

einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 05/04/2024 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht kein Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage:

eben

Grundstücksform:

unregelmäßig

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert mit Betonverbundpflaster
Straßenbeleuchtung:	vorhanden, einseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig an Hauptgebäude angebaut Nachbargebäude auf Flurstück 1/3
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: zeitweise sind Immissionen durch Schallärm feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (soweit ersichtlich und gemäß Auskünften im Ortstermin)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	das Gebäude ist komplett unterkellert das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	um 1950

Modernisierung:	um 2005 Fenster 2017 Erneuerung Heizung 2020 Innentreppe modernisiert 2021 Terrassentür 2021 Innenausbau inklusive Sanitär modernisiert 2021 Haustechnik erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	Material nicht bekannt, vermutlich Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	zweiläufige Holztreppe mit Halbpodest und Holzgeländer, Zustand: dem Jahr der Modernisierung entsprechend
Kellertreppe:	Kellertreppe aus Beton
Kelleraußentreppe:	Kelleraußentreppe aus Beton
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Naturschiefer
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

Heizung:	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
Fabrikat:	Viessmann
Enthärtungsanlage:	SYR TT 4000
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile (im Sondereigentum):	Terrasse ¹
Besondere Bauteile (im Gem. -eigentum):	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, Dachaufbauten

Zustand des Sondereigentums:

Bau- und Unterhaltungszustand:	gut Es besteht kein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	gemäß Baubeschreibung, zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums:

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal

¹ Sondernutzungsrecht



**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:**

- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Dachentwässerung schadhaft

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:**

keine bekannt

**Außenanlagen
(Sondereigentum/
Sondernutzungsrecht):**

- Befestigte Stellplätze aus Betonpflaster
- Terrasse aus Betonplatten

**Außenanlagen
(Gem. -eigentum):**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.2.1 Exemplarische Beschreibung (gemäß Auskünften im Ortstermin)**Fußböden**

Wohn- und Schlafräume: Parkett

Bad: Fliesen

Küche: Parkett

Flur: Parkett

Terrasse: Betonplatten

Innenansichten: Anstrich

Bad / WC: Fliesen ca. 1,20 m hoch, darüber Anstrich, im Nassbereich Fliesen raumhoch

Deckenflächen: gestrichen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden: Kunststoff

Türen: Holztüren, eine Schiebetür

Eingangstür: Holztüren

Sanitäre Installationen

Bad: Wanne, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

sonstige Ausstattung

Heizung: Fußbodenheizung

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objektes: moderne Ausstattung
das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen an Wohnraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: normal

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 334,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohnhaus mit Garage bebauten Grundstück in 65549 Limburg, Ludwig-Corden-Straße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.00 bestehend aus Wohnen, Essen, Schlafen, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Keller und Hobbyraum sowie das Sondernutzungsrecht an der Terrasse/Garten, sowie 2 PKW-Abstellplätze mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Limburg	8653	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	38	1/2	567 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung von Wohnungseigentum kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	21.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	567 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 330,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.02.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	330,00 €/m ²
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	330,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 330,00 €/m ²
Fläche	× 567 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 187.110,00 € <u>rd. 187.000,00 €</u>

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 334,340/1.000) 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	
Gesamtbodenwert	187.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 334,340/1.000
anteiliger Bodenwert	= 62.521,58 € <u>rd. 62.500,00 €</u>

4.5 Ertragswertermittlung

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