

## Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

## Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: [carlo.gross@gmx.net](mailto:carlo.gross@gmx.net)

## Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

### Objektart und Adresse:

Wohnungseigentum im Dachgeschoss des Zweifamilienwohnhauses mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum  
Lärchenweg 12  
64839 Münster (Hessen)

### Wertermittlungstichtag:

03.02.2023

### Ortsbesichtigung:

03.02.2023

### Auftraggeber:

Amtsgericht Dieburg

### Report-Nr.

2023-02-03

### Erstelldatum:

09.02.2023



**Verkehrswert 202.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 14

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Allgemeines .....	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum .....	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
4.3.1	Bodenrichtwert.....	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV .....	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum).....	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert).....	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert) .....	26
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>27</b>
5.1	Verkehrswert.....	28
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>29</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im Dachgeschoss .....	31
6.3	Auszug Freiflächenplan mit Darstellung der zugeordneten Sondernutzungsflächen .....	32
6.4	Wohnhausquerschnitt.....	33
6.5	Wohnflächenberechnung.....	34
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>35</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Wohnungseigentum im Dachgeschoss eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum
Aktenzeichen	30 K 6/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64839 Münster (Hessen), Lärchenweg 12
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Wohnungsgrundbuch von Münster, Blatt 6599
Gemarkung Münster	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 14, Flurstück 321
Miteigentumsanteil	4/10 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Nebenräumen Nr. 2 des Aufteilungsplans.
Sondernutzungsrechte	Garten-/Freifläche die im Freiflächenplan mit Nr. 2 bezeichnet und rot schraffiert/dargestellt ist
Tag der Ortsbesichtigung	03.02.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.02.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	499 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.	1969
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	70,5 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	700,- €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt zum Wertermittlungsstichtag vor
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,8 % (objektspezifischer LZ)
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV) rd.	2.865,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (objektspezifischer VF)
Baulicher Zustand	Befriedigend. Zukünftig besteht vor allem Bedarf für eine energetische Sanierung.
Aktuelle Nutzung (zum Wertermittlungsstichtag)	Vermietet
Ergebnisse	
Vergleichswert	202.000,- €
Ertragswert	200.000,- €
Verkehrswert	202.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Münster, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus mit insgesamt 2 Wohnungen in guter Wohnlage. Im Hinblick auf die baujahrestypischen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	03.02.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mieterin mit ihrem Sohn sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2022 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Grundakteneinsicht, Ablichtungen aus der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen. Unterlagen bereitgestellt durch den Insolvenzverwalter u.a.: Beschlüsse Amtsgericht München vom 03.06.2020 und 18.02.2016, Mietvertrag Grundbuch (Ausdruck vom 09.10.2020) Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen konnte nicht festgestellt werden.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und abgelichteten Bauplänen (Aufteilungspläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Zweifamilienwohnhaus mit Garage, Gartenhaus und Anbau. Der Baubestand weicht von den Aufteilungsplänen ab. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass die Abweichungen im Einvernehmen, unter Zustimmung der Hauseigentümergeinschaft erfolgt sind und ohne Einfluss auf die eingetragenen Miteigentumsanteile und Hausgeldabrechnung sind. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen  
 Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg  
 Einwohnerzahl: Münster mit insgesamt rd. 14.450 Einwohnern (inkl. Ortsteile).  
 Statistische Daten im Vergleich gem.: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2020 Münster (Hessen)	2020 Darmstadt- Dieburg, LK	2020 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.450	297.701	6.293.154
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,8	5,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,7	1,7	1,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,0	9,3	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	8,9	10,5	10,8

In Münster ist zwar eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren feststellbar. Die Einwohnerzahlen sind im Vergleich zu einer Auswertung aus dem Jahre 2019 gem. ‚wegweiser-kommune‘ jedoch um über 200 Personen gesunken.

Münster liegt im südlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum und wurde im regionalen Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

#### *Definition*

*In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden (Auszug).*

Münster verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, 2 Grundschulen sowie eine Kooperative Gesamtschule (Haupt-, Real- und Gymnasialzweig) und Kindergärten.

Aufgrund seiner zentralen Lage im südlichen Rhein-Main Ballungsraum, mit sehr guter infrastruktureller Anbindung und der Nähe zu Dieburg mit gutem Arbeitsplatzangebot, ist Münster ein beliebter Wohnort im Kreis.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Frankfurt ca. 42 km  
 Darmstadt ca. 20 km  
 Aschaffenburg ca. 20 km

ÖPNV:

Münster liegt an der Dreieichbahn (Frankfurt–Dreieich–Buchsschlag–Rödermark/Ober-Roden–Dieburg). Zudem verkehren ab Münster die Buslinien 679, 674 in Richtung Rödermark, Dieburg, Reinheim und die Buslinien 684 und 674 (über Dieburg) nach Darmstadt. Im Ortsteil Altheim, mit einer guten Anbindung an das Schienennetz (Zugstrecke Aschaffenburg-Darmstadt, Mainz, Wiesbaden).

Bundesstraßenanschluss:

Münster ist mit zwei Auffahrten an die als Schnellstraße ausgebaute B 45 und B 26 angeschlossen.

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 58 km entfernt)

Flughafen: Rhein / Main (ca. 45 km entfernt)

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	2020 Münster (Hessen)	2020 Darmstadt- Dieburg, LK	2020 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land- und Forstwirtschaft	k.A.	1,1	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	k.A.	31,2	23,8
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	78,7	67,8	75,9
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,6	1,1

Arbeitsmarkt <sup>1</sup>

Aktuelle (Januar 2023) Arbeitslosenzahlen

Landkreis Darmstadt-Dieburg: 4,6 %

Hessen 5,2 %

Deutschland 5,7 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf<sup>2</sup>:

99,9 (Münster, Stand 2022)

104,8 (Landkreis Darmstadt-Dieburg)

102,3 (Hessen)

100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage:

Der Lärchenweg liegt innerörtlich in einem Wohngebiet.

Wohnlage:

Gute Wohnlage in einem Wohngebiet, durchgrünt.

Art der Bebauung und Nutzung  
in der Straße:

Überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Immissionen:

Beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen feststellbar.

Ausrichtung:

Die Wohnung ist nach Südsüdost (Balkon-/Gartenseite) ausgerichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

## Immobilienmarkt

Gemäß der Trendmeldung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) vom Januar 2023, steigen die Preise für Wohnimmobilien trotz Pandemie, Ukraine-Krieg und Zinserhöhungen, weiter.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im südlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum und dem Rückgang der Bautätigkeit (bezugnehmend auf die zuvor genannten Risiken) ist eine Entspannung auf dem Immobilienmarkt nicht feststellbar.

<sup>1</sup> Quelle: Agentur für Arbeit

<sup>2</sup> Quelle: GfK Marktforschung, IHK Gemeindesteckbrief

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform.  
Größe gesamt 499 m<sup>2</sup>.  
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 18,0 m \* 27,7 m

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit grenzbebauten Garagen und Gartenhäuschen. Einfriedung zu den Nachbarn mit Jägerzaun, Holzschuttschutzzaun und Grenzmauern.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (Rechte und Belastungen Abt. II)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg, Grundbuch von Münster, Wohnungsgrundbuch Blatt 6599  
Rechte und Belastungen Abt. II (Auszugsweise):  
Lfd. Nrn. 1 und 2 gelöscht  
Lfd. Nr. 3: Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet...  
Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf den bestehenden Mietvertrag, nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

#### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan: Bebauungsplan  
Gemeinde: Münster  
Gemarkung: Münster  
Name: Wohngebiet Ost  
Bekanntmachung: 28.07.1968

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
 Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4  
 Offene Bauweise  
 max. 2 Vollgeschosse

Ein Baufenster und eine Baugrenze zur Straße werden festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstücks ist gebietstypisch im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen. Erweiterungen sind ggf. möglich (Aufstockung - Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine  
 Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land.  
 (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

## **2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.



### 3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

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.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungseigentumseinheiten; unterkellert (Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden/Lagerfläche). Massive Bauweise.  
Weiterer Baubestand auf dem Grundstück: Garage, Anbau, Überdachung, Gartenhaus.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr ca.: 1969

Bemessene Restnutzungsdauer: 27 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Erneuerung Heizungsanlage inkl. Flachheizkörper. Behelfsmäßige Dachraumdämmung mit Polysterolplatten in den Sparrenzwischenräumen (ungenügend).

Zurückliegende Modernisierungen: Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung, Einbau Isolierglasfenster.

### 3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände: Kellergeschoss 30 cm, sonst 24 cm. Fassade verputzt und hell gestrichen. Sockel gefliest.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	Ein zweizügiger Kamin über Dach gemauert.
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Balkon, Überdachungen, Gartenhaus, Anbau, Garage.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach. Eindeckung mit dunkelbraunen Betondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Decke über Keller- und Erdgeschoss massiv. Decke zum Dachraum/Spitzboden als abgehängte Holzdecke.
Anzahl der Wohnungen:	2 Wohnungen (je Geschoss eine Wohnung; wobei das Wohnungseigentum Nr. 1 noch zusätzlich über ein Zimmer im Dachgeschoss verfügt).
Hauseingang, Treppenhaus:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit feststehendem Seitenteil. Der Eingang ist mit einem Vordach überdacht. Das Treppenhaus ist großflächig mit einem quadratisch gerasterten Fensterelement aus braunem Kunststoff und ornamentierter Verglasung verglast. Briefkästen sind seitlich an der Hauswand aufmontiert, ebenso die jeweilige Klingel. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Marmor belegt.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüre. Im DG in Bad und Küche Dachflächenfenster aus Holz.
Treppen	
Geschosstreppen:	Mehrläufige Betontreppe mit Marmorstufen und Podesten vom Keller bis zum Dachgeschoss. Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand mit unbefriedigenden Wärmeschutzleistungen. Schallschutz befriedigend.
Modernisierungen:	Einbau einer neuen Heizung; sonst in den letzten 15 Jahren keine weiteren wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Ölzentralheizung/gemeinsamer Heizungsraum/Hausanschlussraum, Wasch- und Trockenraum.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege (direkter Wohnhauszugang mit Vorgarten), Außenbeleuchtung.
Stellplätze:	Im Hofraum sind auf der linken Seite (vor dem Haus stehend links), offene Stellplätze und 1 Garagenstellplatz vorhanden. Diese werden jedoch ausschließlich gem. Teilungserklärung vom jeweiligen Eigen-

tümer Wohnungseigentum Nr. 1 genutzt, d.h. dass dem jeweiligen Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 2 kein Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet wurde.

Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Schimmelschaden in der Wohnung im DG, undichte ältere Dachflächenwohnraumfenster, äußerer Holzschutzanstrich bzw. Austausch von Balkongeländerbrettern erforderlich.  
Insgesamt besteht aufgrund des Baualters einzelner Bauteile und der energetischen Bauteileigenschaften Modernisierungs- und Investitionsbedarf.

Beurteilung:

Befriedigend. Es besteht geringer Reparaturbedarf und zukünftig insbesondere im Hinblick auf das Baualter des Bads und die energetischen Eigenschaften, Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 4/10 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung:

Gem. Angabe des Auftraggebers erfolgt die Hausgeldabrechnung intern. Die Höhe des Hausgelds ist nicht bekannt.

Instandhaltungsrücklage:

Keine (bekannt).

### **Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges**

Hauseinfriedung,  
Grundstückszugang:

Der Grundstückszugang vom Lärchenweg erfolgt über ein Eingangstürchen aus Metall; die Einfriedung zur Straße wurde aus Mauerwerk hergestellt mit einzelnen Pfosten hergestellt, das Mauerwerk gefliest. Der Hofraum ist mit Betonplatten ausgelegt und dient als Zufahrt zur Garage (Sondernutzungsrecht für WEG 1). Die Zufahrt mit einem zweiflügeligen Metalltor verschließbar.  
Sonst Einfriedung mit Jägerzaun, Holzschichtschutzzaun und Grenzmauern.

Garten:

Rasen, Hecken, Büsche, einzelner Baumbestand.

Versorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Beurteilung:

Gepflegte Außenanlagen (soweit von außen ersichtlich).

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

#### Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf liegt nicht vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt, Kellerdeckendämmung.

#### Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

### 3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan) befindet sich im ersten Obergeschoss (Dachgeschoss). Zum Sondereigentum gehört noch 1 Kellerraum, im Teilungsplan Nr. 2 gekennzeichnet.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 70,5 m <sup>2</sup> 2- Zimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon.  Nutzfläche Kellerraum Nr. 2: 11,2 m <sup>2</sup> (gem. Teilungsplan).
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an der im Freiflächenplan rot gekennzeichneten Freifläche (Freifläche im Grenzabstandsbereich zum westlich angrenzenden Nachbarn).
Balkon:	Massive Balkonplatte, Boden gefliest. Balkongeländer aus Holz (mit Schäden – einzelne Bretter sind auszutauschen, außenliegende Holzbauteile durch Instandhaltungsanstrich schützen). Ausrichtung nach Südsüdost. Abmessungen ca. 5,5 m x 1,5 m.
Kellerraum:	Abstellraum im Keller, abschließbar. Boden gefliest. Größe: Gem. Plandarstellung 11,2 m <sup>2</sup> Nutzfläche.

#### Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Fliesen im Bad, der Küche und Eingangsdiele, sonst Laminat.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Decken als Panelholzdecken. Sanitärwände ca. 1,2 m hoch gefliest (Originalverfliesung), sonst tapeziert und angestrichen.
Türen:	Edelholzfurnierte Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt und Ornamentglasfüllung mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC und Waschbecken. Baujahresgemäße Standardausstattung. Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
Elektrische Installation:	Baujahresgemäße Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel, Medienanschlüsse.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Schimmelschaden im Schlafzimmer. Hier wurde zuerst ein Wasserschaden vermutet. Eine Firma wurde mit einer Leckortung beauftragt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Schimmelbildung aufgrund einer nicht isolierten Wärmebrücke im Drempebereich des Schlafzimmers zurückzuführen sei. Auch wurde eine kleine Undichtigkeit bei einer Dachdurchdringung im Dach festgestellt.

Beurteilung:

In der Wertermittlung werden anteilig erforderliche Aufwendungen zur Beseitigung der Schäden und Mängel angesetzt.

Wesentliche Modernisierungen: Keine bekannt

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Beurteilung und Zustand: Befriedigender Gesamtzustand mit erforderlichem Reparaturbedarf (insbesondere Schimmelbeseitigung durch Wärmedämmung des Dremfels, sowie Erneuerung defekter Wohnraumdachflächenfenster sowie kleiner Instandhaltungsmaßnahmen).  
Im Hinblick auf die überwiegend baujahrestypische (Standard)Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.<sup>3</sup>

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Münster, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus mit insgesamt 2 Wohnungen in guter Wohnlage. Im Hinblick auf die baujahrestypischen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

---

<sup>3</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

#### Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich kann zur Ableitung des Verkehrswerts ein Hauptverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) herangezogen werden. Aber auch die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 460,00 €/m<sup>2</sup>.

Gemeinde	Münster
Gemarkung	Münster
Zonaler Bodenrichtwert	460 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	6
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

### Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).



Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 499 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit 500 m<sup>2</sup> Größe (ohne Anpassung an die Größe).

Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet. Im Vergleich zu den Grundstücken mit Nordausrichtung ist ein Lagevorteil zu berücksichtigen (Zuschlag 10 % vom Bodenrichtwert).

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag sind feststellbar (Bemessener Lage bezogener Zuschlag in Anlehnung an Veröffentlichungen in Wertermittlungsliteratur – Preisindex für Bauland, Sprengnetter Band 4, Seite 4.06/2 sowie Immobilienmarktbericht Hessen – bemessener Zuschlag 3 % = Faktor 1,03).

Resultierender Anpassungsfaktor:  $1,10 \times 1,03 = \text{rd. } 1,13$

### Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
321	Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 12	460 €/m <sup>2</sup>	1,13	499 m <sup>2</sup>	259.380,20 €
Summe	Anteilig 4/10 rd.				<b>104.000 €</b>

#### 4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

##### **Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

##### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 27 Jahre.

##### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

## Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

### BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden

Balkonsanierung (Sondereigentum), Wärmedämmung Drenpel inkl. Reparatur der Folgeschäden wg. Schimmelbildung. Erneuerung Dachflächenfenster unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Vergleichs-/ und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Gesamtabschlag Baumängel, Bauschäden, anteilig: - 4.000,- €

BoG Fehlende/geringe Instandhaltungsrücklage, bemessener Abschlag: - 2.000 €

BoG Barwertdifferenz aus nachhaltig erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete: - 7.000,- € (Berücksichtigung nur im Ertragswertverfahren)

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

### Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

- (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
- (3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
  1. geeigneten Kaufpreisen und
  2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Die Wohnung ist vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 450,- €/Monat (Beginn des Mietverhältnisses 01.07.2020). Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2022 (Datenauswertung 2015-2020) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Diese Vergleichsmieten enthalten ebenso ein bis zwei PKW-Abstellplätze. Die angepasste Vergleichsmiete (ohne Stellplatzanteil), angepasst an den Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 9,80 €/m<sup>2</sup>. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 700 €/Monat bemessen. Der Mietansatz wird gedeckt durch bekannte Vergleichsmieten.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen

während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 2,2 %, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 2,1 %. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,8 angegeben.

Aufgrund der Immobilienart (WEG in einem Zweifamilienwohnhaus) und Lageeigenschaften wird der objektspezifische LZ mit 1,8 % bemessen.

## 4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
  2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### § 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### 4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m <sup>2</sup> Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (150 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup> (550 €/m <sup>2</sup> )	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )
1975 bis 1984 (1980)	1.899	2.101	2.303	2.505	2.708	2.910
1985 bis 1994 (1990)	2.116	2.319	2.521	2.723	2.925	3.128
1995 bis 2004 (2000)	2.334	2.536	2.739	2.941	3.143	3.345
2005 bis 2015 (2010)	2.552	2.754	2.956	3.159	3.361	3.563
ab 2016 (Erst- bezug)	3.466	3.682	3.898	4.114	4.331	4.547

Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021

Der für die Bodenrichtwertlage vorläufig bemessene Wert, bei dem mittleren (fiktiven) Baujahr 1980, beträgt rd. 2.525 €/m<sup>2</sup>.

Die Vergleichsfaktoren wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung (bezogen auf die jeweilige Baujahresgruppe).

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/5).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit)
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Zu A

Da die Auswertungen rd. 4 Jahre zurückliegen wird eine Anpassung wegen allgemeiner Preissteigerungen in der Lage mit 4 % p.a. (4 Jahre = 17 % Zuschlag – Faktor 1,17) bemessen Grundlage: § 12, Absatz 1, letzter Satz ImmoWertV.

Zu B, C, D

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt, bedarf es im Wesentlichen einer Anpassung an die Lage in einem Zweifamilienwohnhaus sowie an die benachteiligten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale (altes Bad, schlechte Wärmedämmeigenschaften insgesamt. Lage im ZFH Zuschlag 5 %. Beim Referenzobjekt wird von einer durchschnittlich mittleren bis gehobenen Ausstattung ausgegangen; beim Bewertungsobjekt wurde eine überwiegend mittlere Ausstattung und Beschaffenheit festgestellt – Abschlag 5 %. Zu- und Abschläge gleichen sich aus).

Zu E

Eine erforderliche Anpassung an die Größe ist nicht erforderlich.

**Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.:**  $2.525 \text{ €/m}^2 \times 1,17 = \text{rd. } 2.954,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

#### 4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	2.954 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	70,5 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	208.257 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf, anteilig	-	4.000 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage	-	2.000 €
<b>Vergleichswert rd.</b>		<b>202.000 €</b>



#### 4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

##### § 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

##### § 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

##### § 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 2	70,5	9,93	700,00	8.400,00 €
<b>Summe</b>				<b>8.400,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	31 (2) ImmoWertV			<b>8.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(373 €)	373 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	168 €	
	Instandhaltung	12,2 €/m <sup>2</sup> WF rd.	860 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>1.401,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>6.999,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,8 % von		104.000 €	-	1.872,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>5.127,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	27 Jahren Restnutzungsdauer		x	21,24
ImmoWertV	1,8 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>108.897 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>104.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>117.390 €</b>
<b>Marktanpassung</b>	§ 7 (2) ImmoWertV		x	<b>1,00</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>212.897 €</b>
<b>Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV</b>				
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf		-	4.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage		-	2.000 €
	Barwertdifferenz tats. Miete/nachhaltige Miete		-	7.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>200.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 202.000,- €

Ertragswert 200.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

**Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. 202.000,- € bemessen.**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 2.865 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 24,0	4,2 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 28,9	3,5 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Verkäufe von Wohnungseigentum gem. Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg	Wohnungsgrundbuch von Münster, Blatt 6599
	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 4/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Münster	Flur 14, Flurstücke 321
Gebäude- und Freifläche	Lärchenweg 12, Größe 499 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert des 4/10 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 64839 Münster (Hessen), Lärchenweg 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Nebenräumen Nr. 2 des Aufteilungsplans, wurde zum Stichtag 03.02.2023 ermittelt mit rd.

**202.000,- €**

in Worten: Zweihundertzweitausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen sowie ohne die Nutzung eines Wertermittlungsprogramms erstattet habe.



Altheim, den 09.02.2023

Dipl. Ing. Carlo Gross

### HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

## 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



### 6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



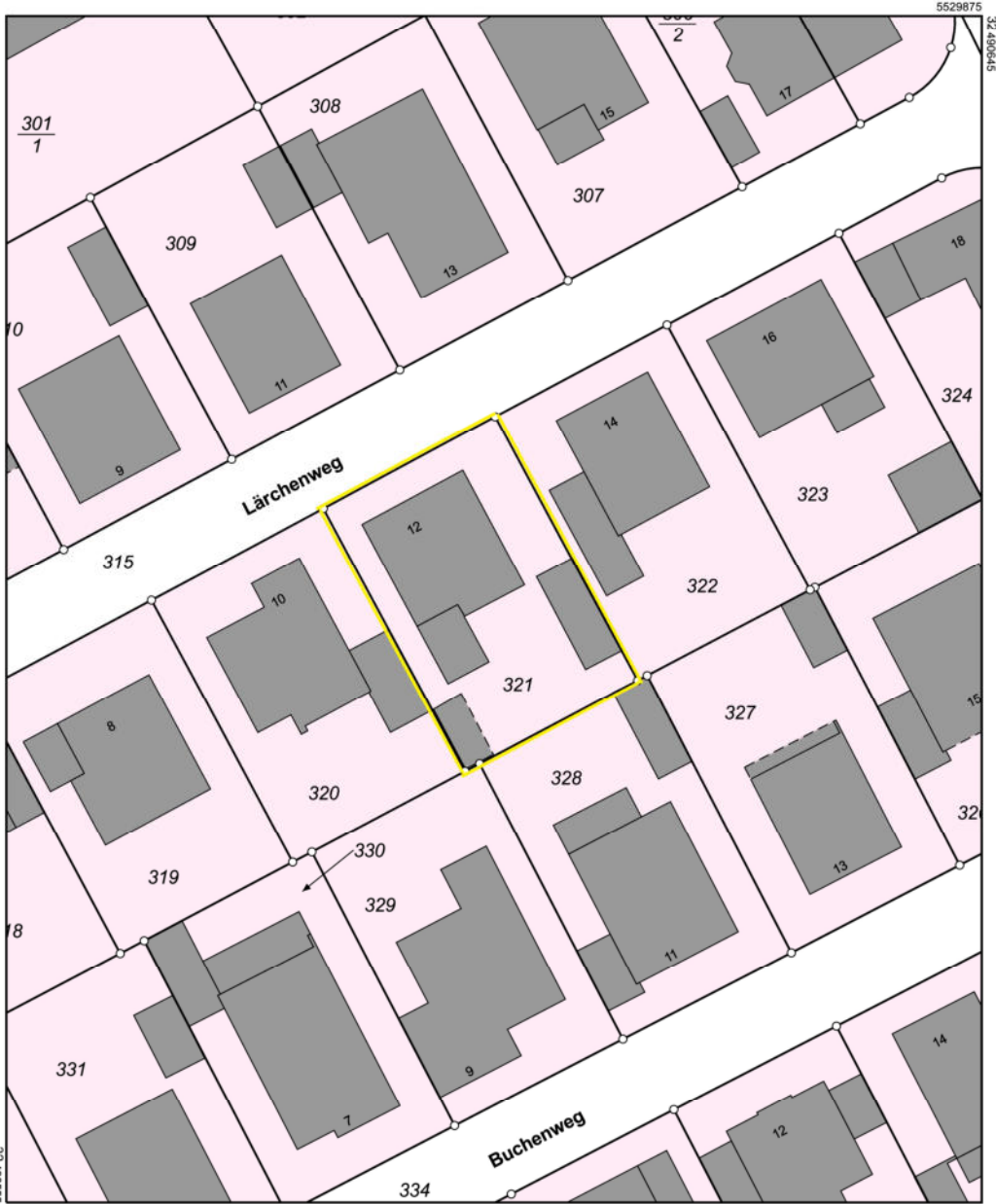
**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 08.02.2023  
Antrag: 201905952-1  
AZ: 2023-02-03

Flurstück: 321  
Flur: 14  
Gemarkung: Münster

Gemeinde: Münster (Hessen)  
Kreis: Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk: Darmstadt

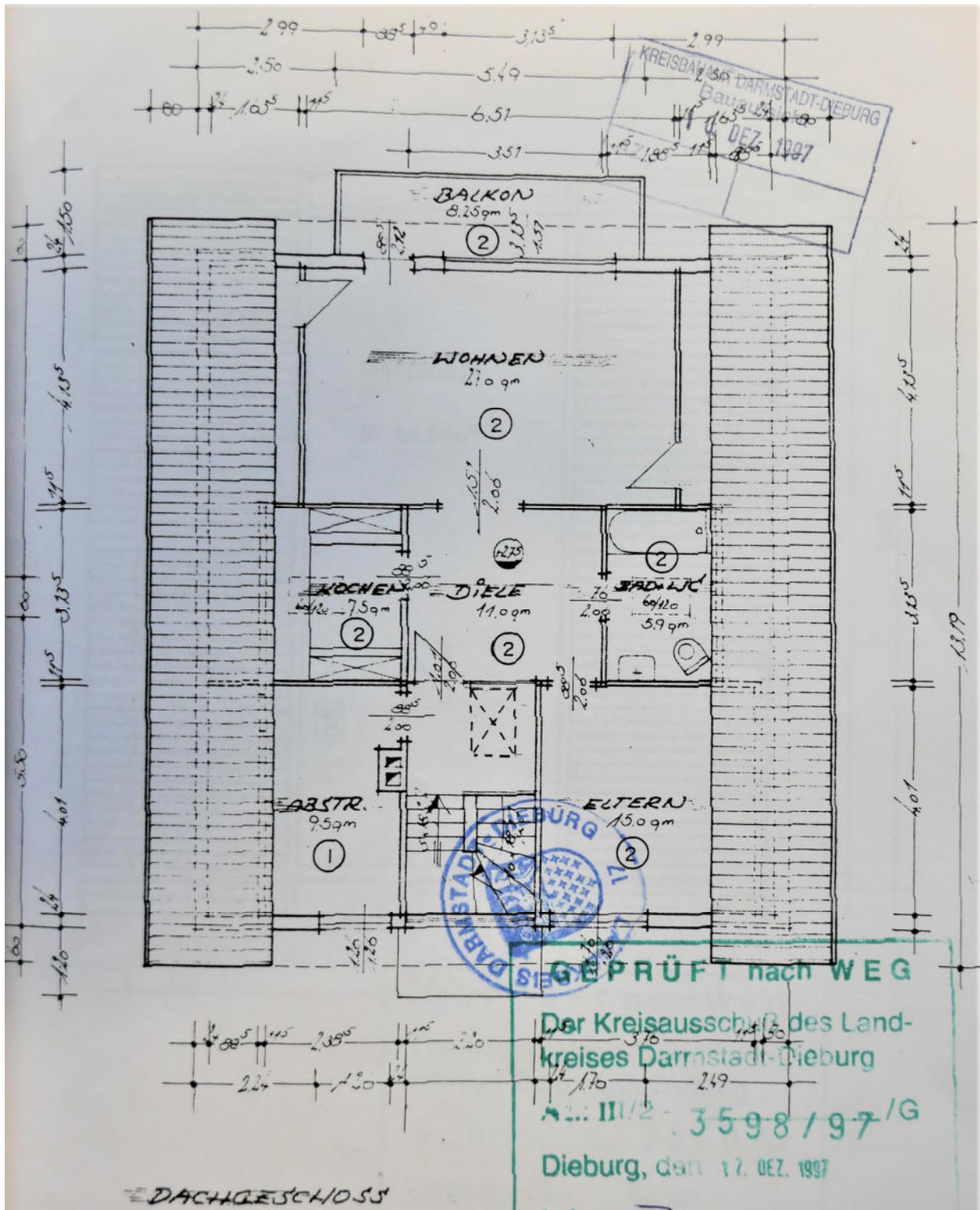


5529875  
5529765  
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

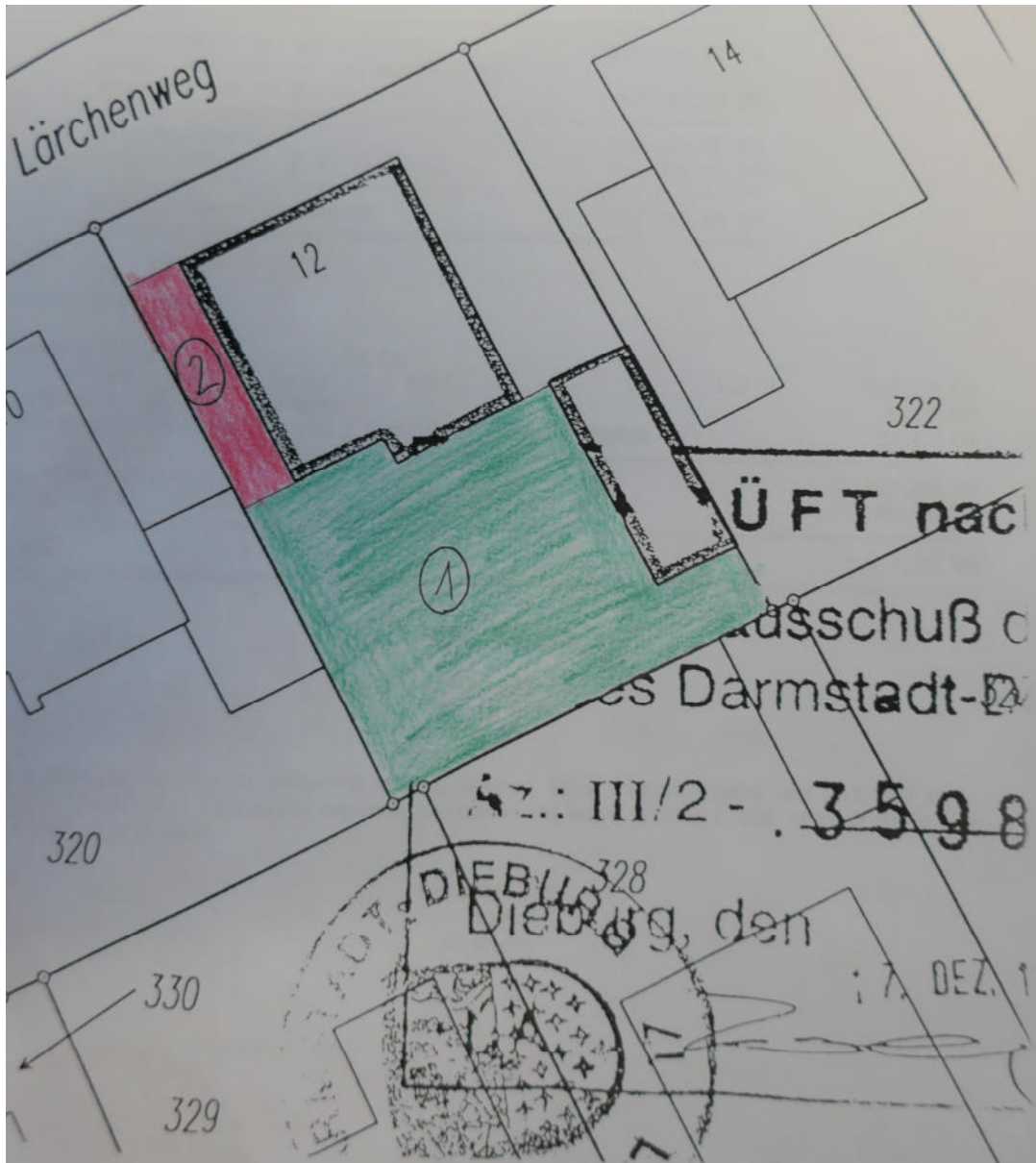
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im Dachgeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten. Das jeweils betreffende Sondereigentum ist mit Nr. 2 gekennzeichnet.



**6.3 Auszug Freiflächenplan mit Darstellung der zugeordneten Sondernutzungsflächen**  
Sondernutzungsfläche zu WEG Nr. 2 rot dargestellt.







## 6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Teilungsplänen ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor /	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
	Sonderform				
		(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Wohnung OG					
Diele	1			11,00	
Bad/WC	1			5,90	
Küche	1			7,50	
Schlafzimmer	1			15,00	
Wohnzimmer	1			27,00	
Balkon	0,5			4,13	
<b>Wohnfläche WEG Nr. 2</b>				<b>70,53</b>	<b>70,5</b>

**Anlage Fotos**

Foto 1

Ansicht Nord



Foto 2

Ansicht Nordwest



Foto 3

Ansicht Küche



Foto 4

Ansicht Bad

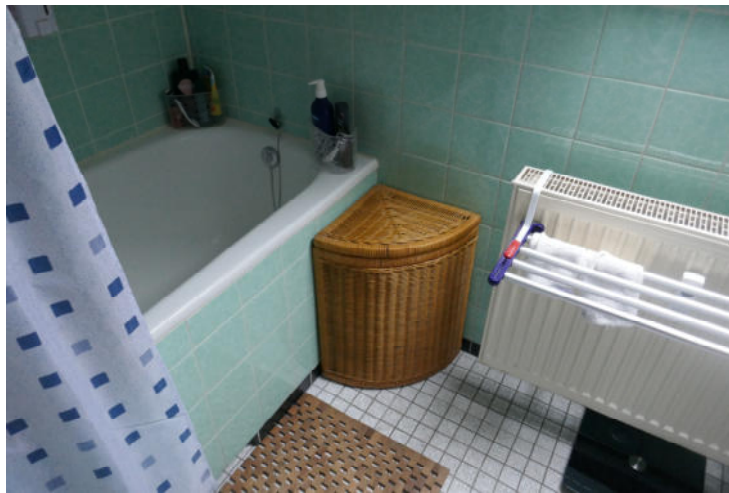


Foto 5

Ansicht Wohnen



Foto 6

Ansicht Schimmelwand  
Schlafzimmer



Foto 7

Ansicht Balkon



Foto 8

Ansicht gemeinschaftli-  
cher Waschraum KG



Anschläge: 59 Tsd.