

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Lampertheim
-Vollstreckungsgericht-

Bürstädter Str. 1
68623 Lampertheim

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 25.05.2023

AZ.: LP 71 K 22/22

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Lampertheim, Blatt 7654 eingetragenen **47,900/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 68647 Biblis, Darmstädter Str. 47, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Personenaufzug, dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Combilift-Anlage, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
19.04.2023 ermittelt mit rd.

170.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **60** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **22** Seiten. Das Gutachten wurde in **neun** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten der Wohnung Nr.	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten anderer Wohnungen	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	20
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	20
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	20
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
4.5	Vergleichswertermittlung	21
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	23
4.5.4	Vergleichswert	25
4.6	Ertragswertermittlung	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.6.3	Ertragswertberechnung	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
4.7	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
6	Verzeichnis der Anlagen.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit Belastung durch drei im Grundbuch von Biblis, Blatt 7654, eingetragene Grunddienstbarkeiten
Objektadresse:	Darmstädter Str. 47 68647 Biblis
Grundbuchangaben:	Raumeigentumsgrundbuch von Lampertheim, Blatt 7654, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Flurstück 358/13 (1.462 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lampertheim -Vollstreckungsgericht- Bürstädter Str. 1, 68623 Lampertheim Auftrag vom 02.03.2023 (Datum des Beschlusses)
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.04.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.04.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von außen vollumfänglich in Augenschein genommen werden.

Eine Besichtigung der Wohnräume im Erdgeschoss war zum Ortstermin nur teilweise möglich. Die Erdgeschosswohnung wurde vom Eigentümer baulich durch Schließung einer Innenwand und Öffnung einer weiteren Innenwand für einen zusätzlichen Wohnungszugang in zwei separat vermietbare Wohnbereiche aufgeteilt (nicht im Sinne des WEG). Der nördlich gelegene und vermietete Wohnungsteilbereich konnte besichtigt werden. Der südlich gelegene und augenscheinlich ebenfalls vermietete Wohnungsteilbereich war zum Ortstermin nicht zugänglich. Für den nicht zugänglichen Wohnungsteilbereich wird ein Ausstattungsstandard und ein Unterhaltungszustand unterstellt, der in dem besichtigten Wohnungsteilbereich vorgefunden wurde. Zusätzlich wird ein Abschlag wegen mangelnder Besichtigungsmöglichkeit vorgenommen.

Besichtigt wurden zudem die zugänglichen und im Gemeinschaftseigentum stehenden Bereiche im Treppenhaus, im Keller und in der Tiefgarage.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.10.2022
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) vom 15.09.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis Bergstraße vom 15.09.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.03.2023
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Teilungserklärung / Auszüge aus dem Aufteilungsplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Baubauungsplänen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
- Auskünfte über Vergleichsmieten
- Bauakte (auszugsweise)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskünfte der Hausverwaltung

Die Recherchen für diese Wertermittlung wurden am 16.05.2023 abgeschlossen.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter Herrn Henkes wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Die Wohnung konnte nur tlw. von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % auf den Gebäudesachwert bzw. den Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 17.500 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Biblis (ca. 9.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Worms (ca. 14 km entfernt) Mannheim (ca. 25 km entfernt) Darmstadt (ca. 33 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 74 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen</u> B 44 (ca. 0,4 km entfernt) B 47 (ca. 9 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 67 – Anschlussstelle Lorsch (ca. 13 km entfernt) A 61 – Autobahnkreuz Worms (ca. 18 km entfernt) A 6 – Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen (ca. 18 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Regional-Bahnhof Biblis mit Anbindung an die Strecke Frankfurt-Mannheim und nach Worms (ca. 0,4 km entfernt) ICE-Bahnhof Worms mit Anbindung an die Strecke München-Wiesbaden (ca. 13 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> City-Airport Mannheim (ca. 38 km entfernt) Flughafen Frankfurt am Main (ca. 51 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtkernlage • öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt • mittlere bis gute Wohn- und Geschäftslage (Mischgebiet)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> • gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen • überwiegend aufgelockerte, offene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch die Bebauung in zweiter Reihe an der Darmstädter Straße keine nennenswerten Beeinträchtigungen feststellbar
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 5 m (Zufahrtsbreite von der Darmstädter Straße)

maximale Breite:

ca. 53 m (Ausdehnung von Nordwest nach Südost ohne Zufahrt)

maximale Tiefe:

ca. 44 m; (Ausdehnung von Norden nach Süden)

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.462 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige, polygonale Grundstücksform (siehe Liegenschaftskarte)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Straße mit regem Durchgangsverkehr (Darmstädter Straße); 30km-Zone in Höhe der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück
- Hauptzufahrt (ca. 30m Länge und ca. 5m Breite) als Abzweigung von der Darmstädter Straße zum Bewertungsgrundstück gehörend
- Parallel verlaufende Hauptzufahrt der Nachbargrundstücke (Flurstücke 360/1 und 360/2) können über eine Breite von ca. 3m mitbenutzt werden (offene Grenze)
- Zusätzlicher öffentlicher Weg mit ca. 30m Länge und ca. 3m Breite (zur Darmstädter Straße gehörend) mit Anschluss an der südwestlichen Grundstücksgrenze

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
- Parkplätze ausreichend vorhanden
- Privatzufahrt (Hauptzufahrt) von der Darmstädter Straße mit Betonverbundstein befestigt
- Zusätzlicher öffentlicher Weg zur Darmstädter Straße gehörend (Nebenzufahrt) überwiegend aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Stromanschluss
- Wasseranschluss
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Fernseekabelanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses über eine Breite von ca. 5m auf der Ostseite (angrenzender Treppenhauskomplex)
- an der östlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung durch Flurstück 364/1 auf ca. 25m Länge
- an der Haupt-Grundstückszufahrt (Gesamtlänge ca. 30m) Grenzbebauung (Nordostseite) durch Flurstück 361/4 auf ca. 16m und 2 x ca. 6m (Eckbebauung)
- an der südlichen Grundstücksgrenze (Gesamtlänge ca. 60m) Grenzbebauung durch die Flurstücke 391/5 (ca. 5m), 400/1 (ca. 12m), und 357 (ca. 17m)

- an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Bebauung mit ca. 1m Grenzabstand durch Flurstück 359/4
- eingefriedet durch Sichtschutzzaunmodule aus Holz, Klinkermauer, Ziegelmauer, Pflanzsteine, Büsche/Hecke
- keine Einfriedung im Straßenbereich (Hauptzufahrt)
- Hoftor im Bereich der Nebenzufahrt (30m Weg mit ca. 3m Breite zur Darmstädter Straße gehörend) wird augenscheinlich nicht genutzt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen) vom 15.09.2022 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Raumeigentumgrundbuchs von Biblis, Blatt 7654 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr. 1)

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Nr. 361/1 (Blatt 4600)

lfd. Nr. 2)

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Nr. 358/10 (Blatt 5361)

lfd. Nr. 3)

Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Landwirtschaft und Tierzucht; Aufstockung und/oder Grenzbebauung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 364/1 (Blatt 4820)

lfd. Nr. 4)

gelöscht

lfd. Nr. 5)

Zwangsversteigerungsvermerk

Zu lfd. Nr. 1 + Nr. 2

Die Bewilligungserklärungen zu den Grunddienstbarkeiten wurden beim AG Lampertheim zur Einsicht beantragt, lagen jedoch zum Abschluss der Recherchen für dieses Gutachten noch nicht vor. Aus sachverständiger Sicht geht jedoch von beiden Grunddienstbarkeiten keine Wertrelevanz aus.

Zu lfd. Nr. 3)

Die auf dem Nachbargrundstück einst betriebene Landwirtschaft- und Tierzucht (Schweine- und Hühnerzucht) ist nach telefonischer Aussage des heutigen Eigentümers vom 28.04.2023 vor ca. 20 Jahren eingestellt worden. Die auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude wurden umgerüstet (Rückbau der Güllegruben und Fußbodenerneuerung) und dienen seitdem als Lagergebäude für ein an der Darmstädter Straße betriebenes Einzelhandelsgeschäft. Eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft- und Tierzucht und/oder ein Aufstocken der grenzständigen Gebäude ist in naher Zukunft nicht geplant. Ein zukünftiger anderer Eigentümer hätte aber sehr wohl das Recht, die grundbuchlich gesicherten Rechte wieder auszuüben. Ein wertmäßig nennenswerter Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum wäre aber aufgrund seiner spezifischen Lage innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses aus sachverständiger Sicht nicht zu erwarten. Insoweit bleibt die beschriebene Grunddienstbarkeit in diesem Gutachten ohne Wertansatz.

Zu lfd. Nr. 5)

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Bergstraße (Abt. Bauen, Umwelt und Denkmalschutz, Baulasten) vom 15.09.2022 sind für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellplatzsatzung:

Für das Bewertungsobjekt gilt zum Wertermittlungsstichtag die seit 01.04.2023 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Gemeinde Biblis. Diese sieht vor, dass für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen (hier: 18 Wohneinheiten) für Wohnungen ab 60m² Wohnfläche (hier: rd. 68m² Wohnfläche) je 1,5 Pkw-Stellplätze und je 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen sind.

Dem Bewertungsobjekt sind per Sondernutzungsrecht ein Pkw-Stellplatz im Freien und ein Stellplatz in der Combilift-Anlage (Tiefgarage) zugeordnet. Fahrradabstellplätze stehen darüber hinaus in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage des Wohngebäudes zur Verfügung. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind aus sachverständiger Sicht damit erfüllt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Biblis (Bauverwaltung) vom 22.03.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der 2001 genehmigten Nutzungsänderung (Umbau von Arztpraxen in Appartements) und der in diesem Zusammenhang der Bauaufsicht des Kreis Bergstraße vorgelegten Baupläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Insbesondere die zwischenzeitlich wohl zur Schaffung von zwei getrennt vermietbaren Wohnbereichen vorgenommenen baulichen Veränderungen an dem zur Bewertung anstehenden Wohnungseigentum können bauordnungsrechtlich in ihrer materiellen und formellen Legalität zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird von dem 2001 genehmigten Umbau zu einer Wohnung mit ca. 68m² Wohnfläche ausgegangen. Die entsprechenden Planunterlagen wurden dann auch bei der Schaffung des Wohnungseigentums im Sinne des WEG in der Teilungserklärung von 2016 zugrunde gelegt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Biblis (Bauverwaltung) vom 22.03.2023 ist das Gebiet des Bewertungsobjektes erschlossen und Erschließungskosten zum Wertermittlungstichtag nicht mehr zu entrichten.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der Gebäudekomplex wurde 1998 ursprünglich als Ärzte- und Mehrfamilienhaus errichtet. 2001 erfolgte nach vorliegender Baugenehmigung eine Umnutzung und ein Umbau der bis zu diesem Zeitpunkt genutzten Arztpraxen in 4 Apartments zur Wohnnutzung. Die Apartments können bei entsprechender Nachfrage wieder zu Arztpraxen umgenutzt werden, da diese das eigentliche Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplans waren. Das Gebäude verfügte fortan über insgesamt 17 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 13 Kellerräumen, 15 Combilift-Stellplätzen (TG), 5 Stellplätzen (TG) und 8 Stellplätzen im Freien. Die nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässige Zahl von Wohnungen wurde damit um zwei Wohneinheiten überschritten. Durch Befreiungsbescheid des Kreises Bergstraße vom 29.08.2001 wurde diese Überschreitung genehmigt.

Mit Teilungserklärung vom 13.10.2016 wurde das Objekt nach WEG in 17 Wohnungs- und 1 Teileigentumseinheit aufgeteilt. Der Eigentümer der Teileigentumseinheit ist berechtigt, die Teileigentumseinheit in Wohnungseigentum zu ändern. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Bauaufsichtsbehörde des Kreis Bergstraße erfolgte für das Gesamtobjekt am 23.12.2016 (Nachtrag am 01.01.2017).

Der Gebäudekomplex ist augenscheinlich vollumfänglich vermietet bzw. durch Wohnungs-/Teileigentümer eigengenutzt. Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss) mit rund 68 m² Wohnfläche wurde vom Eigentümer durch Schließung bzw. Öffnung je einer Innenwand räumlich so verändert, dass zwei separat vermietbare Wohnbereiche mit ca. 25 m² und ca. 43 m² Wohnfläche und jeweils eigenem Zugang entstanden sind. Die räumlich getrennten Wohnbereiche des Bewertungsobjekts sind vermutlich beide fremdvermietet.

Dem Bewertungsobjekt ist per Sondernutzungsrecht ein Stellplatz im Freien (Stellplatz Nr. 8) und ein Stellplatz in der Combilift-Anlage (Stellplatz Nr. 12) in der Tiefgarage zugeordnet. Der Stellplatz im Freien ist augenscheinlich (Namensschild am Stellplatz) dem Mieter des größeren Wohnungsteilbereiches zur Nutzung überlassen. Dem Mieter des kleineren Wohnungsteilbereiches ist kein Stellplatz mitvermietet (Mietvertrag lag vor).

Der Stellplatz (Doppelparker) in der Combilift-Anlage kann nach Eindruck beim Ortstermin offensichtlich schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden. Die komplette Combilift-Anlage scheint wohl defekt zu sein. Die Eigentümerversammlung hat die Reparatur der Anlage geplant und u.a. dafür eine Sonderumlage beschlossen (Versammlungsprotokoll der Eigentümerversammlung vom 27.10.2021). In der Eigentümerversammlung vom 27.10.2022 hat die Hausverwaltung mitgeteilt, die Combilift-Anlage könnte nicht mehr gewartet sondern nur noch, soweit es geht, repariert werden. Die Eigentümergemeinschaft hatte dann angedacht, das Parksystem komplett zu entfernen und den dadurch freiwerdenden Platz neu in Stellplätze aufzuteilen. Eine telefonische Rückfrage bei der Hausverwaltung am 27.04.2023 hat jedoch ergeben, dass ein Abbau der Anlage nach mittlerweile erfolgten Kostenrecherchen aktuell nicht mehr Diskussion steht.

Ob die Anlage und damit auch der dem Bewertungsobjekt zugeordnete Comblift-Stellplatz nach möglicherweise erfolgter Reparatur in Zukunft wieder genutzt werden kann, ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung offen und kann nicht abschließend beurteilt werden. Die Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage ist darüber hinaus auch deshalb eingeschränkt, weil der eingebaute Autolift in der zurückliegenden Zeit nach Aussage von Mietern und Hausverwaltung immer wieder Funktionsausfälle hat und damit die Stellplätze in der Tiefgarage nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind. Eine Bewertung dieses Combi-Lift Platzes entfällt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 Bauschäden 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen zu Bauschäden oder Baumängeln (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch eine Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit 17 Wohnungseigentums- und 1 Teileigentumseinheit
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Heizungsanlage wurde 2021 modernisiert
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: <ul style="list-style-type: none">• Primärenergiebedarf: 102 kWh / (m²a);• Endenergiebedarf: 92 kWh / (m²a);• Energieverbrauchskennwert: 92 kWh / (m²a)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist teilweise barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• insgesamt verputzt und weiß gestrichen• Sockel glatt verputzt und grau gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

- Wasch- und Trockenraum (Gemeinschaftseigentum)
- Hausanschlussraum (Gemeinschaftseigentum)
- Aufzugs-Triebwerkkräume (Gemeinschaftseigentum)
- Fahrradabstellraum (Gemeinschaftseigentum)
- Kellerräume (Sondernutzungsrechte)
- Regenwasserspeicher (Gemeinschaftseigentum)
- Pkw-Stellplätze (Sondernutzungsrechte)
- Combilift-Anlage (Sondernutzungsrechte)
- Autolift (Gemeinschaftseigentum)
- Treppenhäuser (Gemeinschaftseigentum)
- Personenaufzug (Sondernutzungsrechte)

Erdgeschoss:

- Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 (Bewertungsobjekt)
- Wohnungseigentumseinheit Nr. 2
- Wohnungseigentumseinheit Nr. 17
- Wohnungseigentumseinheit Nr. 18
- Teileigentumseinheit Nr. 3
- Treppenhäuser (Gemeinschaftseigentum)
- Personenaufzug (Sondernutzungsrechte)

1. Obergeschoss:

- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 4 bis Nr. 8
- Treppenhäuser (Gemeinschaftseigentum)
- Personenaufzug (Sondernutzungsrechte)

2. Obergeschoss:

- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 9
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 10
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 11
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 12 (untere Ebene)
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 13
- Treppenhäuser (Gemeinschaftseigentum)
- Personenaufzug (Sondernutzungsrechte)

Dachgeschoss:

- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 12 (obere Ebene)
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 14
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 15
- Wohnungseigentumseinheiten Nr. 16
- Treppenhäuser (Gemeinschaftseigentum)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • tragende Innenwände aus Mauerwerk • nichttragende Innenwände aus Mauerwerk oder Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<p><u>Kelleraußentreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Metallgeländer</p>
Hauseingang(sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt • Klingel-/Gegensprechanlage • Briefkastenanlage • Eingangsbereiche teilw. mit Kunststoff-Wellplatten überdacht
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten</p> <p><u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachziegel aus Ton • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung • Gas-Brennwertheizgerät (120 kW) 2021 erneuert • Wassererwärmer für Trink- und Heizwasser 2021 erneuert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich überwiegend zentral über Heizung • teilweise Elektro-Durchlauferhitzer (Bewertungsobjekt)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung• Kelleraußentreppe• Dachgauben
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Personenaufzug vom KG bis ins 2. OG (450 kg)• Autolift in den Tiefgaragenbereich• Combilift-Anlage in der Tiefgarage• Regenwasserspeicher im KG
Besonnung und Belichtung:	befriedigend bis gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise fehlende Fassadendämmung im Sockelbereich (Sichtbarer Kellerdeckenbereich)• teilweise beschädigte Frontseiten der Balkonkragplatten• teilweise beschädigte Fallrohre• ein Fallrohr provisorisch umgeleitet und Entwässerung in den Gartenbereich• beschädigte Eingangstür (Gebäudenordseite) bei Wohnungseigentumseinheit Nr. 17
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none">• Combilift-Anlage in der Tiefgarage defekt und zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar• Autolift in die Tiefgarage temporär funktionsgestört und dadurch nur eingeschränkt nutzbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung,
- Hofbefestigung,
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Standplatz für Mülltonnen,
- Einfriedung (Mauer, Hecken, Holz-Sichtschutzwände)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten der Wohnung Nr.

Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung mit Nr. 8 bezeichnet
Combilift-Stellplatz Nr. 12

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten anderer Wohnungen

- Sondernutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 2 bis Nr. 8 an je einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung mit Nr. 1 bis Nr. 7 bezeichnet
- Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 2 an der im Aufteilungsplan-Erdgeschoss mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse
- Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 3 an der im Aufteilungsplan-Erdgeschoss mit Nr. 3 bezeichneten Fläche im Freien

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Erdgeschossplan zur beantragten Nutzungsänderung (Umbau) in 2001 rund 68 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat in ihrer Grundkonzeption folgende Räume: Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-Bad, Flur, Diele, Abstellraum

Die Wohnung ist in Ihrer Grundkonzeption wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer 24,00 m² (nach Süden orientiert)
- Schlafzimmer 19,73 m² (nach Osten orientiert)
- Küchenbereich 5,49 m² (nach Osten orientiert)
- Diele 3,49 m² (innenliegend)
- Badezimmer 5,23 m² (innenliegend)
- Gäste-Bad 4,77 m² (innenliegend)
- Flur 3,85 m² (innenliegend)
- Abstellraum 1,38 m² (innenliegend)

Die Gesamtwohnfläche beträgt 67,94 m². In dieser Wertermittlung werden als Gesamtwohnfläche rund 68,00 m² angesetzt.

Durch die Aufteilung der Gesamtwohnfläche in zwei separat vermietete Nutzungseinheiten/Wohnbereiche mit jeweils eigenem Eingangsbereich stellt sich die Raumaufteilung unter Bezug auf die in der Grundkonzeption genannten Raumbereiche zum Wertermittlungsstichtag wie folgt dar:

Nutzungseinheit/Wohnbereich 1

- Wohnzimmer 24,00 m² (nach Süden orientiert)
- Küchenbereich 5,49 m² (nach Osten orientiert)
- Diele 3,49 m² (innenliegend)
- Gäste-Bad 4,77 m² (innenliegend)
- Flur 3,85 m² (innenliegend)
- Abstellraum 1,38 m² (innenliegend)

Teilwohnfläche 1: 42,98 m², rund 43 m²

Nutzungseinheit/Wohnbereich 2

- Schlafzimmer 19,73 m² (nach Osten orientiert)
- Badezimmer 5,23 m² (innenliegend)

Teilwohnfläche: 24,96 m², rund 25 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend bis befriedigend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Wandputz mit Raufasertapete in allen Wohnräumen • Badezimmer deckenhoeh gefliest
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Deckenputz • Deckenverkleidung mit Nut- und Feder Paneelen aus Holz • Paneele teilweise mit Einbaustrahlern
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Isolierglasfenster aus Kunststoff mit Sprossenoptik • Auch raumhohe Verglasung im Wohnbereich • Rollläden aus Kunststoff mit manuellen Gurtwicklern • Fensterbänke innen und außen aus Aluminium
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Nutzungseinheit 1) • Holztür mit Türspion und Türschließer (Nutzungseinheit 2) <p><u>Zimmertüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • einfache Türen aus Holz-/Holzwerkstoff • einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<p><u>Badezimmer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • eingebaute Eckdusche mit Duschvorhang • Hänge-WC • Waschbecken • einfache Ausstattung und Qualität • elektrische Zwangsentlüftung • Waschmaschinenanschluss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend bis normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<ul style="list-style-type: none"> • am Personenaufzug • an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet • an einem Stellplatz in der Combilift-Anlage (TG), im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet – Achtung: nicht nutzbar
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	keine nach Kenntnis der Hausgeld-/Verwalterabrechnungen von 2020 und 2021
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) sind nicht erkennbar.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nach Kenntnis der Hausgeld-/Verwalterabrechnungen für 2020 und 2021 nicht erkennbar.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	<p>Die Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für das Gesamtobjekt betrug zum 23.03.2023 nach Auskunft der Hausverwaltung</p> <p>10.008,07 €.</p> <p>Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind davon anteilig 479,38 € zuzuordnen. Das entspricht 7,05 € je Quadratmeter Wohnfläche und damit einer eher unterdurchschnittlichen Rücklagenbildung. Die Rücklagenbildung ist aus sachverständiger Sicht zu knapp bemessen. Schon die Erneuerung der Heizungsanlage für das Gesamtobjekt in 2021 konnte nicht aus bestehenden Rücklagen sondern nur durch eine entsprechende Sonderumlage finanziert werden.</p> <p>Die knappe Rücklagenbildung ist wohl der Tatsache geschuldet, dass für das Objekt mit Baujahr 1998 erst nach der Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentumseinheiten in 2016/2017 im Sinne des WEG mit der Rücklagenbildung durch die Wohnungseigentümergeinschaft begonnen wurde.</p> <p>Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt betrug 2021 rund 415 € monatlich (ohne Sonderrücklage).</p> <p>Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümergeinschaft.</p>

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 47,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 68647 Biblis, Darmstädter Str. 47 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Personenaufzug, dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Combilift-Anlage, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 19.04.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lampertheim	7654	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lampertheim	1	358/13	1.462 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss konnte aus der Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren angewandt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.462 m ²

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	260,00 €/m²
-----------------------------------------	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.04.2023	× 1,08	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	280,80 €/m²	
Fläche	×	1.462 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	410.529,60 € <u>rd. 410.000,00 €</u>	

Erläuterungen

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 47,900/1.000) 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	369.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 47,900/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 17.675,10 € <u>rd. 17.700,00 €</u>	

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Der zuständige Gutachterausschuss konnte aus der Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	182.680,00	158.522,00	237.170,00	192.000,00
Wohnfläche [m²]	67,94	60,80	73,10	77,60	85,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.004,61	2.168,56	3.056,31	2.258,82
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.04.2023					
Kaufdatum/Stichtag	19.04.2023	17.07.2020	22.04.2020	02.03.2020	21.10.2020
zeitliche Anpassung		× 1,28	× 1,32	× 1,34	× 1,26
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		3.845,90	2.862,50	4.095,46	2.846,11
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	67,94	60,80	73,10	77,60	85,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.845,90	2.862,50	3.685,91	2.846,11

Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss vom 19.04.2023

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	165.000,00	148.000,00	148.500,00	177.000,00
Wohnfläche [m²]	67,94	84,00	82,00	62,00	69,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.964,29	1.804,88	2.395,16	2.565,22
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.04.2023					
Kaufdatum/Stichtag	19.04.2023	04.06.2021	21.05.2021	30.12.2021	21.07.2021
zeitliche Anpassung		× 1,20	× 1,21	× 1,12	× 1,17
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		2.357,15	2.183,90	2.682,58	3.001,31
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	67,94	84,00	82,00	62,00	69,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.357,15	2.249,42	2.682,58	3.001,31

Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss vom 19.04.2023

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	125.000,00	143.000,00	212.000,00	145.000,00
Wohnfläche [m²]	67,94	50,00	61,00	86,00	75,60
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.500,00	2.344,26	2.465,12	1.917,99
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.04.2023					
Kaufdatum/Stichtag	19.04.2023	26.01.2022	25.01.2022	14.02.2022	16.05.2022
zeitliche Anpassung		× 1,12	× 1,12	× 1,11	× 1,08
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		2.800,00	2.625,57	2.736,28	2.071,43
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	67,94	50,00	61,00	86,00	75,60
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.800,00	2.625,57	2.736,28	2.071,43

Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss vom 19.04.2023

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	239.000,00			
Wohnfläche [m²]	67,94	83,50			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.862,28			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.04.2023					
Kaufdatum/Stichtag	19.04.2023	26.04.2022			
zeitliche Anpassung		× 1,09	×	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		3.119,89			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	67,94	83,50			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Gewicht		1,00			
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.275,88			

Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss vom 19.04.2023

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.994,46 €/m² - 3.704,00 €/m².

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	33.194,14 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.766,18 €/m ² rd. 2.766,00 €/m²

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.766,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 67,94 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 187.922,04 €	
Zuschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 5.000,00 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 192.922,04 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 24.500,00 €	
Vergleichswert	= 168.422,04 € rd. <u>170.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**E2****Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Pkw-Stellplatz im Freien	5.000,00 €
Combilift-Stellplatz	ohne Bewertung
Summe	5.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.000,00 €
• Unterhaltungsstau (rd. 100 €/m ² Wfl.)	-7.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-17.500,00 €
• Abzug wegen eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit (rd. 10 % vom Gebäudeertragswert)	-17.500,00 €
Summe	-24.500,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohn- haus)	1	Wohnung EG Nr. 1	68,00		8,50	578,00	6.936,00
	2	Pkw-Stellplatz (im Freien) EG Nr. 8		1,00	30,00	30,00	360,00
		Combilift- Stellplatz Nr. 12		1,00	0,00	0,00	0,00
Summe			68,00	1,00		608,00	7.296,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.296,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.521,11 €
jährlicher Reinertrag	= 5.774,89 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 20.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 320,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.454,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,904
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 174.032,81 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 194.032,81 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 194.032,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 169.532,81 €
	rd. 170.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Planunterlagen (EG-Plan zur Nutzungsänderung/Teilungserklärung) übernommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

Rohertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel für die Gemeinde Biblis existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus der Mietwertübersicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus dem Mietwert-Kalkulator Hessen ("Mika-Online")
- aus den Vergleichsmieten und -preisen für Wohnimmobilien der on-geo GmbH
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. Immoscout24.de, immowelt.de, wohnungsboerse.net, capital.de, miet-check.de, mietspiegeltable.de, mietpreise.info, miete-aktuell.de und andere)

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

Das Bewertungsobjekt wird im Rahmen dieser Wertermittlung, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung zum Wertermittlungsstichtag, als Wohnungseinheit mit 68m² vermietbarer Wohnfläche betrachtet.

Im Hinblick auf die Lage des Objekts, die Objektart, das Objektalter, die Objektgröße und die Ausstattungsqualität des Objekts erscheint eine Nettokaltmiete von 8,50 €/m² als marktüblich erzielbar.

Für den Pkw-Stellplatz im Freien wird eine marktüblich erzielbare Miete von 30 € mtl. angesetzt.

Der Stellplatz im Doppelparker der Tiefgarage ist wegen technisch defekter Combilift-Anlage bis auf weiteres nicht nutzbar. Nach Auskunft der Hausverwaltung erwägt die Eigentümergemeinschaft die Combiliftanlage gänzlich stillzulegen, da man die Kosten für Reparaturen oder einen kompletten Ausbau der Anlage nicht weiter übernehmen möchte. Da der Combilift-Stellplatz dann auch mittelfristig mangels Nutzungsmöglichkeit nicht zu vermieten ist, entfällt aus sachverständiger Sicht der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Miete. Das Risiko von kurz- bis mittelfristig weiterhin anfallenden Bewirtschaftungs- und/oder Abrisskosten wird im Rahmen des Ansatzes eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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 marktconforme 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG Nr. 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	917,19
Mietausfallwagnis	2,00	----	138,72
Summe			1.467,91 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Pkw-Stellplatz (im Freien) EG Nr. 8:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	31,00
Instandhaltungskosten	----	----	15,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			53,20 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde unter anderem auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 ist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten und einem Bodenrichtwertbereich bis 399 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,3% bei einer Spanne von 0,8% bis 3,8% veröffentlicht. Der Auswertung lagen dabei 17 Kauffälle/Kaufpreise aus dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022 zugrunde. Wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie sind dabei eine Wohnfläche von 70m², eine durchschnittliche Miete von 8,90 €/m² und Bewirtschaftungskosten von 20% bei einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Die Firma Sprengnetter weist in einer Auswertung mit Markdaten-Stichtag 01.01.2023 für Eigentumswohnungen in Biblis auf Basis von 161 Kaufpreisen (Kreisebene) einen Liegenschaftszinssatz von 0,95% bei einer Spanne von 0,88% bis 1,02% (95%-Konfidenzintervall) aus.

Unter Berücksichtigung der Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie (z.B. Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Wohnfläche etc.), der Ausstattung sowie des Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, der aktuellen Nachfragesituation nach Wohnungseigentum auf dem örtlichen und regionalen Immobilienmarkt, und im Hinblick auf die allgemeine Zinsentwicklung am Immobilienmarkt in 2022 und seit Beginn des Jahres 2023, erscheint eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf 1,6% aus sachverständiger Sicht angemessen und marktgerecht. Als Risikofaktoren sind dabei vor allem der Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf der gesamten Wohnanlage, die Nutzung als Kapitalanlage (vermietet), die vielen Wohneinheiten im Haus (18), die spezielle Vermietungssituation im Bewertungsobjekt (2 Wohnbereiche), die unterdurchschnittlich gebildeten Rücklagen für das Gebäudealter (Risiko von Sonderumlagen) sowie die ungeklärte Nutzungssituation bei der Combilift-Anlage berücksichtigt.

Mit dem angesetzten Liegenschaftszinssatz von 1,6% ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Ertragsfaktor von 24,6 (= Ertragswert/Rohertrag). Dieser Faktor liegt im marktüblichen Rahmen der im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 veröffentlichten Rohertragsfaktor-Spanne von 16 bis 27,2.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND wird in diesem Gutachten nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und zur Einhaltung der Modellkonformität abweichend von den Angaben in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 nicht mit 80 Jahren, sondern mit 70 Jahren (Immobilienmarktbericht Südhessen 2023) angesetzt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	10,0 %	90,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 gleiche Berechnungsmodell angewendet, das auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise (Wohnbereich 2) besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit von Wohnbereich 1 erfolgt ein Risikoabschlag von 10 % auf den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen. Für den Instandhaltungsstau des Bewertungsobjektes werden 100 €/m² Wohnfläche also rd. 7.000 € veranschlagt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.000,00 €
• Unterhaltungsstau (rd. 100 €/m ² Wfl.)	-7.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-17.500,00 €
• Abzug wegen eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit (10 % Gebäudeertragswert)	-17.500,00 €
Summe	-24.500,00 €

4.7 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. **170.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **170.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für den 47,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 68647 Biblis, Darmstädter Str. 47 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Personenaufzug, dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Combilift-Anlage, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Lampertheim	Blatt 7654	lfd. Nr. 1
Gemarkung Lampertheim	Flur 1	Flurstück 358/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2023 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 25. Mai 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienwohnhausgrundstück**in **Biblis, Darmstädter Str. 47**

Flur 1

Flurstücksnummer **358/13**Wertermittlungsstichtag: **19.04.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	252,39	1.462,00	17.700,00
Summe:			252,39	1.462,00	17.700,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamili- enwohnhaus			67,94	1998	70	45

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	7.296,00	1.521,11 € (20,85 %)	1,60	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	259,93 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-360,29 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.500,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	23,30
Verkehrswert/Reinertrag:	29,44

Ergebnisse	
Ertragswert:	170.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	170.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	170.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.04.2023

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

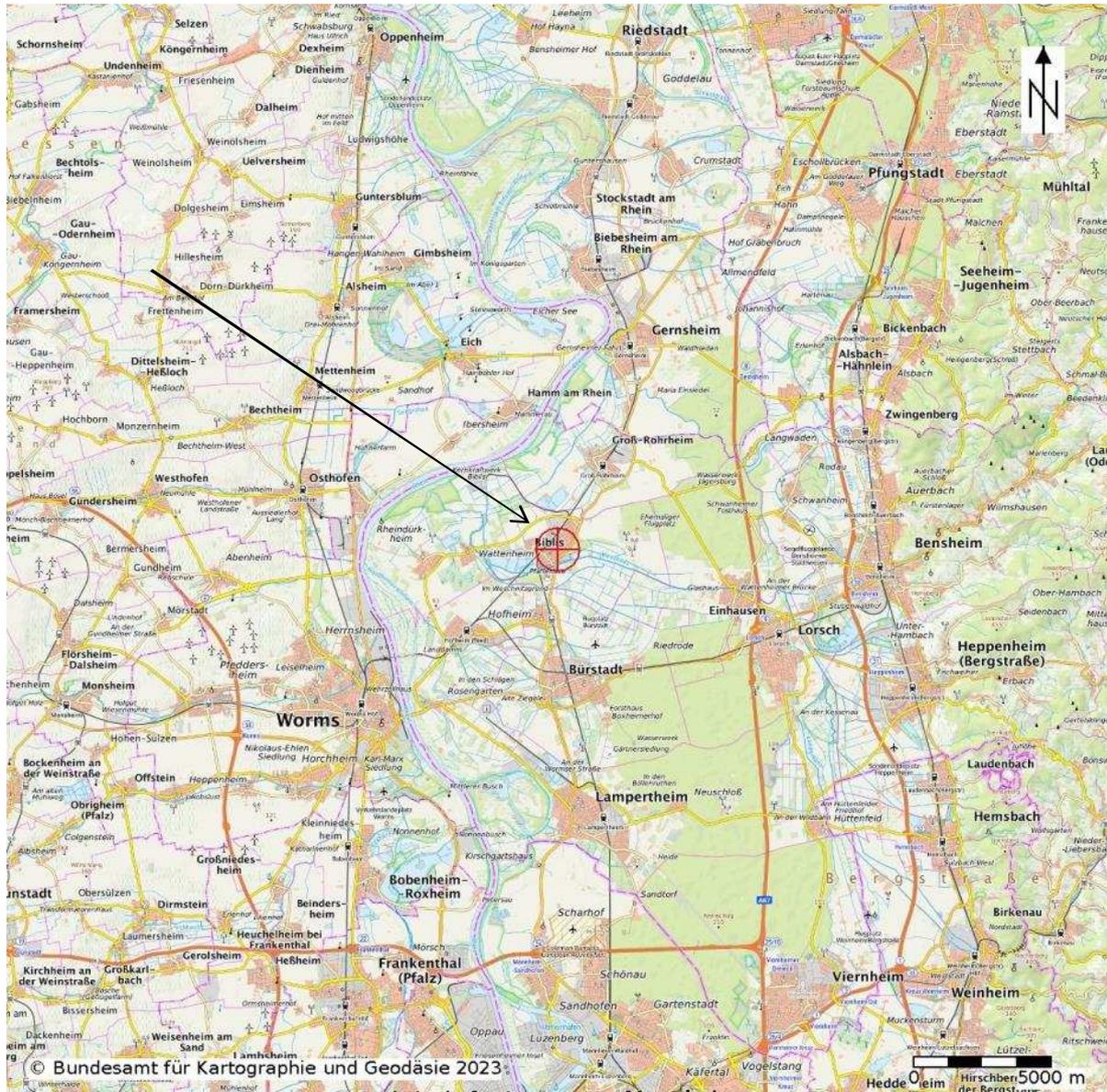
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Ansichten
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



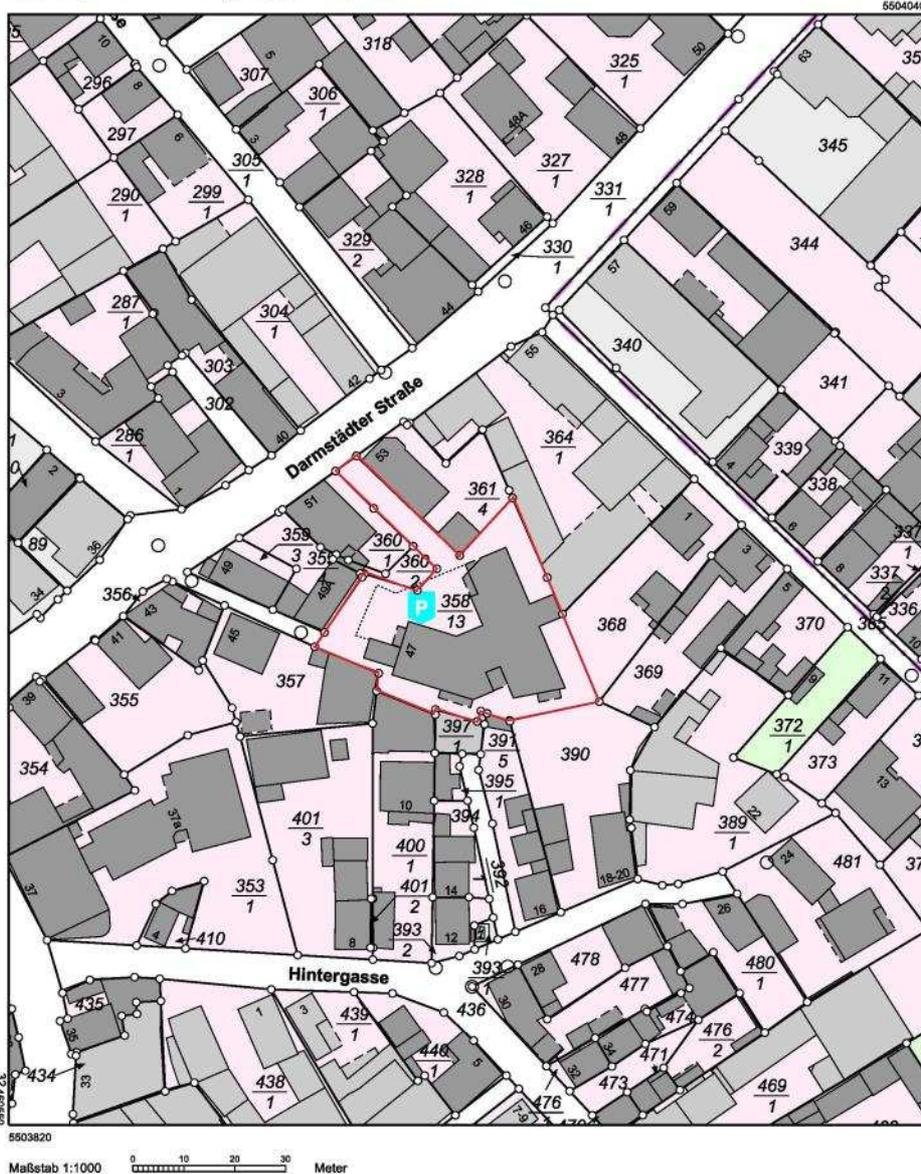
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 18.04.2023
Antrag: 201996430-1

Flurstück: 358/13
Flur: 1
Gemarkung: Biblis

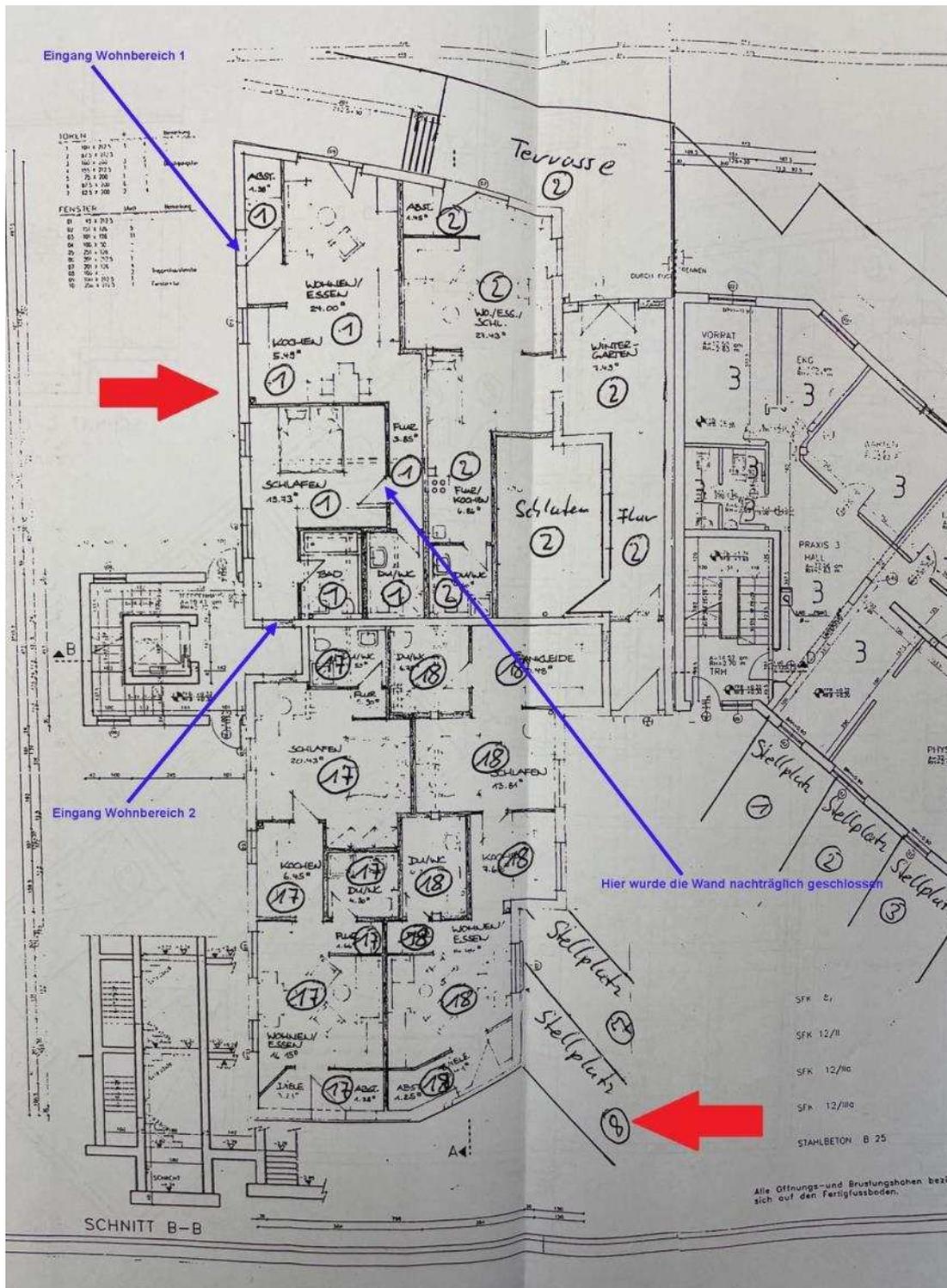
Gemeinde: Biblis
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (rote Umrandung) des Gesamtgrundstücks mit der Flurstücks-Nr. 358/13

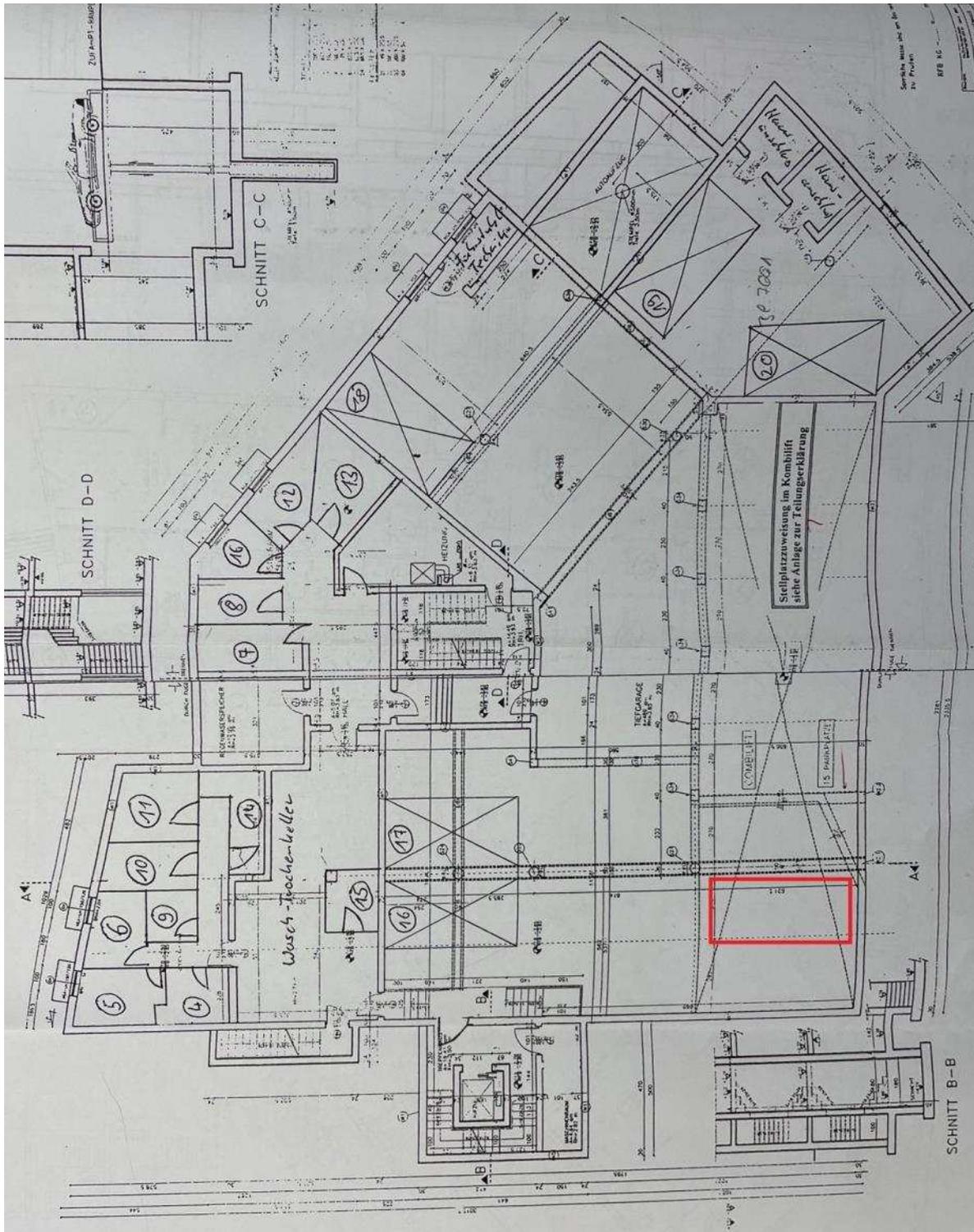
Anlage 4: Grundrisse und Ansichten
Seite 1 von 6



Grundriss EG aus Aufteilungsplan mit Markierung (rot) Wohnungseigentum Nr. 1 und zugeordneter Stellplatz Nr. 8 sowie Zusatzinfos (blau)

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

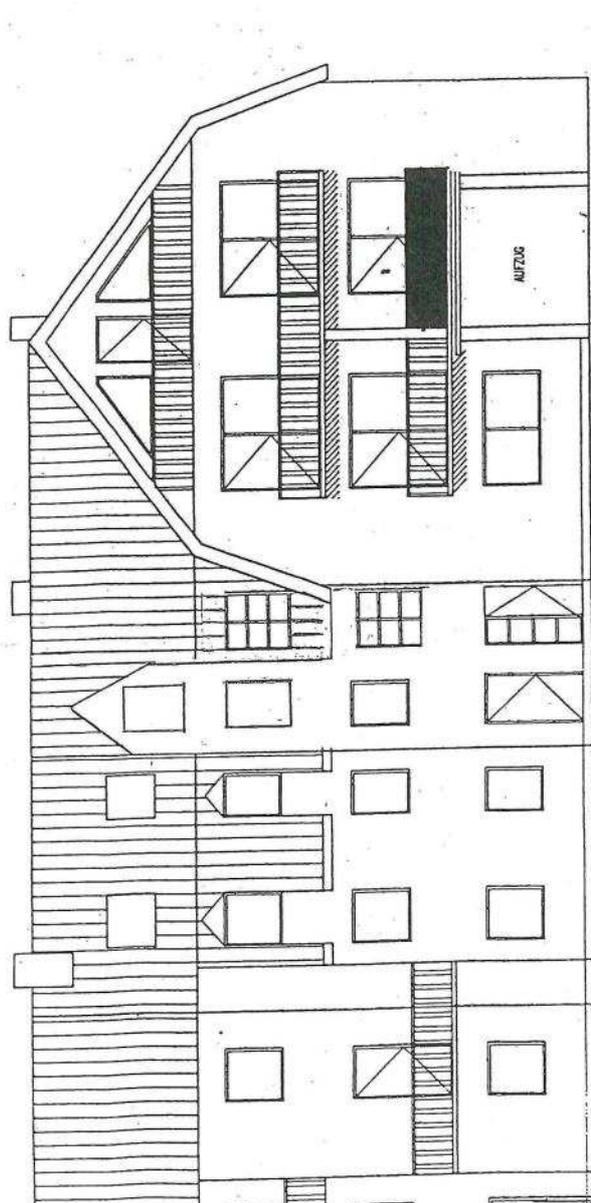
Seite 2 von 6



Grundriss Keller/Tiefgarage aus Aufteilungsplan mit Kennzeichnung (rot) der Lage des zugeordneten Stellplatzes Nr. 12 in der Combilift-Anlage

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

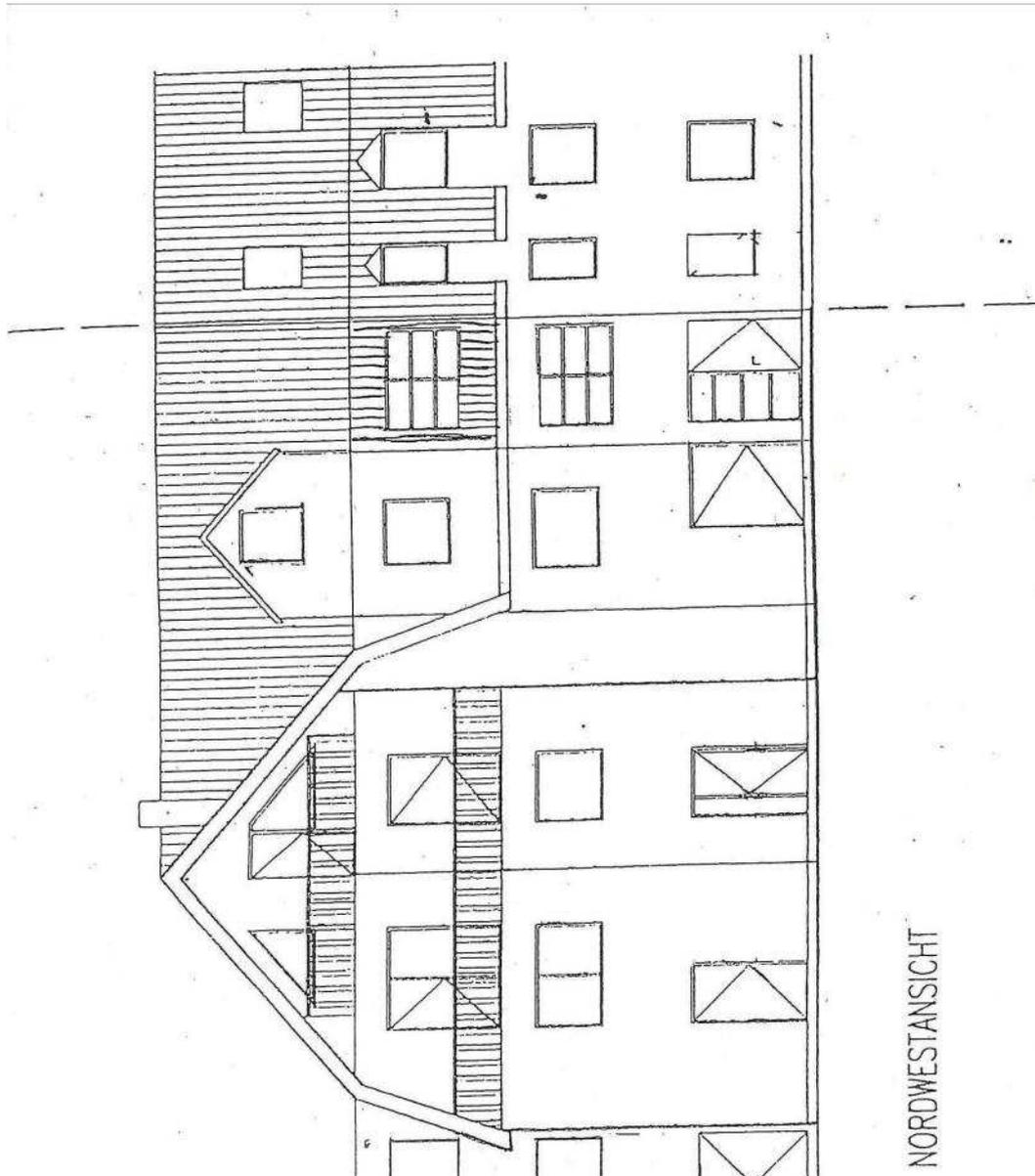
Seite 3 von 6



Westansicht des Gesamtgebäudes (aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

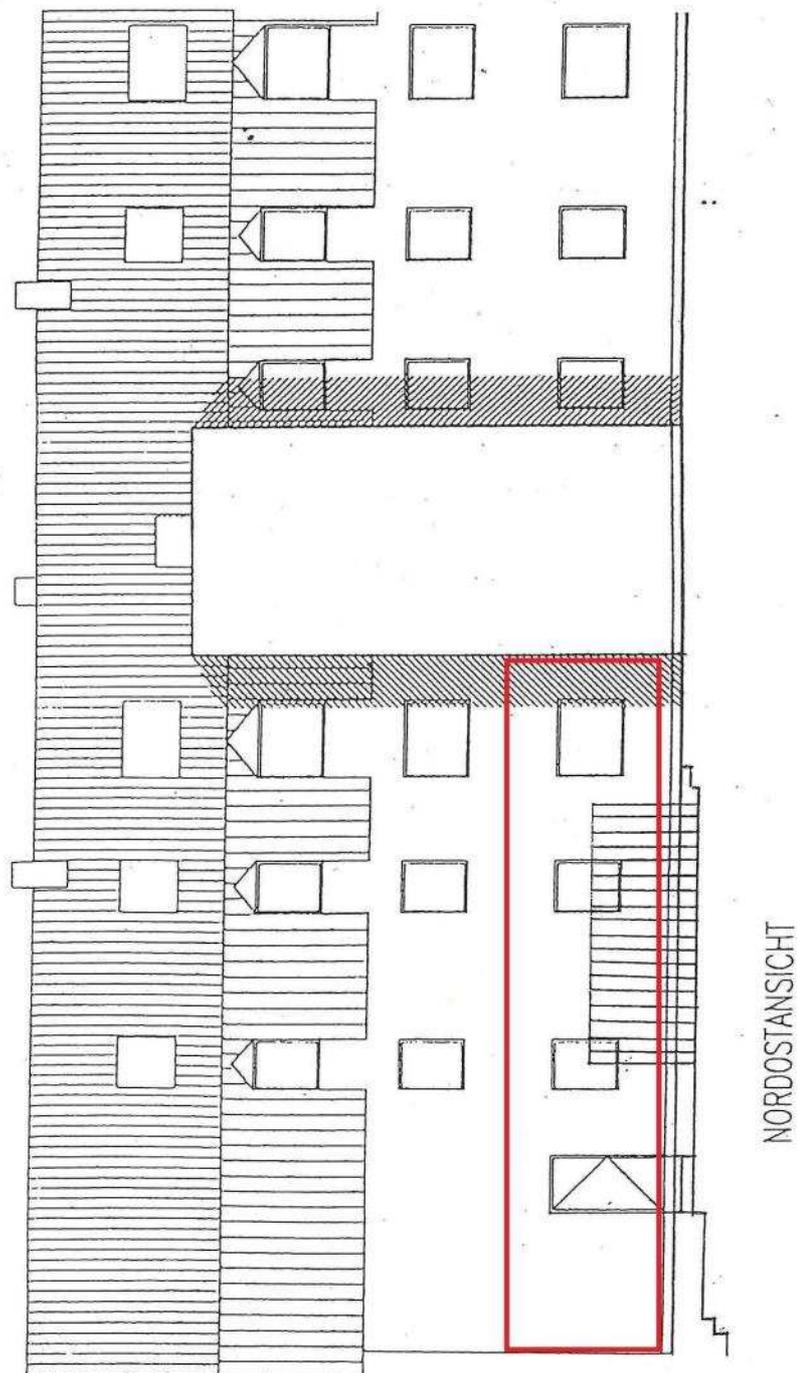
Seite 4 von 6



Nordwest-Ansicht des Gesamtgebäudes (aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

Seite 5 von 6



Nordost-Ansicht des Gesamtgebäudes (aus Teilungserklärung) mit Markierung (rot) des Bewertungsobjektes (Wohnung Nr. 1)

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

Seite 6 von 6



Südost-Ansicht des Gesamtgebäudes (aus Teilungserklärung) mit Markierung des Bewertungsobjektes (Wohnung Nr. 1)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Zufahrt zum Grundstück von der Darmstädter Straße



Bild 2: Gebäudekomplex mit Ansicht von Westen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Dem Bewertungsobjekt zugeordneter Stellplatz (Nr. 8) im Freien



Bild 4: Treppenhaus (Zugang zum Bewertungsobjekt) mit Ansicht von Nordwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: Treppenhausbereich mit Zugang zum Wohnbereich 2 des Bewertungsobjektes (rechts) und Durchgang zum Innenhof auf der Gebäude-Ostseite



Bild 6: Innenhof auf der Gebäude-Ostseite mit Zugang zum Wohnbereich 1 des Bewertungsobjektes und Treppenabgang zum Kellerbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Bewertungsobjekt (rot markiert) mit Zugang zum Wohnbereich 1 aus südöstlicher Richtung und Blick auf das nordöstliche Treppenhaus



Bild 8: Innenansicht (Wohnbereich 2) des Bewertungsobjektes

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: Deckenleisten im Wohnbereich 2 des Bewertungsobjektes nach Wasserschaden in der darüberliegenden Obergeschosswohnung

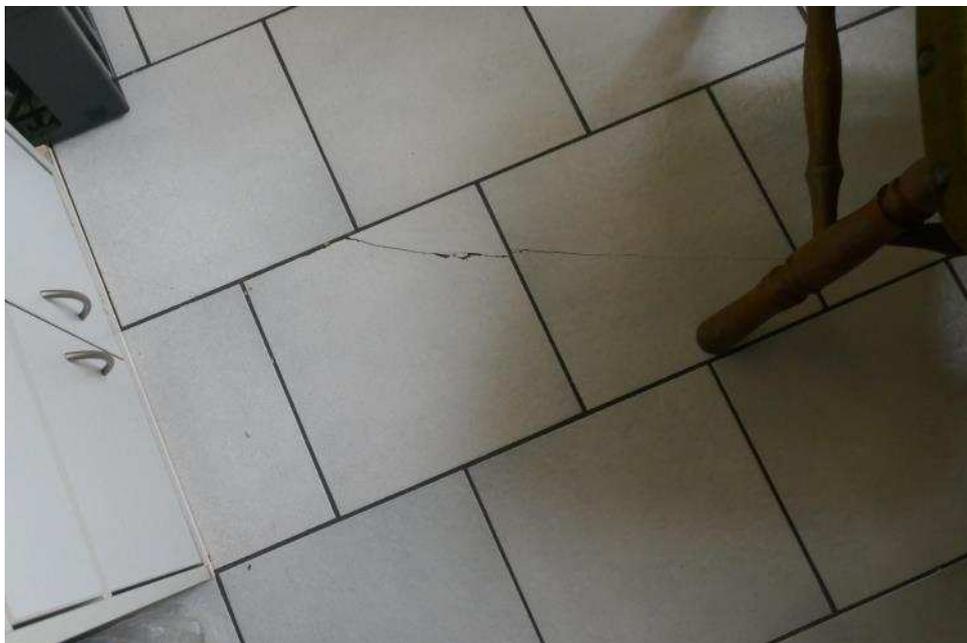


Bild 10: gerissene Bodenfliesen im Wohnbereich 2 des Bewertungsobjektes

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Innenliegendes Badezimmer im Wohnbereich 2 des Bewertungsobjektes



Bild 12: Waschraum (Gemeinschaftseigentum) im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Erneuerte Heizungsanlage im Kellergeschoss (Hausanschlussraum) des Gebäudekomplexes



Bild 14: CombiLift-Anlage im Kellergeschoss (Tiefgarage) des Gebäudekomplexes

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: Dem Bewertungsobjekt zugeordneter Stellplatz (Nr. 12) im oberen Bereich der Combi-lift-Anlage in der Tiefgarage



Bild 16: Zufahrt zum Autolift in der Tiefgarage des Gebäudekomplexes

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Zufahrt zum Autolift im Innenhof mit Ansicht von Westen



Bild 18: Hoftor an der westlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 19: Zufahrt zum Autolift (links), Hoftor (Nebenzufahrt) sowie nachbarliche Grenzbebauung (mitte und rechts)



Bild 20: Grenzbebauung durch das Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 364/1) im Rahmen einer bestehenden Grunddienstbarkeit

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Schaden an der Kragplatte eines Balkons auf der Westseite des Gebäudekomplexes



Bild 22: Schäden an Fallrohr und Außenzugang zu anderer Wohnungseigentumseinheit

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Zufahrtmöglichkeit über Nebenweg der Darmstädter Straße mit Blick auf das Hoftor an der südwestlichen Grundstücksgrenze



Bild 24: Hoftor (augenscheinlich verschlossen) an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit Blick auf den zur Darmstädter Straße gehörenden Nebenweg

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 25: Umgebungsbebauung mit Sicht von Nordosten und Kennzeichnung der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von der Darmstädter Straße



Bild 26: Umgebungsbebauung mit Sicht von Südwesten und Kennzeichnung der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von der Darmstädter Straße