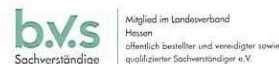




**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung**

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



Mitglied im Gutachterausschuss
für Immobilienwerte beim Amt für
Bodenmanagement Heppenheim

Bauingenieur (Dipl.-Ing.)

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

GUTACHTEN

Nr. 2024-03-023/RB

in Zwangsversteigerungsverfahren

über die Verkehrswerte (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

an dem jeweiligen gemeinschaftlichen Eigentum für das mit

**einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90**

verbunden mit den jeweiligen Sondereigentumen

- | | |
|-----------------------|--|
| AZ: 71 K 22/23 | 256,44/1.000 MEA
Gewerbeeinheit Erdgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - |
| AZ: 71 K 23/23 | 157,78/1.000 MEA
Wohneinheit Erdgeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 - |
| AZ: 71 K 24/23 | 157,78/1.000 MEA
Wohneinheit Obergeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 - |
| AZ: 71 K 25/23 | 92,70/1.000 MEA
Wohneinheit Dachgeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 - |
| AZ: 71 K 26/23 | 177,50/1.000 MEA
Wohneinheit Ober-/Dachgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 - |

**Erstellung von
Verkehrswertgutachten**

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

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.
Zusätzlich wurde das Gutachten und ein Exposé als pdf-Datei erstellt
(zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten	5
1.1	Grundstück/Gebäude	5
1.2	Nutzung/Raumaufteilung	5
1.3	Nutzung/Hausverwaltung	6
1.4	Ergebnisse	6
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Mitteilungen und Hinweise / Fragen des Gerichts	9
2.5	Besonderheiten des Auftrags	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	10
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	10
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftliches Eigentum	14
4.2.1	Wohn- und Geschäftshaus	14
4.2.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.1.2	Nutzungseinheiten	15
4.2.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.2.2	Außenanlagen	16
4.2.2.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
4.2.2.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	16
4.2.2.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	16
4.3	Beschreibung der Sondereigentume	17
4.3.1	Teileigentum-Nr. 1	17
4.3.1.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung	17
4.3.1.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.3.1.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
4.3.2	Wohnungseigentum-Nr. 2	18
4.3.2.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	18
4.3.2.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.3.2.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
4.3.3	Wohnungseigentum-Nr. 3	19

4.3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	19
4.3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
4.3.4	Wohnungseigentum-Nr. 4	20
4.3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	20
4.3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	20
4.3.5	Wohnungseigentum-Nr. 5	21
4.3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	21
4.3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
4.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	22
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
5	Ermittlung der Verkehrswerte	23
5.1	Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte	23
5.2	Verfahrenswahl	24
5.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	24
5.2.3	Zu den Verfahren	24
5.2.4	Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	26
5.3	Teileigentum-Nr. 1	27
5.3.1	Bodenwertermittlung.....	27
5.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
5.3.1.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	27
5.3.1.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	28
5.3.1.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	29
5.3.2	Ertragswertermittlung	30
5.3.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.3.2.2	Ertragswertberechnung	31
5.3.2.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5.3.3	Verkehrswert	37
5.4	Wohnungseigentum-Nr. 2	38
5.4.1	Bodenwertermittlung.....	38
5.4.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	38
5.4.2	Ertragswertermittlung	39
5.4.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
5.4.2.2	Ertragswertberechnung	39
5.4.2.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
5.4.3	Verkehrswert	42
5.5	Wohnungseigentum-Nr. 3	43
5.5.1	Bodenwertermittlung.....	43
5.5.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	43
5.5.2	Ertragswertermittlung	44
5.5.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
5.5.2.2	Ertragswertberechnung	44
5.5.2.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	45
5.5.3	Verkehrswert	46
5.6	Wohnungseigentum-Nr. 4	47
5.6.1	Bodenwertermittlung.....	47
5.6.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	47
5.6.2	Ertragswertermittlung	48
5.6.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
5.6.2.2	Ertragswertberechnung	48
5.6.2.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
5.6.3	Verkehrswert	50
5.7	Wohnungseigentum-Nr. 5	51
5.7.1	Bodenwertermittlung.....	51
5.7.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	51

5.7.2	Ertragswertermittlung	52
5.7.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
5.7.2.2	Ertragswertberechnung	52
5.7.2.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	53
5.7.3	Verkehrswert	54
5.8	Zusammenstellung	55
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	56
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
7	Verzeichnis der Anlagen	57

1 Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten

1.1 Grundstück/Gebäude

Lage:	68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90
Flur:	1
Flurstücksnummer:	425/2
Grundstücksgröße:	342 m ²
Objektart:	Wohnungs- und Teileigentume in einem Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	unbekannt
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2 Nutzung/Raumaufteilung

Teileigentum-Nr. 1

Lage im Gebäude:	Erdgeschoss
Raumaufteilung (gemäß Teilungsplan):	Empfang, Werkstatt, 2 Lagerräume, WC
Nutzfläche:	rd. 145,00 m ²

Wohnungseigentum-Nr. 2

Lage im Gebäude:	Erdgeschoss
Raumaufteilung (gemäß Teilungsplan):	Diele, 3 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Wohnfläche:	rd. 85,00 m ²

Wohnungseigentum-Nr. 3

Lage im Gebäude:	Obergeschoss
Raumaufteilung (gemäß Teilungsplan):	Diele, 3 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Wohnfläche:	rd. 85,00 m ²

Wohnungseigentum-Nr. 4

Lage im Gebäude:	Dachgeschoss
Raumaufteilung (gemäß Teilungsplan):	Diele, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad/WC
Wohnfläche:	rd. 50,00 m ²

Wohnungseigentum-Nr. 5

Lage im Gebäude:	Ober-/Dachgeschoss
Raumaufteilung (gemäß Teilungsplan):	Diele, 5 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Wohnfläche:	rd. 120,00 m ²

1.3 Nutzung/Hausverwaltung

Nutzung zum Wertermittlungstichtag: Die Wohnungseigentume 2 bis 5 sind vermutlich vermietet, das Teileigentum-Nr. 1 steht vermutlich (augenscheinlich durch das Fenster festgestellt) leer.

Hausverwaltung: (vermutlich) in Eigenregie

1.4 Ergebnisse

	Teileigentum-Nr. 1 AZ: 71 K 22/23		Wohnungseigentum-Nr. 2 AZ: 71 K 23/23	
Anteiliger Bodenwert:	rd.	59.200,00 €	rd.	36.400,00 €
Ertragswert:	rd.	220.000,00 €	rd.	137.000,00 €
Verkehrswert:	rd.	198.000,00 €	rd.	123.000,00 €
	Wohnungseigentum-Nr. 3 AZ: 71 K 24/23		Wohnungseigentum-Nr. 4 AZ: 71 K 25/23	
Anteiliger Bodenwert:	rd.	36.400,00 €	rd.	21.400,00 €
Ertragswert:	rd.	137.000,00 €	rd.	84.700,00 €
Verkehrswert:	rd.	123.000,00 €	rd.	76.000,00 €
	Wohnungseigentum-Nr. 5 AZ: 71 K 26/23			
Anteiliger Bodenwert:	rd.	41.000,00 €		
Ertragswert:	rd.	176.000,00 €		
Verkehrswert:	rd.	158.000,00 €		

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungs- und Teileigentume in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Weinheimer Straße 90 68519 Viernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Viernheim Blatt 19420, lfd.-Nr. 1 Blatt 19421, lfd.-Nr. 1 Blatt 19422, lfd.-Nr. 1 Blatt 19423, lfd.-Nr. 1 Blatt 19424, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Viernheim, Flur 1, Flurstück 425/2, Grundstücksgröße: 342 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lampertheim Bürstädter Straße 1 68623 Lampertheim Beschluss vom 05.12.2023 Aktenzeichen 71 K 22/23 Aktenzeichen 71 K 23/23 Aktenzeichen 71 K 24/23 Aktenzeichen 71 K 25/23 Aktenzeichen 71 K 26/23 Auftragsschreiben vom 05.12.2023 Auftragseingang am 12.12.2023
Eigentümer:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i>

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i> und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung etc.

Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend. Somit könnte das Gebäude nur straßenseitig besichtigt werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird - auf Grund des äußerlichen Eindrucks der Immobilie - ein eher einfacher Ausstattungsstandard unterstellt. Darüber hinaus wird Mängel- und Schadensfreiheit unterstellt.

Auswirkung auf die Bewertung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Ebenso wurden vom Eigentümer keinerlei Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Somit besteht grundsätzlich das Risiko, dass nicht alle Fakten sachgemäß berücksichtigt werden konnten.

Insbesondere ist nicht bekannt, inwieweit für die Gesamtanlage eine Erhaltungsrücklage vorhanden ist.

Ebenso ist unbekannt, inwieweit die Räumlichkeiten gemäß den vorliegenden Planunterlagen ausgeführt sind.

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass dieses Risiko einen Abschlag am Verkehrswert bedarf, dieser wird pauschal mit 10 % angesetzt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit vom 21.02.2013
- Teilungserklärung vom 04.09.2014
- Planunterlagen (Grundrisse und Schnitt) aus der Grundakte (Abgeschlossenheitsbescheinigung) bzw. vom Architekturbüro, welches mit der Teilung beauftragt war
- Baugenehmigung aus dem 1993 (Ausbau Dachgeschoss links) - Realisierung unbekannt
- Ortsbesichtigung

2.4 Mitteilungen und Hinweise / Fragen des Gerichts

Adressen:	Die Mieter sind dem Sachverständigen nicht im Detail bekannt. An Klingelanlage und Briefkästen stehend ca. 15 verschiedene Namen.
Gewerbebetrieb:	Es ist nicht erkennbar, dass sich ein Gewerbebetrieb in dem Bewertungsobjekt (Sondereigentum) befindet.
Zubehör etc.:	Keine Aussage möglich.
Hausschwamm:	Keine Aussage möglich.
Beschränkungen, Rechte und Lasten etc.:	Es bestehen nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Auflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

2.5 Besonderheiten des Auftrags

Trotz intensiver Recherche konnten vom Sachverständigen keine aussagekräftigen Unterlagen und Informationen eingeholt werden.

Das Architekturbüro, welches im Jahr 2012 die Planunterlagen zum Antrag auf Abgeschlossenheit angefertigt hat, konnte außer den Planunterlagen keine weiteren Angaben liefern, im Besondere nicht, inwieweit die Grundrisse aktuell sind.

Das Bauamt der Stadt Viernheim war (personell) nicht in der Lage, im Archiv nachzuschauen, inwieweit eine Bauakte vorliegt.

Der Kreis Bergstraße (aktenführende Behörde) lieferte mittels Archivauskunft lediglich eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1993 für einen Dachgeschossausbau. Inwieweit dieser jemals realisiert wurde, ist nicht bekannt. Auffällig ist, dass die Planzeichnungen in keiner Weise mit den Planunterlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2013 übereinstimmen.

Die nachfolgende Bewertung stützt sich - bedingt durch die mangelhafte Aktenlage - auf zahlreiche Annahmen. Dies betrifft insbesondere das Baujahr, die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen (grobes Ausmessen der vorhandenen Planunterlagen) sowie die Ansätze zu Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

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

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

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

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
Weinheim, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt

Landeshauptstadt:
Wiesbaden

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

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

Flughafen:
Frankfurt/Main (ca. 70 km)

3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:	Nähe Stadtmitte; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 700 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Viernheim ausreichend vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof/Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohn- und Geschäftslage
---------------------	---

¹⁾ www.wegweiser-kommune.de

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 26 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 13 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 342,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss Inwieweit ein Gasanschluss vorhanden ist, kann nicht beurteilt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Aussage möglich
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Altstandort aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 01.02.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Viernheim, Blätter 19420, 19421, 19422, 19423 und 19424 folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

keine Aussage möglich

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1: Abstandsflächenbaulast (begünstigend)
zu Lasten des Grundstück Flur 1 Nr. 426/6

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Die Wohnungseigentume 2 bis 5 sind vermutlich vermietet, das Teileigentum-Nr. 1 steht vermutlich (augenscheinlich durch das Fenster festgestellt) leer.

3.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung der Bewertungsobjekt kann – unter der Voraussetzung, dass alle getroffenen Annahmen zutreffen, auch als zukünftige wirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Beschreibung des Gemeinschaftliches Eigentum

4.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; überwiegend zweigeschossig; kleiner, rückwärtiger Bereich eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	unbekannt
Modernisierungen Gemeinschaftseigentum:	keine Aussage möglich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisent-scheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Technikräume, Mieterkeller

Erdgeschoss:

Gewerbereinheit-Nr. 1

Wohneinheit-Nr. 2

Obergeschoss:

Wohneinheit-Nr. 3

Wohneinheit-Nr. 5

Wohneinheit-Nr. 6

Wohneinheit-Nr. 7

Dachgeschoss:

Wohneinheit-Nr. 4

noch Wohneinheit-Nr. 5

noch Wohneinheit-Nr. 7

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	evtl. Beton und/oder Bruchstein
Keller:	keine Aussage möglich
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	keine Aussage möglich
Geschossdecken:	keine Aussage möglich
Treppen:	keine Aussage möglich
Hauseingang(sbereich):	mehrere Eingangstüren zum Gebäude im Hofbereich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- und Zeltdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
	ansonsten keine Aussage möglich

4.2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Heizung:	keine Aussage möglich
Lüftung:	keine Aussage möglich

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

Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	keine Aussage möglich
Bauschäden und Baumängel:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist - gemäß äußerlichem Eindruck - befriedigend. Es besteht (vermutlich) zumindest in Teilbereichen Modernisierungsbedarf.

4.2.2 Außenanlagen

4.2.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung,
Einfriedigung:	Hoftor

4.2.2.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

4.2.2.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

4.3 Beschreibung der Sondereigentume

4.3.1 Teileigentum-Nr. 1

4.3.1.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt ca. 145,00 m ² . Die Ermittlung erfolgte näherungsweise aus den vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Grundrisszeichnungen.
Raumaufteilung:	Empfang, Werkstatt, 2 Lagerräume, WC
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

4.3.1.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Rolltor
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

4.3.1.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

4.3.2 Wohnungseigentum-Nr. 2

4.3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im Erdgeschoss und einem Kellerraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet -.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 85,00 m ² . Die Ermittlung erfolgte näherungsweise aus den vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Grundrisszeichnungen.
Raumaufteilung:	Diele, 3 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

4.3.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

4.3.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

4.3.3 Wohnungseigentum-Nr. 3

4.3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im Obergeschoss und einem Kellerraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet -.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 85,00 m ² . Die Ermittlung erfolgte näherungsweise aus den vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Grundrisszeichnungen.
Raumaufteilung:	Diele, 3 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

4.3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

4.3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

4.3.4 Wohnungseigentum-Nr. 4

4.3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im Dachgeschoss und einem Kellerraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 50,00 m ² . Die Ermittlung erfolgte näherungsweise aus den vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Grundrisszeichnungen.
Raumaufteilung:	Diele, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad/WC
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

4.3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

4.3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

4.3.5 Wohnungseigentum-Nr. 5

4.3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im Ober-/Dachgeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet -.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 120,00 m ² . Die Ermittlung erfolgte näherungsweise aus den vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Grundrisszeichnungen.
Raumaufteilung:	Diele, 5 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC
Modernisierungen Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	keine Aussage möglich

4.3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

4.3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Sonstige Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

4.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine Aussage möglich
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine Aussage möglich
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine Aussage möglich
Erhaltungshaltungsrücklage:	Inwieweit Rücklagen am Gesamtobjekt gebildet werden, ist nicht bekannt. Da alle Nutzungseinheiten einem Eigentümer gehören, liegt die Vermutung nahe, dass es keine Rücklagen gibt.

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich - gemäß äußerlichem Eindruck - in einem befriedigenden, in Teilbereichen leicht vernachlässigtem Zustand.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die verschiedenen Miteigentumsanteile an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90 zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 ermittelt.

- AZ: 71 K 22/23** 256,44/1.000 MEA
Gewerbeeinheit Erdgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 -
- AZ: 71 K 23/23** 157,78/1.000 MEA
Wohneinheit Erdgeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 -
- AZ: 71 K 24/23** 157,78/1.000 MEA
Wohneinheit Obergeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 -
- AZ: 71 K 25/23** 92,70/1.000 MEA
Wohneinheit Dachgeschoss und Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 -
- AZ: 71 K 26/23** 177,50/1.000 MEA
Wohneinheit Ober-/Dachgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 -

5.1 Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	19420	1	
<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	19421	1	
<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	19422	1	
<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	19423	1	
<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Viernheim	19424	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Viernheim	1	425/2	342 m ²

5.2 Verfahrenswahl

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.3 Zu den Verfahren

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (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 Objekts 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 auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, wenn bei der Kaufpreisbildung üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinnsatzes.

Mit dem **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind bei allen drei Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

5.2.4 Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil - im Besonderen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung -

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

5.3 Teileigentum-Nr. 1

5.3.1 Bodenwertermittlung

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

5.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **675,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.1.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	342 m ²

5.3.1.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 675,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 675,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	342	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 675,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 675,00 €/m²	
Fläche	× 342 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 230.850,00 € rd. <u>231.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 insgesamt

231.000,00 €

5.3.1.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 256,44/1.000) 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	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 256,44/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	59.237,64 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 59.237,64 €	
	<u>rd. 59.200,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024

59.200,00 €.

5.3.2 Ertragswertermittlung

5.3.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohnhaus)	Gewerbeeinheit-Nr. 1 (Erdgeschoss)	145,00	10,00	1.450,00	17.400,00
Summe		145,00		1.450,00	17.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag		17.400,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	3.219,00 €
jährlicher Reinertrag	=	14.181,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 59.200,00 €	-	2.368,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))		
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.813,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,590
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	160.538,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	219.738,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	219.738,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	219.738,67 €
	rd.	220.000,00 €

5.3.2.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeine Hinweise

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

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

Nutzflächen

Die Nutzfläche würde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Planunterlagen ermittelt.

Rohertrag

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

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

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

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

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

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

Durch Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird

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

Der Ansatz erfolgt mit 10,00 €/m².

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	Gewerbe	3 % von 17.400,00 € 522,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbe	145,00 m² × 13,80 €/m² 2.001,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	4,0 % vom Rohertrag	696,00 €
Summe		3.219,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentume vor. Ausgehend vom Zinssatz für Wohnungseigentume (2,0 %) erfolgt der Ansatz - unter Berücksichtigung des höheren Risikos für gewerbliche Nutzungen - mit 4,0 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Zur Wahrung der Modellkonformität ist die Restnutzungsdauer gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Die Restnutzungsdauer wird pauschal mit 20 Jahren angesetzt.

Ertragswert / Rentenbarwert

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 256,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Viernheim	19420	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Viernheim	1	425/2

verbunden mit dem

Sondereigentum

an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 -

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 mit rd.

	220.000,00 €	
./.	22.000,00 €	(10,00 %, fehlende Besichtigung etc.)
	198.000,00 €	
rd.	198.000,00 €	

in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

5.4 Wohnungseigentum-Nr. 2

5.4.1 Bodenwertermittlung

Siehe Abschnitt 5.3.1.

5.4.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 157,78/1.000) 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	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 157,78/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	36.447,18 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 36.447,18 € rd. <u>36.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024

36.400,00 €

5.4.2 Ertragswertermittlung

5.4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Abschnitt 5.3.2.1.

5.4.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn-/Geschäftshaus)	Wohneinheit-Nr. 2 (Erdgeschoss)	85,00	8,50	722,50	8.670,00
Summe		85,00		722,50	8.670,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	8.670,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.766,40 €
jährlicher Reinertrag	= 6.903,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 36.400,00 €	– 728,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.175,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.977,24 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
	rd. 137.000,00 €

5.4.2.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Zu den Erläuterungen siehe überwiegend Abschnitt 5.3.2.3

Wohnflächen

Die Wohnfläche würde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden, überwiegend nicht vermaßten Planunterlagen ermittelt.

Rohertrag

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts liegt die durchschnittlichen Wohnraummiete bei rd. 8,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen	1 × 420,00 € 420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen	85,00 m ² × 13,80 €/m ² 1.173,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	173,40 €
Summe		1.766,40 €

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten vor; die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Bodenwert angepasst : 675 €/m ²	675 €/m ²
Ø Miete : 10,50 €/m ² (8,65 €/m ² - 12,50 €/m ²)	8,50 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer : 48 Jahre	20 Jahre
Ø Wohnfläche : 85 m ²	rd. 85,00 m ²

Der Liegenschaftszinssatz im Bodenrichtwertniveau 600 €/m² bis 699 €/m² wird mit 1,9 % (Standardabweichung +/- 0,7) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 1,2 % bis 2,6 % für den Liegenschaftszinssatz. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

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

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz:

- gute Wohnlage / hohe Nachfrage
- Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)
- wenige Wohneinheiten im Haus
- aufwendige Ausstattung
- variable Nutzungsmöglichkeiten
- (wesentlich) kleinere Wohn-/Nutzfläche
- Eigennutzung oder bezugsfrei
- (wesentlich) kürzere Restnutzungsdauer

zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen

 (bereits im Zinssatz berücksichtigt)Zuschlag auf Liegenschaftszinssatz:

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

zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen



Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige einen objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für marktgerecht.

5.4.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 157,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd.-Nr.</u>
Viernheim	19421	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Viernheim	1	425/2

verbunden mit dem

Sondereigentum

an der Wohneinheit im Erdgeschoss und einem Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 -

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 mit rd.

	137.000,00 €	
./. (10,00 %, fehlende Besichtigung etc.)	<u>13.700,00 €</u>	
	123.300,00 €	
rd.	123.000,00 €	

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

5.5 Wohnungseigentum-Nr. 3

5.5.1 Bodenwertermittlung

Siehe Abschnitt 5.3.1.

5.5.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 157,78/1.000) 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	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 157,78/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	36.447,18 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 36.447,18 € rd. <u>36.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024

36.400,00 €

5.5.2 Ertragswertermittlung

5.5.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Abschnitt 5.3.2.1.

5.5.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn-/Geschäftshaus)	Wohneinheit-Nr. 3 (Obergeschoss)	85,00	8,50	722,50	8.670,00
Summe		85,00		722,50	8.670,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	8.670,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.766,40 €
jährlicher Reinertrag	= 6.903,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 36.400,00 €	– 728,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.175,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.977,24 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 137.377,24 €
	rd. 137.000,00 €

5.5.2.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Zu den Erläuterungen siehe überwiegend Abschnitt 5.3.2.3

Rohertrag

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts liegt die durchschnittlichen Wohnraummiete bei rd. 8,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen	1 × 420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen	85,00 m ² × 13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.766,40 €

5.5.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 157,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Viernheim	19422	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Viernheim	1	425/2

verbunden mit dem

Sondereigentum

an der Wohneinheit im Obergeschoss und einem Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 -

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 mit rd.

	137.000,00 €	
./.	13.700,00 €	(10,00 %, fehlende Besichtigung etc.)
	123.300,00 €	
rd.	123.000,00 €	

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

5.6 Wohnungseigentum-Nr. 4

5.6.1 Bodenwertermittlung

Siehe Abschnitt 5.3.1.

5.6.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 92,70/1.000) 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	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 92,70/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	21.413,70 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 21.413,70 € rd. <u>21.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024

21.400,00 €.

5.6.2 Ertragswertermittlung

5.6.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Abschnitt 5.3.2.1.

5.6.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn-/Geschäftshaus)	Wohneinheit-Nr. 4 (Dachgeschoss)	50,00	9,20	460,00	5.520,00
Summe		50,00		460,00	5.520,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	5.520,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.220,40 €
jährlicher Reinertrag	= 4.299,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 21.400,00 €	– 428,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.871,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 63.304,53 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.704,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.704,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.704,53 €
	rd. 84.700,00 €

5.6.2.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Zu den Erläuterungen siehe überwiegend Abschnitt 5.3.2.3

Rohertrag

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts liegt die durchschnittlichen Wohnraummiete bei rd. 9,20 €/m².

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen	1 × 420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen	50,00 m ² × 13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.220,40 €

5.6.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **84.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 92,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd.-Nr.</u>
Viernheim	19423	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Viernheim	1	425/2

verbunden mit dem

Sondereigentum

an der Wohneinheit im Dachgeschoss und einem Kellerraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 -

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 mit rd.

	84.700,00 €	
./. (10,00 %, fehlende Besichtigung etc.)	8.470,00 €	
	<hr/>	
	76.230,00 €	
rd.	76.000,00 €	

in Worten: sechssundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

5.7 Wohnungseigentum-Nr. 5

5.7.1 Bodenwertermittlung

Siehe Abschnitt 5.3.1.

5.7.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 177,50/1.000) 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	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 177,50/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	41.002,50 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 41.002,50 € rd. <u>41.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024

41.000,00 €.

5.7.2 Ertragswertermittlung

5.7.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Abschnitt 5.3.2.1.

5.7.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn-/Geschäftshaus)	Wohneinheit-Nr. 5 (Ober-/Dachgeschoss)	120,00	7,90	948,00	11.376,00
Summe		120,00		948,00	11.376,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	11.376,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters (vgl. Einzelaufstellung))	– 2.303,52 €
jährlicher Reinertrag	= 9.072,48 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 41.000,00 €	– 820,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.252,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 134.936,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 175.936,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 175.936,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 175.936,30 €
	rd. 176.000,00 €

5.7.2.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Zu den Erläuterungen siehe überwiegend Abschnitt 5.3.2.3

Rohertrag

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts liegt die durchschnittlichen Wohnraummiete bei rd. 7,90 €/m².

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen	1 × 420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen	120,00 m ² × 13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		2.303,52 €

5.7.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 177,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 68519 Viernheim, Weinheimer Straße 90

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd.-Nr.</u>
Viernheim	19424	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Viernheim	1	425/2

verbunden mit dem

Sondereigentum

an der Wohneinheit im Ober-/Dachgeschoss
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 -

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 mit rd.

	176.000,00 €	
./. (10,00 %, fehlende Besichtigung etc.)	<u>17.600,00 €</u>	
	158.400,00 €	
rd.	158.000,00 €	

in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

5.8 Zusammenstellung

Aktenzeichen	Bewertungsobjekt	Verkehrswert
AZ: 71 K 22/23	256,44/1.000 MEA Gewerbeeinheit Erdgeschoss - im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 -	198.000,00 €
AZ: 71 K 23/23	157,78/1.000 MEA Wohneinheit Erdgeschoss und Kellerraum - im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 -	123.000,00 €
AZ: 71 K 24/23	157,78/1.000 MEA Wohneinheit Obergeschoss und Kellerraum - im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 -	123.000,00 €
AZ: 71 K 25/23	92,70/1.000 MEA Wohneinheit Dachgeschoss und Kellerraum - im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 -	76.000,00 €
AZ: 71 K 26/23	177,50/1.000 MEA Wohneinheit Ober-/Dachgeschoss - im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 -	158.000,00 €

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

Heppenheim, 07.06.2024


Dipl.- Ing. Reinhard Binz



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2024 – VORABZUG (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag, 7. Auflage 2012
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020
- [8] Kleiber: Kleiber-digital, Online-Version des Printwerks (Verkehrswertermittlung von Grundstücken), Bundesanzeiger-Verlag, Tagesaktuell mittels Online-Update

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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



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

Stand: 31.05.2024

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



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

Stand: 31.05.2024

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



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

Stand: 31.05.2024

Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft



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

**Bodenrichtwert-
auskunft**

Erstellt am: 31.03.2024
Antrag: 20250303-1
AZ:

Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Viernheim
Gemarkung: Viernheim
Lagebezeichnung: Weinheimer Straße 90
Flur: 1
Flurstück: 425/2

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

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



Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



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

Bodenrichtwert- auskunft

Erstellt am: 31.03.2024
Antrag: 20250303-1
AZ:

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Vierheim, Weinheimer Straße 90** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

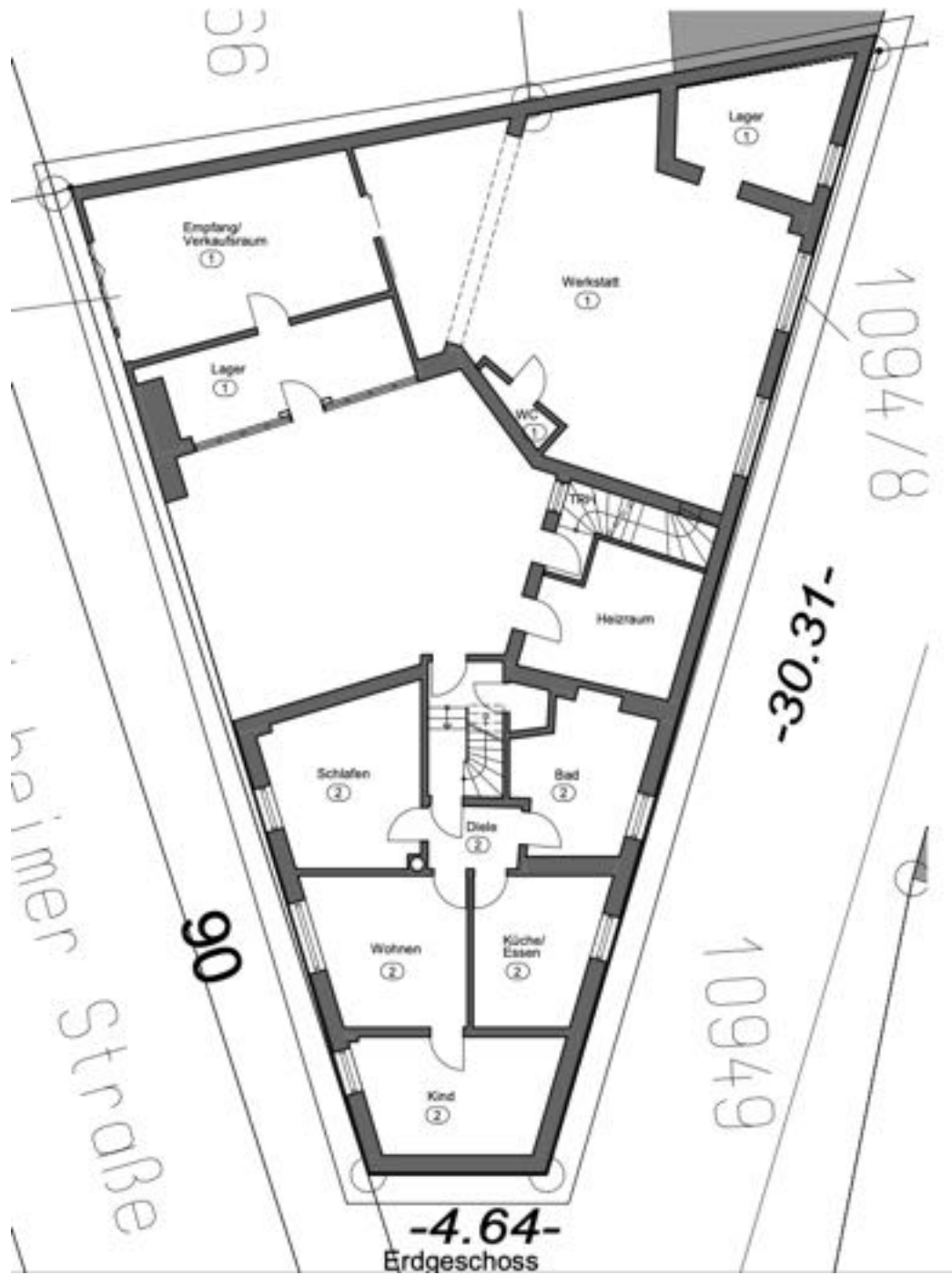
Gemeinde:	Vierheim
Gemarkung:	Vierheim
Zonaler Bodenrichtwert:	675 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	30700009
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragzustand:	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

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

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt (ohne Maßstab)



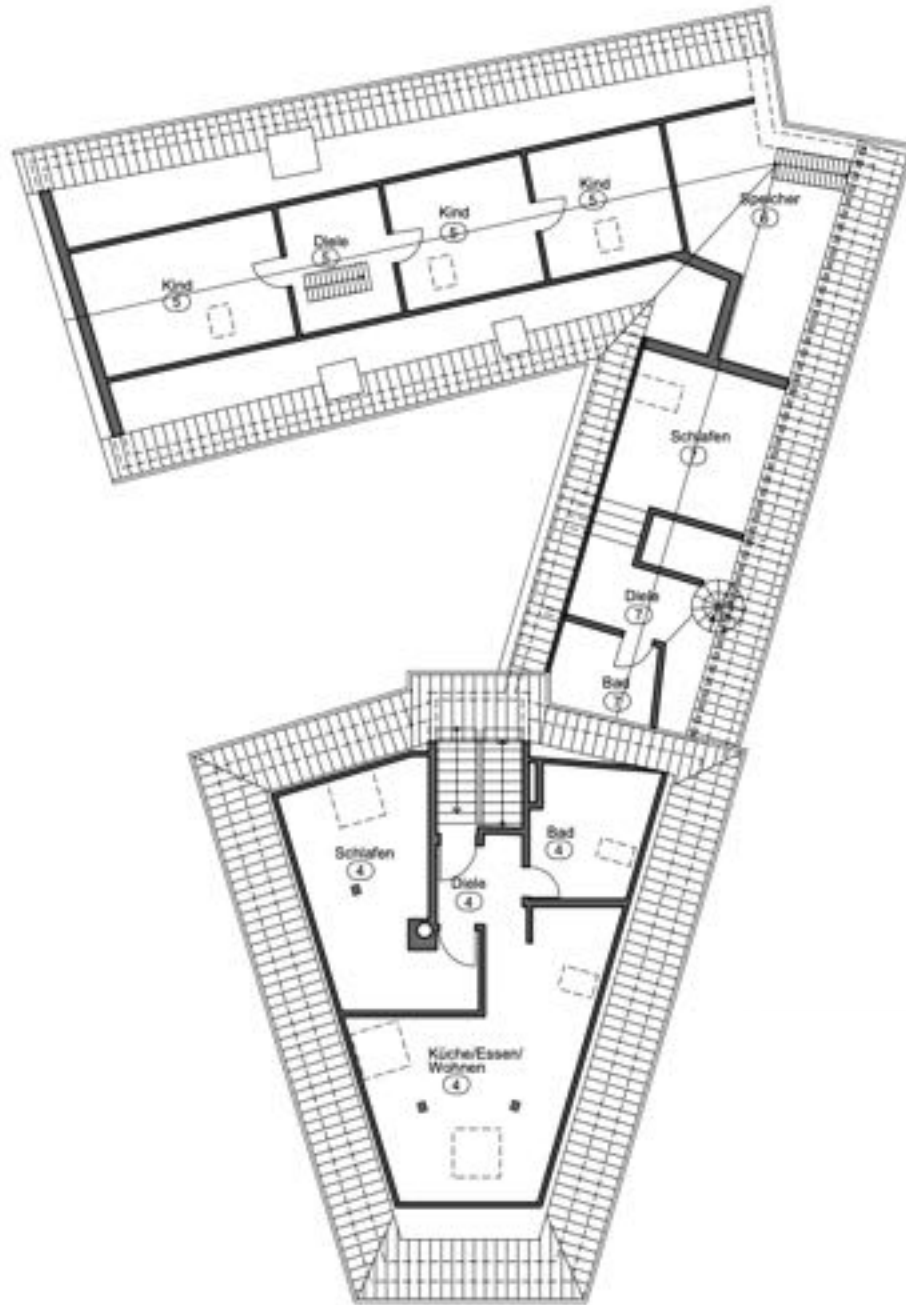
Grundriss Erdgeschoss



1094/8

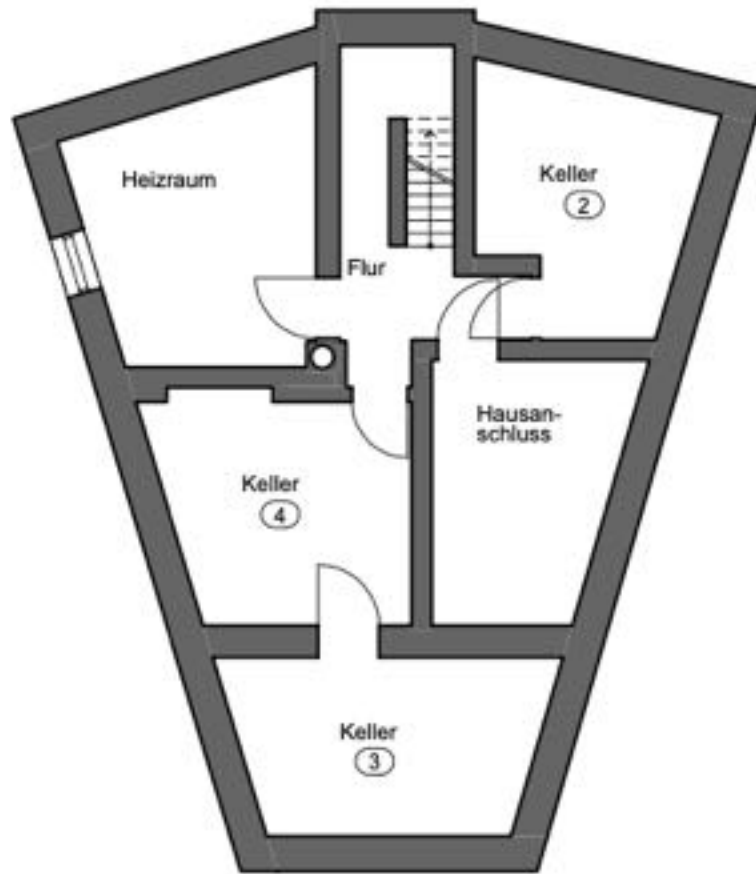
Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Untergeschoss

Grundriss Kellergeschoss



Schnitt

Anlage 6: Fotoaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 2: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 3: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 4: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 5: Hofansicht der Gesamtanlage



Bild 6: Hofansicht der Gesamtanlage



Bild 7: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 8: Straßenansicht der Gesamtanlage



Bild 9: Straßenansicht der Gesamtanlage