



Markt-/Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Groß-Gerau

Auftrag: Markt-/Verkehrswertgutachten

Objektart: Zweifamilienhaus
Doppelgarage
im Volleigentum



Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen: 24 K 31/22

Anschrift: Schlesierstr. 3
64546 Mörfelden-Walldorf

Qualitätsstichtag: 20. April 2023

Wertermittlungsstichtag: 20. April 2023

Besichtigt am: 20. April 2023

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Markt-/Verkehrswertgutachten Stichtag: 20.04.2023
Bodenwert gesamt	229.000 €
Ertragswert	446.000 €
Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB	446.000 €

Wiesbaden, den 30.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Bewertungsunterlagen

Übersicht

1. Auftrag

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Objektanschrift
- 1.3 Objektbeschreibung
- 1.4 Wertermittlungszweck
- 1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
- 1.6 Definition Markt-/Verkehrswert
- 1.7 Ortstermin

2. Grundlagen

- 2.1 Rechtliche Grundlagen
- 2.2 Literatur

3. Grundstück

- 3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben
- 3.2 Baulasten
- 3.3 Denkmalschutz
- 3.4 Beschaffenheit
- 3.5 Bau- und Planungsrecht
- 3.6 Entwicklungszustand
- 3.7 Erschließung
- 3.8 Hochwasserrisiko
- 3.9 Sonstige Rechte und Belastungen
- 3.10 Lagebeschreibung

4. Bauliche Anlagen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer
- 4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung
- 4.4 Bauweise und Ausstattung
- 4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung
- 4.6 Hausverwaltung
- 4.7 Flächen

5. Vermietungssituation

- 5.1 Aktuelle Vermietungssituation

6. Wertermittlung

- 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 6.2 Aktuelle Marktsituation
- 6.3 Bodenwertermittlung
- 6.4 Ertragswertermittlung

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

8. Verkehrswert (Marktwert)

9. Verhältniszahlen

- 9.1 Verkehrswert
- 9.2 Ertragswert ohne Sonderwert

Anlagen

- 1. Ertrags- und Flächenaufstellung
- 2. Haftungsausschluss
- 3. Übersichtsplan
- 4. Stadtplan
- 5. Luftbild
- 6. Grundrisse und Schnitte
- 7. Fotos

Bewertungsunterlagen

Folgende Unterlagen wurden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt:

- Immobilienmarktbericht - Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 vom 31.03.2023
- Auftrag/Bestellung des Amtsgerichts Rüsselsheim, Aktenzeichen 24 K 31/22 vom 09.03.2023
- Grundbuchauszug: Amtsgericht Groß-Gerau, Grundbuch von Mörfelden, Blatt 10433 vom 07.02.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Bodenmanagement Heppenheim vom 20.03.2023
- Bauschein Nr. B 1002/61 vom 26.06.1961: „Errichtung einer Garage“
- Bauschein Nr. B 1139/69 vom 05.09.1969: „Errichtung eines Wohnhausanbaus“
- Abfrage des Baulastenverzeichnisses der Gemeinde Groß-Gerau vom 22.03.2023
- Erschließungsauskunft der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 23.03.2023
- Auskunft aus der Hessischen Altflächendatei (FIS AG) des Regierungspräsidiums Darmstadt per E-Mail vom 21.03.2023
- sowie diverse E-Mails und weitere Unterlagen

Die Qualität der verwendeten Immobilienmarktberichte stellt im Sinne der ImmoWertV eine Datengrundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden. Die daraus gewonnen Erkenntnisse werden bei der Wertermittlung des konkreten Objekts berücksichtigt.

Übersicht

Zweifamilienhaus

Ursprungsbaujahr
Baujahr (wirtschaftlich)
Gesamtnutzungsdauer
Restnutzungsdauer

Markt-/Verkehrswertgutachten

Stichtag: 20.04.2023

1953 (Haus) / 1969 (Anbau)
1983
70
30

Grundstücksgröße

278 m²

Wohnfläche

180,00 m²

Stellplätze

2 Stück

Bodenwert

Bodenwert gesamt

229.000 €

Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstand)
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.

7.560 €
19.800 €

Verwaltungskosten p.a.

778 € 3,93 %

Instandhaltungskosten p.a.

2.634 € 13,30 %

Mietausfallwagnis p.a.

396 € 2,00 %

Betriebskosten p.a.

0 € 0,00 %

Bewirtschaftungskosten p.a.

3.808 € 19,23 %

Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche

21,16 €/m²

Reinertrag p.a.

15.992 €

Liegenschaftszinssatz

2,10 %

Barwertfaktor:

22,09

Ertragswert ohne Sonderwert

476.000 €

Sonderwert(e) inkl. Rundungen

-30.000 €

Verkehrswert

446.000 €

Kennzahlen

VW/JRoE

Bruttorendite

22,53 -fache 4,44 %

VW/JReiE

Nettorendite

27,89 -fache 3,59 %

Verkehrswert/Nutzfläche

2.478 €/m²

1. Auftrag

1.1 Auftraggeber

Dieses Markt-/Verkehrswertgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Auftraggebers -Amtsgericht Groß-Gerau- mit dem Aktenzeichen 24 K 31/22 vom 09.03.2023. Der Auftrag ist im Büro des Sachverständigen am 15.03.2023 eingegangen.

1.2 Objektanschrift

Schlesierstr. 3
64546 Mörfelden-Walldorf

1.3 Objektbeschreibung

Das zu bewertende Flurstück Nr. 279/4 ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. In dem Zweifamilienhaus ist eine Doppelgarage integriert. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

1.4 Wertermittlungszweck

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren. Als Grundlage für die Wertfestsetzung soll ein Gutachten über den Verkehrswert an dem bebauten Grundstück erstellt werden.

1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wird der 20.04.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 20.04.2023 statt. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Die Beschreibungen von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.6 Definition Markt-/Verkehrswert

Der Marktwert entspricht inhaltlich dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist nach dem Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, seiner sonstigen Beschaffenheit und Lage ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen ist. Den spezifischen Besonderheiten einer Zwangsversteigerung wurde nachfolgend Rechnung getragen.

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an die Festlegungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Dabei blieb § 46 wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung unberücksichtigt. Ergebnis dieses Gutachtens ist also der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.

1.7 Ortstermin

Die Objektbesichtigung fand am 20.04.2023 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die typischen Räume und Nebenräume des Objekts begangen. Eine vollständige Begehung aller Räumlichkeiten erfolgte nicht. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Bernd Fischer-Werth → Sachverständiger / FischerWerthPartner
- Ein/e Eigentümer/in

Insbesondere die Wohneinheit im Erdgeschoss (EG-Wohnung) konnte bei der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht besichtigt werden.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

- 2.1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- 2.1.2 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- 2.1.3 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- 2.1.4 Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- 2.1.5 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- 2.1.6 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I, S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I, S. 2614) geändert worden ist
- 2.1.7 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

2.2 Literatur

- 2.2.1 W. Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. vollständig neu bearbeitete Auflage 2020
- 2.2.2 Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Auflage 2012

3. Grundstück

3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

3.1.1 Bestandsangaben

Die Angaben wurden einem in Kopie vorliegenden und unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 07.02.2023 (letzte Änderung 07.02.2023) entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Groß-Gerau
Grundbuch von: Mörfelden

GB-Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
10433	1	Mörfelden	18	279/4	Gebäude- und Freifläche, Schlesierstraße 3	278 m ²

Gesamtgrundstücksgröße

278 m²

Das Bestandsverzeichnis des genannten Grundbuchs enthält keine Herrschvermerke.

3.1.2 Lasten und Beschränkungen (Abt. II)

Neben Hinweisen zum Zwangsversteigerungsverfahren enthält das Grundbuch keine Eintragungen in Abteilung II. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.2 Baulasten

Gemäß Abfrage des Baulastenverzeichnisses des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 22.03.2023 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten bekannt. Für dieses Gutachten wird somit Baulastenfreiheit unterstellt.

3.3 Denkmalschutz

Dem Verfasser liegen keine Hinweise auf einen bestehenden Denkmalschutz vor. Für dieses Gutachten wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4 Beschaffenheit

3.4.1 Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig geschnitten und eben. Die baulichen Anlagen befinden sich im westlichen Grundstücksbereich bzw. orientieren sich Richtung Westen. Das Grundstück grenzt im Norden, Süden und Osten an zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke. Es handelt sich überwiegend um ähnliche Zweifamilienhäuser. In Richtung Westen grenzt das Grundstück an die „Schlesierstraße“. Das Grundstück wird von der „Schlesierstraße“ aus erschlossen. Grenzbebauung besteht im Norden durch den Anbau mit Garage an das ursprüngliche Wohnhaus und im Süden durch das ursprüngliche Wohnhaus.

3.4.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessenen technischen Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen.

Ein Bodengutachten hinsichtlich Altlasten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt mit E-Mail vom 21.03.2023 mit, dass es in der Altflächendatei des Landes Hessen (Altlastenkataster) keinen Eintrag für das betreffende Grundstück gibt. Erkenntnisse über Belastungen liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht vor. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

3.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche, Bestand/geplant" aus.

3.5.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Seine bauliche Nutzungsmöglichkeit bestimmt sich nach § 34 BauGB. Danach ergeben sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Umgebung wird augenscheinlich überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 BauGB)

3.5.2 Baugenehmigung

Für dieses Gutachten liegen dem Sachverständigen folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

- Bauschein Nr. B 1002/61 vom 26.06.1961: „Errichtung einer Garage“
- Bauschein Nr. B 1139/69 vom 05.09.1969: „Errichtung eines Wohnhausanbaus“

Weitere Baugenehmigungen für die baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts konnten von der zuständigen Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich rechtlichen Vorschriften bebaubar und erschlossen. Somit handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.7 Erschließung

Das bebaute Grundstück wird von der Schlesierstraße aus erschlossen. Bei der Schlesierstraße handelt es sich um eine zweispurige asphaltierte Straße mit Fahrbahn, beidseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Kanal, Telekommunikation und elektrischen Strom sind vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes Groß-Gerau vom 23.03.2023 sind für das Bewertungsobjekt zum Stichtag keine anteiligen Anschluss- und Erschließungsbeiträge zu entrichten. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz. Die nachfolgende Bewertung erfolgt insofern erschließungsbeitragsfrei.

3.8 Hochwasserrisiko

Gemäß Abfrage des Geoportals Hessen (www.geoportal.hessen.de) befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

3.9 Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsgrundstück sind nicht bekannt. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

3.10 Lagebeschreibung

3.10.1 Makrolage

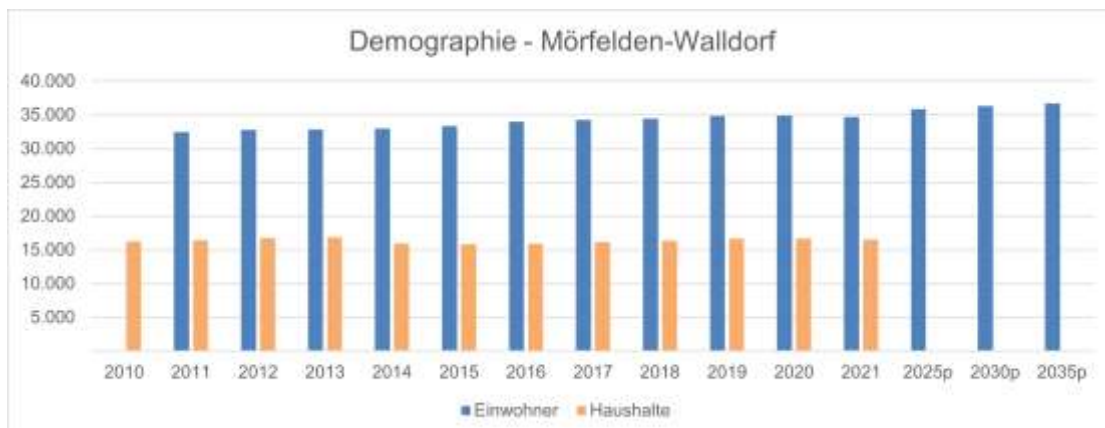
Die Wertentwicklung einer Immobilie wird maßgeblich von dem Potential seiner Lage und dessen wirtschaftlichem Umfeld bestimmt.

Bundesland / Region / Landkreis: Hessen / Rhein-Main / Groß-Gerau

Ort: Mörfelden-Walldorf

Wirtschaftliche Rahmendaten / demografische Entwicklung

In Mörfelden-Walldorf leben im Jahr 2021 ca. 34.700 Menschen in ca. 16.500 Haushalten. Bis in das Jahr 2035 wird eine positive Bevölkerungsentwicklung auf ca. 36.700 Einwohner prognostiziert (p).



Quellen: NEXIGA GmbH 2022, Stand 31.12.2021 / Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022, Stand 31.12.2021 / (P) = Prognose

Die NEXIGA GmbH macht zur Wirtschaftsstruktur von Mörfelden-Walldorf (Stand 31.12.2021) die nachfolgenden Angaben:



Die lokale Wirtschaft wird somit stark von den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie vom produzierenden Gewerbe geprägt.

Die Bundesagentur für Arbeit gibt im März 2023 für Deutschland eine Arbeitslosenquote von 5,7 %, für das Bundesland von 5,2 % und den Kreis von 5,5 % an.

Die Kaufkraft der Gemeinde wird von der NEXIGA GmbH zum Stand 01.01.2022 mit einem Index von 103,80 (Deutschland = 100,00) genannt. Somit liegt die durchschnittliche Kaufkraft oberhalb des Durchschnitts der Bundesrepublik Deutschland.

Regionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Flughafen Frankfurt	14 km	0:14 h
Frankfurt a.M.	17 km	0:30 h
Darmstadt	18 km	0:20 h
Mainz	30 km	0:30 h
Wiesbaden	35 km	0:35 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

3.10.2 Mikrolage

Ortslage

Die Stadt Mörfelden-Walldorf befindet sich innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Rhein-Main-Gebiet) und südwestlich von Frankfurt am Main. Der Flughafen Frankfurt befindet sich unmittelbar nördlich von Mörfelden-Walldorf.

Innerhalb der Stadt Mörfelden-Walldorf befindet sich das Bewertungsobjekt im Stadtteil Mörfelden. Das Wohngebiet, in dem sich das Objekt befindet, liegt nordöstlich des Zentrums von Mörfelden, zwischen einer nahegelegenen Schienentrasse und der Bundesstraße 44. In der Umgebung des Bewertungsobjekts sind Wohnbebauung und Gewerbegebäude gegeben. Östlich des Objekts und außerhalb der geschlossenen Ortsbebauung von Mörfelden befindet sich ein Gewerbegebiet.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrslage von Mörfelden-Walldorf kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden. Die Stadt liegt zentral innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Für den Individualverkehr besteht Anbindung an diverse nahegelegene Autobahnen und Bundesstraßen. Zugang zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr besteht über den Bahnhof von Mörfelden. Der öffentliche Nahverkehr wird über diverse Buslinien bedient. Mit dem Flughafen Frankfurt befindet sich der nächste internationale Verkehrsflughafen in unmittelbarer Nähe.

Lokale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Mörfelden-Zentrum	1,2 km	3 Min.
Bahnhof Mörfelden	1,1 km	3 Min.
B44	0,3 km	1 Min.
B486	1,3 km	3 Min.
A5	3,5 km	5 Min.
A67	10,0 km	13 Min.
A3	15,5 km	15 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Versorgungslage

Geschäfte, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in Mörfelden-Walldorf zur Verfügung. Ein reichhaltiges Angebot an Geschäften und Einrichtungen des überregionalen Bedarfs steht in den umliegenden Großstädten Verfügung.

Wohnlage

Die innerstädtische Lage in einem gemischt genutzten Gebiet scheint für die Nutzung des Bewertungsobjekts gut geeignet.

Der Immobilienmarktbericht Südhessen stellt eine Lageeinschätzung für die Gemeinde Mörfelden-Walldorf in Form von generalisierten Bodenwerten zur Verfügung. Hier wird für gemischte Bauflächen in guten Lagen ein Bodenwert von 850 €/m², für mittlere Lagen von 830 €/m² und für mäßige Lagen von 725 €/m² angegeben. Mit einem Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt von 825 €/m² befindet sich dieses in einer mittleren Lage von Mörfelden-Walldorf.

Nachbarschaftslage

Die Nachbarschaftslage wird als mittel eingeschätzt. Die unmittelbar benachbarte Bebauung wird von ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Licht- und Sonnenlage

Die Balkone sowie der Garten sind in Richtung Süden und Südosten ausgerichtet und befinden sich auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes. Das Wohnzimmer ist in Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Die Anordnung des Objektes in Hinblick auf Sonne und Belichtung kann als befriedigend eingestuft werden.

Immissionslage

Die Nutzung beeinträchtigende (Lärm-) Immissionen waren bei der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Emissionen können, der innerstädtischen Lage entsprechend, von den umliegenden (Bundes-) Straßen ausgehen. Darüber hinaus können Emissionen insbesondere vom nahegelegenen Flughafen Frankfurt und der nahegelegenen Schienentrasse ausgehen.

(Siehe als Anlage u.a. Ausschnitte aus der Übersichtskarte, dem Stadtplan sowie dem Luftbild.)

4. Bauliche Anlagen

4.1 Allgemeines

Die folgenden Beschreibungen und Angaben beruhen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung der zugänglichen Gebäudeteile sowie Außenflächen. Sollten die betreffenden Gebäude(-teile)/Außenflächen bei der Ortsbesichtigung nicht einsehbar gewesen sein, können die betreffenden Angaben unvollständig sein.

Insbesondere die Wohneinheit im Erdgeschoss (EG-Wohnung) konnte bei der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht besichtigt werden.

4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das zu bewertende Flurstück Nr. 279/4 ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. In dem Zweifamilienhaus ist eine Doppelgarage integriert. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1953 (Haus) / 1969 (Anbau) erbaut.

Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung

- 80iger Jahre: Installationen (Elektro), Fenster (inkl. Rollläden), Bäder, Heizungsanlage (inkl. Heizkörper).

Die Angaben zur Sanierung/Modernisierung stammen von dem Eigentümer und werden hier nachrichtlich aufgeführt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in dieser Wertermittlung gemäß des Ertragswertmodells des zuständigen Gutachterausschusses mit 70 Jahren in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und Informationen, den Eindrücken während der Ortsbesichtigung sowie einer üblichen Nutzungsdauer für Objekte der vorliegenden Art, Ausstattung und des vorliegenden Zustandes, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts mit 30 Jahren in Ansatz gebracht. Der Ansatz entspricht einem wirtschaftlichen (fiktiven) Baujahr von 1983.

GND = 70 Jahre

RND = 30 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist ein modelltheoretischer Wert für die übliche Nutzungsdauer einer Immobilie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) beschreibt unter Berücksichtigung ggf. durchgeführter Modernisierungen die Zeitspanne, in der die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Es handelt sich ebenfalls um einen modelltheoretischen Wert, der von der tatsächlichen Nutzungsdauer abweichen kann.

4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung

Das Zweifamilienhaus wird zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer im OG zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung im EG ist vermietet. Ein Teil des OG wird zeitweise untervermietet.

Im Kellergeschoss (KG) befindet sich das Bad für die EG-Wohnung. Der Rest wird als Abstellraum und Heizung genutzt.

Im Erdgeschoss (EG) befinden sich Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer. Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Im Obergeschoss (OG) liegen Flur, 2 Badezimmer, Küche und 5 Zimmer.

Eine Doppelgarage befindet sich im Haus integriert neben dem Hauseingang.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Rohbau und Fassade

Konstruktion:	Stahlbeton/Mauerwerkskonstruktion
Treppen:	Geschosstreppe(n) Stahlbeton und Holz
Dach/-Eindeckung:	Haus mit Satteldach, Dacheindeckung Betonziegel ohne Wärmedämmung Doppel-Garage integriert mit Metallschwingtor, Arbeitsgrube
Fassadenaufbau:	Mineralischer Putz, gestrichen; Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech, Sockel verklindert

Ausbau - KG

Böden:	außer Garage komplett unterkellert. Estrich, z.T. gefliest
Wände:	z.T. verputzt, gestrichen, z. T. gefliest; z.T. löst sich Verputz durch Feuchtigkeit unterhalb der Garage (nicht unterkellert)
Decken:	unverputzt, gestrichen
Fenster:	Stahl, einfachverglast, Laubgitter
Türen/Tore:	Holz oder FH mit Stahlzarge, Glasausschnitt z.T. geborsten

Ausbau - EG/OG

Böden:	Fliesen, Kunststoff, Kork, Teppichboden oder Parkett
Wände:	verputzt, gestrichen, tapeziert oder Strukturputz, Arbeitsbereich der Küche gefliest, Bad: raumhoch gefliest
Decken:	verputzt, gestrichen, z.T.mit Paneelen abgehängt
Fenster/Balkontür:	Kunststoff, isolierverglast (ca. 1982), Rollläden, Glasbausteine Treppenh.
Türen/Tore:	Holz mit Futter und Bekleidung
Hauseingangstür:	Metall mit Glasausschnitt, seitlich Glasbausteine

Technischer Ausbau

- Gas-Zentralheizung aus 80iger Jahren, Brauchwasseraufbereitung elektr. dezentral
- Radiatoren mit Thermostatventilen
- Elektroinstallationen überwiegend unter Putz verlegt
- Brennstellen, Steck- und Schalterelemente sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden
- Außenbeleuchtung

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften des Objekts den gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Sanierung entsprechen. Die festgestellten Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Sanitärobjekte

Bad - KG:	Stand-WC, Handwaschbecken, Badewanne, Objektfarbe beige, zwangsbelüftet
Bäder - OG:	Hänge-WC, Badewanne, Duschwanne, Handwaschbecken, Objektfarbe Weiß, natürlich belichtet und belüftet

Besondere Bauteile

- Balkone
- Außentreppe KG, mit Seitenschutz
- Überdachung Hauseingang

Einbauten

- Einbauküche (ohne Wertansatz)

Außenanlagen

Einfriedung des Grundstücks mit Stahlzaun auf Betonfundament, mit Hecke oder Maschendrahtzaun. Der Garten ist verwildert. Zuwegungen und Garageneinfahrt mit Betonformsteinen oder Betonplatten befestigt.

4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die Bebauung befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in schlechtem Unterhaltungszustand. Es wurden bei der Begehung, neben den üblichen Abnutzungsspuren diverse Mängel festgestellt, die mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt werden.

- Pauschaler Werteinfluss des Reparaturstaus:

-30.000 €

Unter Reparaturstau wird ggf. nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.6 Hausverwaltung

Nach Kenntnis des Verfassers wird das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

4.7 Flächen

4.7.1 Wohnfläche (WF), Nutzfläche (NF)

Die Wohn- bzw. Nutzflächen werden grob überschlägig mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung ermittelt oder geschätzt. Liegen dem Verfasser entsprechende Unterlagen vor werden die Flächen plausibilisiert und übernommen. Eine örtliche Überprüfung der Wohn- bzw. Nutzflächen erfolgt nicht.

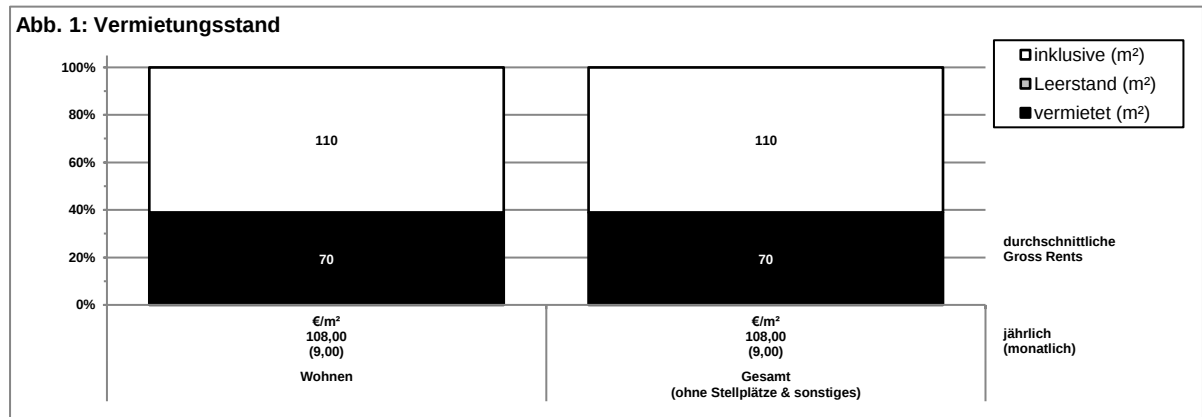
Eine vollständige Aufstellung der Wohnflächen des Wertermittlungsobjekts liegt dem Verfasser nicht vor. Ein Aufmaß zur Ermittlung der gegebenen Wohnfläche ist nicht Auftragsgegenstand. Die nachfolgend genannten Wohnflächen beruhen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen, den Aussagen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung und der überschlägigen Flächenermittlung des Verfassers. Die in Ansatz gebrachten Wohnflächen werden plausibilisiert und ergeben sich in einem üblichen Verhältnis zur gegebenen Grundfläche der Bebauung.

Wohnfläche		
EG-Wohnung	ca.	70,00 m ²
OG-Wohnung	ca.	110,00 m ²
Summe		180,00 m²

5. Vermietungssituation

5.1 Aktuelle Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag wird die Wohneinheit im Erdgeschoss zu Wohnzwecken vermietet und die Wohneinheit im Obergeschoss wird vom Eigentümer genutzt. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt dem Verfasser nicht vor. Die Angaben beruhen auf der Aussage des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung. Die Vermietungssituation stellt sich wie folgt dar:



Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen insgesamt 180,00 m² vermietbare Wohnfläche zur Verfügung. Das Zweifamilienhaus verfügt dabei über 2 eigenständig nutzbare Wohneinheiten. Darüber hinaus befinden sich in der Doppelgarage 2 Pkw-Stellplätze.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Dem Verfasser sind die folgenden Vereinbarungen bekannt:

- Kaltmiete:	€ im Jahr	€ im Monat	€/m² im Monat
	7.560,00	630,00	9,00
- Wohnfläche:	ca. 70,00 m²		
- Besonderheiten:	die Küche ist Bestandteil der Mietsache		

Hinsichtlich der übrigen Mietvertragsgestaltung wird von einem üblichen Formularmietvertrag ausgegangen, bei dem insbesondere die Betriebskosten im Rahmen der Möglichkeiten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbar sind und der Mieter die Kosten der Schönheits- und Kleinreparaturen in üblichem Umfang übernimmt. Die Vermietung erfolgt unter dieser Annahme unbefristet und die gesetzlichen Kündigungsfristen sind zu beachten.

Die Wohneinheit im Obergeschoss wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt und besitzt eine Wohnfläche von ca. 110,00 m². Darüber hinaus nutzt der Eigentümer die beiden Stellplätze der Doppelgarage.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Nach der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Wenn ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), wird dem **Vergleichswertverfahren** wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang eingeräumt. Das Vergleichswertverfahren ist außerdem das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Als indirekte Vergleichswerte dürfen Bodenrichtwerte Verwendung finden.

Das **Sachwertverfahren** wird vor allem bei Immobilien angewandt, die zur Eigennutzung bestimmt sind. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten bzw. Gestehungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Anpassung an Marktlage!) im Vordergrund stehen.

Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren besonders für Objekte wie Miet- und Gewerbegrundstücke als sachgerechte Wertermittlungsmethode angesehen werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Objekte der vorliegenden Art werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Ertragserzielung erworben. Somit stehen bei einer Veräußerung insbesondere Renditeüberlegungen im Vordergrund. Für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Durch die individuelle Gestaltung und Ausstattung ist das Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt nicht geeignet, um den Verkehrswert direkt zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Bodenwertermittlung zum Einsatz.

6.2 Aktuelle Marktsituation

6.2.1 Allgemein

D - Schlüsselindikatoren	2020	2021	2022*	2023*	2024*
BIP-Veränderung	-4,6 %	2,6 %	1,8 %	-0,3 %	1,4 %
Inflationsrate	0,4 %	3,2 %	8,7 %	6,4 %	2,9 %
Haushaltssaldo	-4,2 %	-3,7 %	-3,3 %	-2,8 %	-1,5 %
Arbeitslosenquote	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	k. A.

(Quellen: DekaBank, Statista)

*Prognose

Deutschland ist gemessen am Bruttoinlandsprodukt die größte Volkswirtschaft Europas sowie nach den USA, China und Japan die viertgrößte weltweit. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst.

Der ifo Geschäftsklimaindex (2015 = 100, saisonbereinigt) setzt seinen positiven Trend fort und steigt im März 2023 auf 93,3 Punkte (Februar 91,1 Punkte). Laut dem ifo Institut bewerten die befragten Unternehmen erneut ihre Geschäftserwartung positiv. Auch die laufenden Geschäfte werden im März positiv beurteilt. Nach deutlichen Verbesserungen in den Vormonaten verlangsamt sich die Erholung im Bereich Handel. Insbesondere im Einzelhandel zeigt der Index kaum Bewegung und viele vom ifo Institut befragten Unternehmen haben für die kommenden Monate eine pessimistische Geschäftserwartung.

Dennoch hat die deutsche Volkswirtschaft mit mehreren Problemen zu kämpfen. Die massiven Preissteigerungen und Lieferengpässe behindern vor allem Industrie- und Bauunternehmen. Durch die hohe Inflation ist zudem der Konsum gedämpft.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt befindet sich aktuell in einer Zykluswende. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen im Euroraum erhöht, um der hohen Inflation entgegenzuwirken und leitet somit eine Zinswende ein. In diesem Marktumfeld steigen insbesondere die Kosten für Fremdkapital an. Nach Auffassung von Savills endet somit eine 12 Jahre andauernde Phase des Aufschwungs, die von sinkenden Renditen und hohen Investmentvolumina geprägt war.

6.2.2 Wohnungsmarkt

In Deutschland wird der Mietwohnungsmarkt von einem knappen Angebot bei gleichzeitig steigender Nachfrage geprägt. Daher weisen Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen einen niedrigen Leerstand und stabile Mieteinnahmen auf. Das Potenzial für steigende Mieten wird jedoch von einer steigenden Kostenbelastung (Hochinflationsphase) für die Mieter begrenzt. Darüber hinaus rechnen Marktbeobachter auch in der nahen Zukunft mit einer steigenden Nachfrage. Diese Entwicklung wird von einer positiven Bevölkerungsprognose befeuert. Zusätzlich wird das Eigentum an Wohnraum zunehmend unerschwinglich, was die Nachfrage nach Mietwohnraum zusätzlich erhöht. Gleichzeitig steigen die Bau- und Finanzierungskosten und sorgen für eine negative Tendenz der Baufertigstellungszahlen.

Der deutsche Mietmarkt für Wohnimmobilien wird insbesondere in den Ballungsgebieten der Republik von einem Nachfrageüberhang geprägt. Die große Nachfrage und das relativ geringe Angebot in den Ballungsgebieten führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Umland dieser Gebiete.

6.2.3 Immobilienmarktbericht/Gutachterausschuss

Der für den Bereich Südhessen zuständige Gutachterausschuss erfasst im Jahr 2022 rd. 19 % weniger Kauffälle als noch im Jahr 2021. Es wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von 4,77 Mrd. € umgesetzt, was gegenüber dem Jahr 2021 einem Rückgang um 12 % entspricht. Der Geldumsatz fällt nach Jahren des stetigen Wachstums nun erstmals wieder unter das Niveau von 2019 (Vorkrisenzeitraum). Während der südhessische Immobilienmarkt weitgehend unbeeindruckt durch die COVID-19-Pandemie ging, zeigt sich nun der Einfluss der aktuellen Krisen und Entwicklungen. So haben aktuell insbesondere die Zinswende, die Inflationsentwicklung und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine Einfluss auf das Marktgeschehen.

Der aktuelle Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 gibt für das Jahr 2022 an, dass im Kreis Groß-Gerau insgesamt 839 bebaute Grundstücke (2021: 948 Stück) gehandelt wurden. Die gehandelten Grundstücksflächen werden mit 1,20 Mio. m² (2021: 1,03 Mio. m²) angegeben. Die Vertragspreise beliefen sich auf insgesamt 1,00 Mrd. € (2021: 0,7 Mrd. €). Somit stellt sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Landkreis Groß-Gerau positiver dar als die durchschnittliche Entwicklung in Südhessen.

Der zuständige Gutachterausschuss wertet tatsächliche Verkaufsfälle der Jahre 2020 bis 2022 aus und macht in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 die folgenden Angaben zum Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich des Bewertungsobjekts:

Kreis Groß-Gerau	Durchschnitt	Spanne		
Kaufpreis	519.000 €	191.000 €	bis	950.000 €
Bodenrichtwert	445 €/m ²	220 €/m ²	bis	900 €/m ²
Grundstücksgröße	560 m ²	300 m ²	bis	1.228 m ²
Wohnfläche	152 m ²	100 m ²	bis	250 m ²
Baujahr	1975	1960	bis	2020
Mörfelden-Walldorf	Durchschnitt	Spanne		
Kaufpreis	622.000 €	366.000 €	bis	949.000 €
Bodenrichtwert	590 €/m ²	460 €/m ²	bis	900 €/m ²
Grundstücksgröße	571 m ²	309 m ²	bis	885 m ²
Wohnfläche	154 m ²	100 m ²	bis	245 m ²
Baujahr	1974	1960	bis	2012

Der Marktanteil von Mörfelden-Walldorf beträgt im Landkreis 10,8 % und in Südhessen 2,0 %.

Der zuständige Gutachterausschuss wertet tatsächliche Verkaufsfälle der Jahre 2020 bis 2022 aus und macht im Zusammenhang mit den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren Angaben zu den Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie. Für Ein- und Zweifamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² werden 76 Kauffälle ausgewertet und die folgenden Angaben gemacht:

Südhessen	Durchschnitt	Spanne		
Miete (gem. Mika)	11,35 €/m ²	9,65 €/m ²	bis	13,45 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 %	-	bis	-
Restnutzungsdauer	35 Jahre	-	bis	-
Wohnfläche	150 m ²	-	bis	-
Grundstücksgröße	345 m ²	-	bis	-
BRW (angepasst)	885 €/m ²	-	bis	-
Bodenwertanteil (Preis)	49 %	-	bis	-
Kaufpreis / m ² WF	4.290 €/m ²	2.310 €/m ²	bis	5.460 €/m ²
Rohertragsfaktor	30,30 -fach	25,40 -fach	bis	35,20 -fach
Nettoanfangsrendite	2,40 %	2,00 %	bis	2,80 %

Der Zuständige Gutachterausschuss gibt im betreffenden Marktbericht Vergleichsfaktoren u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Der Wert eines Pkw-Stellplatzes ist enthalten. Im betreffenden Marktbereich 5 und in einem Bodenrichtwertbereich zwischen 800 bis 899 €/m² (850 €/m²) können die Vergleichsfaktoren wie folgt ermittelt werden:

- Baujahr 1975 - 1984, Wohnfläche 175 m², Grundstücksgröße 300 m²: rd. 4.000 €/m²

Der zuständige Gutachterausschuss stellt im aktuellen Marktbericht eine Mietwertübersicht für Wohnnutzung zur Verfügung. Es wird u. a. eine mittlere innerörtliche Lage und das Nutzungsrecht für einen bis zwei Stellplätze unterstellt. Für Wohnungen in Bereichen mit einem Bodenrichtwert zwischen 800 bis 899 €/m² (850 €/m²) werden in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche die folgenden Angaben gemacht:

Baujahr	Wohnfläche	durchschnittliche Mietpreise	
		zeitgemäße Ausstattung	einfache Ausstattung
1980	70 m ²	10,72 €/m ²	9,86 €/m ²
1985	70 m ²	10,87 €/m ²	10,00 €/m ²
1980	110 m ²	10,10 €/m ²	9,29 €/m ²
1985	110 m ²	10,23 €/m ²	9,41 €/m ²

Der zuständige Gutachterausschuss hat eigenen Angaben zufolge Mietpreise von Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht und kann einen Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht bestätigen.

6.2.4 Wohnmarktanalyse

Für das Wertermittlungsobjekt wurde eine Wohnmarktanalyse des iib Instituts Dr. Hettenbach in Kooperation mit der Immobilien Zeitung zum Stichtag 11.05.2023 ausgewertet. Das Objekt befindet sich demnach in einer Spanne von einfacher Wohnlage (1) bis Top Wohnlage (5) in einer guten Wohnlage (3,0). Im Bereich des Wertermittlungsobjekts wird in den letzten 12 Monaten ein stabiles Angebotspreisniveau (-1,04 %) angegeben. Im Bereich des Wertermittlungsobjekts wurden folgende Angebotspreise beobachtet:

- Durchschnitt - 12 Monate: 673.000 €
- Durchschnitt - 24 Monate: 680.000 €

Wohnmarktanalyse*	Spanne		Median	WF	Anzahl
Stichtag 11.05.2023					
Mörfelden-Walldorf	3.011 €/m ²	5.711 €/m ²	4.246 €/m ²	159 m ²	376 Stück
PLZ 64546	3.007 €/m ²	5.690 €/m ²	4.250 €/m ²	159 m ²	373 Stück

(*Angebotspreise, 24 Monate, bereinigt um extreme und nicht aussagekräftige Angebote, Wohnfläche (WF) = Durchschnittswerte, Altbau, durchschnittliche Grundstücksfläche 420 m²)

6.3 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

6.3.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses über das hessische Bodenrichtwertinformationssystem herangezogen. Es wurden folgende Angaben gemacht:

825 €/m²	→	Gemeinde:	Mörfelden-Walldorf
		Gemarkung:	Mörfelden
		Zone Nr.:	1
		Stichtag:	01.01.2022
		Qualität:	Baureifes Land
		Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
		Nutzungsart:	gemischte Baufläche
		Fläche:	500 m ²

6.3.2 Berücksichtigung von Abweichungen

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichen dem „Richtwertgrundstück“, um den vorgenannten Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Renditeobjekt spielt die vom „Richtwertgrundstück“ abweichende Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts nur eine untergeordnete Rolle. Darüber hinaus ergibt sich aus den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksflächen des zuständigen Gutachterausschusses keine wertrelevante Anpassung.

6.3.3 Berechnung Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Angaben sowie der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt unverändert in Ansatz gebracht.

Grundstücksgröße	x	Preis pro Flächeneinheit	=	Bodenwert
278 m ²	x	825 €/m ²	=	229.350,00 €
Rundungsbetrag				-350,00 €
Bodenwert gesamt			rd.	229.000,00 €
Bodenwert/Wohnfläche				1.272 €/m ²

Der Bodenwert entspricht rd. 51,3 % des Verkehrswertes und erscheint für Lage und Objekt angemessen.

6.4 Ertragswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

6.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größen der Einheiten, des Ausstattungsstandards, der Lage des Objekts, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden die marktüblichen Nettokaltmieten wie folgt in Ansatz gebracht:

- **EG-Wohnung:** 8,00 €/m²
- **OG-Wohnung:** 9,00 €/m²

Im Falle der EG-Wohnung liegt der marktübliche Mietansatz unterhalb der nach Aussage des Eigentümers tatsächlich gezahlten Miete. Der Mehrertrag für den Grundstückseigentümer ist bis zur nächsten Kündigungsmöglichkeit des Mieters (Wertermittlungsstichtag + 3 Monate) zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ergibt sich kein wertrelevanter Mehrertrag. Daher wird wegen Geringfügigkeit auf einen entsprechenden Sonderwert verzichtet.

Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

6.4.2 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an § 32 ImmoWertV werden als Bewirtschaftungskosten, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen in Ansatz gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Neben der aktuellen ImmoWertV erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das Ertragswertmodell aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2023.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die marktüblich nicht umlagefähigen Verwaltungskosten werden in Anlehnung an das Ertragswertmodell des Immobilienmarktberichts Südhessen 2023 wie folgt in Ansatz gebracht:

- Wohneinheit: 344 €/WE
- Garagenstellplätze: 45 €/STP

Der Verwaltungskostenansatz liegt insgesamt bei 778,00 € bzw. 3,93 % des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Die marktüblich nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an das Ertragswertmodell des Immobilienmarktberichts Südhessen 2023 wie folgt in Ansatz gebracht:

- Wohnfläche: 13,50 €/m²
- Garagenstellplätze: 102,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.634,00 € bzw. 13,3 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird im vorliegenden Fall mit 2,00 % bzw. 396,00 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB

Bei Wohnnutzungen sind die Betriebskosten in der Regel vollständig auf die Mieter umlegbar, wovon auch im vorliegenden Fall ausgegangen wird. In Übereinstimmung mit dem herangezogenen Ertragswertmodell entfällt ein Ansatz marktüblich nicht umlagefähiger Betriebskosten für das Bewertungsobjekt.

Bewirtschaftungskosten

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 3.808,00 € bzw. 19,23 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Nutzfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,16 €/m² p.a., die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

6.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisrisiko.

Das zu bewertende Flurstück Nr. 279/4 ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. In dem Zweifamilienhaus ist eine Doppelgarage integriert. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

Dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 sind Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für **Ein- und Zweifamilienhäuser** in Bodenrichtwertbereichen ab 800 €/m² wie folgt zu entnehmen:

Liegenschaftszinssatz*	Rohertragsfaktor*
1,8%	30,3
**(+/-0,8%)	**(+/-4,9)

*Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim; Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022; **Standartabweichung

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Mieterstruktur, des Marktumfeldes und der aktuellen Renditen derartiger Objekte wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,10 % angesetzt.

Bei dem marktüblichen Mietansatz und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergeben sich bezogen auf den ermittelten ERTRAGSWERT ohne Sonderwerte eine Bruttorendite von rd. 4,16 % (rd. 24,04-fache), eine Nettorendite von rd. 3,36 % und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.644 €/m².

Bei dem marktüblichen Mietansatz und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergeben sich bezogen auf den ermittelten VERKEHRSWERT eine Bruttorendite von rd. 4,44 % (rd. 22,53-fache), eine Nettorendite von rd. 3,59 % und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.478 €/m².

6.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **19.800,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	2 WE	x	344 €/WE	=	688,00 €
Garage	2 STP	x	45 €/STP	=	90,00 €
					<u>778,00 €</u>

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,50 €/m ²	x	180,00 m ²	=	2.430,00 €
Garage	102,00 €/STP	x	2 STP	=	204,00 €
					<u>2.634,00 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	396,00 €
			<u>396,00 €</u>

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		<u>0,00 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (19,23 % v. JRoE) **-3.808,00 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **15.992,00 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

Bodenwert	<u>229.000,00 €</u>	
2,10 % von	229.000,00 € =	<u>-4.809,00 €</u>

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **11.183,00 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,10 %
Barwertfaktor: 22,09

Ertragswert der baulichen Anlagen

11.183,00 € x 22,09 = 247.032,47 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	247.032,47 €
Bodenwert gesamt	<u>229.000,00 €</u>
	476.032,47 €

Rundungsbetrag (-0,01 %) -32,47 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) rd. **476.000,00 €**

Sonderwerte **-30.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **446.000,00 €**

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß der ImmoWertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

- Sonderwert wegen baulichem Erhaltungszustand

Die Bebauung befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in schlechtem Unterhaltungszustand. Es wurden bei der Begehung, neben den üblichen Abnutzungsspuren diverse Mängel festgestellt, die mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt werden.

Sonderwert wegen baulichem Erhaltungszustand

-30.000,00 €

Sonderwerte gesamt rd.

-30.000,00 €

8. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Ertragswert		446.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0,00 €</u>

Verkehrswert per 20. April 2023

446.000,00 €

Verkehrswert in Worten: vierhundertsechszwanzigtausend Euro

9. Verhältniszahlen

9.1 Verkehrswert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,44 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktüb. Ertrages)	3,59 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	22,53 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.478 €/m ²
Bodenwertanteil	51,3 %

9.2 Ertragswert ohne Sonderwert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,16 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktüb. Ertrages)	3,36 %
Ertragswert o. Sonderwert/marktüblichen Jahresrohertrag	24,04 -fach
Ertragswert o. Sonderwert/Wohnfläche	2.644 €/m ²
Bodenwertanteil	48,1 %

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	2,10 %
Zinssatz Underrent	2,10 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	1,00

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	nächstes Sonderkündigungsrecht	Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Nutzer	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
												bereinigt um das Mietausfallwagnis von 2,0 %					
1	Mieter	Wohnen	KG + EG	70,00	V	9,00	108,00	7.560,00	8,00	96,00	6.720,00	823,20	20.07.2023		0,25	0,25	205,80
2	Eigentümer	Wohnen	OG	110,00	I	0,00	0,00	0,00	9,00	108,00	11.880,00	-11.642,40				0,00	0,00
3	Eigentümer	Pkw-Stellplätze	Garage	2	I	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	1.200,00	-1.176,00				0,00	0,00

Gesamt (ohne Stellplätze & sonstiges)	vermietet	70,00	38,9 %	vermietet p.a.	7.560,00	vermietet p.a.	6.720,00
	inklusive	110,00	61,1 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	11.880,00
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	180,00		Gesamtsollertrag p.a.	7.560,00	Gesamtrohertrag p.a.	18.600,00

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	2	100,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	1.200,00
	Leerstand	0	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	2		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	1.200,00

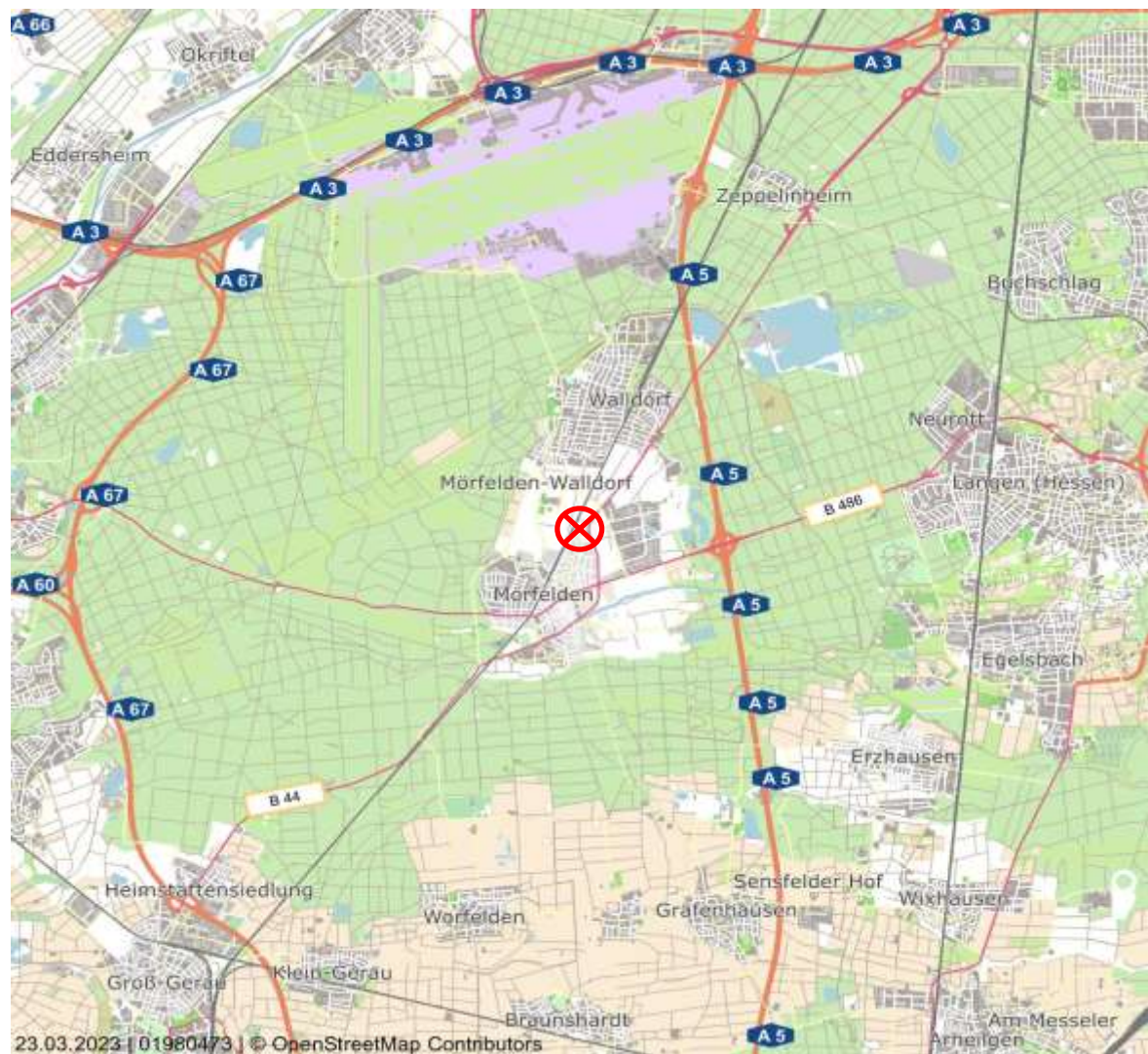
Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.		7.560,00	Gesamtrohertrag p.a.	19.800,00
--------	--------	-----------------------	--	----------	----------------------	-----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	205,80
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert:	205,80

Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass sich zwischen dem Ortstermin und dem Stichtag keine wertrelevanten Veränderungen am Bewertungsobjekt und an der Lage ergeben haben. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für Auftraggeberin/den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet; ausgenommen bleiben aufsichtsrechtliche Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Depotbank etc.).
- Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen und außen besichtigt; soweit bekannt, werden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen, sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und zum Wertermittlungsstichtag von keiner Partei angefochten wurden. Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und dass Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen bzw. vollständig angegeben wurden.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.
- Die beauftragte Markt-/Verkehrswertermittlung ist nicht zur Feststellung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes geeignet. Eine Haftung des Bewerter ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.

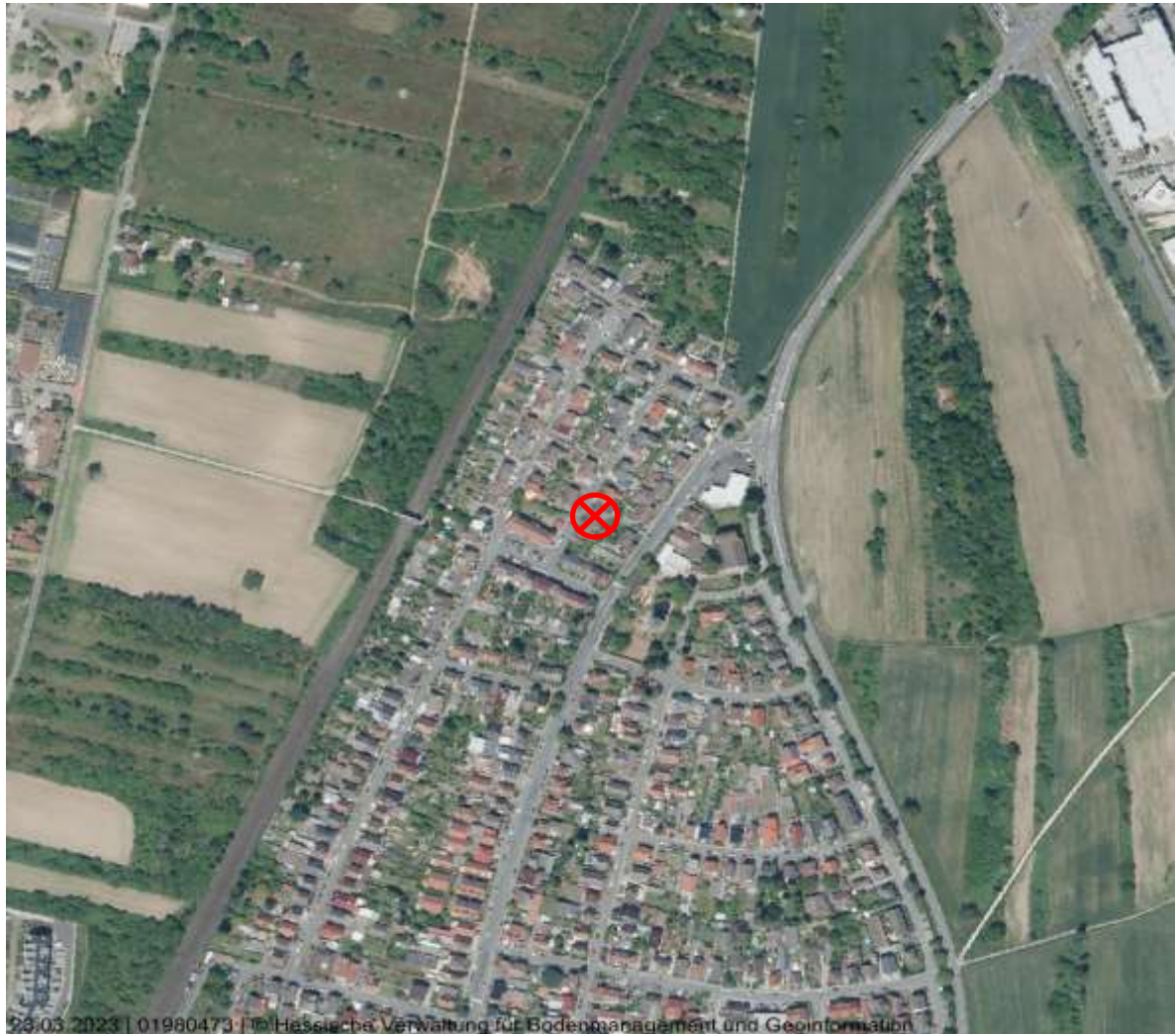
Übersichtsplan



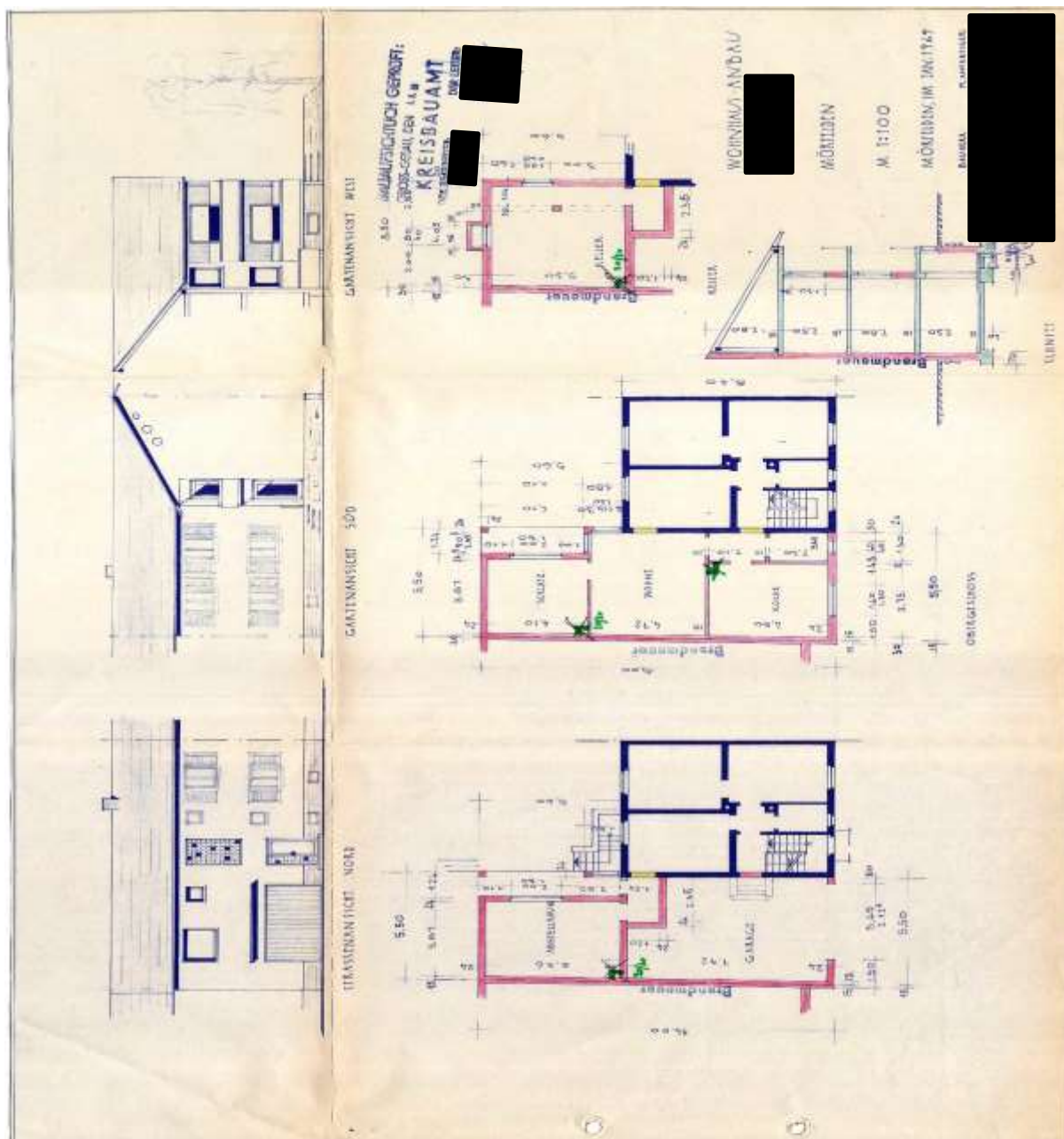
Stadtplan



Luftbild



Grundrisse und Schnitte



Fotos



Schlesierstraße Richtung Südwesten



Schlesierstraße Richtung Nordosten



Schlesierstraße 3 von Norden



Beethovenstraße 20 von Südwesten



Treppenabgang vom EG ins KG und Putzschaden (links)



Badezimmer zur EG-Wohnung im KG



beispielhafter Kellerraum mit Feuchtigkeitsschaden



Treppenabgang vom OG ins EG



Eingangsbereich der OG-Wohnung



Wohnraum der OG-Wohnung



Badezimmer 1 der OG-Wohnung



Badezimmer 2 der OG-Wohnung



Küche der OG-Wohnung



Ansicht der Balkone von Westen