
Min-Max	50-85	42-118	40-122	40-120	40-140	41-120	40-132
Ø Anzahl Wohneinheiten	104	76	136	125	104	123	156
Min-Max	65-168	50-120	51-241	51-280	50-244	50-365	51-598
Ø BRW €/m ²	159	382	464	543	625	725	963
Min-Max	140-170	350-390	400-490	500-575	600-675	700-775	800-1.275
Anzahl Kauffälle	10	35	90	95	142	52	112
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023							

Die Mittelwerte der Kaufpreise im Untersuchungszeitraum wurden in €/m²-Wohnfläche gebildet und „Ausreißer“ ausgeschlossen. Zur Eliminierung der „Ausreißer“ wurde die in der Statistik übliche Formel „Mittelwert +/- 2,5-fache Standardabweichung“ für die Positionierung der Ausreißergrenzen zugrunde gelegt.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Gutachterausschuss am örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors (EW) auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts ()	= 2.741,00 €/m ²	
im EW nicht enthaltene Beiträge insgesamt + 0,00 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
im EW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.741,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m ²	
Stichtag	01.01.2024	22.11.2024	1,07	29,33	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	für die Lage des Bewertungsgrundstücks --		0,00	0,00	
Geschosslage		7. OG	0,00	0,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	0,00	0,00	
Orientierung			0,00	0,00	
Ausstattung	einfach	einfach	0,00	0,00	
Wohnfläche [m ²]		103,10	0,00	0,00	
Zimmeranzahl		4	0,00	0,00	
Bodenwertanteil [%]			0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	30 / 80	/	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	0,00	0,00	
angepasster beitragsfreier Erfahrungswert			=	2.770,33 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt - 0,00 €/m ²			-	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichswertbasis			=	2.770,00 €/m²	

4.6.9 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.6.10 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Vergleichswertermittlungen wird der vorläufige gewichtet gemittelte relative Vergleichswert durch gewichtete Mittelbildung abgeleitet.

Ermittlung des vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswerts				Erläuterung
Basis	vorl. relativer Vergleichswert	Gewicht	vorl. gew. relativer Vergleichswert	
mehrere Vergleiche	2.885,00 €/m ²	1,00	2.885,00 €/m ²	
Vergleichsfaktor	2.770,00 €/m ²	1,00	2.770,00 €/m ²	
	Summe	2,00	5.655,00 €/m ²	
	Summe der Gewichte	/	2,00	

	vorl. gew. gem. relativer Vergleichswert	=	2.827,50 €/m ²	
--	--	---	---------------------------	--

4.6.11 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.827,50 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.827,50 €/m ²	
Wohnfläche	× 103,10 m ²	
Zwischenwert	= 291.515,25 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 291.515,25 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 291.515,25 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 55.700,00 €	
Vergleichswert	= 235.815,25 € rd. <u>236.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 mit rd. **236.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Ertragswertverfahren

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Renovierungs- Modernisierungsbesonderheiten	-48.400,00 €
• Wohnungseigentum Nr. 43	-48.400,00 €
Weitere Besonderheiten	-7.300,00 €
• Risikozuschlag 15% (Mietausfall etc.) an zuvor beschriebenen Zustandsbesonderheiten rd.	-7.300,00 €
Summe	-55.700,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **210.000,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **236.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

- **hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten und eines Vergleichsfaktors**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (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: [$210.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 236.000,00 \text{ €} \times 1,000$] $\div 1,900 =$ rd. **224.000,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Taunusstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 43 im 7. OG und dem Kellerraum , im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bensheim	8383	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bensheim	19	393/11

wird zum Wertermittlungstichtag 22.11.2024 mit rd.

224.000 €

(in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend 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.

64823 Groß-Umstadt, den 03. Dezember 2024

Dipl. Ing. Heinz Bös

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 43**in **Bensheim, Taunusstraße 8**Flur **19**Flurstücksnummer **393/11**Wertermittlungstichtag: **22.11.2024****Bodenwert**

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	655,63	3.142,00	30.700,00
Summe:			655,63	3.142,00	30.700,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum Nr. 43	Hochhaus			103,10	1972	80	43

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	11.134,80	2.065,48 € (18,55 %)	2,13	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	297,71 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-540,25 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.172,65 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,12
Verkehrswert/Reinertrag:	24,70

Ergebnisse

Ertragswert:	210.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	236.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	224.000,00 €
Wertermittlungstichtag	22.11.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

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 / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr

- [7] Immobilienmarktbericht 2024; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [8] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [9] Mietwertkalkulator Hessen, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)
- [10] Internetrecherche zu ortsüblichen Mieten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Nauheim-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 05: Fotos

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

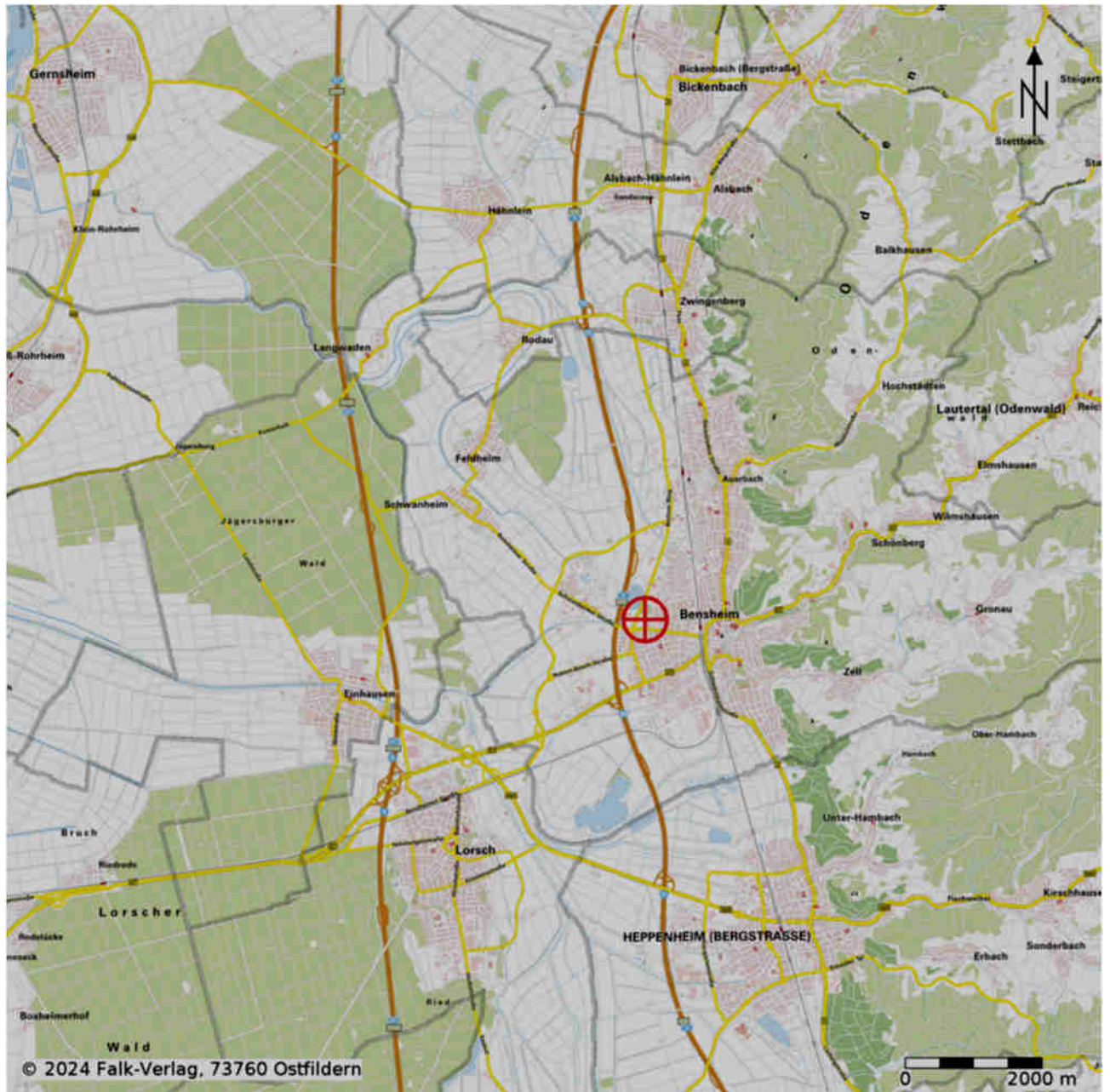
Postleitzahl: 64625

Ort: Bensheim

Straße: Taunusstraße

Hausnummer: 8

Transaktionsnummer: 20241125-8809-134800 - 1 –



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 25.11.2024

Maßstab: 1:100.000

Falk-Stadtplan**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 64625

Ort: Bensheim

Straße: Taunusstraße

Hausnummer: 8

Transaktionsnummer: 20241125-8809-134800 - 1 –

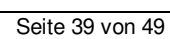
**1 Quellennachweis**

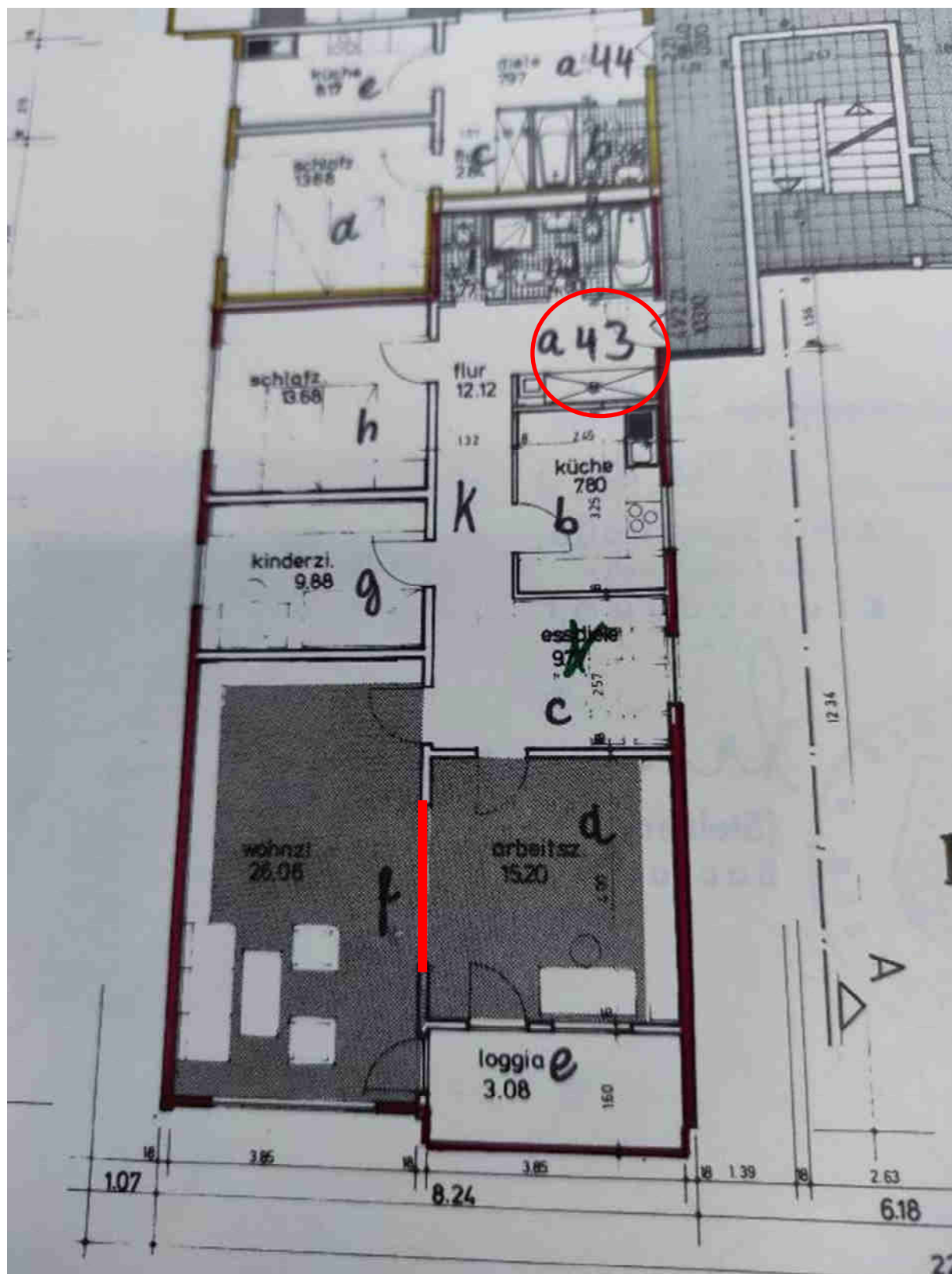
Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

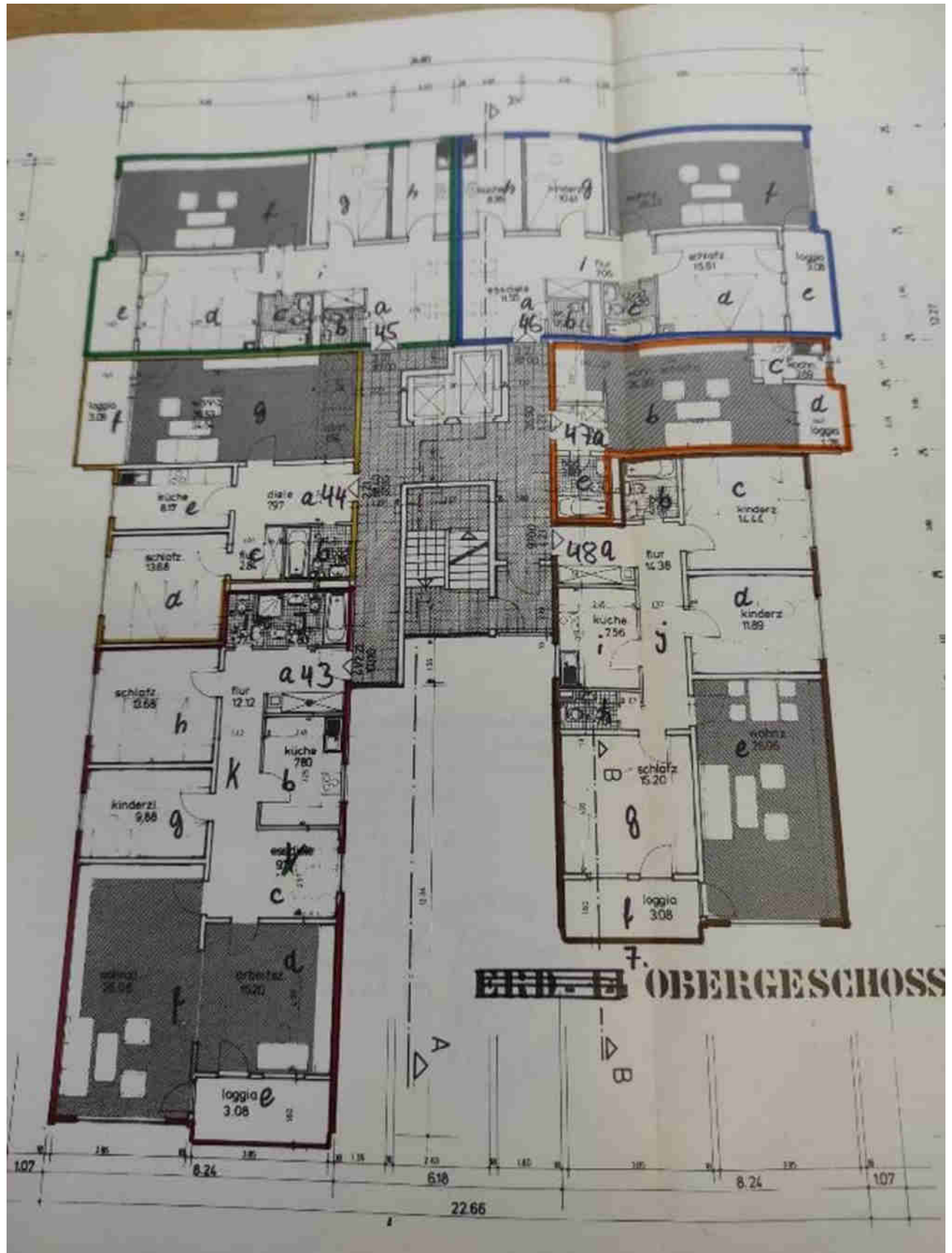
Aktualität: 25.11.2024

Maßstab: 1:5.000

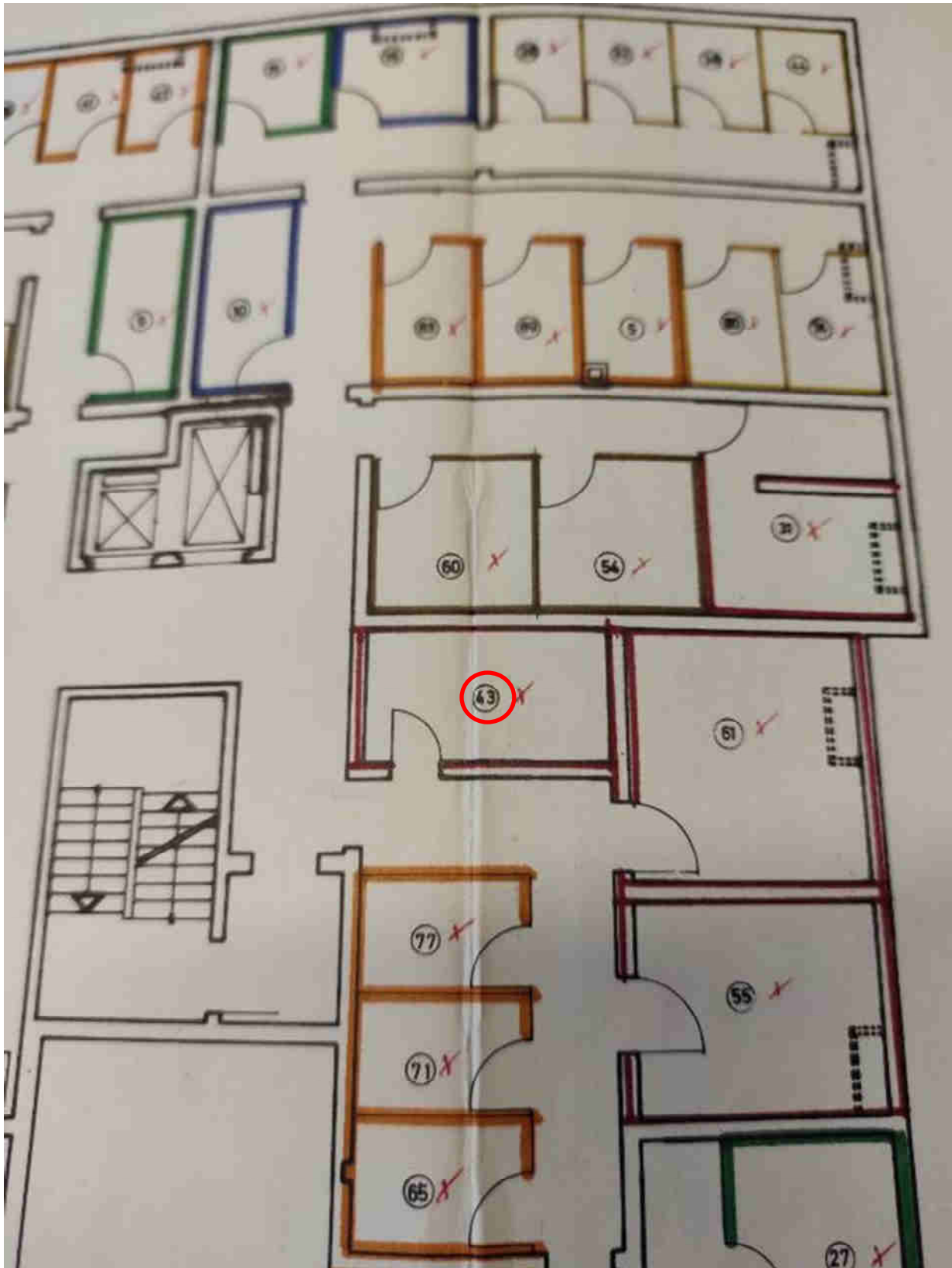




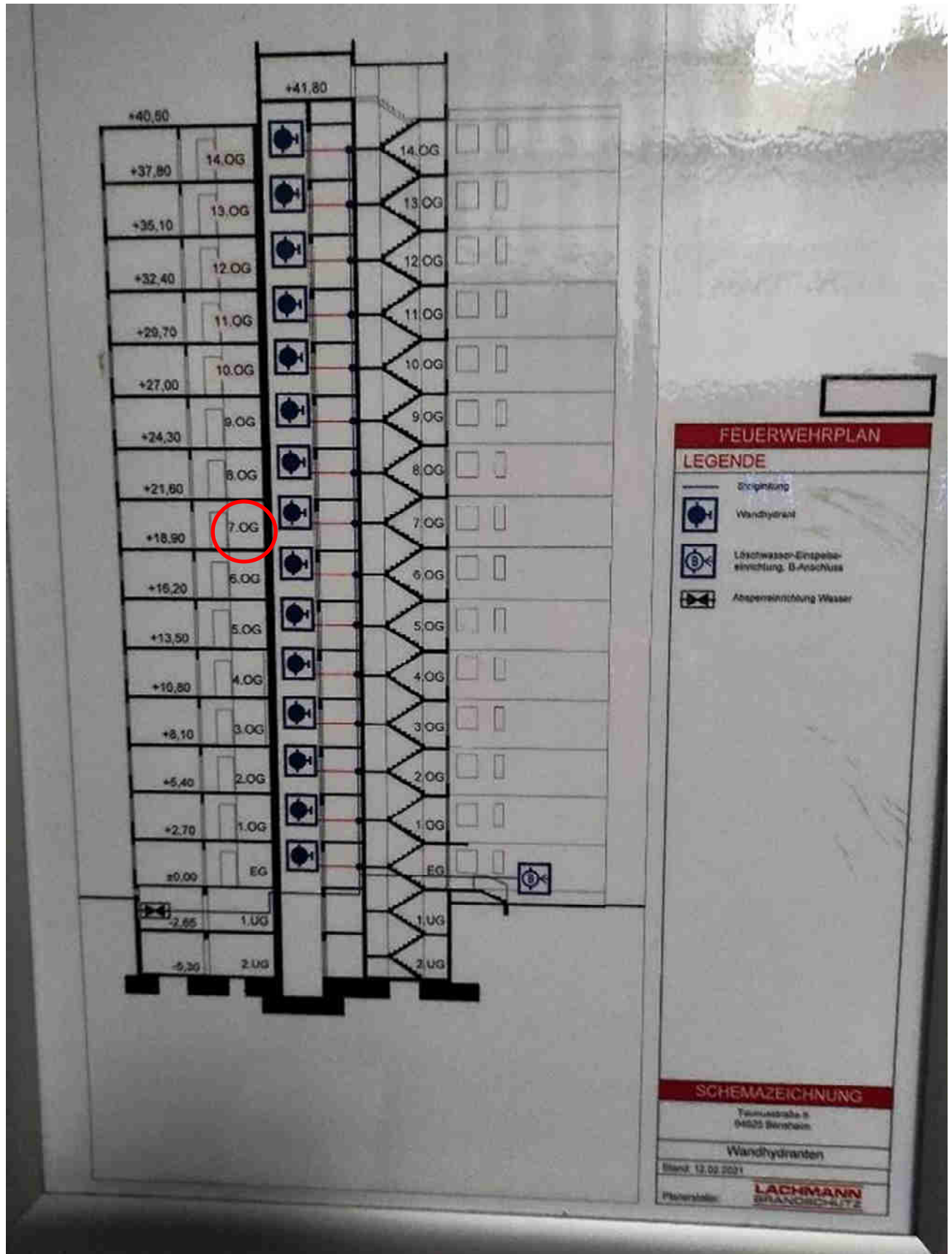
Wohnungseigentum Nr. 43, 4-Zi.- Wohnung im 7. OG



Gesamtetage 7. OG (6 Wohnungen)



Kellergeschoss



Gebäudeschnitt

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Südansicht des Hochhauses Taunusstraße 8, WE 43 im 7.OG



Bild 2: Ansicht nach Westen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Hoffläche vor dem Objekt Taunusstraße 8



Bild 4: nördliche Freifläche

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Nordwestansicht



Bild 6: Fläche vor dem Hauseingang



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Kelleraußentreppe

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 9: Briefkastenanlage im Eingangsflur



Bild 10: Aufzüge im EG



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Kellerraum

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 13: Kellerflur

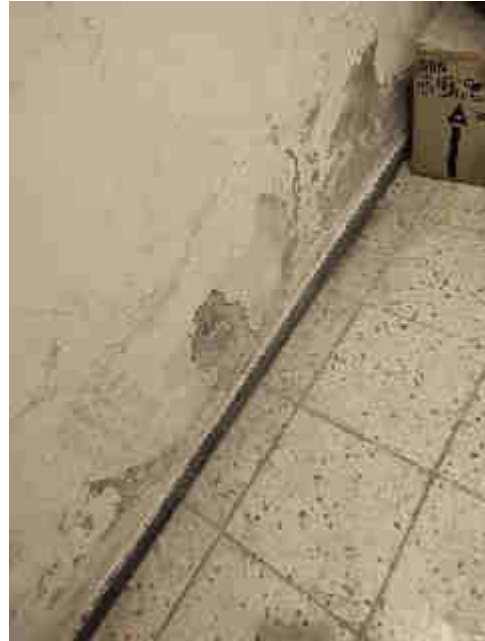


Bild 14: Putzschäden im Tiefkeller



Bild 15: die maroden Holzfenster im WE 43



Bild 16: Küchenfenster WE 43

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6

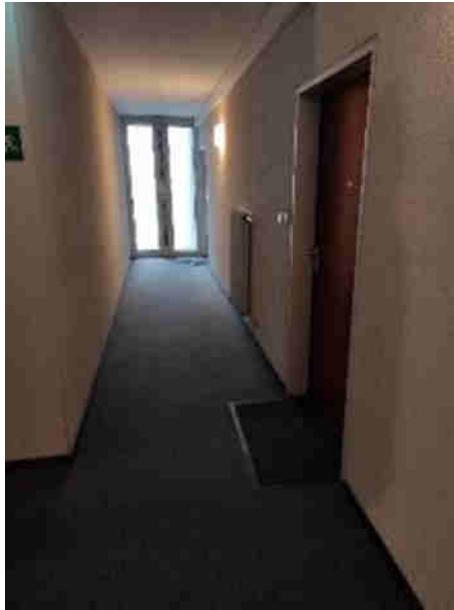


Bild 17: Flur zum hinten liegenden WE 43



Bild 18: Wohnungseingang Nr. 43