

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Bensheim
-Versteigerungsgericht-
Wilhelmstraße 26
64625 Bensheim

Datum: 07.04.2026
Az. des Gerichtes: 43 K 26/25
Unser Zeichen: Gu 070426992

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 64646 Heppenheim, Mozartstraße 16**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 09.03.2026 ermittelt mit rd.

1.030.000 €

in Worten: eine Million dreißigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.5.2	Wohnung im 2.OG	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.3	Nebengebäude.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	20
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24
4.4	Ertragswertermittlung.....	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.5	Sachwertermittlung	31

4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Sachwertberechnung	35
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.6	Verkehrswert	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Mozartstraße 16 64646 Heppenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heppenheim, Blatt 12214, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Heppenheim, Flur 24, Flurstück 175/3 (1.315 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bensheim soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.03.2026
Qualitätstichtag:	09.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten lediglich die Außenanlagen sowie die folgenden Räumlichkeiten besichtigt werden: - Treppenhaus - Wohnung im 2. OG - Flurbereich im KG
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Vertreterin des Eigentümers sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbuchauszug - nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Von Immobilienmakler wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundrisse, Schnitt - Berechnung Umbauter Raum - Wohn- und Nutzflächenberechnung - Mieterliste - diverse Mietverträge - Altlastenauskunft vom 30.06.2022 - Energieausweise Wohnen und Gewerbe - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mieterliste mit Mieterträgen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Altlastenauskunft vom 30.06.2022
- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:500
- Wohn- und Nutzflächenberechnung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bewilligungsurkunde Nr. 261/ 1997 vom 23.12.1997
- Überschlägige BGF- Flächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Pläne
- Informationen zum Altlastenkataster
- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan
- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan
- Informationen zur Innenbereichssatzung
- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bezüglich der PKW-Stellplätze konnte nicht ermittelt werden, wie viele Stellplätze für das Gebäude bauordnungsrechtlich notwendig und gefordert sind, und wie viele Stellplätze tatsächlich baulich vorhanden sind. Eine schriftliche Anfrage beim Eigentümer wurde nicht beantwortet. Weiterhin gibt es in den vorliegenden Mietverträgen keine Angaben über vermietete Stellplätze. Von Seiten der Bauaufsicht wurden insgesamt drei unterschiedliche Stellplatzberechnungen zugesendet, die keinen Rückschluss auf die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Stellplätze zulassen. Im Rahmen der vor Ort Begehung konnte die Anzahl der Stellplätze ebenfalls nicht ermittelt werden, da es keine ersichtlichen Stellplatzmarkierungen gibt. Auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes wird im Rahmen dieser Wertermittlung nachfolgend von 20 vorhandenen PKW-Stellplätzen ausgegangen.
- Bezüglich der tatsächlich gezahlten Mieten liegen unterschiedliche Angaben vom Eigentümer sowie vom Immobilienmakler vor. Weiterhin sind Leerstandsflächen aufgeführt, für die eine nachhaltig erzielbare Miete von mir geschätzt wurde.
- Bezüglich der vorhandenen Wohnfläche besteht eine kleine Differenz zwischen den Angaben in der Mieterliste sowie den Angaben in der Wohnflächenberechnung der Baugenehmigung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird nachfolgend von den Angaben in der Mieterliste ausgegangen.
- Es liegen keine konkreten Angaben zum Baujahr des Gebäudes vor. Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht existiert eine Ursprungsbaugenehmigung vom 10.09.1964. Das Gebäudebaujahr wurde daher auf dieser Grundlage auf 1965 geschätzt.
- Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass sich angrenzend an das Kebap-Restaurant ein eingeschossiger Anbau befindet (überdachter Sitzplatzbereich mit provisorischer Folienverkleidung), welcher in den vorliegenden Plänen nicht dargestellt ist. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen ebenfalls nicht vor. Der überdachte Sitzplatzbereich befindet sich weiterhin im Bereich von eingezeichneten PKW-Stellplätzen (Plananlage zur Stellplatzberechnung vom 29.01.1990)
- Im Rahmen der Begehung konnte nur ein sehr geringer Umfang des Bewertungsgegenstandes berücksichtigt werden (siehe "Umfang der Besichtigung")

Aufgrund der genannten Unsicherheitsfaktoren kann der ermittelte Verkehrswert nur als grober Richtwert angesehen werden.

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden
- Es existiert für das Gebäude eine Hausverwaltung
- Gemäß Auskunft des Immobilienmaklers ist das Gebäude mit Ausnahme der Sanierungsfläche im EG (Gewerbeeinheit 03), der Leerstandsfläche im EG (Gewerbeeinheit 01) sowie von zwei Wohnungen vollvermietet.
- Gemäß Auskunft des Immobilienmaklers verfügt das Gebäude im EG über 4 gewerbliche Einheiten wie folgt: Einheit 04 = Kebab Restaurant, Einheit 03 = Sanierungsfläche, Einheit 02 = Shisha Bar, Einheit 01 = Leerstandsfläche
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.
- Es liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung für das Wohngebäude mit den erdgeschossigen Gewerbeeinheiten 1-3 sowie für das Kebab-Restaurant (Einheit 04) vor (Siehe Pkt. Energieeffizienz)
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort) Die Risiken ggf. vorhandener Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Bergstraße

Ort und Einwohnerzahl:

Heppenheim (ca. 28.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Heppenheim (Bergstraße) ist die Kreisstadt des südhessischen Landkreises Bergstraße und liegt an der Bergstraße am Rande des Odenwaldes.

Heppenheim liegt an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und grenzt im Norden an die Stadt Bensheim, im Nordosten an die Gemeinde Lautertal sowie an die Stadt Lindenfels, im Osten an die Gemeinden Fürth, Rimbach, Mörlenbach und Birkenau (beide wie Fürth und Rimbach im Weschnitztal gelegen), im Süden an die badische Gemeinde Laudenbach (Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg), im Südwesten an die südhessischen Städte Viernheim und Lampertheim sowie im Westen an die Stadt Lorsch.

Die Stadt liegt in verkehrsgünstiger Lage an der sogenannten Bergstraße, am Übergang der Rheinebene zum Odenwald. Großräumig befindet sich der Standort in einer strategisch günstigen Position zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Hierdurch ergibt sich eine Einbindung in zwei der wirtschaftlich stärksten Verdichtungsräume Deutschlands.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt insbesondere über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn A5 (Frankfurt am Main – Heidelberg – Basel), die eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrsnetze gewährleistet. Ergänzend hierzu bestehen Anbindungen über die Bundesstraße B3 sowie die Bundesstraße B460. Der Bahnhof Heppenheim liegt an der stark frequentierten Bahnstrecke zwischen Frankfurt am Main und Heidelberg mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Der internationale Luftverkehr ist über den ca. 60 km entfernten Flughafen Frankfurt am Main erreichbar.

Aufgrund dieser Lagevorteile ist Heppenheim als Wohn- und Arbeitsstandort sowohl für Pendler in die umliegenden Oberzentren als auch für ortsansässige Unternehmen attraktiv. Die Entfernungen zu bedeutenden Wirtschaftszentren sind vergleichsweise gering: Frankfurt am Main, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg sind jeweils in einer Fahrzeit von etwa 30 bis 60 Minuten erreichbar. Zudem bestehen enge funktionale Verflechtungen mit den benachbarten Städten Bensheim, Lorsch, Laudenbach und Hemsbach, wodurch ein zusammenhängender Wirtschafts- und Arbeitsraum entsteht.

Der Wirtschaftsstandort ist geprägt durch eine diversifizierte mittelständische Unternehmensstruktur aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen. Begünstigt durch die verkehrliche Infrastruktur sowie die Nähe zu Hochschul- und Forschungsstandorten der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region ergeben sich für Unternehmen günstige Rahmenbedingungen hinsichtlich Erreichbarkeit, Arbeitskräftepotenzial und Marktanbindung.

Zusammenfassend ist die großräumige Lage Heppenheims als

verkehrlich sehr gut erschlossen und wirtschaftlich vorteilhaft zu bewerten. Die Einbindung in überregionale Verkehrsachsen, die Nähe zu mehreren Oberzentren sowie die Lage zwischen zwei Metropolräumen stellen wesentliche Standortqualitäten dar, die sich positiv auf die nachhaltige Nutzbarkeit und Marktgängigkeit von Immobilien im Stadtgebiet auswirken.

Neben der Kernstadt besteht Heppenheim aus den Stadtteilen

- Unter-Hambach und
- Ober-Hambach,
- Kirschhausen (mit Igelsbach)
- Erbach,
- Sonderbach,
- Wald-Erlenbach,
- Mittershausen-Scheuerberg und
- Ober-Laudenbach,

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Kernstadt von Heppenheim

nächstgelegene größere Städte:

Heidelberg, Darmstadt (ca. 29 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)

Bundesstraßen:

B460 und B3 (ca. 0,5- 1,0 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A5 (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:

Heppenheim (ca. 1,0 km entfernt)

Flughafen:

Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Heppenheim wird mittig durch die Bahntrasse in einen östlich und einen westlich der Gleise befindlichen Teil getrennt. Der östliche Teil beinhaltet den innerstädtischen Bereich mit Einkaufszonen sowie Wohngebäuden, die sich bis zum Fuße der Bergstraße angesiedelt haben. Der westliche Teil, in dem sich auch der Bewertungsgegenstand befindet, wird nach Westen hin durch ein Industriegebiet sowie die daran angrenzende Autobahn A 5 begrenzt.

Die Mozartstraße selbst ist eine örtliche Verbindungsstraße mit überwiegend kleinteiliger, urbaner Bebauung, die sowohl Wohnen als auch verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aufweist. In der Straße und unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich einzelhandels- und dienstleistungsorientierte Nutzungen, darunter u. a. Friseursalons, Apotheken, Bistros und kosmetische sowie medizinische Angebote – typische urbane Nutzungen, die zur Alltagsversorgung und Nahversorgung der Bevölkerung beitragen und die Attraktivität des Standortes für Passanten steuern.

Die Lage ist durch eine durchmischte Nutzung geprägt, die weitgehend kleinteiligen Einzelhandel, Handwerks- und Dienst-

leistungsbetriebe sowie Nahversorgungsangebote vereint. Dies stärkt die Frequenz und Bedeutung des Straßenabschnittes im lokalen Kontext und trägt zur ständigen Nutzung und Sichtbarkeit bei. Die Mozartstraße grenzt an den südlichen Bereich der westlichen Innenstadt von Heppenheim und verfügt über Fußwege auf beiden Straßenseiten, was die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Angebote unterstützt. Die Gesamtlage des Objekts ist nicht unmittelbar im engen historischen Kern der Altstadt, sondern in einem unmittelbaren, durch Wohn- und Gewerbe geprägten städtischen Umfeld mit hoher Durchmischung der Nutzungen.

Verkehrlich ist die Mozartstraße gut eingebunden: Öffentliche Busverbindungen bedienen die Straße bzw. nahe Haltestellen und verbinden sie mit weiteren Stadtteilen und dem zentralen Omnibus- und Schienenverkehrsknoten am Bahnhof Heppenheim, der sich nur rund 1,0 km nordöstlich befindet und damit fußläufig erreichbar bleibt.

In Bezug auf die Stadtstruktur und Funktionsbeziehungen zeigt der nahegelegene zentrale Innenstadtbereich mit Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen, dass die Mozartstraße in einem funktional wichtigen städtischen Raum liegt. Die Lage unterstützt damit eine Nutzung, die sowohl ortsansässige Kunden als auch Besucher aus dem näheren Umfeld erreicht. Die Mikrolage dieser Adresse ist durch gute Erreichbarkeit, urbane Nutzungsmischung und die Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten geprägt

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,7 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe bzw. in einer Entfernung von max. 1 km;

Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe bzw. in einer Entfernung von max. 500 m bis 1 km;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,3 km entfernt;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,8 km entfernt;

mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; im Kreuzungsbereich der Mozartstraße und der Uhlandstraße befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss der Gebäude aufgelockerte, meist zweigeschossige Bauweise plus Dachgeschoss

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße abfallend. Der Hofbereich des Grundstücks liegt etwa ein Geschoss tiefer als der straßenseitige Erdgeschossbereich. Die Kellergeschosse befinden sich somit hofseitig auf ebenerdigen Niveau.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.315 m²;

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform;

Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung. Der Wohnriegel mit den drei erdgeschossigen Gewerbeeinheiten grenzt westlich an das Sparkassengebäude auf dem Flurstück 176 an. Die Gewerbeeinheit 03 (Sanierungsfläche) befindet sich an der Grundstücksgrenze und ist baulich mit dem Gebäude auf dem Flurstück 175/4 verbunden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt, es liegen aber diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Hinweis: Im Rahmen der Begehung befand sich im Flurbereich des Kellergeschosses stehendes Wasser. Gemäß Auskunft eines angetroffenen Mieters wird das Wasser normalerweise mit Hilfe einer Pumpe stetig abgeführt. Diese Pumpe sei zurzeit aber defekt. Die Ursache für das Wasser im Keller sei nicht bekannt. Es können somit eine aktuelle Rohrleckage und/oder Grundwasserprobleme in Verbindung mit ungenügenden Bauwerksabdichtungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Bauschadensanalyse wird dringend empfohlen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster hinsichtlich früherer Nutzungen als Verdachtsfläche aufgeführt. Für das Bewertungsgrundstück liegen gemäß Auskunft der zuständigen Behörde insgesamt fünf Einträge im Altlastenkataster vor. Hiervon betreffen vier Einträge ehemalige Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb sowie der Herstellung von elektrischen Anlagen. Ein weiterer Eintrag bezieht sich auf eine frühere Nutzung im Zusammenhang mit dem Verkehr von Kraftdroschken. (ehem. Bez. f. ein Taxiunternehmen) Aufgrund der historischen Nutzungen ist grundsätzlich von einem erhöhten Risiko von Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auszugehen. Typische Schadstoffpotenziale können hierbei insbesondere aus dem Umgang mit Ölen, Schmierstoffen, Lösungsmitteln sowie ggf. schwermetallhaltigen Komponenten resultieren. Konkrete Untersuchungsergebnisse oder belastbare Angaben zum tatsächlichen Umfang möglicher Verunreinigungen liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Ebenso sind keine gesicherten Aussagen zu ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen oder damit verbundenen Kosten möglich. Vor diesem Hintergrund wird das Altlastenrisiko im Rahmen der Wertermittlung als wertbeeinflussender Umstand berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt in Form eines pauschalen Risiko-

abschlags auf den Bodenwert, welcher die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Untersuchungs-, Sanierungs- und Folgekosten sowie die erfahrungsgemäß eingeschränkte Marktgängigkeit vergleichbarer Grundstücke widerspiegelt.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heppenheim, Blatt 12214 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Wasser- und Abwasserleitungsrecht und Geh- und Fahrrecht

Gemäß Vorgabe des Amtsgerichtes sollen die monetären Auswirkungen der o.g. Belastung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt bleiben und dem Amtsgericht in einer gesonderten Berechnung zugestellt werden.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

1. Die im Plan dargestellten Flächen sind für einen ausreichenden Brandschutz von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, auch von Einfriedungen, freizuhalten.

2. Die im Plan dargestellten Flächen werden zugunsten des Flurstücks 175/4 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen sowie als Zufahrt zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Die Eintragungen wurden im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Berechnung des Wertnachteils wurde dem Amtsgericht in einer gesonderten Berechnung zugestellt. (Siehe auch Punkt 2.4)

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heppenheim besteht für den Bewertungsgegenstand keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heppenheim besteht für den Bewertungsgegenstand keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heppenheim besteht für den Bewertungsgegenstand keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt. Weitergehende Untersuchungen wurden jedoch nicht betrieben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist vermietet, teilweise leerstehend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 45 % (bezogen auf die Mietflächen);

Der Gebäudekomplex besteht entlang der Mozartstraße aus drei erdgeschossigen, unterkellerten, Gewerbeeinheiten. Die westlichste Gewerbeeinheit (Nr. 3) ist größer als die beiden anderen und wurde baulich bis an das Nachbargebäude auf Flurstück 175/4 ausgeführt. Diese Gewerbeeinheit war zum Zeitpunkt der Begehung eine Sanierungsfläche und entsprechend leerstehend. Über den Gewerbeeinheiten befinden sich zwei weitere Geschosse mit insgesamt 3 Wohnungen pro Geschoss. Das Dach besteht aus einem flach geneigten Satteldach und ist nicht ausbaufähig. Vor den Wohnungen liegen offene Laubengänge, welche die Wohnungen horizontal verbinden. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein an die Laubengänge angebundenes Treppenhaus. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine separate Gewerbeeinheit, welche als Kebap-Restaurant genutzt wird und ebenfalls unterkellert ist. Die vorhandene Hoffläche befindet sich ein Geschoss niedriger als die straßenseitigen Gewerbeflächen und befindet sich aufgrund des vorherrschenden Gefälles trotzdem auf ebenerdigem Niveau.

Baujahr:

Wohn- und Geschäftshaus: 1965 (Ursprungsbaugenehmigung vom 10.09.1964)

Kebap- Restaurant: 1969 (gemäß vorliegender Pläne vom 03.06.1969)

Modernisierung:	Augenscheinlich konnten keine größeren Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden. Im Rahmen der Begehung konnte eine Wohnung im 2.OG be- sichtigt werden. Hier konnten kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Boden- Wand – und Deckenbe- läge) festgestellt werden. Es werden somit für das Gebäude ebenfalls kleinere Moderni- sierungen des Innenausbaus im Zuge von Neuvermietungen (ggf. auch in Eigenleistung der Mieter) unterstellt.
Energieeffizienz:	Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs (Ener- gieverbrauchsausweis) liegen vor; <u>Energieverbrauchswerte für das Kebab-Restaurant:</u> Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiever- brauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 370,3 kWh / (m² * a); Energieverbrauch Strom: 129,5 kWh / (m² * a) (Warmwasser- verbrauch enthalten) Energieverbrauch Wärme: 124,7 kWh / (m² * a) (Warmwasser- verbrauch enthalten) Interpretation der Verbrauchswerte: Die Verbrauchswerte sind gemäß der Skala des Energieausweises im mittleren Bereich eingeordnet. <u>Energieverbrauchswerte für das Wohn- und Geschäftshaus:</u> Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiever- brauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 223,0 kWh / (m² * a); Endenergieverbrauch Gebäude: 203,0 kWh / (m² * a) Interpretation der Verbrauchswerte: Die Verbrauchswerte sind gemäß der Skala des Energieausweises im Bereich "G" einge- ordnet (Wertungsbereich "A" bis "H") Das Gebäude wird somit als "energetisch nicht wesentlich modernisiert" ausgewiesen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesent- lichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	<u>Wohn- und Geschäftshaus:</u> überwiegend verputzt und gestrichen; straßenseitig sind die Fassaden der Gewerbeeinheiten im Erd- geschoss mit Natursteinplatten verkleidet <u>Kebab-Restaurant:</u> Beton bzw. Mauerwerk mit Farbanstrich. Der Anbau (überdach- ter Sitzbereich) ist seitlich mit provisorischen PVC-Folien ver- kleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Wohn- und Geschäftshaus:

Kellerräume der Gewerbeeinheiten 02 und 03 sowie der Wohnungen (Warenlager, Keller- und Abstellräume, Umkleieräume, Waschraum, WC-Anlagen)

Kebap-Restaurant:

fünf Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohn- und Geschäftshaus:

Verkaufsräume der drei Gewerbeeinheiten 01, 02 und 03

Kebap-Restaurant:

Küche, WC, Flur, Verkaufsraum/ Restaurant

1. Obergeschoss:

Wohn- und Geschäftshaus:

drei Wohnungen bestehend aus drei Zimmern, Bad, Küche, Flur, Abstellraum

zwei Wohnungen mit straßenseitigem Balkon

2. Obergeschoss:

Wohn- und Geschäftshaus:

drei Wohnungen bestehend aus drei Zimmern, Bad, Küche, Flur, Abstellraum

zwei Wohnungen mit straßenseitigem Balkon, eine Wohnung mit straßenseitiger Loggia

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es wird einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung unterstellt
Innenwände:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es wird Mauerwerk bzw. Trockenbau unterstellt
Geschossdecken:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es werden aufgrund des Baujahres Stahlbetondecken unterstellt
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Terrazzobelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Wohn- und Geschäftshaus: Die Eingänge der drei Gewerbeeinheiten 01, 02 und 03 bestehen aus überalterten Metalltüren mit Einscheiben-Verglasung. Die Gewerbeeinheit Nr. 01 besitzt einen zweiten Eingangsbereich, welcher sich auf der Straßenseite der Gerhart- Hauptmann- Straße befindet. Es existiert für alle drei Gewerbeeinheiten ein durchlaufendes Betonvordach.

Der Eingangsbereich der sechs Wohnungen in den Obergeschossen besteht aus offenen, aber überdachten, Laubengängen. Erschlossen werden die Wohnungen über einen schmalen Weg zwischen dem Kebap-Restaurant und dem Wohn- und Geschäftshaus, welcher zu einem offenen, außenliegenden, Treppenhaus führt, welches an die Laubengänge anschließt.

Kebap-Restaurant:
aus überalterten Metalltüren mit Einscheiben-Verglasung. Eingangsbereich ist überdacht

Die Hauseingangsbereiche werden insgesamt als nicht repräsentativ eingeschätzt

Dach:

Wohn- und Geschäftshaus:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

flach geneigtes Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)

Kebap-Restaurant:

Flachdach mit unbekannter Dachabdichtung

Hinweis: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung besteht aktuell ein Schaden an der Dachabdichtung des Kebap-Restaurants.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch aufgrund des Baujahrs vermutlich überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1998/ 1999 In der besichtigten Wohnung im 2. OG wurden überalterte Plattenheizkörper festgestellt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt ausschließlich für die einzige besichtigte Wohnung im 2. OG

3.2.5.2 Wohnung im 2.OG

Bodenbeläge

Wohnzimmer, Schlafzimmer:	Teppichboden
Badezimmer:	Fliesen
Küche:	PVC
Flur:	Fliesen

Wandbekleidungen

Wohnzimmer, Schlafzimmer:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten), darüber Anstrich
Badezimmer:	Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten
Küche:	Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte, sonst Raufasertapeten
Flur:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten)

Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Schlafzimmer:	Deckenputz
Badezimmer:	Deckenputz
Küche:	Raufasertapeten
Flur:	Raufasertapeten

Fenster

allgemein:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Bj. unbekannt, geschätzt 90er Jahre Kunststoff-Rollläden vor den Fenstern vorhanden.
------------	---

Türen

allgemein:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
------------	--

Sanitäre Installation

Badezimmer:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschstange, 1 WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
-------------	--

Küchenausstattung

Küche:

nicht in der Wertermittlung enthalten, da sich die Küche gemäß Auskunft des Mieters in seinem Eigentum befindet.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

Im Zusammenhang mit der besichtigten Wohnung im 2.OG:
keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.

Bauschäden und Baumängel:

Stehendes Wasser im Keller, Ursache unklar
Gemäß Auskunft des Immobilienmaklers: Dachundichtigkeit in der Gewerbeeinheit 04 (Kebab-Restaurant)
Schimmelbildung in der besichtigten Wohnung im 2.OG im Eingangsbereich sowie im Schlafzimmer
Putzschäden im Bereich der Balkone sowie der Laubengänge
Augenscheinlich ungenügende Dachabdichtung im Bereich der Laubengänge
Beschädigte Betonsteinplatten vor dem Kebab-Restaurant

wirtschaftliche Wertminderungen:

Gewerbeeinheit 03 wird zurzeit nicht vermietet, da es sich augenscheinlich um eine Sanierungsfläche handelt.
Gemäß Auskunft der Hausverwaltung können zwei Wohnungen aufgrund des ungenügenden Zustandes nicht vermietet werden.
Gemäß Auskunft des Immobilienmaklers wird die Gewerbeeinheit 01 zurzeit nicht vermietet. Es bestehen bauliche Mängel

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist mangelhaft.
Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

3.3 Nebengebäude

Gewerbeeinheit Nr. 04 (Kebab-Restaurant)

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus mit Betonpflastersteinen befestigten Freiflächen. Entlang der Straßen sind überwiegend die PKW-Stellflächen angeordnet. Der tiefer gelegene Innenhof dient als Erschließungsfläche für die Kellernutzungen. Ebenfalls befinden sich hier die Mülltonnenaufstellflächen. Für den Bereich zwischen dem Kebab-Restaurant und den Parkplätzen des Flurstücks 175/4 bestehen zwei Baulasten, die den Eigentümer des Flurstücks 175/4 berechtigen, die Fläche zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen, sowie als Zufahrt, zu nutzen. Weiterhin muss diese Fläche für einen ausreichenden Brandschutz von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, auch von Einfriedungen, freigehalten werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64646 Heppenheim, Mozartstraße 16 zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heppenheim	12214	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heppenheim	24	175/3	1.315 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten teilweise zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.315 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	600,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.315	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	600,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	600,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert		600,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert		– 30,00 €/m²	E2
beitragsfreier relativer Bodenwert		= 570,00 €/m²	
Fläche		× 1.315 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 749.550,00 € rd. 750.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 insgesamt **750.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Sicherheitsabschlag für vorhandene Einträge im Altlastenkataster	-30,00 €/m ²
Summe	-30,00 €/m ²

Einschätzung des Altlastenrisikos: Unter Abwägung der Art und Anzahl der Einträge, der typischen Nutzungsspezifika sowie der fehlenden Konkretisierung des Belastungsgrades wird ein Abschlag in Höhe von 5 % des unbelasteten Bodenwertes als sachgerecht erachtet.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Kebap-Restaurant (4) EG	72,00		27,78	2.000,00	24.000,00
		Sanierungsfläche (3) EG	203,00		8,87	1.800,00	21.600,00
		Gewerbefläche (2) EG (Shisha Bar)	78,00		12,82	1.000,00	12.000,00
		Gewerbefläche (1) EG (Leerstand)	78,00		10,51	820,00	9.840,00
		Wohnung 3 2. OG	75,00		7,33	550,00	6.600,00
		Wohnung 2 2. OG	82,00		6,10	500,00	6.000,00
		Wohnung 1 2. OG	81,00		6,91	560,00	6.720,00
		Wohnung 3 1. OG	79,00		6,58	520,00	6.240,00
		Wohnung 2 1. OG	82,00		6,10	500,00	6.000,00
		Wohnung 1 1. OG	75,00		6,93	520,00	6.240,00
		20 PKW-Stellplätze EG		20,00	60,00	1.200,00	14.400,00
Summe			905,00	20,00		9.970,00	119.640,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der tatsächlichen Nettokaltmiete durchgeführt, da diese auch als marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete unterstellt wird.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	119.640,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 28.713,60 €
jährlicher Reinertrag	= 90.926,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 750.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 24.000,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.926,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,151
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 612.443,49 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 750.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.362.443,49 €

marktübliche Zu- oder Abschläge
marktangepasster vorläufiger Ertragswert
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Ertragswert

+	0,00 €
=	1.362.443,49 €
–	330.000,00 €
=	1.032.443,49 €
rd.	1.030.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen entstammen den mit zur Verfügung gestellten Mieterlisten. Sie wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Baupläne bestmöglich verifiziert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage der aktuell erzielten Mieten ermittelt, welche durch den Eigentümer mitgeteilt wurden. Für die Wohnungen sowie Gewerbeflächen, für die aufgrund von Leerständen keine aktuellen Mieten vorliegen, wurden diese

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis- Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, und/oder

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 3,4% angegeben. (Standardabweichung +/- 1,6)

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten wurde der Liegenschaftszinssatz angepasst wie folgt:

1. Gute Lage mit erhöhter Nachfrage	-0,1
2. Gute Verkehrsanbindung	-0,1
Summe	-0,2

Der angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt demnach $3,4\% - 0,2\% = 3,2\%$

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist deshalb entsprechend dem vom

Gutachterausschuss angegebenen Modell mit 70 Jahren angesetzt. **(Aufgrund notwendiger Modellkonformität, abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für diese Gebäudeart)**

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (Ursprungsbaugenehmigung vom 10.09.1964) 1965 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B07

Modernisierung des Innenausbaus im Zuge von Neuvermietungen (ggf. auch in Eigenleistung des Mieters)

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1965 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 61 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (11 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 11 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 55 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

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		-65.000,00 €
• Beschädigte Betonsteinplatten vor dem Kebab-Restaurant	-5.000,00 €	
• Augenscheinlich ungenügende Dachabdichtung im Bereich der Laubengänge	-15.000,00 €	
• Dachleckage im Kebab-Laden	-25.000,00 €	
• stehendes Wasser im Keller	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-265.000,00 €

• Schätzkosten für Modernisierung der Leerstandsfläche, Gewerbeeinheit 01	-15.000,00 €	
• Schätzkosten für Sanierung der Leerstandsfläche, Gewerbeeinheit 03	-250.000,00 €	
Summe		-330.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bun-

desdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw.

des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertrniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.733,00 m²
Baupreisindex (BPI) 09.03.2026 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	758,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.444,75 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	2.503.751,75 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	2.503.751,75 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	11 Jahre
• prozentual	83,33 %
• Faktor	0,1667
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	417.375,42 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	417.375,42 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	417.375,42 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 16.695,02 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 434.070,44 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 750.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.184.070,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.302.477,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 330.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 972.477,48 €
	rd. 972.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. (siehe Anlage 5) Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	89,0	627,45
3	860,00	11,0	94,60
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 722,05 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 722,05 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• Einspanner × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 758,15 €/m² BGF

rd. 758,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. (Hier: 4. Quartal 2025)

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Im vorliegenden Fall wurden keine besonderen Einrichtungen festgestellt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% - 6% des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes) Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (417.375,42 €)	16.695,02 €
Summe	16.695,02 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich

aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb

wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom

Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren (Gebäudestandard 3) angesetzt. **(Aufgrund notwendiger Modellkonformität, abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für diese Gebäudeart)**

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier: „lineare Alterswertminderung“) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage

- des veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, und/oder
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-65.000,00 €
• Beschädigte Betonsteinplatten vor dem Kebab-Restaurant	-5.000,00 €	
• Augenscheinlich ungenügende Dachabdichtung im Bereich der Laubengänge	-15.000,00 €	
• Dachleckage im Kebab-Laden	-25.000,00 €	
• stehendes Wasser im Keller	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-265.000,00 €
• Schätzkosten für Modernisierung der Leerstandsfläche, Gewerbeinheit 01	-15.000,00 €	
• Schätzkosten für Sanierung der Leerstandsfläche, Gewerbeinheit 03	-250.000,00 €	
Summe		-330.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.030.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **972.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64646 Heppenheim, Mozartstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heppenheim	12214	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heppenheim	24	175/3

wird zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026 mit rd.

1.030.000 €

in Worten: eine Million dreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 07. April 2026

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– auszugsweise –

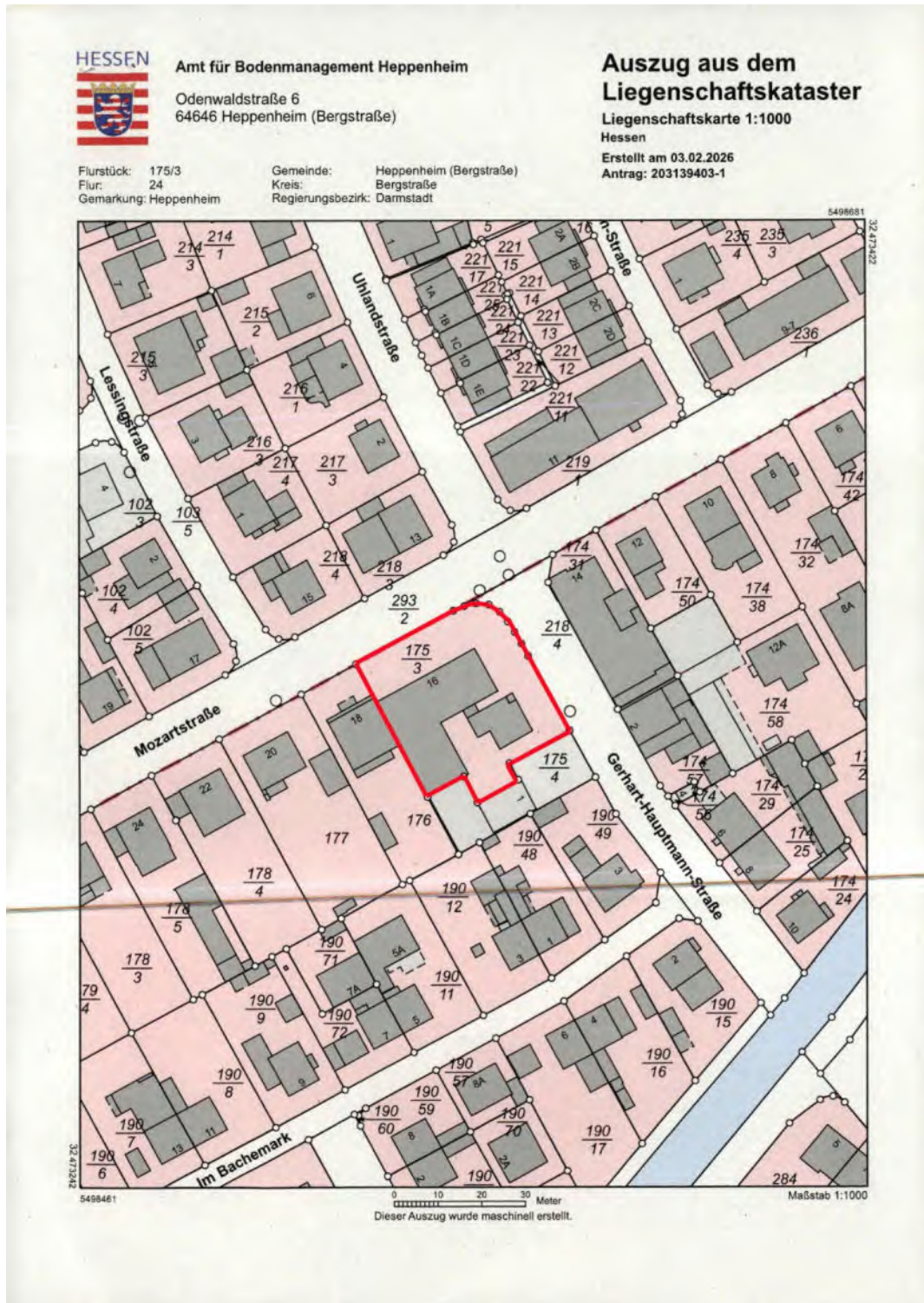
- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Immobilienmarktes Südhessen

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Gebäudezuordnung
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: BGF- Flächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos

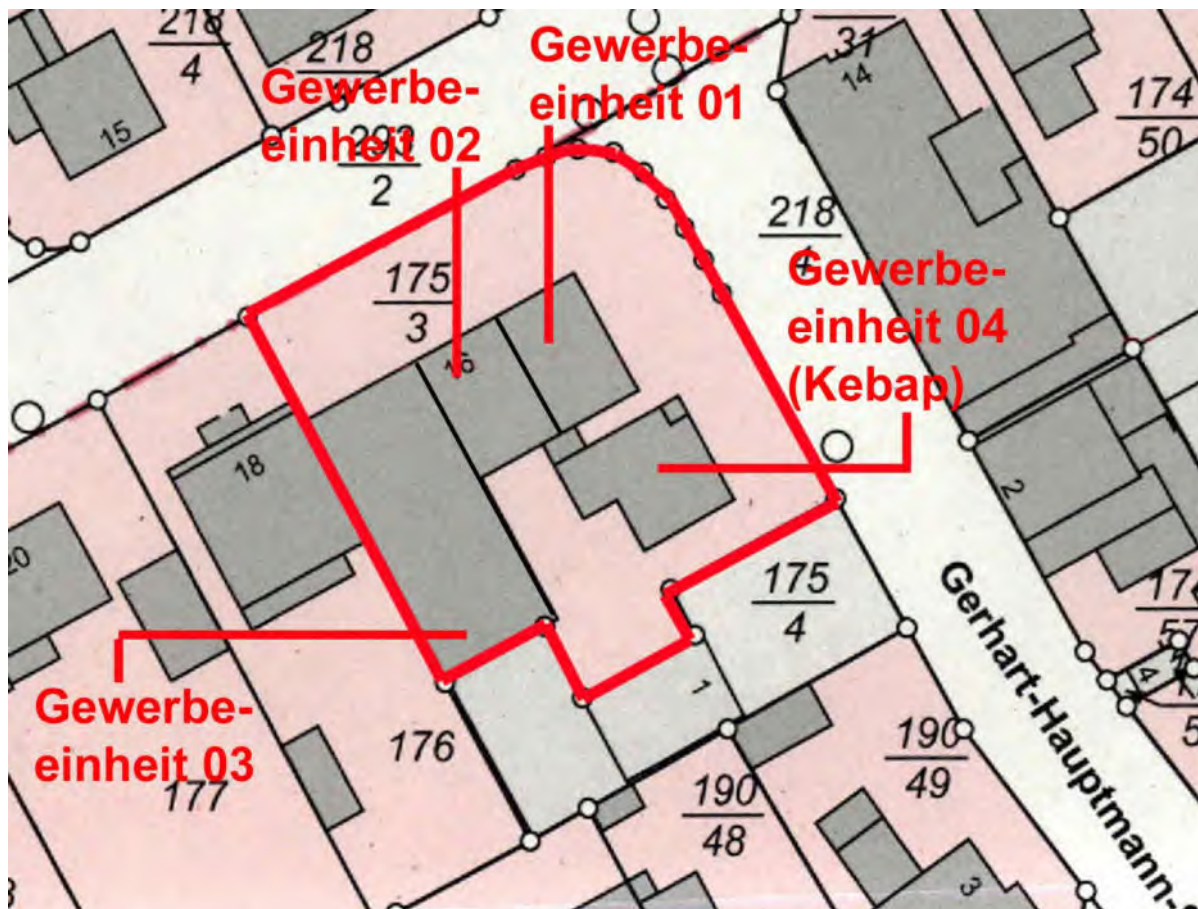
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Gebäudezuordnung

Seite 1 von 1



Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4

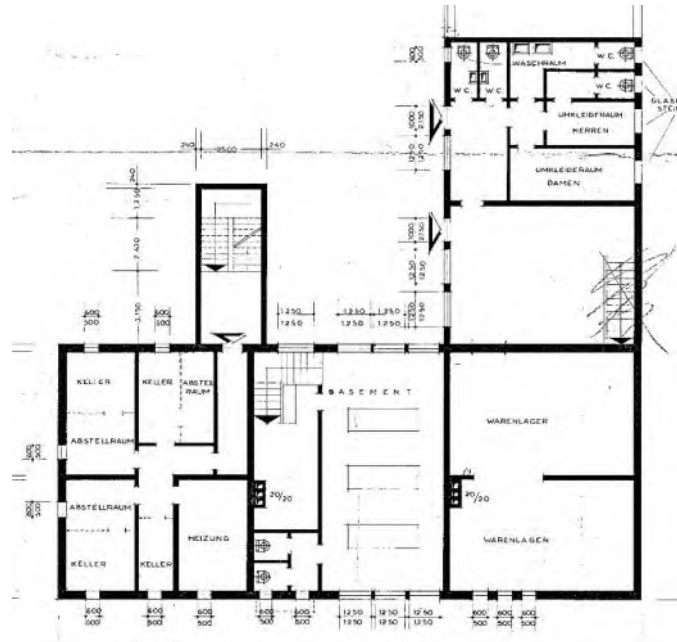


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

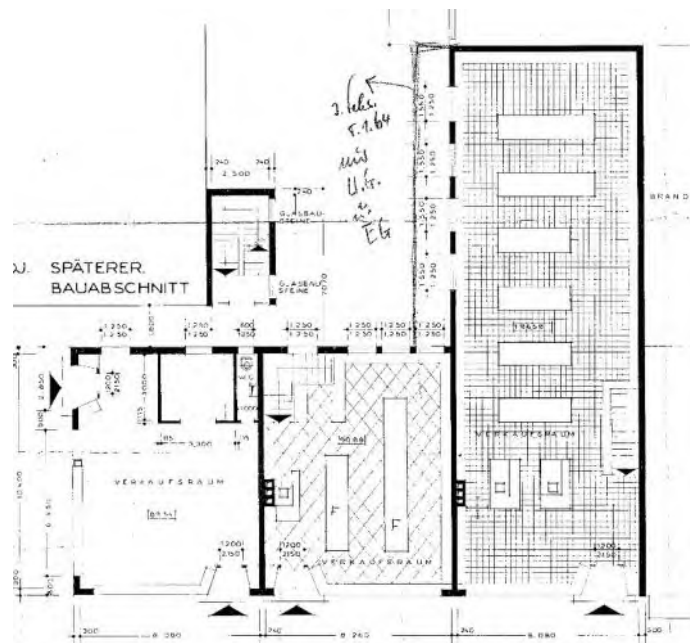


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 4



Bild 3: Grundriss 1.Obergeschoss

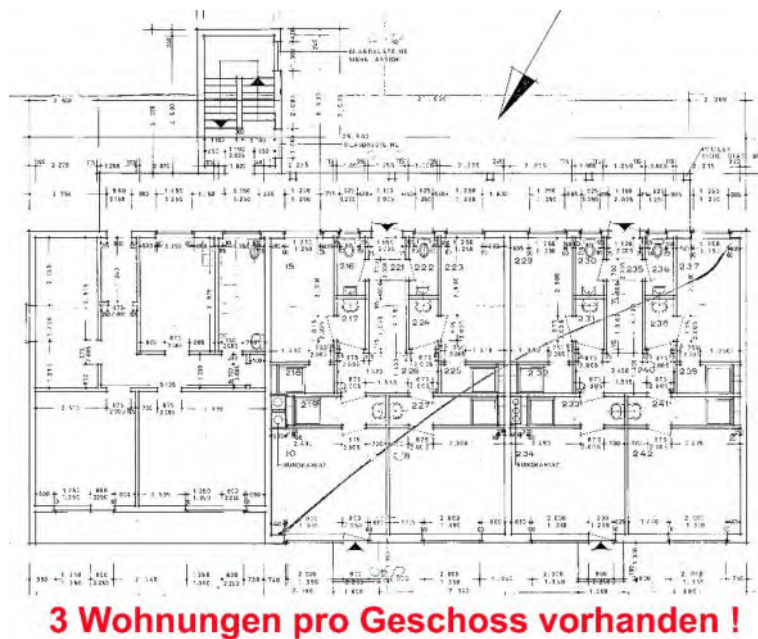


Bild 4: Grundriss 2.Obergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4

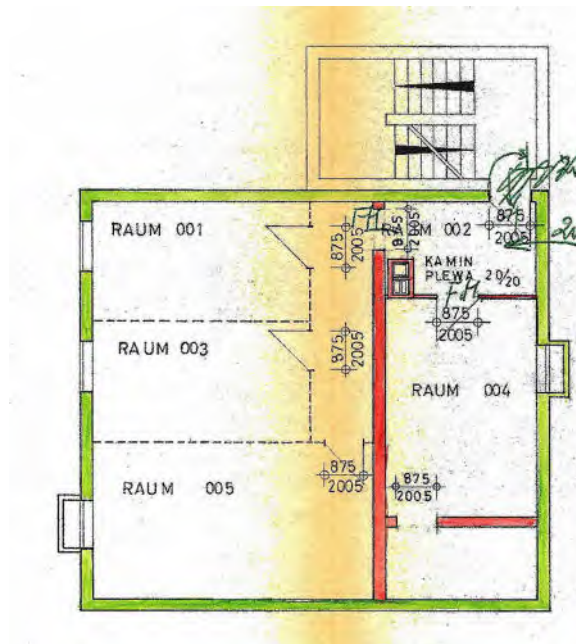


Bild 5: Grundriss Kellergeschoss Kebab-Restaurant

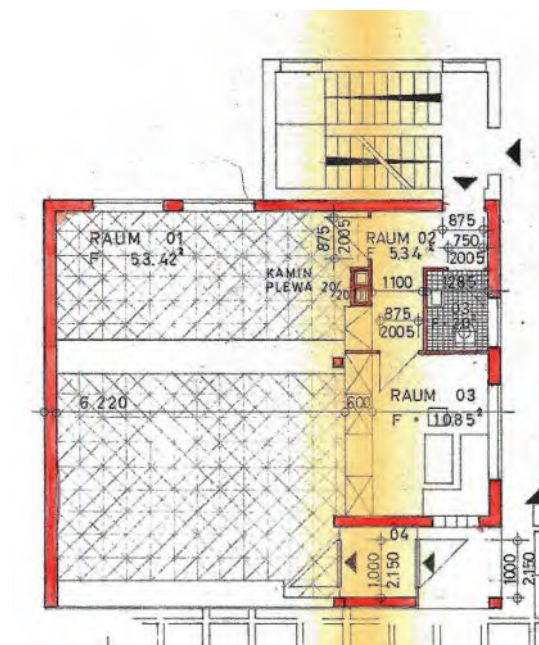
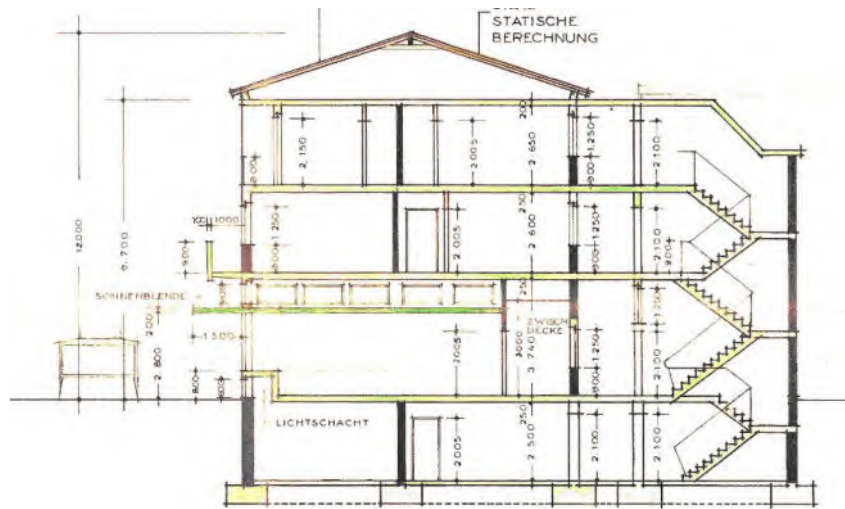


Bild 6: Grundriss Erdgeschoss Kebab-Restaurant

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 4



Anlage 4: Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 3

BAULASTENBLATT**Kreis Bergstraße**– Der Kreisausschuß –
Bauaufsichtsamt

Grundstück

Heppenheim

Mozartstraße 16

Baulastblatt		Baulastenverzeichnis von Heppenheim	
Nummer	Seite	Grundstück	Gemarkung Heppenheim, Flur 24, Flurstück 175/3
6339	1		

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegen- schaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellten Flächen sind für einen ausreichenden Brandschutz von jeglicher Be- bauung und Bepflanzung, auch von Einfriedungen, freizuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.09.1997. Heppenheim, den 01.12.1997
2	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegen- schaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstücks Gemarkung Heppenheim, Flur 24, Flurstück 175/4, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Ener- gieversorgungsanlagen sowie als Zufahrt zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann ange- schlossen werden.	<i>Ringeler</i> Ringeler Amtmann

Kopie vom Original

Folgende Seite Nr.:

Anlage 4: Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 3



Anlage 4: Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 3



Anlage 5: BGF- Flächenberechnungen

Seite 1 von 1

Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Kebab-Restaurant

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Keller	8,75	9,80	85,75
Erdgeschoss	8,75	9,80	85,75
Gesamtsumme [m²]			171,50
Gerundet			172,00

Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Mehrfamilienhaus

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Keller	13,33	10,60	141,30
	25,50	11,00	280,50
	7,07	2,98	21,07
Erdgeschoss	13,33	10,60	141,30
	25,50	11,00	280,50
	7,07	2,98	21,07
1.Obergeschoss	25,50	11,00	280,50
	7,07	2,98	21,07
	18,02	2,00	36,04
2.Obergeschoss	25,50	11,00	280,50
	7,07	2,98	21,07
	18,02	2,00	36,04
Gesamtsumme [m²]			1.560,96
Gerundet			1.561,00

Summe BGF-Fläche Kebab-Restaurant + Mehrfamilienhaus:

$172,00 + 1.561,00 = 1.733,00 \text{ m}^2$

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 25



Bild 1: Ansicht Nordwest



Bild 2: Ansicht Nord

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 25



Bild 3: Ansicht Nordost



Bild 4: Ansicht Ost

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 25



Bild 5: Ansicht Nord mit Kebab-Restaurant



Bild 6: Zufahrt Hof

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 25



Bild 7: Gewerbeeinheit 03- Sanierungsfläche



Bild 8: Eingang Gewerbeeinheit 03- Sanierungsfläche

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 25



Bild 9: Gewerbeeinheit 03- Sanierungsfläche



Bild 10: Gewerbeeinheit 02- Shisha-Bar

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 25



Bild 11: Gewerbebeeinheit 01- Leerstandsfläche



Bild 12: Gewerbebeeinheit 01- Leerstandsfläche

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 25



Bild 13: Eingang Gewerbeeinheit 01- Leerstandsfläche



Bild 14: Gewerbeeinheit 04- Kebab-Restaurant

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 25



Bild 15: Zufahrt Hof



Bild 16: defekter Bodenbelag vor Gewerbeeinheit 04- Kebab-Restaurant

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 25

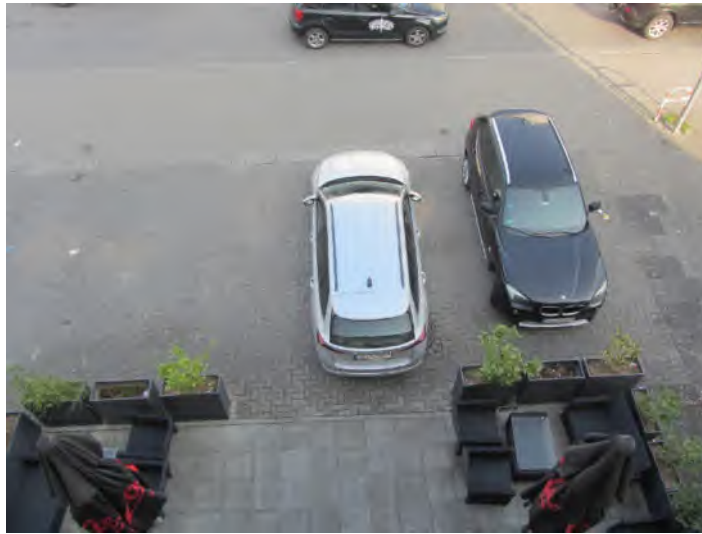


Bild 17: unklare PKW-Stellplatzzuordnung



Bild 18: Hofsituation

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 25



Bild 19: Balkonanlagen Mozartstraßenseite



Bild 20: Durchgang zum außenliegenden Treppenhaus

Anlage 6: Fotos

Seite 11 von 25



Bild 21: Briefkastenanlage

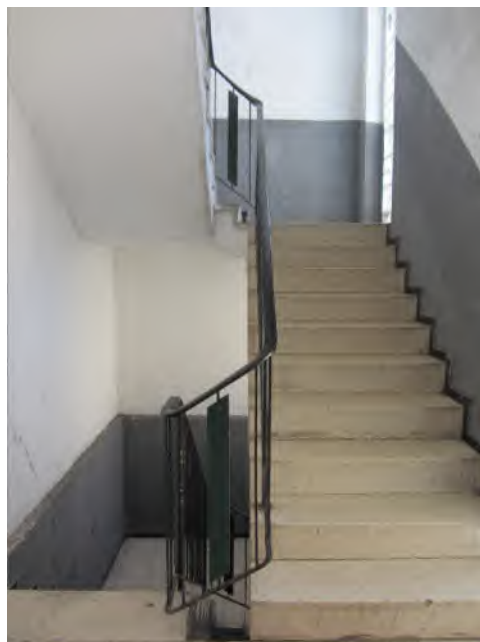


Bild 22: außenliegendes Treppenhaus

Anlage 6: Fotos

Seite 12 von 25



Bild 23: Putzschäden außenliegendes Treppenhaus



Bild 24: Dachleckage

Anlage 6: Fotos

Seite 13 von 25



Bild 25: Laubengänge



Bild 26: Zugang außenliegendes Treppenhaus zum Laubengang

Anlage 6: Fotos

Seite 14 von 25



Bild 27: Wohnung 2.OG: Wohnzimmer



Bild 28: Wohnung 2.OG: Zustand Innentüren

Anlage 6: Fotos

Seite 15 von 25



Bild 29: Wohnung 2.OG: Zustand Heizkörper



Bild 30: Wohnung 2.OG: Flurbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 16 von 25



Bild 31: Wohnung 2.OG: Küche



Bild 32: Wohnung 2.OG: Küche

Anlage 6: Fotos

Seite 17 von 25



Bild 33: Wohnung 2.OG: Badezimmer

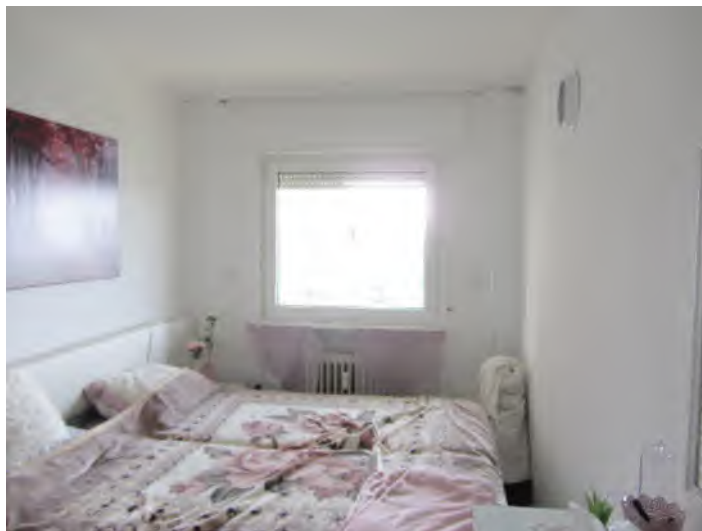


Bild 34: Wohnung 2.OG: Zimmer

Anlage 6: Fotos

Seite 18 von 25



Bild 35: Wohnung 2.OG: elektrischer Warmwasser-Boiler



Bild 36: Wohnung 2.OG: Zimmer

Anlage 6: Fotos

Seite 19 von 25



Bild 37: Wohnung 2.OG: Flurtür

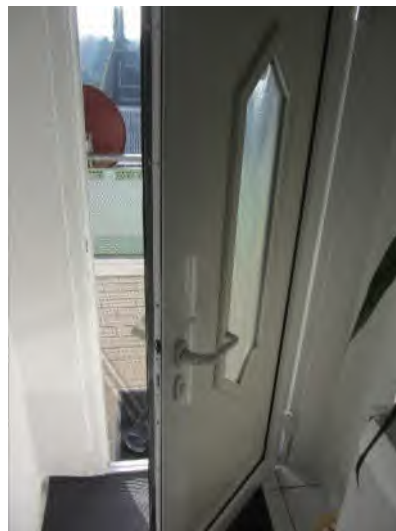


Bild 38: Wohnung 2.OG: Wohnungseingangstür

Anlage 6: Fotos

Seite 20 von 25



Bild 39: Wohnung 2.OG: Balkon



Bild 40: Wohnung 2.OG: Putzschaden Eckbereich Balkon

Anlage 6: Fotos

Seite 21 von 25



Bild 41: Wohnung 2.OG: Balkongeländer Befestigung unzureichend



Bild 42: Kellerraum

Anlage 6: Fotos

Seite 22 von 25



Bild 43: stehendes Wasser im Flurbereich des Kellers



Bild 44: Kellerraum

Anlage 6: Fotos

Seite 23 von 25



Bild 45: Elektroähler im Keller



Bild 46: Dachleckage im Durchgangsbereich zu Treppenhaus

Anlage 6: Fotos

Seite 24 von 25



Bild 47: Durchgang zwischen Kebab-Restaurant und Gebäude



Bild 48: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Anlage 6: Fotos

Seite 25 von 25



Bild 49: Nachbarbebauung im Straßenverlauf



Bild 50: Nachbarbebauung im Straßenverlauf