

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Eigentumswohnung (2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon,
Kellerraum, Garage)
Rosenstraße 1-3
64839 Münster (Hessen)

Wertermittlungstichtag:

20.01.2023

Ortsbesichtigung:

20.01.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Dieburg

Gerichtszeichen:

Az.: 30 K 29/20

Report-Nr.

2023-01-20

Erstelldatum:

06.02.2023



Verkehrswert 125.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum, Garage)
Aktenzeichen	30 K 29/20
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64839 Münster (Hessen), Rosenstraße 1-3
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Wohnungsgrundbuch von Münster, Blatt 5402
Gemarkung Münster	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 17, Flurstücke 925 und 926
Miteigentumsanteil	10.188 / 100.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 (Lage im ersten Obergeschoss rechts), dem Kellerraum und der Garage (beide ebenfalls mit Nr. 6 gekennzeichnet).
Sondernutzungsrechte	Keine
Tag der Ortsbesichtigung	20.01.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	20.01.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	926 m ²
Baujahr ca.	1972
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	54,8 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	500,- €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,1 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	2.300,- €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Modernisierungs- und instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Vergleichswert	126.000,- €
Ertragswert	117.000,- €
Verkehrswert	125.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohnungen (Geschosswohnungsbau) in mittlerer Wohnlage mit überwiegend einfachen bis mittleren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen. Der bauliche Zustand ist modernisierungs- und instandhaltungsbedürftig.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl:	Münster mit insgesamt rd. 14.450 Einwohnern (inkl. Ortsteile).
	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 Alt-heim, 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)
Innerörtliche Lage:	Die Rosenstraße liegt innerörtlich in einem Wohngebiet.
Baubestand auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 2 Einzelgaragen.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Überwiegend Ein- Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser.
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen feststellbar.
Ausrichtung:	Die Wohnung ist zum Hofraum nach Osten ausgerichtet.

Foto 1

Ansicht Nordost mit
Kennzeichnung des
Sondereigentums



Foto 2

Ansicht Südost

