



**Sachverständiger für  
Grundstücksbewertung**

Von der IHK Darmstadt  
öffentlich bestellt und  
vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



Mitglied im Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte beim Amt für  
Bodenmanagement Heppenheim

**Bauingenieur (Dipl.-Ing.)**

Waldmichelbacher Straße 8  
64646 Heppenheim  
Telefon: 0 62 52/26 71  
Telefax: 0 62 52/6 81 09  
Mobil: 01 51/11 67 69 42  
info@binz-wertermittlung.de  
www.binz-wertermittlung.de

# GUTACHTEN

Nr. 2023-03-020/RB

im Zwangsversteigerungsverfahren (**AZ: 71 K 2/23**)

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

**463/10.000 Miteigentumsanteil**

an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit

**einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück  
in 68519 Viernheim, Franconvillestraße 9**

verbunden mit dem

## **Sondereigentum**

an der Wohneinheit im 8. Obergeschoss mitte und einem Kellerraum  
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 34 -

Erstellung von  
Verkehrswertgutachten

- als Grundlage bei An- und Verkauf von Grundstücken
- zur Vermögensfeststellung
- bei Vermögensauseinandersetzung von Erb- und Scheidungsfällen
- bei Schenkung
- bei gerichtlichen Auseinandersetzungen
- als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung
- zur Kreditvergabe (Beleihungswertermittlung)
- zur Feststellung von Betriebsvermögen
- bei steuerlichen Betrachtungen
- bei Zwangsversteigerungen

### Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.  
Zusätzlich wurde das Gutachten und ein Exposé als pdf-Datei erstellt  
(zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten</b> .....	<b>4</b>
1.1	Grundstück/Gebäude .....	4
1.2	Wohnungseigentum .....	4
1.3	Nutzung/Hausverwaltung .....	4
1.4	Ergebnisse .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Mitteilungen und Hinweise / Fragen des Gerichts .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
3.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung.....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftliche Eigentums .....	11
4.2.1	Mehrfamilienwohnhaus.....	11
4.2.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
4.2.1.2	Nutzungseinheiten .....	12
4.2.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
4.2.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
4.2.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	13
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	13
4.3.3	Außenanlagen .....	14
4.3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
4.3.3.2	Außenanlagen mit Nutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	14
4.3.3.3	Außenanlagen mit Nutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	14
4.4	Beschreibung des Sondereigentums.....	15
4.4.1	Wohnungseigentum-Nr. 34.....	15
4.4.1.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung .....	15
4.4.1.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
4.4.1.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	15
4.4.2	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage .....	16

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts .....	17
5.2	Verfahrenswahl .....	18
5.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	18
5.2.2	Zu den Verfahren .....	18
5.2.3	Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
5.3	Der Immobilienmarkt (Aktuelle Situation und zukünftige Erwartung) .....	21
5.3.1	Deutschland) .....	21
5.3.2	Südhessischer Raum) .....	22
5.3.3	Landkreis Bergstraße und Viernheim) .....	23
5.4	Risikoeinschätzung .....	25
5.4.1	Nachfragesituation und Marktgängigkeit .....	25
5.4.2	Drittverwendungsfähigkeit .....	26
5.5	Bodenwertermittlung .....	27
5.5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	27
5.5.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	27
5.5.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	28
5.5.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	29
5.6	Vergleichswertermittlung .....	30
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
5.6.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswertes .....	31
5.6.3	Vergleichswert .....	32
5.7	Ertragswertermittlung .....	33
5.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	33
5.7.2	Ertragswertberechnung .....	34
5.7.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	35
5.8	Verkehrswert .....	41
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>42</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	43
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>43</b>

# 1 Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten

## 1.1 Grundstück/Gebäude

Lage:	68519 Viernheim, Franconvillestraße 9
Flur:	9
Flurstücksnummer:	850/7
Grundstücksgröße:	2.462 m <sup>2</sup>
Objektart:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1969
Wertermittlungstichtag:	23.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.2 Wohnungseigentum

Lage im Gebäude:	8. Obergeschoss
Raumaufteilung:	Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon
Wohnfläche:	rd. 155,30 m <sup>2</sup>

## 1.3 Nutzung/Hausverwaltung

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.
Hausverwaltung:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i>

## 1.4 Ergebnisse

Anteiliger Bodenwert:	rd.	105.000,00	€
Vergleichswert:	rd.	368.000,00	€
Ertragswert:	rd.	341.000,00	€
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>345.000,00</b>	<b>€</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Franconvillestraße 9 68519 Viernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Viernheim, Blatt 7421, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Viernheim, Flur 9, Flurstück 850/7 Grundstücksgröße: 2.462 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lampertheim Bürstädter Straße 1 68623 Lampertheim
	Beschluss vom 13.03.2023 - <b>Aktenzeichen 71 K 2/23</b> - Auftragsschreiben vom 13.03.2023 Auftragseingang am 15.03.2023
Eigentümer:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i>

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	23.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung der Wohnanlage durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden, der Eigentümer war nicht anwesend.

#### **Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

#### **Auswirkung auf die Bewertung**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.  
Somit besteht grundsätzlich das Risiko, dass nicht alle Fakten, insbesondere eventuell vorhandene Mängel oder Schäden, sachgemäß berücksichtigt werden konnten.

Dem Sachverständigen erscheint hierfür ein Abschlag von rd. 5 % am Verkehrswert angemessen.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichts Lampertheim
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Planunterlagen (Grundriss Wohnung)
- Teilungserklärung vom 10.07.1969
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 bis 2023
- Hausgeldabrechnungen der Jahre 2020 bis 2022
- Wirtschaftsplan 2023
- Energieausweis
- Ortsbesichtigung (äußerlich)
- Angaben der Hausverwaltung

## 2.4 Mitteilungen und Hinweise / Fragen des Gerichts

Angaben zu Mietern o.ä.:

Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.

Gewerbebetrieb:

Es befindet sich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.

Zubehör etc.:

Nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Es besteht kein begründeter Verdacht.

Beschränkungen,  
Rechte und Lasten etc.:

Es bestehen nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Auflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen.

Energieausweis:

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl / Demographische Entwicklung <sup>1)</sup> :	Viernheim (ca. 34.300 Einwohner)

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Viernheim ist im 10-Jahres-Zeitraum (2011 bis 2021) von 43,4 Jahre auf 44,2 Jahre gestiegen. Die Einwohnerzahlen sind in diesem Zeitraum gestiegen (+4,5 %). Im Jahr 2021 hat Viernheim rd. 34.200 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 hin wird eine fast gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung (-0,9 %) sowie ein Durchschnittsalter von 46,0 Jahren prognostiziert.

Die Entwicklung zeigt zwar einen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungstichtag aber keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Viernheim hat.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:  
Weinheim, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt

Landeshauptstadt:  
Wiesbaden

Autobahnzufahrt:  
A 5 (Anschluss Weinheim), A 6 (Anschluss Viernheimer Kreuz)

Bahnhof:  
Weinheim (ca. 10 km), Mannheim (ca. 20 km)

Flughafen:  
Frankfurt/Main (ca. 70 km)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs teilweise in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Viernheim ausreichend vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 900 m entfernt; mittlere Wohnlage
---------------------	--

---

<sup>1)</sup> [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; Einzelhäuser und Wohnanlagen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 43 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 53 m  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.462 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem, in Stoßzeiten auch regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	geringfügige Grenzbebauung der Gebäude; Grundstück nicht eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.02.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Altstandort aufgeführt. Auf dem Gelände wurde in den Jahren 1987 bis 1998 ein Unternehmen für Kleintransporte bis 750 kg betrieben. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altstandort liegen nicht vor.  Gemäß der getroffenen Einstufung wird von einem geringen Gefährdungspotential für die Umwelt ausgegangen.  Aus Sicht des Sachverständigen entsteht hierdurch keine Wertbeeinflussung.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Viernheim, Blatt 7421 folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

**Lfd.-Nr. 1: Gelöscht**

bis

**Lfd.-Nr. 3:**

**Lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk**

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.01.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Gültigkeitsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser kann online im Geographischen Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße eingesehen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 22 Stellplätze und 16 Garagenplätze.

Die Stellplätze werden von der Hausverwaltung gegen Gebühr zur Nutzung überlassen, die Garagen stellen separate Sondereigentume dar.

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 34) ist eigengenutzt.

### 3.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts kann auch als zukünftige wirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 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.

### 4.2 Beschreibung des Gemeinschaftliche Eigentums

#### 4.2.1 Mehrfamilienwohnhaus

##### 4.2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus (Geschosswohnungsbau);  
insgesamt 36 Wohneinheiten;  
9-geschossig;  
unterkellert;  
Flachdach;  
freistehend

Baujahr: 1969 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

Modernisierungen  
Gemeinschaftseigentum: 2009: Einbau einer neuen Heizungsanlage

(gemäß Energieausweis)

Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit alle bis auf 3 Balkone saniert. Die übrigen stehen zur Sanierung an, die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Ansonsten im Rahmen der Instandhaltung.

Energieeffizienz: Es liegt ein Energieausweis auf Grundlage des Energieverbrauchs vor.  
Energieverbrauchskennwert: 143 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)  
(Warmwasserverbrauch enthalten)

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;  
Balkone in Sichtbeton mit Anstrich

#### 4.2.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:  
Mieterkeller und Technikräume

Erdgeschoss:  
4 Wohneinheiten

1. bis 8. Obergeschoss:  
jeweils 4 Wohneinheiten

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente und Bodenplatte: Beton

Keller: keine Aussage möglich

Umfassungswände: vermutlich einschaliges Mauerwerk  
ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: tragende Innenwände:  
Mauerwerk und Beton

nicht tragende Innenwände:  
Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppenhaus: keine Aussage möglich

Hauseingang(sbereich): verglaste Eingangsanlage aus Aluminium mit einflügliger Tür,  
feststehenden Seitenteilen und Oberlichtern; integrierte Klingel- und Briefkastenanlage

Dach: Dachkonstruktion:  
Beton

Dachform:  
Flachdach (Warmdach)

Dacheindeckung:  
Folie o.ä.;  
innenliegende Entwässerung

#### 4.2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss  
an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechende Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2009; ansonsten keine weitere Aussage möglich
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### **4.2.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug; ansonsten keine weitere Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	keine Aussage möglich
Bauschäden und Baumängel:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Allgemeinbeurteilung:	keine Aussage möglich

### **4.3 Nebengebäude**

#### **4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

Schwimmbad (keine weitere Aussage möglich)

#### **4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum**

Garagen (separate Sondereigentume)

### **4.3.3 Außenanlagen**

#### **4.3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen: vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Befestigte Flächen: Weg- und Hofbefestigung,  
befestigte Stellplatzfläche

#### **4.3.3.2 Außenanlagen mit Nutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

keine

#### **4.3.3.3 Außenanlagen mit Nutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

Keine

## 4.4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.4.1 Wohnungseigentum-Nr. 34

#### 4.4.1.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im 8. OG mitte und einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet -.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung) 155,26 m <sup>2</sup> . Eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich, die Angaben der Teilungserklärung konnten anhand der Grundrisszeichnung plausibilisiert werden. Für die Bewertung erfolgt der Ansatz mit rd. 155,30 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung (gemäß Planunterlagen):	<u>Die Wohneinheit hat folgende Räume:</u> Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

#### 4.4.1.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	keine Aussage möglich
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

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

Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich

Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

#### **4.4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:	Zugunsten des Bewertungsobjekts sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nach Auffassung des Sachverständigen nicht.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage für das gesamte Anwesen beläuft sich zum 31.12.2022 gemäß vorliegender Abrechnung auf 273.984,92 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 13.069,08 € zuzuordnen.

#### **4.5 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 463/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Franconvillestraße 9

verbunden mit dem

### Sondereigentum

an der Wohneinheit im 8. Obergeschoss mitte und einem Kellerraum  
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 34 -

zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023 ermittelt.

### 5.1 Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	7421	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Viernheim	9	850/7	2.462 m <sup>2</sup>

## 5.2 Verfahrenswahl

### 5.2.1 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### 5.2.2 Zu den Verfahren

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preis bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

Mit dem **Ertragswertverfahren** werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, wenn für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) eine entscheidende Rolle spielt.

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Allerdings finden sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt insbesondere in kleineren Wohnanlagen vermehrt eigengenutzte Eigentumswohnungen.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

### 5.2.3 Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wird das Vergleichswertverfahren nachfolgend als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist im vorliegenden Fall **als stützendes Verfahren möglich**, weil

- die für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücksarten die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen örtlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird unterstützend, vorrangig als von der Vergleichswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- für die zu bewertende Grundstücksart die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen örtlichen Daten (Sachwertfaktoren) nicht zur Verfügung stehen.

## 5.3 Der Immobilienmarkt (Aktuelle Situation und zukünftige Erwartung)

### 5.3.1 Deutschland<sup>1)</sup>

Nach einer leicht abgeschwächten Entwicklung im Vorjahr zieht die Immobilienpreisentwicklung in diesem Jahr wieder an. Mit einer durchschnittlichen Entwicklung von +7,3 % liegt die Immobilienpreisentwicklung über dem Vorjahresergebnis von +6,7 %.

Das Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2020 und ist daher noch nicht von der Corona-Krise beeinflusst. Es wird ein ausgesprochen stabiler Zustand des Wohnimmobilienmarktes beobachtet.

Die aktuelle Auswertung ergab eine durchschnittliche Preisentwicklung für die drei betrachteten Teilmärkte Einfamilienhäuser (EFH), Eigentumswohnungen (ETW) und Mehrfamilienhäuser (MFH) von +7,3 % (2019: +6,7 %).

Die einzelnen Teilmärkte entwickeln sich weitestgehend homogen, wobei der Teilmarkt EFH (+6,5 %) erneut hinter den Entwicklungen der Teilmärkte ETW (+7,6 %) und MFH (+7,7 %) zurückbleibt. Die 5-Jahres-Mittelwerte der Preisentwicklungen von +7,0 % (EFH), +7,4 % (ETW) und +6,9 % (MFH) spiegeln ebenfalls eine gleichförmige Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland wieder.

Die festgestellten kontinuierlichen Anstiege der im S-IM 2020 gemessenen Wohnimmobilienpreise (+6,5 % bis +7,7 %) koppeln sich seit einigen Jahren von den durchschnittlichen Entwicklungen der Baupreise für Wohngebäude sowie der Verbraucherpreise ab. Im aktuellen Monitoring steigt der Verbraucherpreisindex leicht auf +1,7 % an (2019: +1,4 %) und der Baupreisindex ist mit +4,3 % auf dem gleichen Niveau wie bereits im Vorjahr (+4,4 %).

Bei der Betrachtung der Bodenpreisentwicklung hingegen ist viel eher der Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung zu erkennen. Sowohl die jährliche Entwicklung der Bodenpreise seit dem Jahr 2000 (+3,7 %) als auch die des Vorjahres (+9,5 %) liegen deutlich über der Immobilienpreisentwicklung. Zudem steigen die Bodenpreise mehr als doppelt so stark wie die Verbraucher- und Baupreisindizes an. Lediglich die jüngsten Änderungen fallen mit +6,4 % gemäßigt und geringer als die durchschnittliche Immobilienpreisentwicklung (+7,3 %) aus. Dennoch ist insbesondere aus der langfristigen Betrachtung (seit 2000) der Preis für Bauland (+105 %) ein „Davoneilen“ dieser gegenüber denen für Wohnimmobilien (+61 % bis +77 %) festzustellen.

Preisentwicklungen Deutschland	2000 - 2020 insgesamt	2000 - 2020 Ø pro Jahr	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Einfamilienhäuser	+ 77 %	+ 2,9 %	+ 6,3 %	+ 8,8 %	+ 8,1 %	+ 6,3 %	+ 6,5 %
Eigentumswohnungen	+ 76 %	+ 2,9 %	+ 7,9 %	+ 7,3 %	+ 8,2 %	+ 6,9 %	+ 7,6 %
Mehrfamilienhäuser	+ 61 %	+ 2,4 %	+ 6,9 %	+ 8,1 %	+ 8,2 %	+ 6,9 %	+ 7,7 %
Baupreisindex	+ 48 %	+ 2,0 %	+ 1,7 %	+ 2,4 %	+ 3,7 %	+ 4,4 %	+ 4,3 %
Verbraucherpreisindex	+ 32 %	+ 1,4 %	+ 0,5 %	+ 1,9 %	+ 1,6 %	+ 1,4 %	+ 1,7 %
Bodenpreisindex	+ 105 %	+ 3,7 %	+ 10,0 %	+ 11,5 %	+ 9,6 %	+ 9,5 %	+ 6,4 %

Preisentwicklungen in Deutschland (Quelle: S-IM 2020)

Die Auswirkungen der Pandemie auf den deutschen Immobilienmarkt werden zurzeit intensiv diskutiert und in den Medien thematisiert. Die Ergebnisse des aktuellen S-IM beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2020 und sind daher noch nicht von der Krise beeinflusst. Spannend bleibt also, ob im nächsten Monitoring Effekte auf die Preisentwicklung zu beobachten sind.

Obwohl zu Beginn der Krise von vielen Seiten starke Preiseinbrüche auf dem deutschen Immobilienmarkt prognostiziert wurden, kann dies für Wohnimmobilien bisher nicht bestätigt werden. Angebotspreise und Angebotsmenge zeigen einen ausgesprochen stabilen Zustand. Seit Jahresbeginn 2020 sind die Preise der angebotenen Wohnobjekte sogar angestiegen.

<sup>1)</sup> Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) 2020

Im aktuellen S-IM steigen die Immobilienpreise ebenfalls wieder stark an, nachdem im letzten Jahr eine Abschwächung der Preisentwicklung verzeichnet wurde. Während die Extrema der Preisentwicklungen abflachen, liegt die durchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise im S-IM 200 mit +7,3 % über der Entwicklung des Vorjahres (+6,7 %). Diese neuerlichen Anstiege fanden flächendeckend über ganz Deutschland statt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich jedoch auch eine Intensivierung des Indexniveaus von Nord- und Süddeutschland. Zudem konzentrieren sich starke Preisanstiege auf die Rhein-Main-Neckar-Region. Preisrückgänge werden vornehmlich in den Grenzregionen Deutschlands beobachtet.

Insgesamt scheint der Scheitelpunkt der Preiskurve noch nicht erreicht.

Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind schwer vorhersehbar, da sich auf diesem speziellen Markt größere Krisen wie z.B. eine Pandemie, erst zeitlich verzögert bemerkbar machen. Es wird im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und dem weiteren Verlauf der Pandemie abhängen, wie die Corona-Krise den Wohnimmobilienmarkt beeinflusst. Darüber hinaus bleiben bereits bekannte Einflussfaktoren auf den Wohnimmobilienmarkt, wie z.B. der Mangel an Wohnbauflächen, unverändert auch in der Krise bestehen.

### 5.3.2 Südhessischer Raum<sup>1)</sup>

Der Nachfrageüberhang, insbesondere nach Wohnimmobilien, in dem durch die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar geprägten Gebiet, führte auch im Jahr 2022 und insbesondere im Umland des urbanen Raums zu weiteren Preissteigerungen. Allerdings fielen diese gegenüber den Vorjahren deutlich moderater aus. In einzelnen Bereichen des südhessischen Raumes stagnierten sogar die Preise. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Zeigte sich der südhessische Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren noch weitestgehend unbeeindruckt von den Einflüssen der Corona-Pandemie, so waren es im Jahr 2022 vor allem die Unsicherheit durch den Ukraine-Krieg, die schnell steigenden Zinsen für Baufinanzierungen und die erhöhten Eigenkapitalforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen, die sich teilweise rasant erhöhenden Baukosten sowie der durch die weit überdurchschnittliche Inflation bedingte Kaufkraftverlust, die dem Rekordreigen am hiesigen Immobilienmarkt ein jähes Ende bereiteten.

Beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden im Jahr 2022 mit rd. 12.000 Verträgen ca. 2.800 Immobilientransaktionen weniger registriert als im Jahr 2021. Das entspricht einem Rückgang von rd. 19 %. Der dabei festgestellte Gesamtgeldumsatz von 4,77 Mrd. € ging um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück und fällt nach vielen Jahren der stets steigenden Entwicklung erstmals unter das Niveau des Jahres 2019.

Einen weiter anhaltenden Aufwärtstrend zeigen im Bereich der unbebauten Grundstücke insbesondere die Baulandpreise für Wohnbauflächen. Hier wurden gegenüber dem Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen lokalen Unterschieden.

In Südhessen lag die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +10,7 %, für Doppelhaushälften bei +11,1 %. Für den Teilmarkt Wohnungseigentum sind ebenfalls (teilweise deutliche) Preissteigerungen festzustellen.

---

<sup>1)</sup> Immobilienmarktberichte Südhessen 2017 bis 2020 und Land Hessen 2015 bis 2020

<b>Preisentwicklungen Süd Hessen (gesamt)</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 6,8 %	+ 10,9 %	+ 10,7 %	+ 12,4 %	(noch offen)
Doppelhaushälften	+ 7,7 %	+ 6,8 %	+ 11,1 %	+ 17,0 %	(noch offen)

Preisentwicklungen in Süd Hessen (Immobilienmarktberichte des Landes Hessen 2017 bis 2022)

Die Angaben beziehen sich auf Gebäude ohne Differenzierung nach Bodenwertniveau, Alter, Größe und Ausstattung.

Der Immobilienmarkt entwickelt sich dabei regional unterschiedlich und ist geprägt von verschiedenen Einflussfaktoren.

<b>Preisentwicklungen Süd Hessen (auf Kreisebene)</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
<b>Kreis Bergstraße</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 3,2 %	+ 11,5 %	+ 8,6 %	+ 13,8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,3 %	+ 4,4 %	+ 6,8 %	+ 10,6 %	+ 7,9 %
Eigentumswohnungen	+ 8,4 %	+ 6,0 %	+ 9,2 %	+ 7,5 %	+ 14,8 %
<b>Landkreis Darmstadt-Dieburg</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 25,0 %	+ 6,9 %	+ 7,4 %	+ 10,9 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 10,4 %	+ 6,6 %	+ 9,4 %	+ 11,2 %	+ 10,1 %
Eigentumswohnungen	+ 8,2 %	+ 5,8 %	+ 10,0 %	+ 7,9 %	+ 13,8 %
<b>Kreis Groß-Gerau</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 8,6 %	+ 6,8 %	+ 10,5 %	+ 9,7 %	+ 9,7 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 15,1 %	+ 3,6 %	+ 10,6 %	+ 10,1 %	+ 15,8 %
Eigentumswohnungen	+ 10,3 %	+ 9,4 %	+ 15,3 %	+ 9,4 %	+ 11,4 %
<b>Odenwaldkreis</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 1,5 %	+ 0,0 %	+ 13,6 %	+ 12,0 %	+ 15,3 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 3,4 %	- 3,8 %	+ 0,0 %	+ 11,8 %	+ 19,1 %
Eigentumswohnungen	+ 9,4 %	+ 2,4 %	+ 6,3 %	+ 12,5 %	+ 15,0 %
<b>Kreis Offenbach</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 8,7 %	- 0,4 %	+ 6,8 %	+ 7,1 %	+ 11,9 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 6,8 %	+ 6,8 %	+ 6,4 %	+ 2,6 %	+ 6,5 %
Eigentumswohnungen	+ 9,6 %	+ 6,0 %	+ 10,2 %	+ 6,6 %	+ 10,7 %

Preisentwicklungen in Süd Hessen (Immobilienmarktbericht Süd Hessen 2017 bis 2023)

Die Angaben beziehen sich auf Gebäude ohne Differenzierung nach Bodenwertniveau, Alter, Größe und Ausstattung.

Auch im Jahr 2023 wird mit weiteren - wenn auch moderateren - Preissteigerungen zu rechnen sein.

### 5.3.3 Landkreis Bergstraße und Viernheim<sup>1)</sup>

Der Landkreis Bergstraße spiegelt die allgemeine Situation im Raum Süd Hessen wieder. Es zeigt sich eine steigende Preisentwicklung. Allerdings zeigen sich unterschiedliche Wertentwicklungen in der Westhälfte (Ballungsregion entlang der Bergstraße) und der Osthälfte (ländlich geprägt) des Kreises. Während in der Westhälfte eine rege bis starke Nachfrage herrscht, lassen sich in der Osthälfte teilweise nur (deutlich) niedrigere Kaufpreise erzielen.

Im Kreis Bergstraße liegt die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +13,8 %. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt die Preissteigerung bei +7,9 %, für Eigentumswohnungen bei +14,8 %.

<sup>1)</sup> Immobilienmarktberichte Süd Hessen 2017 bis 2022

<b>Preisentwicklungen Kreis Bergstraße GESAMT</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 3,2 %	+ 11,5 %	+ 8,6 %	+ 13,8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,3 %	+ 4,4 %	+ 6,8 %	+ 10,6 %	+ 7,9 %
Eigentumswohnungen	+ 8,4 %	+ 6,0 %	+ 9,2 %	+ 7,5 %	+ 14,8 %

Preisentwicklungen im Kreis Bergstraße (Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2017 bis 2023)

In Viernheim liegt die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +31,4 %. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt die Preissteigerung bei +8,1 %, für Eigentumswohnungen bei +22,5 %.

<b>Preisentwicklungen Viernheim</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2022 - 2023</b>
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 3,8 %	- 0,5 %	+ 7,2 %	+ 5,8 %	+ 31,4 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,5 %	+ 1,6 %	+ 10,8 %	+ 11,9 %	+ 8,1 %
Eigentumswohnungen	+ 10,8 %	+ 8,0 %	+ 7,4 %	+ 8,3 %	+22,5 %

Preisentwicklungen in Heppenheim (Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2017 bis 2022)

Als Grund für die Preisentwicklung ist auch die mangelnde Bautätigkeit der letzten Jahre zu nennen.

Für das Jahr 2023 ist von einer weiterhin hohen Nachfrage und damit verbundener weiterer Preissteigerung auszugehen.

Im Stadtgebiet von Viernheim herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnimmobilien. Je nach Lage und Art der Immobilie sind hier Preise (deutlich) oberhalb des Durchschnitts zu erzielen, wozu auch die räumliche Nähe zur Region Rhein-Neckar mit den Städten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg beiträgt.

## 5.4 Risikoeinschätzung

Die Risikoeinschätzung beinhaltet Aussagen zur Nachfragesituation und Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit) sowie zur Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts.

### 5.4.1 Nachfragesituation und Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach einer Immobilie hängt wesentlich von deren Marktgängigkeit ab.

#### Definition der Marktgängigkeit

Unter dem Begriff „marktartig“ oder „marktfähig“ versteht man im Allgemeinen „leicht absatzfähig“ oder auch „problemlos zu verkaufen“. Ursprünglich stammt der Begriff aus der Börsenwelt, wird aber im umgangssprachlichen Gebrauch für sämtliche Branchen - im Besonderen auch in der Immobilienbranche - verwendet. Was fehlt ist eine genaue Definition.

Bezogen auf die Immobilienbranche lässt es sich wie folgt beschreiben: Die Marktartigigkeit oder Marktfähigkeit einer Immobilie beschreibt die momentane Bereitschaft eines Teils der Interessenten, die Immobilie des Verkäufers zu erwerben.

Die Marktartigigkeit ist ein entscheidendes Kriterium für die Festsetzung des Verkehrswertes und ist bei Anwendung der Marktdaten durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Klassifizierung der Marktartigigkeit<sup>1)</sup>

##### Gute/sehr gute Marktartigigkeit

Immobilien, für die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektart jederzeitig die Verfügbarkeit eines ausreichenden Nutzer-/Käuferkreises unterstellt werden kann.

##### Normale Marktartigigkeit

Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage aufweisen.

##### Eingeschränkte Marktartigigkeit

Immobilien, deren Veräußerung durch Standort-/Lagemerkmale und/oder die Objektkriterien und Marktsituation auf eine geringe Nachfrage stoßen und längere Vermarktungszeiten aufweisen.

##### Schwere Marktartigigkeit

Immobilien, die aufgrund ihrer nachteiligen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objektmerkmale und Marktlage auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen und häufig deutlich längere Vermarktungszeiten (mit höherem Aufwand und möglicherweise Preiszugeständnissen) aufweisen.

##### Fehlende Marktartigigkeit

Immobilien, bei denen aufgrund ihrer negativen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objekteigenschaften rechtlichen Situation sowie nicht ausreichend nachweisbarer bzw. fehlender Nachfrage keine hinreichende Marktartigigkeit gegeben ist.

#### Einschätzung der Marktartigigkeit des Bewertungsobjekts

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, des Standorts der Immobilie, der Objektart sowie der Objekteigenschaften wird die Nachfragesituation und somit Marktartigigkeit des Bewertungsobjekts als normal eingeschätzt.

---

<sup>1)</sup> Keller, Praxishandbuch zur Baufinanzierung für Wohnungseigentümer, Springer Fachmedien Wiesbaden, 2013

## 5.4.2 Drittverwendungsfähigkeit

Als Drittverwendungsfähigkeit wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, nach Ausfall eines Nutzers oder Mieters ohne größere Veränderungen von einem anderen Interessenten genutzt oder gemietet werden zu können.

Das bedeutet, die Immobilie entspricht bereits in ihrem jetzigen Zustand (überwiegend) den Anforderungen anderer potenzieller Nutzer oder Mieter.

Die Drittverwendungsfähigkeit hängt in starkem Maße mit der Nutzungsart zusammen. Je mehr eine Immobilie auf die spezifischen Bedürfnisse eines bestimmten Nutzers zugeschnitten ist, desto geringer ist normalerweise ihre Drittverwendungsfähigkeit.

Büroimmobilien haben beispielsweise eine relativ große Drittverwendungsfähigkeit, weil sich freiwerdende Flächen meist ohne weiteres oder mit relativ geringem Aufwand an andere Nutzer vermieten lassen. Dagegen sind Spezial- oder Betreiberimmobilien - wie etwa eine Schwimmhalle oder ein Seniorenheim - in der Regel nur bedingt drittverwendungsfähig.

Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit ist mit Risiken verbunden, die (bei ertragsorientierten Immobilien) aus Sicht eines Investors höhere Anforderungen an die Rendite begründen.

### Einschätzung der Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts

Die Wohneinheit liegt im obersten Geschoss (8. Obergeschoss) eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Etagen und insgesamt 36 Wohneinheiten. Die großzügige Wohneinheit verfügt über 6 Zimmer, hat eine Wohnfläche von rd. 155,30 m<sup>2</sup> und ist gemäß den vorliegenden Planunterlagen normal geschnitten. An Außensitzflächen sind ein Balkon vorhanden. Die Wohneinheit ist für eine große Familie geeignet. Zur Wohneinheit gehört ein Kellerraum. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal eingeschätzt.

## 5.5 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

### 5.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **800,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### 5.5.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.462 m <sup>2</sup>

### 5.5.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>800,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.06.2023	× 1,15	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 920,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>920,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>920,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 2.462 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 2.265.040,00 €	
		<b>rd. 2.270.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023 insgesamt

**2.270.000,00 €**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E01

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung aus der Vergangenheit.

Im Bodenrichtwertbereich 400 €/m<sup>2</sup> bis 499 €/m<sup>2</sup> betrug die Steigerung im Zeitraum 2018 bis 2020 (jeweils zum 01.01.) + 23,8 %, d.h. pro Jahr rd. 11,9 %, im Zeitraum 2020 bis 2022 (jeweils zum 01.01.) + 29,2 %, d.h. pro Jahr rd. 14,6 %.

Unter Berücksichtigung der generell erkennbaren Bodenwertsteigerungen über alle Gemarkungen hinweg erfolgt die Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023 mit einem Zuschlag von +15 %.

### 5.5.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 463/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.270.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	2.270.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 463/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	105.101,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 105.101,00 € <b><u>rd. 105.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt  
zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023

**105.000,00 €.**

## 5.6 Vergleichswertermittlung

### 5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.6.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichswertes für Wohnungseigentum ermittelt.

Aus der Kaufpreissammlung konnte der Kaufpreis für das Objekt zum Zeitpunkt 30.03.2020 entnommen werden.

<b>I. Umrechnung des Kaufpreises auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Kaufpreises (frei)</b>	= 1.970,89 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.970,89 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Kaufpreises</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	30.03.2020	23.06.2023	× 1,35	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Geschosslage	8. OG	8. OG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	155,30	155,30	× 1,00	
Zimmeranzahl	6	6	× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	28 / 70	25 / 70	× 0,89	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.368,02 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt - 0,00 €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Kaufpreisbasis</b>			= <b>2.368,02 €/m<sup>2</sup></b>	

### 5.6.3 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.368,02 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.368,02 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 155,30 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 367.753,51 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 367.753,51 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 367.753,51 € <b>rd. <u>368.000,00 €</u></b>	

## 5.7 Ertragswertermittlung

### 5.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

### 5.7.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche  (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien- wohnhaus)	Sondereigentum-Nr. 34 (8. Obergeschoss mitte)	155,30	9,00	1.397,70	16.772,40
Summe		155,30		1.397,70	16.772,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b>	<b>16.772,40 €</b>
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) <b>(vgl. Einzelaufstellung)</b>	<b>– 2.844,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.928,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,90 % von 105.000,00 €</b>	<b>– 1.995,00 €</b>
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.933,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,90 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 19,755</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 235.744,32 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 340.744,32 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 340.744,32 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 340.744,32 €</b>
	<b>rd. 341.000,00 €</b>

### 5.7.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungsstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

#### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen (Teilungserklärung).

#### Rohertrag

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.

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird der Mietpreisübersicht des örtlichen Grundstücksmarkts entnommen. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die zum Bewertungsstichtag ermittelte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, die als nachhaltig anzusehen ist, kann für sämtliche in Zukunft anfallenden Reinerträge zunächst in gleicher Höhe angenommen werden.

Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung hinsichtlich Veränderung der Miethöhen in der Zukunft sowie inflationsbedingte Änderungen der Wertverhältnisse wird durch Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, der aus dem Marktgeschehen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ertragsfähigkeit abgeleitet worden ist.

Durch Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird

- im 1. Schritt  
die aus der Vergangenheit abgeleitete marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Form der nachhaltigen Miete zunächst in die Zukunft durch gleichbleibende Erträge über die Restnutzungsdauer der Immobilie übertragen
- im 2. Schritt  
die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete durch den Liegenschaftszinssatz dynamisch betrachtet, indem die zukünftige Ertragsfähigkeit der Immobilie marktgerecht einbezogen wird.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjektes, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjektes liegt die durchschnittlichen Wohnraummiete bei rd. 9,00 €/m<sup>2</sup>.

**Bewirtschaftungskosten**

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.

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

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

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren. Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche - z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete - BWK abgestellt wird.

Zudem ist die Bestimmung der BWK für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb mit den angesetzten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten vorzunehmen, weil in dem gleichen Modell auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

- für die Mieteinheit Sondereigentum-Nr. 34 (8. Obergeschoss mitte)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	-	-	412,00
Instandhaltungskosten	-	13,50	2.096,55
Mietausfallwagnis	2,00	-	335,45
Summe			2.844,00

**Liegenschaftszinssatz**

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.

Der angesetzte objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungsstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Bodenwertniveau angegeben sind.

Mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklung (Verwertbarkeit/Verwertungsrisiken) einschätzt.

Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung zukünftiger Marktentwicklung, hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z.B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten vor; die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		Bewertungsobjekt
Ø Bodenrichtwert angepasst	: 930 €/m <sup>2</sup>	rd. 920 €/m <sup>2</sup>
Ø Miete	: 11,55 €/m <sup>2</sup> (6,30 €/m <sup>2</sup> - 15,25 €/m <sup>2</sup> )	9,00 €/m <sup>2</sup>
Ø Restnutzungsdauer	: 38 Jahre	25 Jahre
Ø Wohnfläche	: 75 m <sup>2</sup>	rd. 155,30 m <sup>2</sup>

Der Liegenschaftszinssatz im Bodenrichtwertbereich ab 800,00 €/m<sup>2</sup> wird mit 1,9 % (Standardabweichung +/- 1,2) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 0,7 % bis 3,1 % für den Liegenschaftszinssatz. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Als Kriterien für eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes benennt der örtliche Gutachterausschuss sowie die einschlägige Literatur im Einzelnen wie folgt. Den lageabhängigen Kriterien sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen. In der Regel liegen die Anpassungen in Summe bei ± 0,5 % bis ± 1,0 %).

<u>Abschlag vom Liegenschaftszinssatz:</u>	zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen
▪ gute Wohnlage / hohe Nachfrage	
▪ Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)	
▪ wenige Wohneinheiten im Haus	
▪ aufwendige Ausstattung	
▪ variable Nutzungsmöglichkeiten	
▪ (wesentlich) kleinere Wohn-/Nutzfläche	
▪ Eigennutzung oder bezugsfrei	<input checked="" type="checkbox"/>
▪ (wesentlich) kürzere Restnutzungsdauer	<input checked="" type="checkbox"/>

Zuschlag auf Liegenschaftszinssatz:

zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen

- mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage
- Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet)
- viele Wohneinheiten im Haus  (bereits im Zinssatz berücksichtigt)
- (größerer) Modernisierungsbedarf
- sehr individuelle Ausführung
- (wesentlich) größere Wohn-/Nutzfläche
- Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)
- (wesentlich) längere Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation sowie Drittverwendungsfähigkeit, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige einen objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,90 % für marktgerecht.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**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.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

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 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

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

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

Das 1969 errichtete Gebäude wurde (nicht wesentlich) modernisiert, lediglich im Rahmen der Instandhaltung.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1969 = 54$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$ ) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$ ) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 45 \text{ Jahre} =$ ) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1978
- zugrunde gelegt.

### **Ertragswert / Rentenbarwert**

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).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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.

### **Baumängel und Bauschäden**

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.

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.

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

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

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

## 5.8 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **368.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **341.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 463/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Franconvillestraße 9

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Viernheim	7421	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Viernheim	9	850/7

verbunden mit dem

### Sondereigentum

an der Wohneinheit im 8. Obergeschoss mitte und einem Kellerraum  
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 34 -

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 mit rd.

$$\begin{array}{r}
 365.000,00 \text{ €} \\
 ./\quad \underline{18.250,00 \text{ €}} \quad (5,00 \% \text{, fehlende Besichtigung}) \\
 346.750,00 \text{ €} \\
 \text{rd. } \quad \mathbf{345.000,00 \text{ €}}
 \end{array}$$

in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend 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.

Heppenheim, 31.07.2023

  
 Dipl.- Ing. Reinhard Binz  
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### 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. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

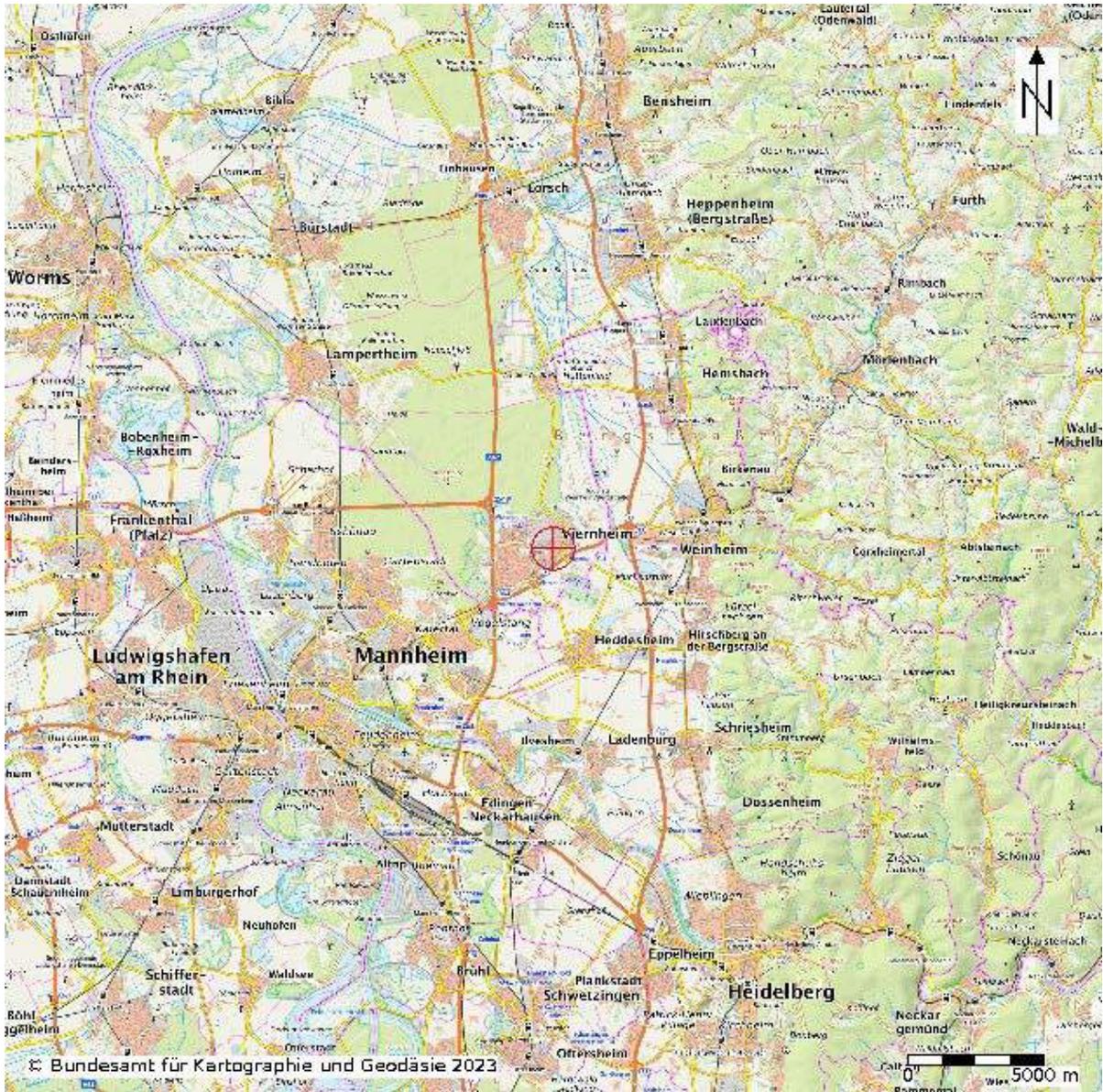
## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2023 (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag, 7. Auflage 2012
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020
- [8] Kleiber: Kleiber-digital, Online-Version des Printwerks (Verkehrswertermittlung von Grundstücken), Bundesanzeiger-Verlag, Tagesaktuell mittels Online-Update

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 5:** Grundriss Wohnung (ohne Maßstab)
- Anlage 6:** Fotoaufnahmen

**Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)



**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 20.07.2023

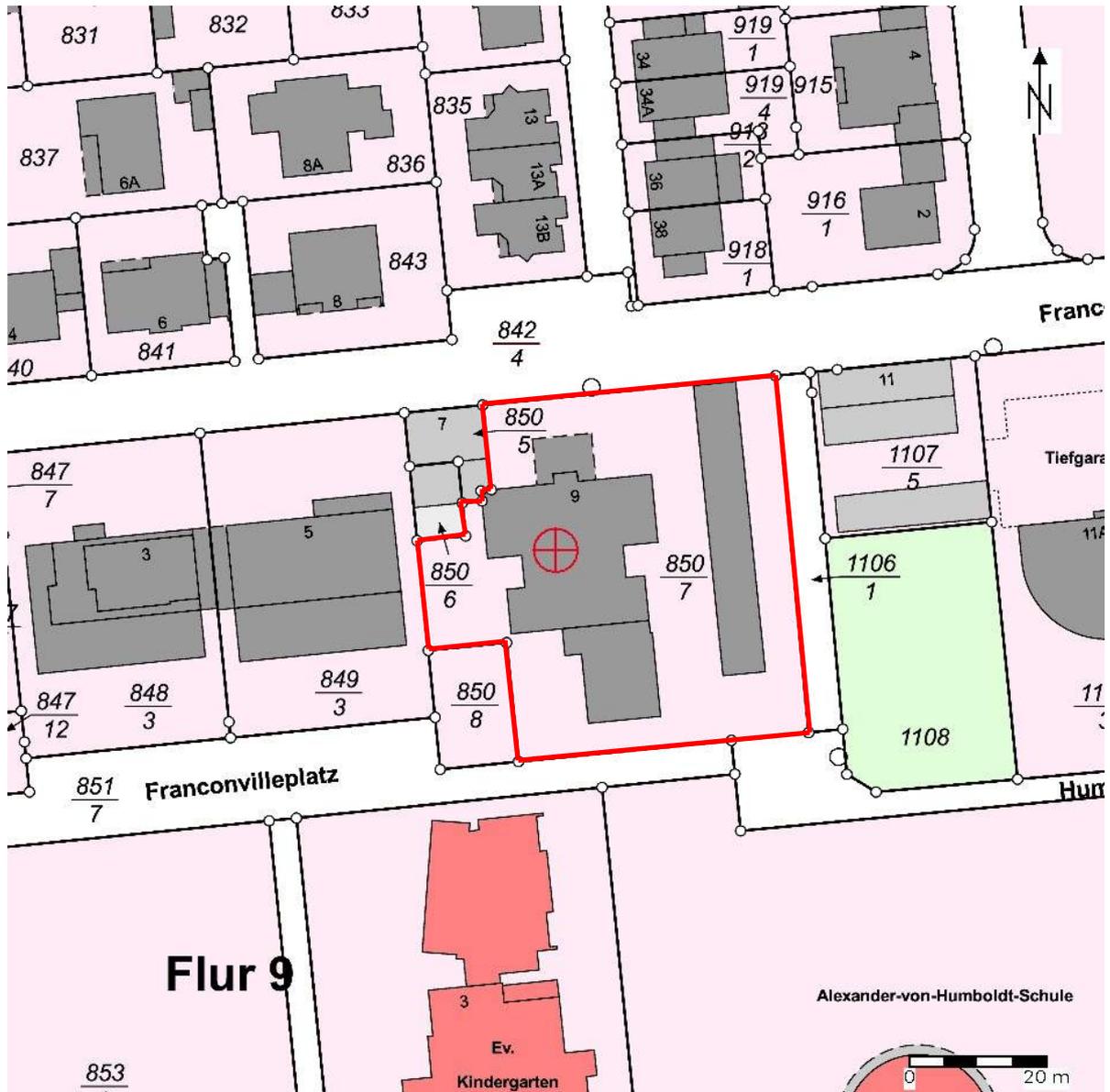
**Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 20.07.2023

**Anlage 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



**Quelle:** ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden (lizenziiert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 20.07.2023

**Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

**Bodenrichtwertauskunft**

Erstellt am: 20.07.2023  
Antrag: 202112573-1  
AZ:

**Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück**

Gemeinde: Viernheim  
Gemarkung: Viernheim  
Lagebezeichnung: Franconvillestraße 9  
Flur: 9  
Flurstück: 850/7

**Stichtag des Bodenrichtwerts:** 01.01.2022

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:**

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich  
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-  
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

## Bodenrichtwert- auskunft

Erstellt am: 20.07.2023  
Antrag: 202112573-1  
AZ:

---

### Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Viernheim, Franconvillestraße 9** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)  
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

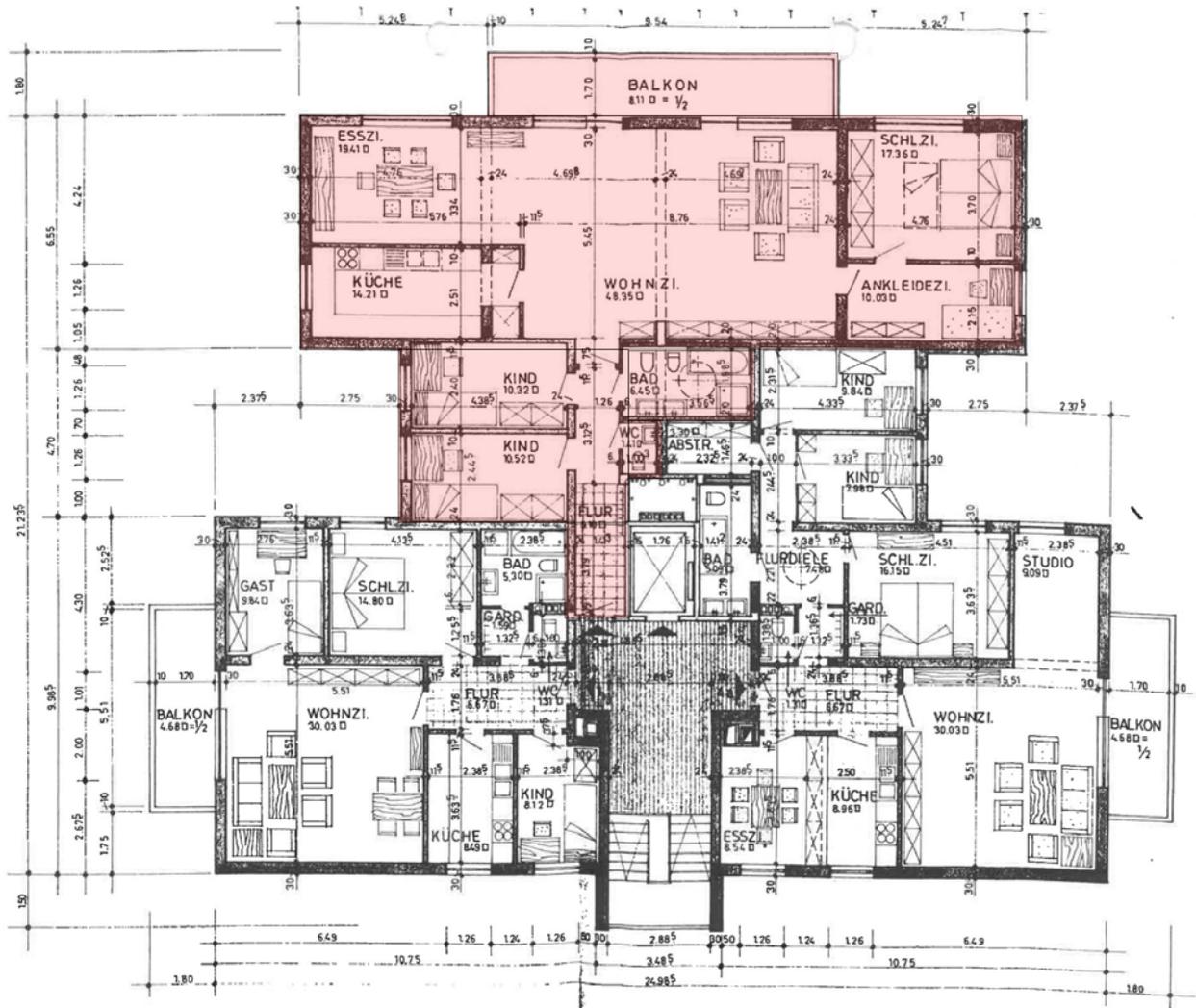
Gemeinde:	Viernheim
Gemarkung:	Viernheim
Zonaler Bodenrichtwert:	800 €/m <sup>2</sup>
Nummer der Bodenrichtwertzone:	17
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022

#### Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzungsart:	Mehrfamilienhäuser

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Anlage 5: Grundriss Wohnung (ohne Maßstab)



**Anlage 6:** Fotoaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 2: Straßenansicht der Gesamtanlage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht der Gesamtanlage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 4: Rückansicht der Gesamtanlage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 5: Hauseingang der Gesamtanlage