

Amtsgericht Bensheim
Wilhelmstr. 26

IB-Nr.: 823/AG/GA/ETW
Datum: 21.04.2024
Ihr Aktenzeichen: 43 K 15 / 23
Exemplarnummer: 1 von 5

64625 Bensheim

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Lorsch, Nummer 10921, eingetragen mit 33,35/100 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64653 Lorsch, Am alten Landgraben 1, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 und dem Sondernutzungsrecht an den Freiflächen Nr. 2.



Straßenansicht (Am alten Landgraben; Sondereigentum Nr. 2 zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 2 und das Sondernutzungsrecht an den Freiflächen wurde zum Stichtag 08.03.2024 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Schutzbestimmungen.....	4
1.4	Durchgeführte Erhebungen	5
1.5	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
1.6	Ortstermin	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber	6
2.3	Angaben zum Auftrag	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	10
3.3	Erschließung, Baugrund.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.2.6	Raumausstattung des Einfamilienhauses.....	16
4.3	Sondernutzungsrechte	17
4.4	Außenanlagen.....	18
4.5	Zusammenfassung.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.2.1	Bodenrichtwert	20
5.2.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks	21
5.2.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	21
5.2.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	22
5.2.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 2	22

5.3	Bewertung der Sondernutzungsrechte	23
5.3.1	Bewertung des Sondernutzungsrechts am Stellplatz.....	23
5.3.2	Bewertung des Sondernutzungsrechts Gartenfläche.....	23
5.4	Ertragswertermittlung	24
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
5.4.3	Ertragswertberechnung	27
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	28
5.5	Vergleichswertermittlung	31
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	31
5.5.3	Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	33
5.5.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung ...	36
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	37
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	37
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
5.6.5	Verkehrswert (Marktwert)	38
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	39
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma:	Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV):	Stephan Beikert
Straße:	Illertstraße 6
PLZ / Ort:	68519 Viernheim
Telefon:	+49 6204 912401
Fax:	+49 6204 912402
E-Mail:	info@bimmob.de
Web:	www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version:	1	
Ausfertigungsnummer:	1	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	4	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	5	Amtsgericht Bensheim

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 21 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Schutzbestimmungen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.4 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.5 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

1.6 Ortstermin

Es konnte das Sondereigentum Nr. 2 besichtigt werden. Von den Gemeinschaftsflächen konnte nur der Heizungsraum und der Eingangsbereich zum Sondereigentum Nr. 2 besichtigt werden.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum Nr. 2 und Sondernutzungsrechte an den Freiflächen
Objektadresse:	Am alten Landgraben1 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Lorsch; Nummer 10921; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/34 Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/35 Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/36
Grundstücksfläche:	50 m ² 652 m ² 3 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Wilhelmstr. 26 64625 Bensheim
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 03.01.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	04.01.2024
Wertermittlungsstichtag:	08.03.2024
Qualitätsstichtag:	08.03.2024 (Tag des Ortstermins)
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.03.2024; (14:50 h – 16:00 h)
Teilnehmer:	die Eigentümerin; die Tochter der Eigentümerin (zeitweise); der Sachverständige (nachfolgend SV genannt)

Besonderheiten: Es wurden alle Prozessbeteiligten zum Ortstermin eingeladen. Die Gläubigerseite hat im Vorfeld des Ortstermins die Nichtteilnahme angekündigt. Es konnte das Sondereigentum Nr. 2 besichtigt werden. Von den Gemeinschaftsflächen konnte nur der Heizungsraum und der Eingangsbereich zum Sondereigentum Nr. 2 besichtigt werden.

2.4 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter: Die Eigentumswohnung wird zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Tochter der Eigentümer bewohnt.

Gewerblicher Betrieb: Es war kein Gewerbe am Ortstermin ersichtlich.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen: Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm: Es war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm beim Ortstermin ersichtlich.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine

Altlasten: Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

Energieausweis: Es gibt einen Energieausweis für das Wohngebäude, dort wird ein Endenergiebedarf mit 239,5 kWh/(m²xa) und ein Primärenergiebedarf von 264,7 kWh/(m²xa) angegeben. Der Energieausweis ist bis zum 28.12.2028 gültig.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV am 11.02.2024 abgerufen.

Baulastenverzeichnis: Wurde vom SV am 19.02.2024 abgefragt. Das Antwortschreiben wurde am 19.02.2024 erstellt.

Abgabensituation: Die Information wurde vom SV mündlich eingeholt.

Grundbuch: Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber mit dem Gutachtenauftrag zur Verfügung gestellt. Das Abdruckdatum ist der 01.08.2023.

Lageplan: Wurde vom SV digital am 11.02.2024 abgerufen.

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV digital am 10.03.2024 eingesehen.

Denkmalliste: Wurde vom SV digital am 10.03.2024 abgerufen.

Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV digital am 10.03.2024 eingesehen. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Altlasten: Wurde vom SV am 19.02.2024 abgefragt. Das Antwortschreiben wurde am 04.03.2024 erstellt.

Teilungspläne: Wurden vom SV beim Amtsgericht eingesehen.

Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen: Wurde vom SV erstellt.

Kaufpreise: Wurde vom SV beim zuständigen Gutachterausschuss am 08.04.2024 angefragt.

Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 10.03.2024 digital abgerufen.

Energieausweis: Wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Immobilienmarktbericht: Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 [7]
Vorababzug des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl):	Lorsch (ca.15.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Bensheim ca. 7 km; Mannheim ca. 25 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden ca. 70 km
Bundesstraßen:	B 460 ca. 1,50 km; B 47 ca. 3,50 km
Autobahnzufahrt:	A 5 ca.4,0 km
Bahnhof:	Bahnhof ca. 1,0 km; Mannheim ca. 30 km (ICE-Bahnhof)
Flughafen:	Mannheim / Neuostheim ca. 30 km; Frankfurt am Main ca. 60 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das bebaute Grundstück ist am südöstlichen Teil von Lorsch an der Straße stadtauswärts gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 600 m. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ein Kindergarten ist in der näheren Umgebung vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig zu erreichen. In dem Gebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere Ein- und Zweifamilienhäuser.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; Ein- bis Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Alle drei Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden hier zusammen dargestellt.

Straßenfront:	ca. 24,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 28,00 m
Form & Höhenverlauf:	unregelmäßige Form;

Bemerkung: Es ist nicht die ganze Grundstückslänge (Friedensstraße) an dem öffentlichen Raum. Nur ca. 50 % der Grundstückslänge sind an der öffentlichen Straßenfront.

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig Gehwege in der Straße vorhanden, an beiden Straßenseiten sind Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	anscheinend geordnet; zur Straße: Stahlzaun ca. 70 cm hoch, Maschendrahtzaun und Naturhecke links: offen entlang des Wohnhauses Stahlzaun ca. 70 cm hoch; rechts: offen; hinten: Maschendrahtzaun; Stabmattenzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Zuwegung zur Bewertungseinheit:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über ein Grundstück Flur 13, Flurstück 169/23. Dieses Grundstück verläuft entlang der rechten Grundstücksgrenze und ist nicht Bestandteil der Hausgemeinschaft. Eine dingliche Sicherung ist in dem Grundbuch nicht eingetragen.
---------------------------------	--

3.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen.
lfd. Nr. 1: gelöscht
lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Pkw Abstellfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Flurstück 169/32 (Gemarkung Lorsch Platt 10761); gemäß Bewilligung vom 16.02.2015 (UR-NR. 34/2015 Notar JuDr. Dirk-Rainer Höring, Lorsch), vom 15.10.2019 (UR-Nr. 482 / 2019 Notarin Barbara Schwab, Bensheim), vom 5.12.2019 (UR-Nr. 626/2019 Notarin Barbara Schwab, Bensheim), vom 09.12.2019 (UR-NR. 631/2019 Notarin Barbara Schwab, Bensheim) und vom 20.11.2020 (UR-Nr. 552/2020 Notar Helmut A. Helwig, Lorsch) als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen am 04.01.2021.
lfd. Nr. 3: die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 15 / 23); eingetragen am 01.08. 2023
- zu lfd. Nr. 2: Die Grunddienstbarkeit betrifft die Fläche für das Sondernutzungsrecht Nr. 4. Somit besteht für das zu bewertende Objekt kein Werteeinfluss.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung. Die dargestellte Fläche ist für einen ausreichenden Brandschutz von jeglichen Hochbauten freizuhalten. Die Fläche ist überwiegend auf dem Nachbargrundstück. Sodass hier kein Werteeinfluss vorhanden ist.
- Denkmalschutz: Nach Recherche im Internet nach Kulturdenkmälern und Gesamtanlagen in der Veröffentlichung des Landes Hessen wird das Gebäude dort nicht aufgeführt. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

- Altlasten: Auskunft aus dem Altlastenkataster.
a: für das Flurstück Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstück 169 /35 liegt kein Antrag im Flächeninformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG - AL-TIS) des Landes Hessen vor.
b. Weitergehende Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor.
c. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.
- Bauplanungsrecht:
Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet W gekennzeichnet.
- Festsetzung im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein einfacher rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Name: Biengartenstraße Süd-Ost
Bauplanummer: 047
Änderung: 02
in Kraft getreten am 10.03.2011
A1:
GRZ = 0,25
GFZ = 0,5
II
Traufhöhe = 6,00 m
Firsthöhe = 11,00 m
Vorgaben von Baugrenzen
- Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.
- Entwicklungszustand:
Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV
Abgabenzustand: Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung wird zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Tochter der Eigentümer bewohnt.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 387 €. Rücklagen wurden von der Hauseigentümergeinschaft nicht gebildet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall bestimmen.

4.2 Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; nicht unterkellert; zwei Vollgeschosse; Satteldach nicht ausgebaut
Baujahr:	1968
Modernisierung:	In den letzten 10 bis 15 Jahren wurde die Außenwand im Bereich einer Eigentumswohnung (nicht die zu bewertende Eigentumswohnung) gedämmt. Ansonsten wurden augenscheinlich keine Modernisierungen durchgeführt.
Energieeffizienz:	Es gibt einen Energieausweis für Wohngebäude, dort wird der Endenergiebedarf mit 239,5 kWh/(m ² xa) und ein Primärenergiebedarf von 264,7 kWh/(m ² xa) angegeben. Der Energieausweis ist bis zum 28.12.2028 gültig.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ist eher als gering zu bezeichnen und nur mit Zustimmung der anderen Miteigentümer möglich.
Außenansicht:	Außenansicht: verputzt mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:	2 Einheiten, diverse Abstellräume, Heizungsraum
Obergeschoss:	2 Einheiten
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	
Außenwände:	ab EG: massiv
Innenwände:	massiv; teilweise Ständerwände
Decken:	
EG:	massiv;
OG:	wahrscheinlich Holzbalkendecke
Treppen:	
Etagentreppen (außen):	massive Ausführung
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Hauseingangs- / Eingangsbereich:	
Gebäudeeingangstür (zur Bewertungseinheit):	Eingangstür mit Glasausschnitt und Kunststoffrahmen rechts und links feststehende Elemente mit Glasausschnitt
Zuwegung:	Rampe mit Fliesenbelag belegt; vor dem Eingang Beton roh

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	<p>Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich.</p> <p>Der Weg zum Bewertungsobjekt sind die Fliesen lose, defekt oder nicht mehr vorhanden. Auch wenn der Weg zu dem Bewertungsobjekt über ein fremdes Grundstück geht, sollte dieser vernünftig angelegt sein und keine Gefahrenquellen aufzeigen. Es sollte der Weg neu angelegt werden und die Rampe neu gefliest werden, oder es muss eine andere Zugangsmöglichkeit – nicht über das fremde Grundstück - geschaffen werden. Es werden in dem Gutachten die Kosten für die Herstellung des neuen Belages des Weges angesetzt.</p> <p>Die Regenrinnen sind an der rechten Hauskante nicht angeschlossen, sodass das Dachwasser direkt in den Garten läuft. Es sollte die Dachentwässerung wieder angeschlossen werden. Bei einer Außentür ist das Glas defekt. Das Glas sollte erneuert werden.</p> <p>Das Herstellungsjahr der Fenster ist nicht bekannt. Es sollten jedoch die Fenster überprüft werden, neu eingestellt und die Dichtungen ausgetauscht werden.</p> <p>Die Heizung ist über 34 Jahre alt und entspricht nicht dem Stand der heutigen Technik. Zudem ist laut dem GEG die Heizungsanlage nach 30 Jahren spätestens zu tauschen. Für das Mehrfamilienwohnhaus sollte die Heizung erneuert werden.</p>
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Kosten zur Beseitigung der vorgenannten Punkte werden auf ca. 60.000 € geschätzt. Unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile von 33,35/100 werden rd. 20 .000 € berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Es ist ersichtlich, dass seit geraumer Zeit keine Modernisierungen an dem Gebäude durchgeführt wurden.

Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 90 m ² . Die Wohnfläche wurde aus den Bauplänen ermittelt und ist in Anlage 5 ersichtlich.
Raumaufteilung / Orientierung:	Flur innenliegend; Küche zur Eingangsseite; Bad zur Eingangsseite gefangener Raum; Zimmer innenliegend; Zimmer zur Straße; Zimmer zur Straße; Zimmer zur Straße / Eingangsseite gefangener Raum; Zimmer zur Straße
Grundriss:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung	ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	Aufgrund der gefangenen Räume wird ein Abschlag vorgenommen. Ermittlung: Die Wertminderung wird mit einem 10 % Abschlag der Raumgröße x deren Jahresquadratmetermiete und über die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Daraus ergibt sich eine Wertminderung gerundet von 4.000 €.

4.2.6 Raumausstattung des Einfamilienhauses

Bodenbelag:	Räume: Fliesen; Laminat; PVC Küche: Laminat Bad: Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: Raufasertapete mit Anstrich; Putz und Anstrich; Holz mit Anstrich Küche: Putz und Anstrich Bad: Fliesen; Putz und Anstrich; Holz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Räume: Styroporplatten; Raufasertapete mit Anstrich Küche: Putz und Anstrich Bad: Putz und Anstrich

Fenster:	Fenster: Kunststofffenster; isolierverglast; Innenfensterbank: Naturstein, außen: Werkstein
	Rollläden: KS-Rollo
Türen:	Zimmertüren: Rahmen = Holz furniert Blatt = Holz furniert
Sanitäre Installation:	Bad (OG): Waschbecken mit Eingriff Armatur; Stand-WC mit Spülkasten; Badewanne mit Eingriff Armatur Duschwanne hoch mit Duschvorhang
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; teilweise gefangene Raumaufteilung.
Bemerkung:	Küchenausstattung: vorhanden; Die Küche wurde in der Bewertung nicht berücksichtigt.
	Besondere Einrichtungen: keine
	Modernisierungen: In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden die Wand- und Bodenbeläge erneuert und wahrscheinlich 2 Räume unterteilt.
Bauschäden & Baumängel der Räume:	Das Laminat ist teilweise defekt und sollte ausgetauscht werden. Im Bad ist die Duschwanne hoch und an den Rändern fehlt die Silikonschicht, sodass Wasser unter die Fliesen dringen kann. Es sollte der Duschbereich erneuert werden inkl. der Fliesen. Die Armaturen sollten bei der Erneuerung mit ausgetauscht werden. Zudem sind noch einige Schönheitsreparaturen durchzuführen.
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Kosten zur Beseitigung der angegeben Punkte werden auf ca. 10.000 € geschätzt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Einteilung der Wohnung ist gut, es gibt aber einige gefangene Räume. Hierzu zählt zum Beispiel, dass das Bad nur durch die Küche zu erreichen ist. Es sind einige Instandhaltungsarbeiten durchzuführen.

4.3 Sondernutzungsrechte

Zu der Wohnung gehören zwei Sondernutzungsrechte. Einmal eine Gartenfläche und einmal eine schmale Fläche für das Abstellen des Kraftfahrzeugs, direkt vor dem zur Wohnung gehörigen Abstellraum. Die Gartenfläche hat eine Größe von ca. 70 m² und die Stellplatzfläche eine Größe von ca. 16 m². Die Anordnung der Flächen ist in der Anlage 4 ersichtlich. Der Wert der beiden Sondernutzungsrechte wird in Kapitel 5 ermittelt.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Grünflächen und Pflanzen, Einfriedigungen zählen zu den Außenanlagen.

4.5 Zusammenfassung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, welche am südöstlichen Rand des Stadtkerns liegt. Das Gebäude wurde 1968 errichtet, ist nicht unterkellert und hat zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 115 m² und erstreckt sich über 5 Zimmer, Küche und Bad, jedoch sind 2 Zimmer gefangene Räume. Hierzu zählt ein Zimmer als Durchgangszimmer und das Bad ist durch die Küche zu erreichen. Ebenso gehört zu der Wohnung ein Abstellraum im Erdgeschoss, welcher von außen zugänglich ist. Des Weiteren gehören zwei Sondernutzungsrechte zu der Wohnung. Einmal vor dem Abstellraum ein PKW-Stellplatz und ein wenig daneben eine Gartenfläche mit ca. 70 m².

Es sind einige Instandhaltungsarbeiten am Gebäude wie in der Wohnung durchzuführen. Die Kosten wurden auf ca. 34.000 € geschätzt. Nach der Beseitigung der Instandhaltungen kann der Gebäudestandard als mittel bezeichnet werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das im Wohnungsgrundbuch von Lorsch, Nummer 10921, eingetragen mit 33,35/100 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64653 Lorsch, Am alten Landgraben 1, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Aufteilungsplan mit Nr. 2 und dem Sonderungsrecht an den Freiflächen Nr. 2 bezeichneten zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2022 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 550 €/m².
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	705 m ²

5.2.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 550,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.03.2024	× 1,00	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	705	× 0,99	B 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	545,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 545,50 €/m ²	
Fläche	× 705 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 384.577,50 € <u>rd. 385.000,00 €</u>	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 insgesamt **385.000,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2022 definiert. In dem Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag ist die Preisentwicklung für die Lage des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag eher als zurückhaltend/stagnierend zu bezeichnen, so dass hier keine Anpassung vorgenommen wird.

B 02 Fläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.
Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ist ca. 100 m² kleiner als das Bewertungsgrundstück. Es wird eine Anpassung mit den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Faktoren vorgenommen

5.2.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.2.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zum bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 33,35/100 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE). Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		385.000,00 €	
Miteigentumsanteile (ME)	x	33,35 / 100	
	=	128.397,50 €	
anteiliger Bodenwert	rd.	128.400,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 insgesamt **128.400,00 €**.

5.3 Bewertung der Sondernutzungsrechte

5.3.1 Bewertung des Sondernutzungsrechts am Stellplatz

Stellplätze werden nach dem Immobilienmarktbericht mit einem Vergleichspreis in Höhe von 5.000 € angegeben. Es wird für die Stellplatzfläche im Vergleichsverfahren ein Vergleichspreis von 5.000 € angesetzt.

5.3.2 Bewertung des Sondernutzungsrechts Gartenfläche

Nachfolgend wird der Wert des Sondernutzungsrechts des Gartens bestimmt.

Sondernutzungsrecht am Garten				Bemerkung
Fläche des Gartens		=	70 m ²	
Miete der Fläche	8,29 €/m ² x 10,00 %	x	0,83 €/m ²	So 01
		=	58,03 €	
Miete pro Jahr		x	12	
		=	696,36 €	
Bewirtschaftungskosten	21 % x 696,36 €	-	147,77 €	So 02
		=	548,59 €	
Barwertfaktor	3,75 %	x	26,67	So 03
		=	14.630,90 €	
Wert des Sondernutzungsrechts			rd. 14.600,00 € €	

So 01 Miete:

Die Mieten für diese Art von Sondernutzungsrechten (Gartennutzung) liegen erfahrungsgemäß bei ca. 10 – 15 % der Miete. Da die Wohnung im OG ist, und der Weg zum Sondernutzungsrecht einmal um das Haus geht, wird der Ansatz von 10 % der marktüblichen Miete angesetzt.

So 02 Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten orientieren sich an den Bewirtschaftungskosten, wie sie in Kapitel 5.5.3 angegeben sind.

So 03 Barwertfaktor:

Der Zinssatz richtet sich nicht an dem Liegenschaftszinssatz für Wohnungen. Hierbei handelt es sich um einen reinen Bodenwertanteil. Dadurch orientiert sich der Prozentsatz an dem eines Erbbauzinssatzes. Der Barwertfaktor richtet sich aber nicht nach der Restnutzungsdauer, sondern ist unendlich, da es sich um einen Bodenanteil handelt und nicht um ein Gebäude. Somit errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt: 1/LZ.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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 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.

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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	1	Wohnung	115,80	1,00	8,29	959,98	11.519,76
		Stellplatz			30,00	30,00	360,00
Summe			115,80	1,00		989,98	11.879,76

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.879,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.520,83 €
jährlicher Reinertrag	= 9.358,93 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 128.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.560,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.798,93 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,914
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 128.594,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 128.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.594,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 256.594,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 19.400,00 €
Ertragswert	= 237.194,96 €
	rd. 237.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Wohnfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht [7] Mieten bei einem BRW von 550 €/m², bei einer Wohnfläche von 90 m² mit mittlerer Ausstattung und einem Baujahr von 1975 mit 8,87 €/m²WF. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der Ausstattung wird ein Mietzins in Höhe von 8,29 €/M²WF als passend erachtet und in dem Gutachten angesetzt.

Für den PKW-Stellplatz wird eine monatliche Miete von 30 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten werden in dem Modell des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.598,04
Mietausfallwagnis	3,00	----	345,59
Summe			2.363,63 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			157,20 (ca. 44 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins LZ

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart Liegenschaftszinssätze. Im Grundstücksmarktbericht werden bei einem Bodenrichtwert von 520 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % und eine Standardabweichung von +/- 0,7 angegeben. Bei einer Mietspanne von 8,65 und 12,50 €/m²WF, einer anteiligen Grundstücksgröße von ca. 125 m², einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als angemessen erachtet. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Das 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe		0,5	4,5

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1968 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 56 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-34.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-10.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.6	-4.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.5	-20.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	14.600,00 €
• Sondernutzungsrecht Garten	14.600,00 €
Summe	-19.400,00 €

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5.3 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

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

Die Vergleichskaufpreise sind die schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses. Die Vergleichskaufpreise stammen aus den Jahren 2022 und 2023. Die Auswertungsobjekte stammen aus der Gemarkung Lorsch.

Für eine reine Kaufpreisauswertung des Objektes reichte die Anzahl der Kaufpreise nicht aus.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		213.000	306.500	230.000	90.000
Garage/Stellplatz	[€]	ja	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			213.000	306.500	230.000	90.000
Wohnfläche	[m ²]	115,8	70,0	120,0	84,0	41,0
bereinigter rel. VKP	[€/m ²]		3.042,86	2.554,17	2.738,10	2.195,12
Kaufpreisstichtag / BWT		08.03.2024	15.09.2022	22.02.2022	26.06.2022	06.11.2023
zeitliche Anpassung			1,10	1,15	1,12	1,00
bereinigter VKP am BWT	[€/m ²]		3.347,15	2.937,30	3.066,67	2.195,12
Lage innerörtlich BRW			gleich	gleich	gleich	gleich
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen	[m ²]	115	70,00	120,00	84,00	41,00
Anpassung		0,95	1,03	0,95	1,02	1,15
Wert			3.087,17	2.937,30	2.856,21	1.813,36
Geschoss		1. OG	---	2. OG	EG	EG
Anpassung		1	1,00	1,02	0,98	0,98
Wert			3.087,17	2.888,20	2.926,45	1.857,95
Ausstattungsstandard		mittel	mittel	mittel	---	mittel
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP	[€/m²]		3.087,17	2.888,20	2.926,45	1.857,95
Gewichtung			3,00	5,00	3,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m²]		9.261,52	14.440,98	8.779,35	9.289,75

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]		nein	120.000	162.000	276.031	153.000
Garage/Stellplatz [€]			0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			120.000	162.000	276.031	153.000
Wohnfläche [m ²]		115,8	78	76	91	57
bereinigter rel. VKP [€/m ²]			1.538,46	2.131,58	3.033,31	2.684,21
Kaufpreisstichtag / BWT		08.03.2024	12.07.2023	08.11.2023	23.02.2023	31.03.2023
zeitliche Anpassung			1,03	1,00	1,05	1,05
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]			1.584,61	2.131,58	3.184,98	2.818,42
Lage innerörtlich			gleich	schlechter	gleich	gleich
Anpassung			1,00	1,10	1,00	1,00
Wohnraumgrößen [m ²]		115	78,00	76,00	91,00	57,00
Anpassung		0,95	1,02	1,02	1,00	1,10
Wert			1.475,87	2.183,82	3.025,73	2.434,09
Geschoss		1. OG	1. OG	---	EG	EG
Anpassung		1	1,00	1,00	0,98	0,98
Wert			1.475,87	2.183,82	3.100,13	2.493,95
Ausstattungsstandard		mittel	mittel	mittel	mittel	mittel bis gehoben
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,04
Angepasster rel. VKP [€/m²]			1.475,87	2.183,82	3.100,13	2.398,02
Gewichtung			8,00	8,00	8,00	8,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]			11.806,93	17.470,60	24.801,04	19.184,19

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis	[€]	nein	155.000	0	0	0
Garage/Stellplatz	[€]		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			155.000	0	0	0
Wohnfläche	[m ²]	115,8	78	0	0	0
bereinigter rel. VKP	[€/m ²]		1.987,18	0,00	0,00	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT		08.03.2024	13.07.2023	---	---	---
zeitliche Anpassung			1,03	0,00	0,00	0,00
bereinigter VKP am BWT	[€/m ²]		2.046,80	0,00	0,00	0,00
Lage innerörtlich			gleich	---	---	---
Anpassung			1,00	1,00	1,00	0,00
Wohnraumgrößen	[m ²]	115	78	0	0	0
Anpassung		0,95	1,02	1,00	1,00	0,00
Wert			1.906,33	0,00	0,00	0,00
Geschoss		2. OG	EG	---	---	---
Anpassung		1	0,98	1,00	1,00	0,00
Wert			1.953,21	0,00	0,00	
Ausstattungsstandard		mittel	mittel	---		
Anpassung		1	0,96	1,00	1,00	1,00
Angepasster rel. VKP	[€/m²]		2.034,59	0,00	0,00	0,00
Gewichtung			8,00	0,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m ²]		16.276,72	0,00	0,00	0,00

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

Summe aller gewichteten angepassten VKP		131.311,07	[€/m ²]
Summe der Gewichte	/	56	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.344,84	[€/m ²]
	rd.	2.350,00	[€/m²]

Ermittlung des Vergleichswerts			
vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert		2.344,84	€/m ²
Wohnfläche	x	115,80	m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	271.532,54	€
Zu-/ Abschläge absolut	+/-	0	€
PKW-Stellplatz	+	5.000	€
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	276.532,54	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	19.400.000	€
Vergleichswert	=	257.132,54	€
	rd.	257.000,00	€

5.5.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

Garage / Stellplatz

Um die Kaufpreise von dem Gutachterausschuss mit dem Bewertungsobjekt vergleichen zu können, muss eine gemeinsame Ausgangsbasis geschaffen werden.

Die Kaufpreise wurden bereits vom Gutachterausschuss im Hinblick auf Stellplätze, mitverkauftes Inventar usw. bereinigt. Sodass hier keine Anpassung vorgenommen werden musste.

Zeitliche Anpassung

In [7] werden keine Indexreihen zur zeitlichen Anpassung von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Dadurch orientieren sich die Anpassungen an den Vergleichskaufpreisen der vergangenen Jahre. Die Vergleichspreise aus dem Jahr 2022 werden mit einer Anpassung bis zu 15 % berücksichtigt.

Lage innerörtliche Lageanpassung

Die Kaufpreise sind nicht alle aus dem Bewertungsobjekt, sondern aus der Gemarkung Viernheim. Es wurden bei den Kaufpreisen die BRW der jeweiligen Kaufobjekte mitgeliefert.

Ein Kaufpreis ist in einer etwas niedriger Bodenrichtwertzone. Dieser Kaufpreis wurde mit einer 10 %igen Anpassung berücksichtigt.

Wohnraumgrößenanpassung

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Wohnungsmietenanpassung vorgenommen.

Ausstattungsstandard

Das Bewertungsobjekt hat den Ausstattungsstandard mittel. Mehrere Objekte haben hierzu keine Angaben. Die anderen Objekte haben den Gebäudestandard einfach, einfach bis mittel, mittel bis mittel / gehoben. Eine Anpassung erfolgt mit den Wohnungsanpassungsfaktoren, indem auch die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Mieten angepasst werden.

Anpassung der Etage

Die Anpassung erfolgt mit den Daten von Sprengnetter aus [1], da der Gutachterausschuss für die Anpassung der Lage keine Anpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gewichtung

Es werden die einzelnen Kaufpreise je nach Übereinstimmung der angegebenen Werte von 3 bis 8 gewichtet.

Je mehr Übereinstimmungen vorkommen oder je geringer die Abweichungen sind, desto höher wird die Gewichtung vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-34.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-10.000,00 €	
• siehe Kapitel 4.2.6	-4.000,00 €	
• siehe Kapitel 4.2.5	-20.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		14.600,00 €
• Sondernutzungsrecht Garten	14.600,00 €	
Summe		-19.400,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichspreise einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 237.000,00 €,
der Vergleichswert mit rd. 257.000,00 € ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,60 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (9 Kaufpreis aus der Gemarkung) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,60 (a) \times 0,90 (b) = 0,540$ und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[257.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 237.000,00 \text{ €} \times 0,540] \div 1,440 = \text{rd. } \mathbf{250.000,00 \text{ €}}$

5.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für des im Wohnungsgrundbuch von Lorsch, Nummer 10921, eingetragen mit 33,35/100 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64653 Lorsch, Am alten Landgraben 1, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und dem Sonderungsrecht an den Freiflächen Nr. 2 bezeichneten.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Lorsch</i>	<i>10921</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Lorsch</i>	<i>13</i>	<i>169//34</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Lorsch</i>	<i>13</i>	<i>169//35</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Lorsch</i>	<i>13</i>	<i>169//36</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 mit rd.

250.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Viernheim, 21.04.2024

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

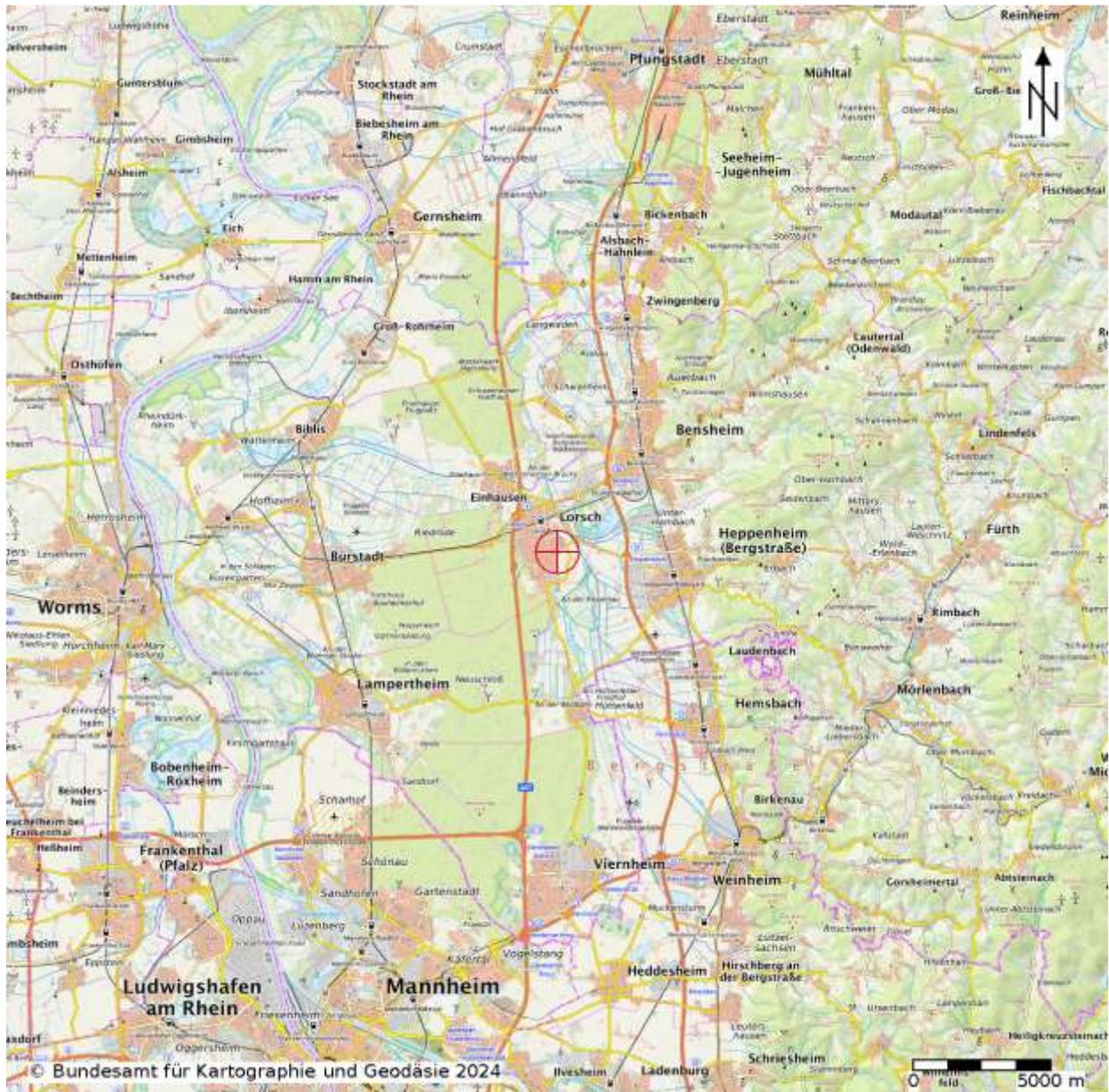
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne / Teilungspläne	4 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	13 Seiten
	Summe	21 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



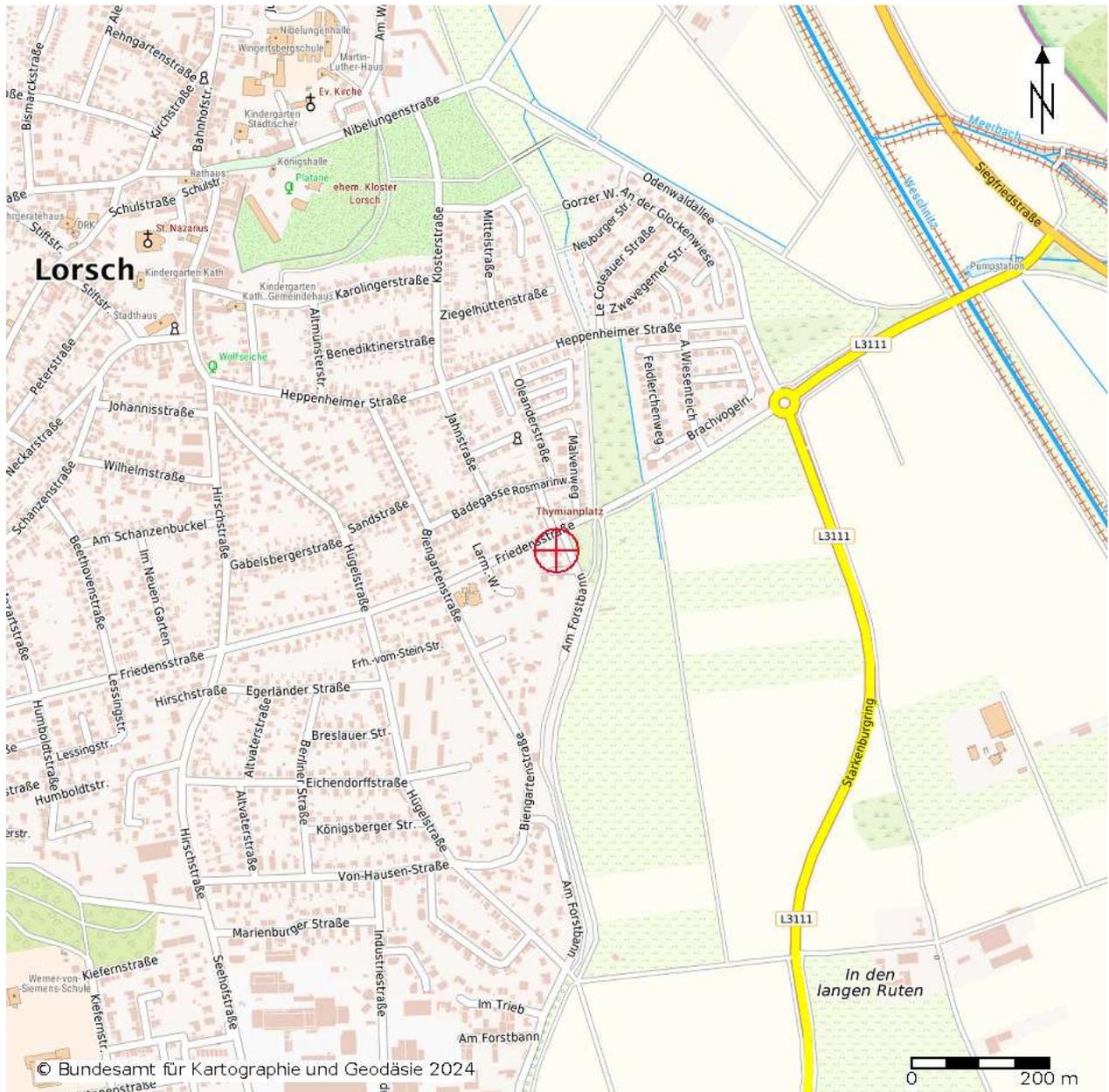
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 11.02.2024

Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



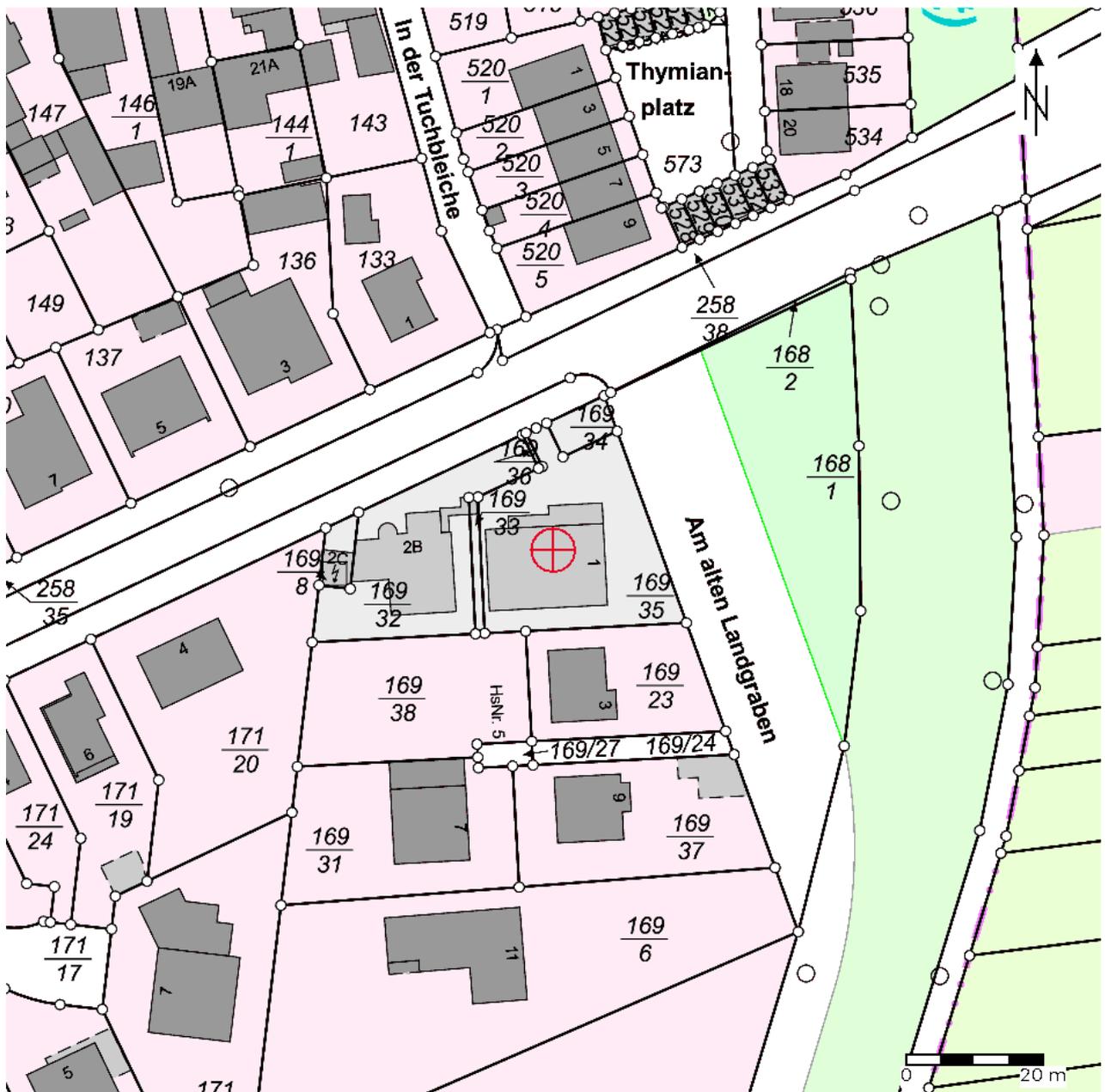
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
 www.bkg.bund.de

Aktualität: 11.02.2024

Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans

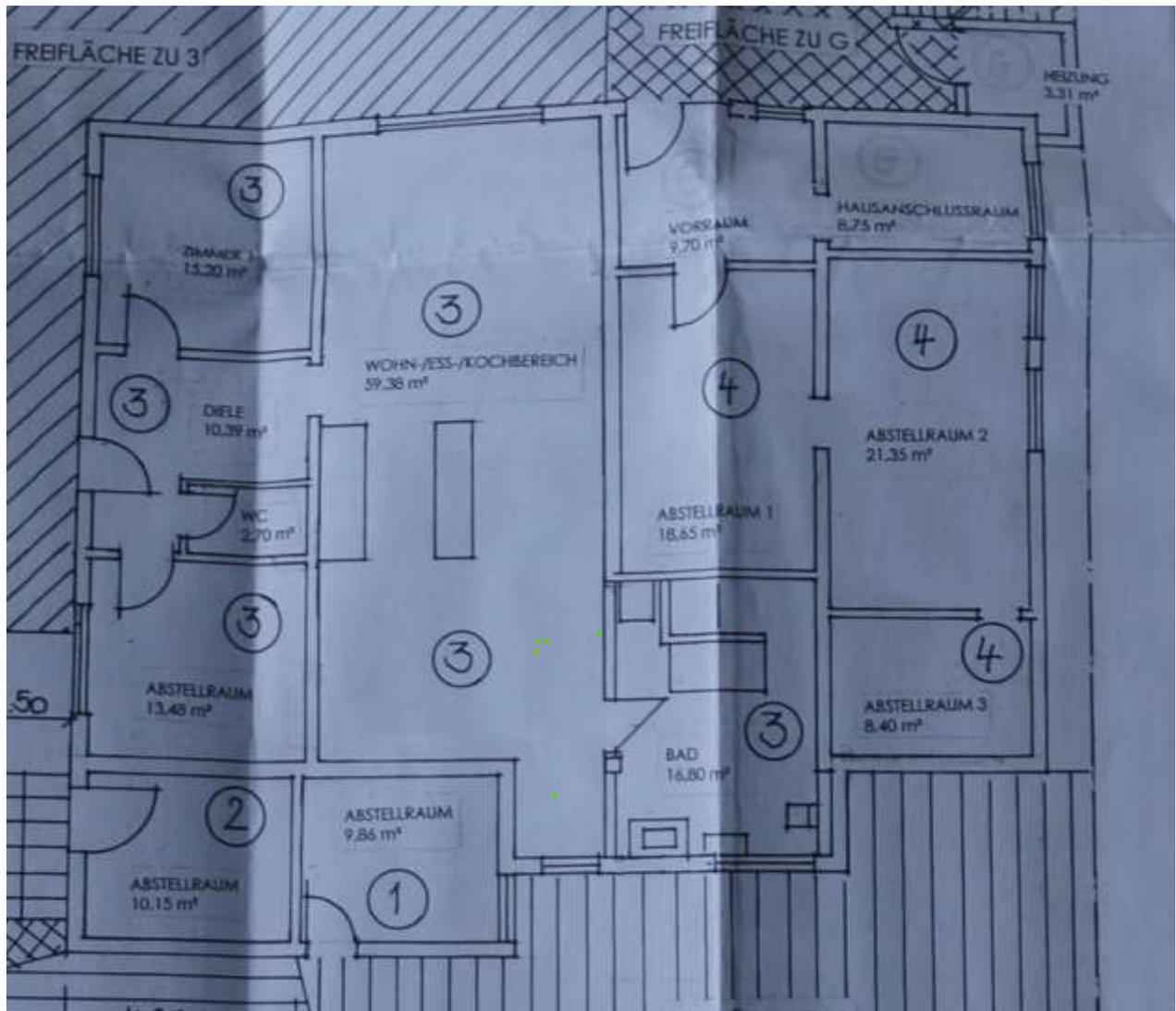


Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

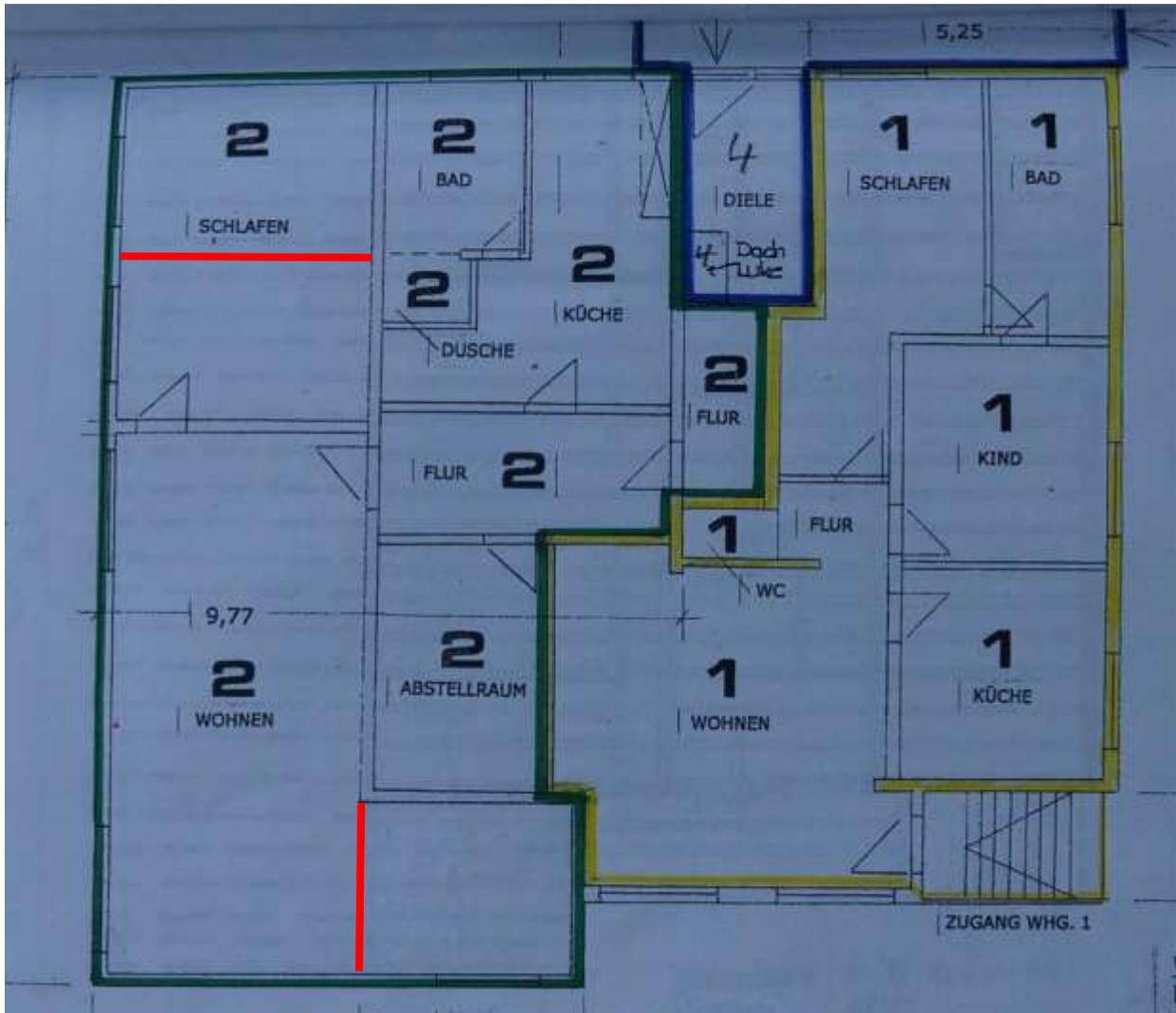
Aktualität: 11.02.2024

Maßstab: 1:1.000

Anlage 4: Teilungspläne Erdgeschoss
Seite 1 von 4

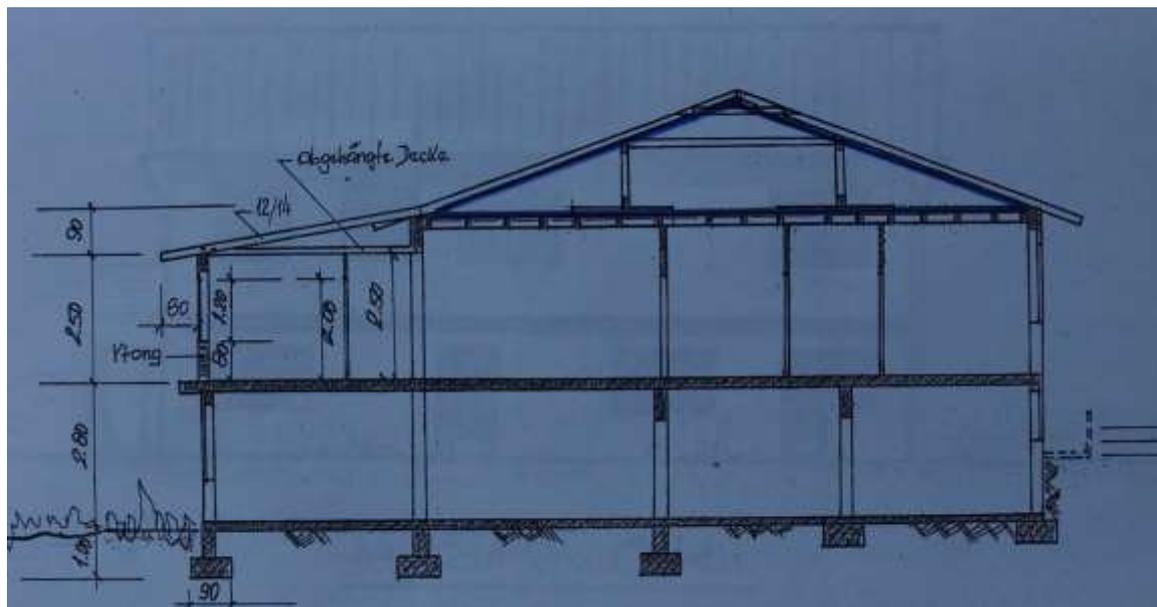


Anlage 4: Teilungspläne Obergeschoss
Seite 2 von 4



Die roten Linien zeigen, wie die beiden Räume geteilt wurden, sodass zwei weitere Räume entstehen. Die Aufteilung der beiden Räume ist nicht maßstabsgetreu.

Anlage 4: Schnitt
Seite 3 von 4



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnung s-nummer	Raumnum- mer	Raumbezeichnung	+/- Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Gewichtungs- faktor	wohnwertabhängige Wohnfläche [m ²]	Raumsumme	Bemerkung
OG	2	1	Küche	+	5,19	2,40	12,46	12,46	1	12,46		
OG	2	1	Küche	+	0,80	2,13	1,70	1,70	1	1,70		
OG	2	1	Küche	+	0,90	1,62	1,46	1,46	1	1,46		15,62
OG	2	2	Bad	+	2,46	2,92	7,18	7,18	1	7,18		
OG	2	2	Bad	+	1,66	1,20	1,99	1,99	1	1,99		9,18
OG	2	3	Flur	+	4,86	1,91	9,28	9,28	1	9,28		9,28
OG	2	4	Zimmer	+	2,77	3,90	10,80	10,80	1	10,80		10,80
OG	2	5	Zimmer	+	2,85	4,25	12,11	12,11	1	12,11		12,11
OG	2	6	Zimmer	+	2,84	4,26	12,10	12,10	1	12,10		12,10
OG	2	7	Zimmer	+	4,24	8,69	36,85	36,85	1	36,85		36,85
OG	2	8	Zimmer	+	3,59	2,78	9,98	9,98	1	9,98		
OG	2	8	Zimmer	-	1,14	0,10	-0,11	-0,11	1	-0,11		9,87
Summe								115,80		115,80	115,80	

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 13



Bild-Nr. 1: Straßenansicht (Am alten Landgraben)



Bild-Nr. 2: Straßenansicht mit Stellplatz

Seite 2 von 13



Bild-Nr. 3: Rückseite Eingangsbereich zum Bewertungsobjekt



Bild-Nr. 4: Straßenansicht (Friedensstraße)

Seite 3 von 13



Bild-Nr. 5: Einfriedigung



Bild-Nr. 6: Fläche des Sondernutzungsrechts

Seite 4 von 13

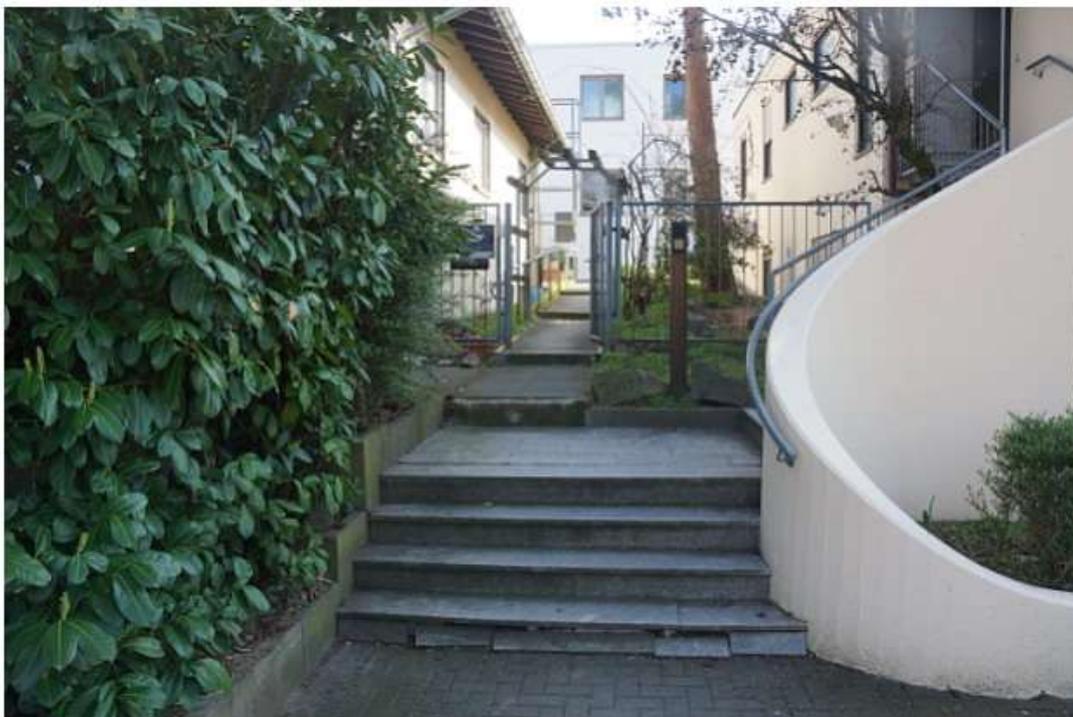


Bild-Nr. 7: Eingang zum Nachbar und Zuwegung zum Bewertungsobjekt



Bild-Nr. 8: Zuwegung zum Objekt

Seite 5 von 13

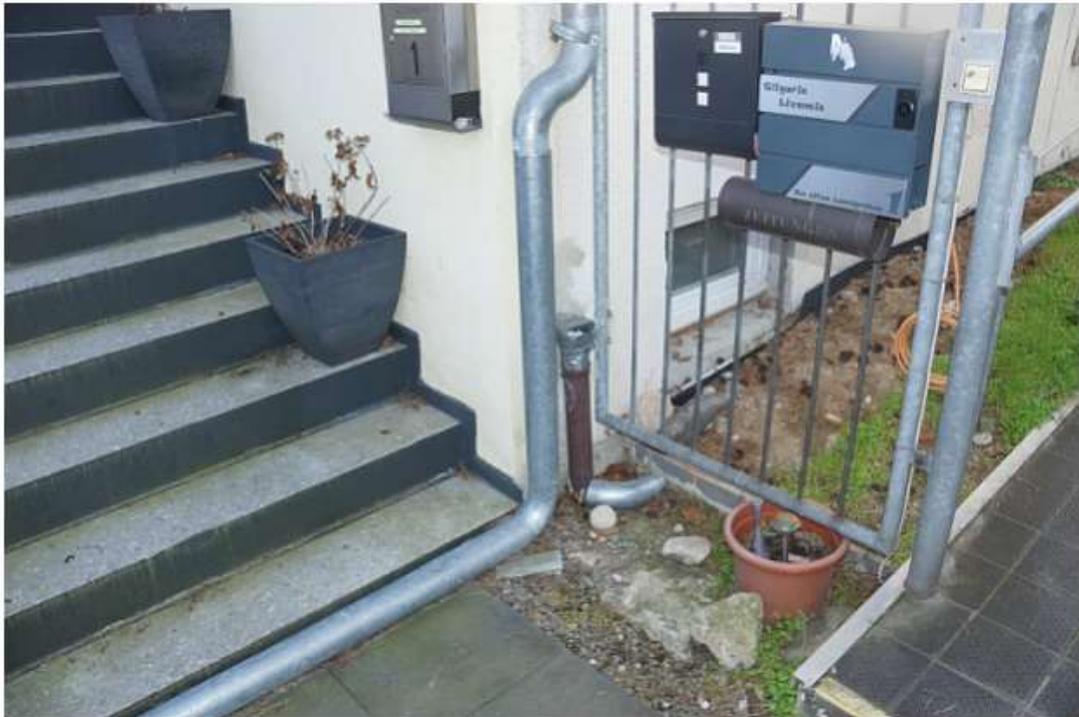


Bild-Nr. 9: Eingang



Bild-Nr. 10: EG: Heizung

Seite 6 von 13



Bild-Nr. 11: Eingang zum Abstellraum

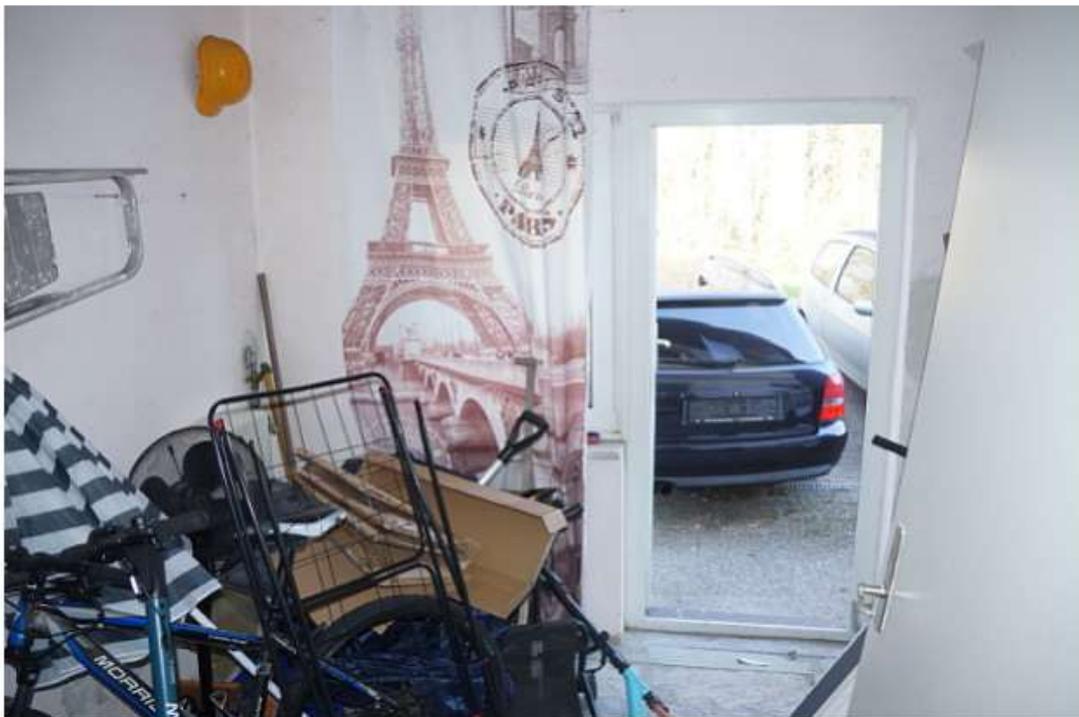


Bild-Nr. 12: EG: Abstellraum

Seite 7 von 13



Bild-Nr. 13: EG: Abstellraum



Bild-Nr. 14 OG: Eingangsbereich zum Bewertungsobjekt

Seite 8 von 13



Bild-Nr. 15: OG: Flur



Bild-Nr. 16: OG: Küche

Seite 9 von 13



Bild-Nr. 17: OG: Bad



Bild-Nr. 18: OG: Bad

Seite 10 von 13



Bild-Nr. 19: OG: Zimmer



Bild-Nr. 20: OG: Zimmer

Seite 11 von 13



Bild-Nr. 21: OG: Zimmer



Bild-Nr. 22: Schäden: loser Wegbelag

Seite 12 von 13



Bild-Nr. 23: Schäden: loser Wegbelag



Bild-Nr. 24: Schäden: Putzabplatzungen

Seite 13 von 13



Bild-Nr. 25: Schäden: Putzabplatzungen und fehlender Eingangsbelag



Bild-Nr. 26: Schäden: unzureichend verfugte Fliesen