

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Parkett, teilweise Laminat, teilweise Dielen

Bad: Fliesen

Gäste-WC: Fliesen

Küche: PVC

Flur: Dielen

Balkon / Terrasse: Bangkirai-Dielen

Innenansichten: Tapeten

Bad: überwiegend Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber Glasfasertapeten, teilweise Fliesen raumhoch

Gäste-WC: Fliesen, teilweise 1,40 m hoch, teilweise 2,00 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: überwiegend verputzt, teilweise tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise keine Rollläden vorhanden, teilweise Klappläden aus Holz

Türen: normale, profilierte Holztüren, eine Schiebetüre, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installationen

Bad: Wanne, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Gäste-WC: Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen, ein Handtuchheizkörper, Leitung auf Putz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, teilweise Halogendeckenspots

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: sehr gut

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss Mitte

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad: Kunststoff

Küche: Laminat

Innenansichten: teilweise Tapeten, teilweise Glasfasertapeten

Bad: Kunststoff

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge

Sanitäre Installationen

Bad: Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper

Besondere Einrichtungen: einfache Einbauschränke

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad: Kunststoff

Küche: Laminat

Innenansichten: teilweise Tapeten, teilweise Nut und Feder

Bad: Kunststoff

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz

Sanitäre Installationen

Bad: Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:** normal bis einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: gut

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 65549 Limburg, Annastraße 15 zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Limburg	4913	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	40	9/16	504 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.