

Amtsgericht Bensheim
Versteigerungsgericht
Postfach 1151
64601 Bensheim

IB-Nr.: 855/AG/GA/ETW/SB
Datum: 08.03.2024
Ihr Aktenzeichen: 43 K 18/24
Exemplarnummer: 3 von 3

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Auerbach, Blatt 8489, eingetragen mit 60/1.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück in 64625 Bensheim, Schillerstr. 77 - 79, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.



Straßenansicht des Mehrfamilienwohnhauses (Wohnungseigentum befindet sich zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums (Sondereigentumsnummer 19) wurde zum Stichtag 22.02.2025 ermittelt mit rd.

243.000,00 €.

(wegen fehlender Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 13.000 € berücksichtigt)

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller	4
1.2	Ausfertigung	4
1.3	Schutzbestimmungen	4
1.5	Durchgeführte Erhebungen	5
1.6	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
1.7	Besonderheiten am 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	8
3	Grund- und Bodenbeschreibungen	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	10
3.3	Erschließung, Baugrund	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3.7	Wirtschaftliche Lage des Sondereigentums Nr. 19	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	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	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.2.6	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung	16
4.2.7	Raumausstattung des Wohnungseigentums Nr. 19	16
4.3	Außenanlagen	17
4.4	Gesamteindruck	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.2	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
5.3	Bodenwertermittlung	19
5.3.1	Bodenrichtwert	19
5.3.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks	20
5.3.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	21
5.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 19	21

5.4	Ertragswertermittlung	22
5.4.1	Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.4.3	Ertragswertberechnung Wohnungseigentum Nr. 19	25
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	26
5.5	Vergleichswertermittlung	29
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	29
5.5.3	Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise für das Wohnungseigentum Nr. 19	31
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) des Wohnungseigentums Nr. 19	38
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
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
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 15 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.

1.5 Durchgeführte Erhebungen

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

1.6 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.

1.7 Besonderheiten am Ortstermin

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die eingeladenen Prozessbeteiligten waren am Ortstermin nicht anwesend.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet
Objektadresse:	Schillerstr. 77 - 79 64625 Bensheim
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Auerbach; Blatt 8489; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Auerbach; Flur 3; Flurstück 318/1
Grundstücksfläche:	2.022 m ²
Miteigentumsanteil:	60,00 / 1.000

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Postfach 1151 64601 Bensheim
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 05.12.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	20.12.2024 (Datum des Auftrags)
Wertermittlungstichtag:	22.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	22.02.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 22.02.2025; (09:55 h – 10:25 h) Teilnehmer: der Sachverständige Der Schuldner wurde zu dem Ortstermin eingeladen, zu dem er nicht erschienen ist. Die Gläubigerseite hatte im Vorfeld mitgeteilt, dass sie nicht an dem Ortstermin teilnehmen wird.
Besonderheiten:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 19 konnte nicht besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte demzufolge ausschließlich von außen und nach der Bilddokumentation des Gläubigers.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Umgebungskarte, Stadtplan:	Wurden vom SV am 02.03.2025 abgerufen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde vom SV am 24.02.2025 schriftlich angefragt. Das Antwortschreiben des Amtes wurde am 24.02.2025 erstellt.
Grundbuch:	Wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Das Grundbuch hat das amtliche Ausdruckdatum vom 07.11.2024.
Teilungserklärung:	Wurde mit anderen Verträgen aus der Grundakte von SV eingesehen.
Altlasten:	Die Altlasten wurden schriftlich bei der zuständigen Wasserbehörde am 24.02.2025 abgefragt. Das Antwortschreiben der zuständigen Behörde wurde am 28.02.2025 zur Verfügung gestellt.
Flächennutzungsplan:	Die Information wurde vom SV am 22.02.2025 digital eingesehen.
Bebauungspläne:	Die Information wurde vom SV am 22.02.2025 digital eingesehen.
Teilungspläne:	Wurde aus der Grundakte beim Amtsgericht Bensheim mit der Teilungserklärung entnommen.
zusätzliche Bilddokumentation:	Vom Gläubiger wurde eine Bilddokumentation auch mit Innenbilder zur Verfügung gestellt.
Energieausweis:	Wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.
Wirtschaftliche Lage des Sondereigentums Nr. 19:	Wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.
Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche wurde aus den Teilungsplänen ermittelt.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert wurde digital am 22.02.2025 abgerufen.
Vergleichspreise:	Wurden beim zuständigen Gutachterausschuss schriftlich erfragt. Der Gutachterausschuss stellte die Kaufpreise am 03.03.2025 zur Verfügung.
Immobilienmarktbericht:	Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 [7]
Fachliteratur:	siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

Mieter:	Das Wohnungseigentum Nr. 19 scheint am Tag des Ortstermins vermietet zu sein.
Gewerbebetrieb:	Nach dem äußeren Anschein wird in dem Wohnungseigentum Nr. 19 kein Gewerbe betrieben.
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Es wurden augenscheinlich keine Betriebseinrichtungen an dem Wohnungseigentum vorgefunden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Ein solcher Verdacht ist nach augenscheinlicher äußerlicher Begehung am Ortstermin nicht vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen:	Es liegt eine Baulast vor.
Energieausweis:	Der vorliegende Verbrauchsenergieausweis wurde am 28.01.2021 erstellt und weist einen Endenergieverbrauch von 161 kWh/(m ² x a) und einen Primärenergieverbrauch von 177 kWh/(m ² x a) aus. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis zum 27.01.2031.
Altlasten:	Es bestehen keine Altlasten.

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl):	Bensheim (ca.39.000) Auerbach (ca. 10.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Darmstadt ca. 22 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden ca. 65 km
Bundesstraßen:	B 3 ca. 1,5 km
Autobahnzufahrt:	A 5 ca. 4 km
Bahnhof:	Bensheim ca. 2,5 km ICE-Bahnhof Mannheim ca. 30 km
Flughafen:	Frankfurt am Main ca. 50 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am westlichen Stadtrand von Bensheim–Auerbach in einem Wohngebiet gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt Bensheim beträgt ca. 3,0 km. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig entfernt. Der Anschluss an die Autobahn ist ca. 2,5 km entfernt. Zur Bundesstraße sind es ca. 1,5 km. Die Bundesstraße B 3 verläuft in südlicher bzw. nördlicher Richtung und verbindet die Rhein-Neckar-Metropol-Region mit dem Maingebiet (Städte wie Darmstadt und Frankfurt). In dem Mischgebiet sind kleinere Handwerksbetriebe sowie Discounter ansässig.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	Das Mehrfamilienwohnhaus selbst besteht aus zwei Gebäudetrakten, die nebeneinander angeordnet sind. In den beiden Mehrfamilienwohnhäusern sind 24 Wohnungen vorhanden. Ansonsten gilt in der Straße eine offene Bauweise. Im direkten Umfeld liegt hauptsächlich wohnwirtschaftliche und auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt eine gewerbliche Bebauung vor, welche sich entlang der Eisenbahnschienen erstreckt.

Beeinträchtigungen:	Die üblichen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Flächen und die Bahn.
Form & Höhenverlauf:	unregelmäßige Form; eben

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront:	ca. 60,00 m (Schillerstraße)
mittlere Tiefe:	ca. 33,00 m
Bemerkung:	unregelmäßige Form

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitige Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Parkmöglichkeiten an einer Straßenseite eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse:	Zum Nachbar Gartenseite Grenzbebauung durch die Garagen und teilweise Hecken; sonst keine Einfriedigung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung: ltd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: gelöscht; lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsgericht, 43 K 18/24) eingetragen am, 07.11.2024
---------------------------------------	---

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Bauweise und der Gebäudeart wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.
Altlasten:	Das Altlastenkataster wurde auftragsbezogen abgefragt. Auskunft: a. Für das Grundstück Gemarkung Auerbach, Flur 3, Flurstück 318/1 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen 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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.

Entwicklungszustand:

Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV

Abgabenzustand: Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht zu entrichten.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung Nr. 19 scheint dem äußeren Anschein nach vermietet zu sein.

3.7 Wirtschaftliche Lage des Sondereigentums Nr. 19

Das Sondereigentum Nr. 19 besitzt insgesamt Wohngeldschulden/-rückstände in Höhe von 11.209,15 €, dabei ist die Sollrücklage der Einheit ca. 7.850 € hoch.

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 so weit 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 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentum Nr. 19 in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Einheiten, davon 12 Wohneinheiten im Mehrfamilienwohnhaus 79 12 Wohneinheiten im Mehrfamilienwohnhaus 77; teil unterkellert; Satteldach;
Baujahr:	1964
Modernisierung:	augenscheinlich wurde die Fassade ca. in den letzten 15 Jahren neu angelegt.

Energieeffizienz:	Der vorliegende Verbrauchsenergieausweis wurde am 28.01.2021 erstellt und weist einen Endenergieverbrauch von 161 kWh/(m ² x a) und einen Primärenergieverbrauch von 177 kWh/(m ² x a) aus. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis zum 27.01.2031.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur über Bauvoranfrage zu klären
Außenansicht:	
Außenansicht:	Keller – DG = verputzt mit Anstrich
Innenansicht:	nicht möglich wegen fehlender Innenbesichtigung

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume
EG:	2 Wohnungen
OG – 3 OG:	3 Wohnungen pro Etage
DG:	1 Wohnung

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Wände:	
Außenwände:	Keller: Beton; ab EG: Beton/Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk / teilweise Trockenbau
Decken:	
KG-DG:	Stahlbetondecke
Treppen:	
Kellertreppe:	wahrscheinlich Stahlbeton; wahrscheinlich Stahlgeländer
Etagentreppen:	wahrscheinlich Stahlbeton; wahrscheinlich Stahlgeländer
Keller:	Die Kellerräume konnten nicht besichtigt werden.
Bodenbeläge:	wahrscheinlich Betonestrich mit Anstrich
Kellerinnenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk mit Anstrich
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Stahltüren

Dach:	Das Dach konnte nicht besichtigt werden.
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementplatten
Dachrinnen und Regenfallrohre:	Zinkblech
Hauseingangsbereich (offen):	
Gebäudeeingangstür:	Aluminium mit Glasausschnitt
Bodenbelag:	Werkstein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölheizung
Warmwasserversorgung:	über Ölheizung
Fernsehintallation:	Kabelfernsehanschluss

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis gut
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	Das Dach ist augenscheinlich aus dem Baujahr und mit Faserzementplatten belegt. Diese Platten beinhalten baujahrestypisch sehr wahrscheinlich Asbest. Das Dach sollte wegen Überschreitung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer neu gedeckt und gedämmt werden.
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Kosten hierfür werden auf ca. 90.000 € geschätzt. Dadurch ergibt sich nach Miteigentumsanteilen Kosten von 5.400 €.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem normalen Zustand, jedoch sind in den nächsten Jahren einige Modernisierungen durchzuführen.

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Nr. 19 liegt im 2. OG.
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt insgesamt 95,35 m². Die Nutzfläche wurde aus den Teilungspläne ermittelt (siehe Anlage 5).
Raumaufteilung / Orientierung:	Die Raumaufteilung / Orientierung wurde aus den Teilungsplänen entnommen. Flur innenliegend Bad innenliegend Küche außenliegend (Westen) mit Blick auf die Gewerbeflächen; zwei Zimmer außenliegend (Westen) mit Blick auf die Gewerbeflächen; zwei Zimmer außenliegend (Osten); Loggia außenliegend (Osten);
Grundriss:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung	gut
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

4.2.7 Raumausstattung des Wohnungseigentums Nr. 19

Die Wohnung Nr. 19 konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Jedoch konnte der Gläubiger einige Innenbilder zur Verfügung stellen. Die nachfolgenden Angaben wurde für die Bewertung aus Erfahrung des Sachverständigen und anhand der Bilder erstellt.

Bodenbelag:	Räume: Laminat
	Sanitäre Räume: Fliesen
	Kochnische: Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: Tapete mit Anstrich; Fliesen im Arbeitsbereich in der Küchennische
	Sanitäre Räume: Bad: Fliesen
Deckenbekleidung:	Putz und Anstrich
Fenster:	Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
	Rollläden: Kunststoff
	Fensterbank innen: Holzwerkstoff
	Fensterbank außen: Aluminium

Türen:

Wohnungstür: Holztür

Zimmertüren: Holzwerkstoff mit Holzrahmen

Sanitäre Installation:

Bad: Waschbecken mit Eingriffarmatur und Spiegel;
Wand-WC mit Spülkasten;
Badewanne mit Eingriffarmatur;
Dusche;
Waschmaschinenanschluss

Grundrissgestaltung: zweckmäßig;
mit ausreichender bis guter Belichtung

Bemerkung:

Küchenausstattung: nicht bewertet

Besondere Einrichtungen: keine

Modernisierungen: wurde anhand der Bilder ca. in den letzten 15 Jahren modernisiert.

Bauschäden & Baumängel der Räume: Konnten ohne Besichtigung nicht festgestellt werden,

wirtschaftliche Wertminderung: Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein
Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 5 % des
Vergleichspreises, dies entspricht eine Höhe von 13.000 €.

Allgemeinbeurteilung: Hierzu kann wegen fehlender Innenbesichtigung keine
Aussage getroffen werden.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Gartenanlage mit Innenhof und Pflanzen, Einfriedigungen der Mülltonnen und Befestigungen der Stellplatzflächen.

4.4 Gesamteindruck

Das zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 19 liegt am westlichen Rand von Bensheim-Auerbach. Das Mehrfamilienwohnhaus wurde Mitte der 60er Jahre errichtet. Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus zwei Doppelhaushälften, die nach äußerem Anschein eine identische Bauweise haben. Das betroffene Gebäude Hausnummer 79 ist in 12 Wohneinheiten unterteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 19 befindet sich im 2. OG. Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich vermietet. Eine Besichtigung der Wohneinheit konnte am Ortstermin nicht erfolgen. Die Beurteilung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein und der Bilddokumentation des Gläubigers. Das Wohnungseigentum besteht aus 4 Zimmer-Küche-Bad und einer Loggia. Der Zugang zum Wohnungseigentum erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Nach der Bilddokumentation wurde bei der Renovierung der Wohnung das Badezimmer vergrößert. Der Raum für die Vergrößerung wurde an den Nachbarzimmern weggenommen. Die Einteilung des Wohnungseigentums entspricht nicht den Teileigentumsplänen.

Der Ausstattungsstandard des Wohnungseigentums Nr. 19 wird mit mittel bis gehoben angenommen. Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 13.000 € vorgenommen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) des im Wohnungsgrundbuch von Auerbach, Blatt 8489, eingetragen mit 60/1.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück in 64625 Bensheim, Schillerstr. 77 - 79, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet und zum Wertermittlungstichtag 22.02.2025 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) können einzelne oder auch mehrere Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV21 herangezogen werden, nämlich das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 27 ImmoWertV21 einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 13 bis 17 ImmoWertV21, das Ertragswertverfahren §§ 28 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV21.

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die Wert (- und Preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

Es sind Kaufpreise vom Gutachterausschuss aus den Jahre 2023 und 2024 aus den Gemarkungen Auerbach und Bensheim zu erhalten und somit kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Es wird vorrangig der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet. Es sind die erzielbare Marktmiete, der Liegenschaftszinssatz und auch die Restnutzungsdauer gut bestimmbar.

5.2 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 350 €/m².
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

5.3.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					
Tatsächlicher abgabenfreier Bodenrichtwert				=	775,00 €/m ²
Erläuterung					
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)				=	775,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	22.02.2025	x	1,02	B 01
Zeitlich angepasster Bodenwert				=	790,50 €/m ²
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	durchschnittl.	schlechter	x	0,90	B 02
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag				=	711,45 €/m ²
m ²	---	---	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
GFZ	---	---	x	1,00	
Art der Nutzung	W	W	x	1,00	
Bauweise	offene	offene	x	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert				=	711,45 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.				-	0,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				=	711,45 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts					
relativer abgabenfreier Bodenwert				=	711,45 €/m²
Fläche (m ²)				x	2.022 m ²
				=	1.438.551,90 €
abgabenfreier Bodenwert				rd.	1.450.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2025 insgesamt **1.450.000,00 €**.

5.3.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Die Preisentwicklung für die Lage des Bewertungsobjektes ist zum Bewertungsstichtag weiter als stagnierend zu bezeichnen, so dass hier eine Anpassung vorgenommen wird.

Nach den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen für Wohnbauflächen in dem

Bodenrichtwertniveau ab 700 €/m² liegt eine Steigerung von ca. 55 % der Bodenrichtwerte für die Zeitspanne von 2020 bis 2024 vor; für die Jahre von 2022 bis 2024 jedoch nur eine Steigerung von ca. 5 % pro Jahr.

Jedoch ist der Markt weiter stagnierend, sodass eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes für das Jahr 2024 in Höhe von 2 % vorgenommen wird.

B 02 Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt gegenüber von einem Gewerbegrundstück, um diesem Umstand gerecht zu werden, wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10 % vorgenommen.

5.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 19

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 60/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE). Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 60,00 / 1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	87.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 87.000,00 € rd. 87.000,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2025 87.000,00 €.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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 der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 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.

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 Wohnungseigentum Nr. 19

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung 2. OG	95,38		10,18	970,97	11.651,64
Summe			95,38	-		970,97	11.651,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.651,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.109,87 €
jährlicher Reinertrag	= 9.541,77 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 87.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.957,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.584,27 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,118
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.333,15 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 87.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 262.333,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 262.333,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.4000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 243.933,15 €
	rd. 244.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen anhand der Teilungspläne 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.

Rohertrag

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Nutzfläche 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 Nutzfläche.

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 Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht auch Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 90 m². Dort wurde ein Mietzins unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der unterstellten Ausstattung bei einem fiktiven Baujahr von 1988 von 10,18 €/m²WF angegeben.

Bei Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt werden Mietzinse in der Spanne von ca. 9,50 €/m² bis 11,50 €/m²WF gefunden. Somit liegt der Mietzins des Gutachterausschusses in der Spanne des Immobilienmarktes.

Es wird ein Mietzins von 10,18 €/m²WF angesetzt, was einem Mietzins von ca. 1.000 € für die Wohnung entsprechen würde.

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 Einzelaufstellung ermittelt:

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	425,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.335,32
Mietausfallwagnis	3,00	----	349,55
Summe			2.109,87 (ca. 18 % des Rohertrags)

Die BWK werden mit ca. **18,00 %** angesetzt.

Liegenschaftszins LZ

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart einen Liegenschaftszinssatz in der Abhängigkeit vom Bodenwertniveau und der Anzahl Wohnungen im Gebäude. Unter diesen Kriterien veröffentlicht der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 1,90% mit einer Standardabweichung von +/- 0,7. BWKs von 16 %, einer wirtschaftlichen RND von 48 Jahren, einer Wohnungsgröße von 85 m² einer durchschnittlichem BRW von 675 €/m².

Für die zu bewertende Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz mit 2,25% in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der mitgelieferten Merkmale angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung des Modells des Gutachterausschusses abgeleiteten Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten.

Für die Immobilie werden 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		10,0	0,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1964 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 61 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Kosten		-18.400,00 €
• siehe Kapitel 4.2.5	-5.400,00 €	
• siehe Kapitel 4.2.7	-13.000,00 €	
Summe		-18.400,00 €

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 Vergleichswertverfahrens 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 Vergleichswertverfahrens 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 vergleichbarem Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5.3 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise für das Wohnungseigentum Nr. 19

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 Gutachterausschuss vom 22.02.2025. Die Vergleichskaufpreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2024. Aus dem Bewertungsobjekt sind keine Vergleichskaufpreise, jedoch aus der Straße. Zu einer aussagekräftigen Ableitung werden mehr Vergleichskaufpreise benötigt. Aus diesem Grund wurden Vergleichskaufpreise aus den Gemarkungen Auerbach und Bensheim hinzugenommen. Daraus ist eine Anzahl von 12 zutreffenden Kaufpreisen hervorgegangen.

BWO		Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis [€]		245.000	194.000	110.000	166.500
Garage/Stellplatz [€]	nein	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		245.000	194.000	110.000	166.500
Wohnfläche [m²]	95,35	80,0	71,5	56,0	73,0
bereinigter rel. VKP [€/m²]		3.062,50	2.713,29	1.964,29	2.280,82
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	24.03.2023	08.03.2023	03.05.2023	11.01.2023
zeitliche Anpassung		1,08	1,08	1,07	1,08
bereinigter VKP am BWT [€/m²]		3.307,50	2.930,35	2.101,79	2.463,29
Lage innerörtlich BRW		besser	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung		0,95	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen [m²]	95,35	80,00	71,50	56,00	73,00
Anpassung	0,99	1,02	1,03	1,05	1,03
Wert		3.049,71	2.816,55	1.981,69	2.367,62
Geschoss	2. OG	EG	2. OG	1. OG	7. OG
Anpassung	1,013	0,98	1,01	1,00	1,03
Wert		3.165,32	2.816,55	2.007,45	2.335,35
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	---	mittel	mittel	mittel bis gehoben
Anpassung	1,04	1,04	1,00	1,00	1,04
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.165,32	2.929,22	2.087,75	2.335,35
Gewichtung		5,00	7,00	3,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		15.826,62	20.504,51	6.263,24	9.341,39

BWO		Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]	nein	195.000	175.000	178.000	197.500
Garage/Stellplatz [€]		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		195.000	175.000	178.000	197.500
Wohnfläche [m²]	95,35	82	89	68	82
bereinigter rel. VKP [€/m²]		2.386,78	1.957,49	2.617,65	2.414,42
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	03.01.2023	18.07.2023	31.07.2023	25.10.2023
zeitliche Anpassung		1,08	1,06	1,06	1,05
bereinigter VKP am BWT [€/m²]		2.577,72	2.074,94	2.774,71	2.535,14
Lage innerörtlich BRW		wie BWO	schlechter	schlechter	schlechter
Anpassung		1,00	1,05	1,05	1,05
Wohnraumgrößen [m²]	95,35	81,70	89,40	68,00	81,80
Anpassung	0,99	1,02	1,00	1,03	1,02
Wert		2.501,91	2.156,90	2.800,30	2.583,61
Geschoss	2. OG	DG	1. OG	1. OG	4. OG
Anpassung	1,013	1,03	1,00	1,00	1,03
Wert		2.458,23	2.184,94	2.836,70	2.548,39
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	mittel	---	mittel bis gehoben	mittel
Anpassung	1,04	1,00	1,04	1,04	1,00
Angepasster rel. VKP [€/m²]		2.556,56	2.184,94	2.836,70	2.650,32
Gewichtung		5,00	5,00	5,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		12.782,78	10.924,70	14.183,52	13.251,61

BWO		Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]	nein	400.000	320.500	151.000	303.000
Garage/Stellplatz [€]		0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		400.000	320.500	151.000	303.000
Wohnfläche [m²]	95,35	150	89	71	84
bereinigter rel. VKP [€/m²]		2.666,67	3.585,01	2.126,76	3.607,14
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	14.06.2023	30.11.2023	30.01.2023	19.01.2024
zeitliche Anpassung		1,07	1,05	1,08	1,04
bereinigter VKP am BWT [€/m²]		2.853,33	3.764,26	2.296,90	3.751,43
Lage innerörtlich BRW		besser	schlechter	schlechter	wie BWO
Anpassung		0,95	1,05	1,05	1,00
Wohnraumgrößen [m²]	95,35	150	89	71	84
Anpassung	0,99	0,90	1,00	1,03	1,01
Wert		2.981,73	3.912,95	2.318,09	3.677,14
Geschoss	2. OG	EG	1. OG	2. OG	6. OG
Anpassung	1,013	0,98	1,00	1,01	0,00
Wert		3.094,77	3.963,82	2.318,09	
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	mittel	mittel	---	mittel bis gehoben
Anpassung	1,04	1,00	1,00	1,04	1,04
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.218,56	4.122,37	2.228,93	3.477,36
Gewichtung		3,00	5,00	5,00	7,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		9.655,68	20.611,85	11.144,64	24.341,49

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

Summe aller gewichteten angepassten VKP	168.832,03	€/m²
Summe der Gewichte	/ 59	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.861,56	€/m²
	rd. 2.870,00	€/m²

Für die Ermittlung der Ausreißer wird eine Grenze von +/- 30 % um den relativen Vergleichspreis angesetzt. Durch die angesetzten Grenzen ergibt sich eine Obergrenze von 3.720 €/m²WF und eine Untergrenze von 2.003 €/m²WF. Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten ist der Verkaufsfall 10 als Ausreißer zu identifizieren. Die Verkaufsfälle werden aus der Bewertung ausgeschlossen und ein neuer gemittelter Vergleichswert ermittelt.

	BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis [€]		245.000	194.000	110.000	166.500
Garage/Stellplatz [€]	nein	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		245.000	194.000	110.000	166.500
Wohnfläche [m²]	95,35	80,0	71,5	56,0	73,0
bereinigter rel. VKP [€/m²]		3.062,50	2.713,29	1.964,29	2.280,82
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	24.03.2023	08.03.2023	03.05.2023	11.01.2023
zeitliche Anpassung		1,08	1,08	1,07	1,08
bereinigter VKP am BWT [€/m²]		3.307,50	2.930,35	2.101,79	2.463,29
Lage innerörtlich BRW		besser	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung		0,95	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen [m²]	95,35	80,00	71,50	56,00	73,00
Anpassung	0,99	1,02	1,03	1,05	1,03
Wert		3.049,71	2.816,55	1.981,69	2.367,62
Geschoss	2. OG	EG	2. OG	1. OG	7. OG
Anpassung	1,013	0,98	1,01	1,00	1,03
Wert		3.165,32	2.816,55	2.007,45	2.335,35
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	---	mittel	mittel	mittel bis gehoben
Anpassung	1,04	1,04	1,00	1,00	1,04
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.165,32	2.929,22	2.087,75	2.335,35
Gewichtung		5,00	7,00	3,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		15.826,62	20.504,51	6.263,24	9.341,39
Verwertbarkeit der Daten		ja	ja	ja	ja
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.165,32	2.929,22	2.087,75	2.335,35
Gewichtung		5,00	7,00	3,00	4,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		15.826,62	20.504,51	6.263,24	9.341,39

BWO		Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8
Vergleichskaufpreis [€]		195.000	175.000	178.000	197.500
Garage/Stellplatz [€]	nein	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		195.000	175.000	178.000	197.500
Wohnfläche [m²]	95,35	82	89	68	82
bereinigter rel. VKP [€/m²]		2.386,78	1.957,49	2.617,65	2.414,42
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	03.01.2023	18.07.2023	31.07.2023	25.10.2023
zeitliche Anpassung		1,08	1,06	1,06	1,05
bereinigter VKP am BWT [€/m²]		2.577,72	2.074,94	2.774,71	2.535,14
Lage innerörtlich BRW		wie BWO	schlechter	schlechter	schlechter
Anpassung		1,00	1,05	1,05	1,05
Wohnraumgrößen [m²]	95,35	81,70	89,40	68,00	81,80
Anpassung	0,99	1,02	1,00	1,03	1,02
Wert		2.501,91	2.156,90	2.800,30	2.583,61
Geschoss	2. OG	DG	1. OG	1. OG	4. OG
Anpassung	1,013	1,03	1,00	1,00	1,03
Wert		2.458,23	2.184,94	2.836,70	2.548,39
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	mittel	---	mittel bis gehoben	mittel
Anpassung	1,04	1,00	1,04	1,04	1,00
Angepasster rel. VKP [€/m²]		2.556,56	2.184,94	2.836,70	2.650,32
Gewichtung		5,00	5,00	5,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		12.782,78	10.924,70	14.183,52	13.251,61
Verwertbarkeit der Daten		ja	ja	ja	ja
Angepasster rel. VKP [€/m²]		2.556,56	2.184,94	2.836,70	2.650,32
Gewichtung		5,00	5,00	5,00	5,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²]		12.782,78	10.924,70	14.183,52	13.251,61

BWO		Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]		400.000	320.500	151.000	303.000
Garage/Stellplatz [€]	nein	0	0	0	0
Stellplatzbereinigter VKP		400.000	320.500	151.000	303.000
Wohnfläche [m ²]	95,35	150	89	71	84
bereinigter rel. VKP [€/m ²]		2.666,67	3.585,01	2.126,76	3.607,14
Kaufpreisstichtag / BWT	22.02.2025	14.06.2023	30.11.2023	30.01.2023	19.01.2024
zeitliche Anpassung		1,07	1,05	1,08	1,04
bereinigter VKP am BWT [€/m ²]		2.853,33	3.764,26	2.296,90	3.751,43
Lage innerörtlich BRW		besser	schlechter	schlechter	wie BWO
Anpassung		0,95	1,05	1,05	1,00
Wohnraumgrößen [m ²]	95,35	150	89	71	84
Anpassung	0,99	0,90	1,00	1,03	1,01
Wert		2.981,73	3.912,95	2.318,09	3.677,14
Geschoss	2. OG	EG	1. OG	2. OG	6. OG
Anpassung	1,013	0,98	1,00	1,01	0,00
Wert		3.094,77	3.963,82	2.318,09	
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	mittel	mittel	---	mittel bis gehoben
Anpassung	1,04	1,00	1,00	1,04	1,04
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.218,56	4.122,37	2.228,93	3.477,36
Gewichtung		3,00	5,00	5,00	7,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]		9.655,68	20.611,85	11.144,64	24.341,49
Verwertbarkeit der Daten		ja	nein	ja	ja
Angepasster rel. VKP [€/m²]		3.218,56	4.122,37	2.228,93	3.477,36
Gewichtung		3,00	0,00	5,00	7,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²]		9.655,68	0,00	11.144,64	24.341,49

Summe aller gewichteten angepassten VKP	148.220,18 [€/m ²]
Summe der Gewichte	/ 54
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.744,82 [€/m²]
	rd. 2.745,00 [€/m²]

Durch die neuen Grenzen von 3.568 und 1.921 €/m²WF sind alle Vergleichskaufpreise innerhalb der Ausschlussgrenzen. Somit errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert		2.745,00 €/m ²
Wohnfläche	x	95,35 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	261.718,42 €
Zu-/ Abschlüsse absolut (5.000 €/Stellplatz)	+/-	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	261.718,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.400,00 €
Vergleichswert	=	243.318,42 €
	rd.	243.000,00 €

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 19 wurde zum Stichtag 22.02.2025 geschätzt auf **243.000,00 €**.

5.5.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

Garage / Stellplatz

Vom Gutachterausschuss wurden Stellplätze in Höhe von 5.000 € und Garagenstellplätze in Höhe von 9.000 € berücksichtigt.

Zeitliche Anpassung

Die Kaufpreise gehen bis in das Jahr 2023 zurück. Es wird eine Anpassung der unterschiedlichen Jahre wie folgt vorgenommen. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2023 werden um bis zu 8 % erhöht und die Kaufpreise aus dem Jahr 2024 werden bis zu 4 % erhöht. Die zeitliche Anpassung wird pro Quartal verringert.

Lage innerörtliche Lageanpassung

Es wird eine Lageanpassung in Höhe von +/- 5% je nach Unterschied der Lage vorgenommen.

Wohn- / Nutzflächenanpassung

Die Kaufpreise sind von Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße. Anhand der Anpassungen aus dem Grundstücksmarktbericht werden die Kaufpreise angepasst.

Lage im Objekt:

Das zu bewertende Objekt liegt im 2. Obergeschoss. Die Kaufpreise stammen aus den unterschiedlichsten Etagen. Es wird eine Lageanpassung für das Bewertungsobjekt vorgenommen. Die Lage wird mittels Vergleichsfaktoren aus [1] vorgenommen.

Nutzung:

Bei allen Kaufpreisen stammen die Objekte aus dem Wiederverkauf von Wohnungseigentum. Dadurch ist keine Anpassung vorzunehmen.

Gewichtung

Die unterschiedlichen Kaufpreise werden nach den übereinstimmenden Kriterien gewichtet. Die Gewichtung erfolgt von 3 bis 7.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Absatz 2 ImmoWertV

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Kosten		-18.400,00 €
• siehe Kapitel 4.2.5	-5.400,00 €	
• siehe Kapitel 4.2.7	-13.000,00 €	
Summe		-18.400,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Da die Anzahl der Vergleichspreise ausreichend war, wird der Vergleichswert als vorrangiges Verfahren herangezogen. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Rendite) von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb als stützendes Verfahren angewendet.

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswertverfahren abgeleitet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit
der **Vergleichswert** mit

rd. **244.000 €**,
rd. **243.000 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das Vergleichswertverfahren das Gewicht $= 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[$244.000,00 \text{ €} \times 0,540 + 243.000,000 \times 1,000$] $\div 1,540 = \text{rd. } 243.000,00 \text{ €}$.

5.6.5 Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums Nr. 19

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **243.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **244.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64625 Bensheim, Schillerstr. 77 - 79

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Auerbach</i>	<i>8689</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Auerbach</i>	<i>3</i>	<i>318/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2025 mit rd.

243.000,00 €

(wegen fehlender Innenbesichtigung wurde
ein Sicherheitsabschlag in Höhe von
13.000 € vorgenommen)

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, 08.03.2025

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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

GEG:

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

EnEV:

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

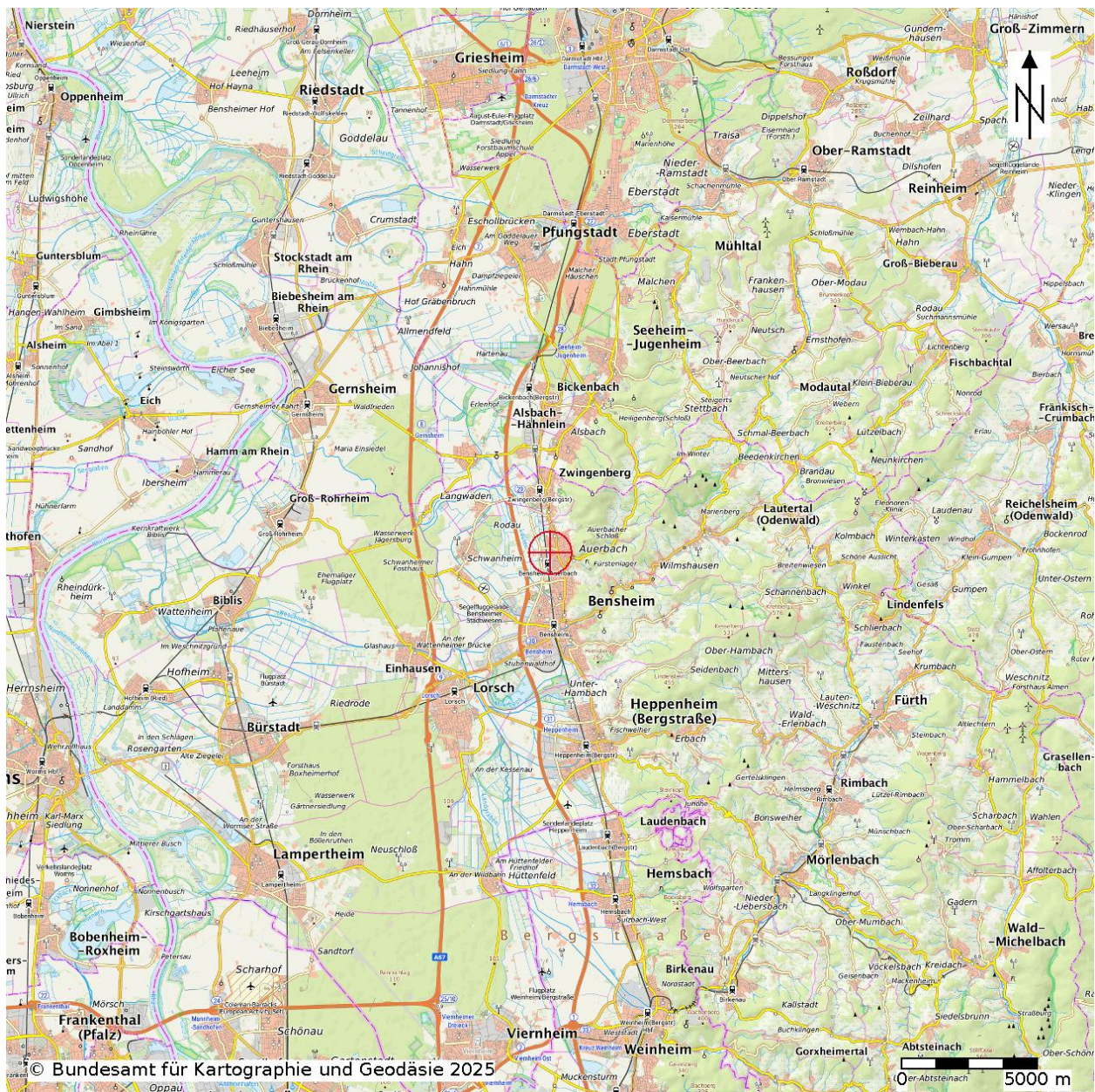
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 3. Auflage 2006
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

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:	Teilungspläne	5 Seiten
Anlage 5:	Wohn/ Nutzflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	6 Seiten
Summe		15 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: 02.03.2025

Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



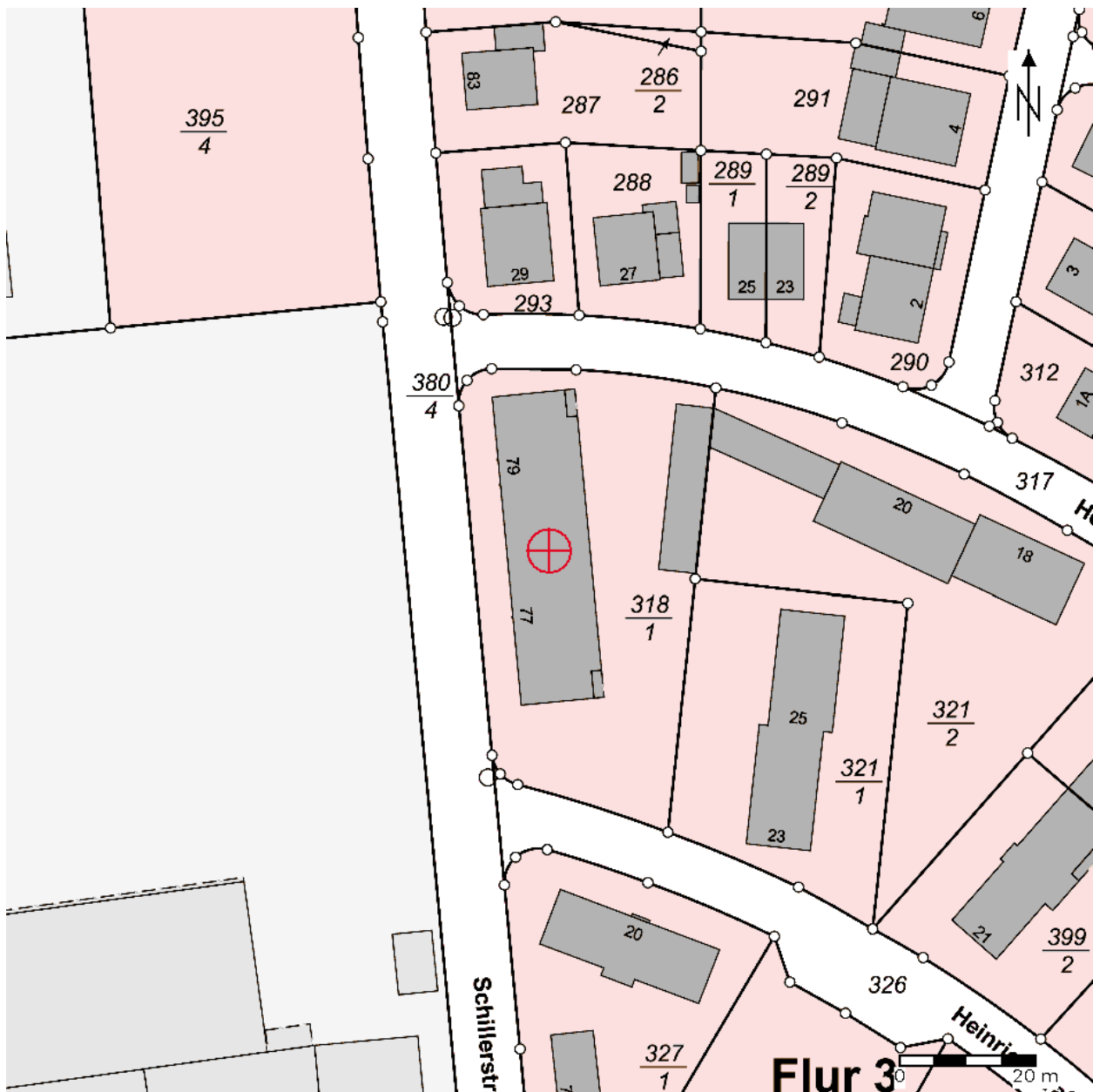
Quelle: TopPlus-Web-Open© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Aktualität: 02.03.2025

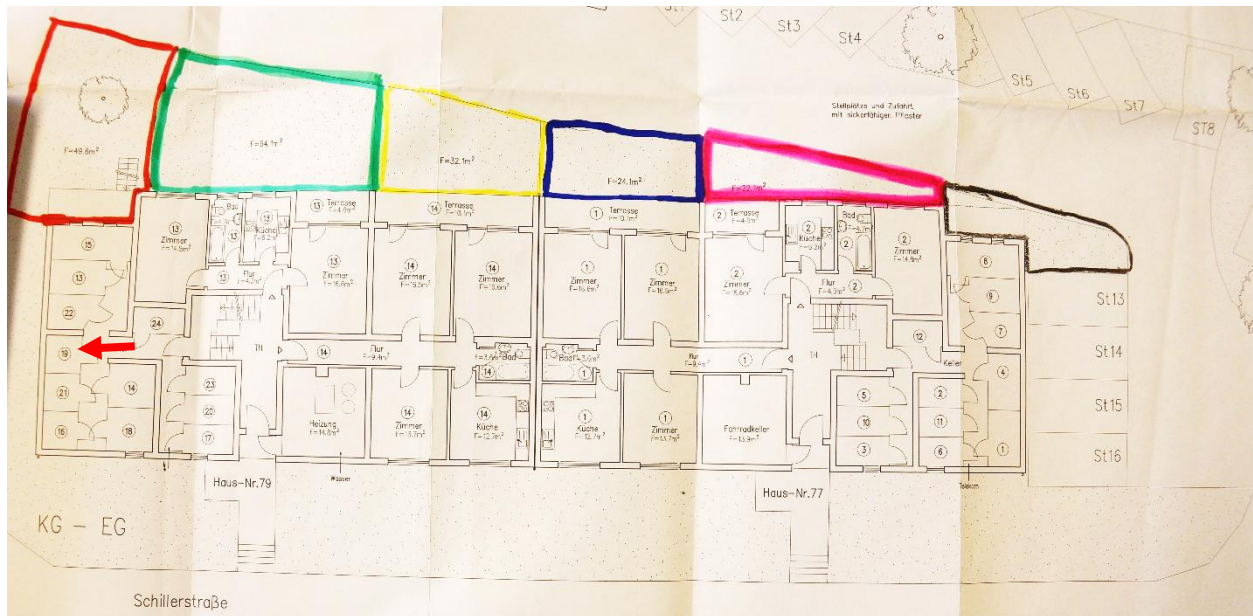
Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans



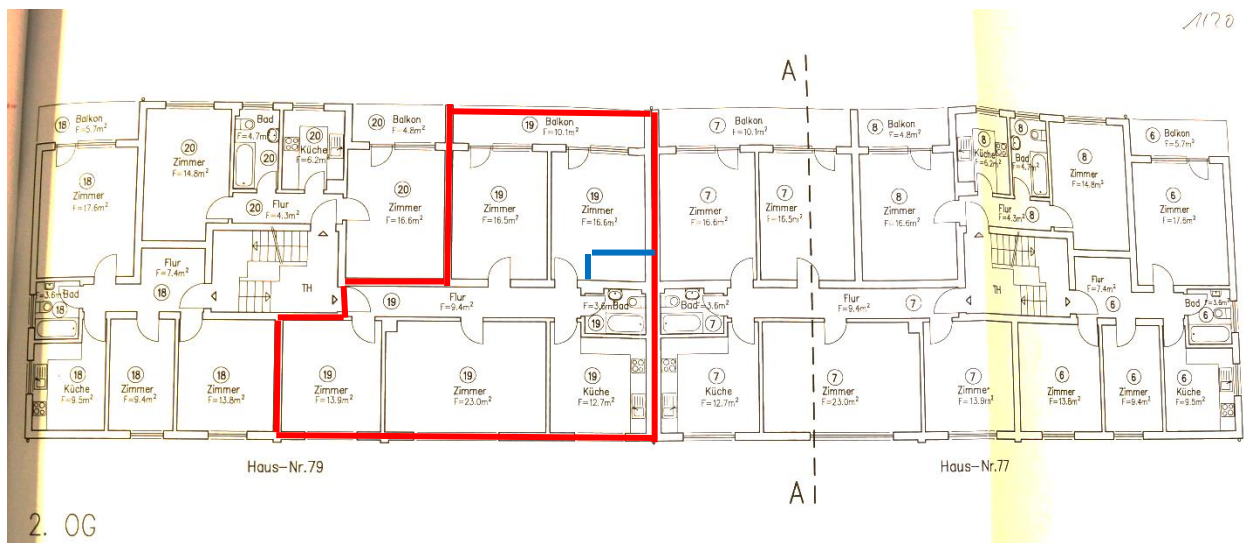
Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Aktualität: 02.03.2025
Maßstab: 1:1.000

Anlage 4: Teilungspläne Teileigentum KG / EG
Seite 1 von 5



Der Kellerabstellraum ist durch den Pfeil gekennzeichnet.

Anlage 4: Teilungspläne Teileigentum 2. OG
Seite 2 von 5

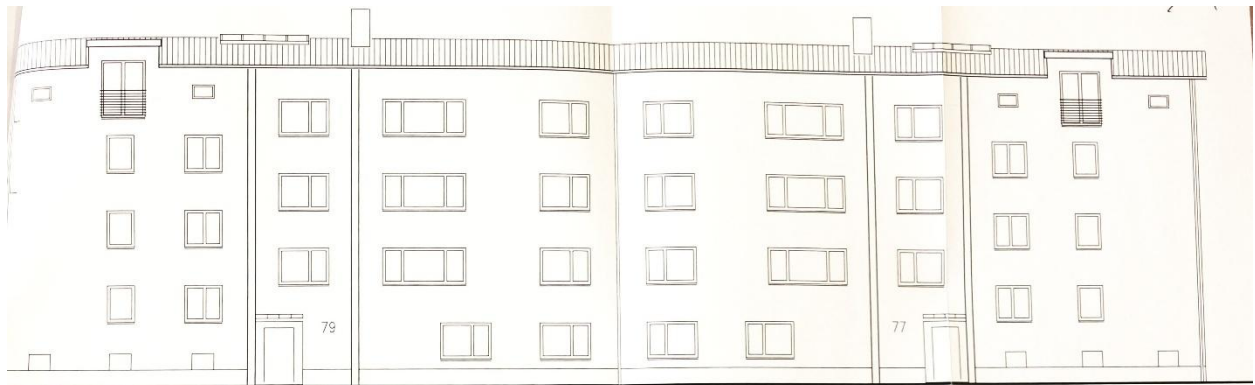


Das Sondereigentum Nummer 19 ist mit der roten Linie gekennzeichnet.
In blau die nicht maßstabsgetreue Erweiterung des Bades, welches anhand der Bilder vom Gläubiger ersichtlich ist.

Anlage 4: Teilungspläne Ansichten
Seite 3 von 5

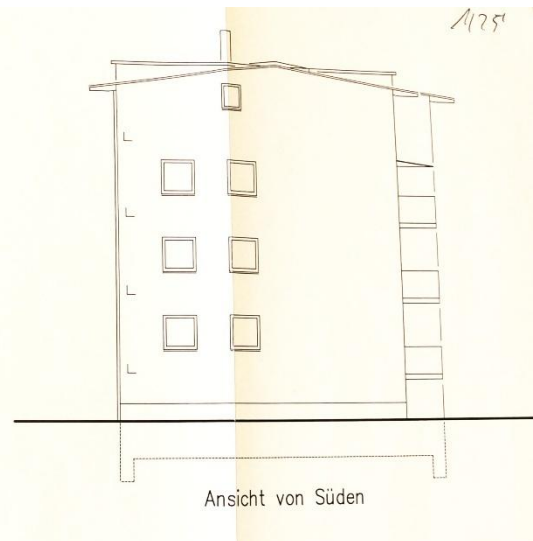
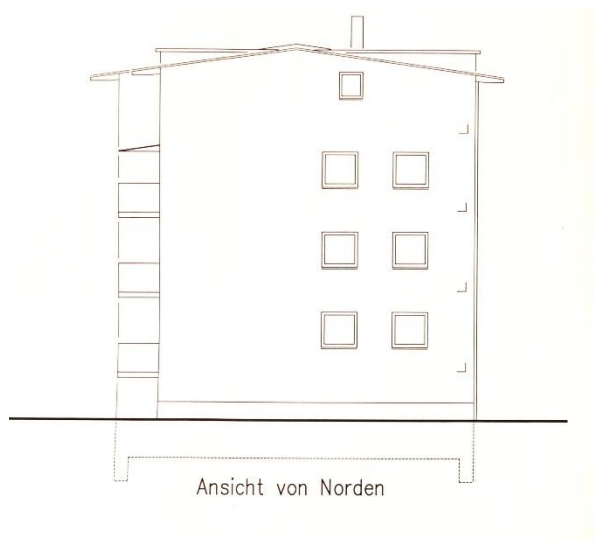


Anlage 4: Teilungspläne Ansichten
Seite 4 von 5



Ansicht von Westen

Anlage 4: Teilungspläne Ansichten
Seite 5 von 5



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnungs- nummer	Raumnummer	Raumbezeichnung	+/-	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Gewichtungs- faktor [k]	wohntwertabhängige Wohnfläche [m²]	Raumsumme	Bemerkung
2. OG	19		Zimmer	+	1	13,90	1,00	13,90	13,90	0,97	13,48	13,48	
2. OG	19		Zimmer	+	1	23,00	1,00	23,00	23,00	0,97	22,31	22,31	
2. OG	19		Küche	+	1	12,70	1,00	12,70	12,70	0,97	12,32	12,32	
2. OG	19		Bad	+	1	3,60	1,00	3,60	3,60	0,97	3,49	3,49	
2. OG	19		Zimmer	+	1	16,60	1,00	16,60	16,60	0,97	16,10	16,10	
2. OG	19		Zimmer	+	1	16,50	1,00	16,50	16,50	0,97	16,01	16,01	
2. OG	19		Loggia	+	1	10,10	1,00	10,10	10,10	0,25	2,53	2,53	
2. OG	19		Flur	+	1	9,40	1,00	9,40	9,40	0,97	9,12	9,12	
				+	1	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
Summe									105,80		95,35	95,35	
Summe													95,35
													Wohnung 19

Die Wohnfläche wurde aus den Teilungsplänen abgegriffen.

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 6



Bild-Nr. 1: Straßenansicht beide Doppelhaushälften



Bild-Nr. 2: Straßenansicht

Seite 2 von 6



Bild-Nr. 3: Straßenansicht



Bild-Nr. 4: Seitenansicht von links

Seite 3 von 6



Bild-Nr. 5: Rückansicht



Bild-Nr. 6: Mülltonnenanlage

Seite 4 von 6



Bild-Nr. 7: Einfahrt zu den Garagen und Stellplätze



Bild-Nr. 8: Seitenansicht Hausnummer 77 und Stellplätze

Seite 5 von 6



Bild-Nr. 9: Stellplätze und Garagen



Bild-Nr. 10: Eingang

Seite 6 von 6



Bild-Nr. 11: Klingelanlage



Bild-Nr. 12: Briefkastenanlage