

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

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

Wertermittlungsstichtag:

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,- €

Gutachtenausfertigungen: 7

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
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
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
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
4	Verkehrswertermittlung	15
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
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert.....	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 6 im ersten OG	31
6.3	Auszug Freiflächenplan mit Stellplatzzuordnung	32
6.4	Wohnhausquerschnitt.....	33
6.5	Wohnflächenberechnung.....	34
	Anlage Fotos	35

0 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.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer mit Betreuerin sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2022 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten 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), Immobilienwertermittlungsverordnung (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:	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 2 Einzelgaragen.
Weitere Feststellungen:	Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnungseigentum wird eigengenutzt. Eine WEG-Hausverwaltung ist vorhanden. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde vorgelegt.

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

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 ¹

Aktuelle (Januar 2023) Arbeitslosenzahlen

Landkreis Darmstadt-Dieburg: 4,6 %
Hessen 5,2 %
Deutschland 5,7 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf²:

99,9 (Münster, Stand 2022)
104,8 (Landkreis Darmstadt-Dieburg)
102,3 (Hessen)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage:

Die Rosenstraße liegt innerörtlich in einem Wohngebiet.

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.

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.

In Südhessen liegen die Preissteigerungen bei Wohnungseigentum, je nach Lage und den weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Mittel bei rd. 10 %.

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.

¹ Quelle: Agentur für Arbeit

² Quelle: GfK Marktforschung, IHK Gemeindesteckbrief

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform (2 Flurstücke – im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht) in Ecklage (Veilchenweg/Rosenstraße).
Größe gesamt 926 m².
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 34,0 m * 27,24 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

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

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

Stellplätze: Stellplätze sind im Hofraum vorhanden, ebenso in begrenzter Anzahl im öffentlichen Straßenraum.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise. Die offene Zufahrt zum Grundstück/Hofraum erfolgt vom Veilchenweg. Direkt neben dem Grundstück ein Elektroverteilerhäuschen des Energieversorgers (neben der Grundstückszufahrt). Sonst Einfriedung zu den Nachbarn mit Grenzmauern. Zur Rosenstraße und zum Veilchenweg ohne befestigte Einfriedung (z.T. Heckenbewuchs).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg
Grundbuch von Münster, Wohnungsgrundbuch
Blatt 5402

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten 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 aufgrund der bereits hohen Ausnutzung im Bestand unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
 (beitrags- und abgabenfrei 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: Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohnungseigentumseinheiten; unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Geschoss 3 Wohnungen (3-Spanner).
Des Weiteren befinden sich 2 massive Fertiggargen auf dem Grundstück (aufgestellt Giebelseite Nord).

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: 1972

Bemessene Restnutzungsdauer: 25 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Erneuerung der Hauseingangstüranlage.

Zurückliegende Modernisierungen: Einbau Isolierglasfenster, Heizungserneuerung (Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung).

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 24 cm. Fassade verputzt und hell gestrichen.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	3 Kamine über Dach gemauert (Anschluss Heizung sowie Lüftungsschächte).
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Balkone, Gauben.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach mit Schleppdachgauben. Eindeckung mit rotbraunen Bondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 9 Wohnungen (je Geschoss 3 Wohnungen. 3-Spännertyp).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Grundstückszugang von der Straße ist offen (ohne Einfriedung). Hauseingangstüre aus Kunststoff mit feststehendem Seitenteil mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage; überdacht. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Werkstein belegt.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüre.
Treppen	
Geschosstreppen:	2-läufige Betontreppe mit Werksteinstufen vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand mit unbefriedigenden Wärmeschutzleistungen. Schallschutz befriedigend.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Ölzentralheizung/gemeinsamer Heizungsraum/Hausanschlussraum und Trockenraum.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
Stellplätze:	Im Hofraum 7 offene Stellplätze mit Sondernutzungsregelungen sowie 2 Garagenstellplätze im Sondereigentum.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Balkonschäden (offenliegende Stahlbewehrung Untersicht Balkons = dringend reparatur-/ertüchtigungsbedürftig), defekter Rollladen.

Insgesamt besteht aufgrund des Baualters der Bauteile und der energetischen Bauteileigenschaften Modernisierungs- und Investitionsbedarf.

Beurteilung: Modernisierungs- und Instandhaltungsbedürftig.
 Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrechte für Stellplätze sind vereinbart.
 Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 10.188/100.000 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung: Bekannt.
 Instandhaltungsrücklage: Ohne wesentliche Rücklagen gem. Angabe der Hausverwaltung.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung,
 Grundstückszugang: Offener Wohnhauszugang ohne Einfriedung. Der Hofraum ist mit Betonplatten ausgelegt und dient als Zufahrt für die Stellplätze und Zugang zum Wohnhaus. Der Vorgarten und die restlichen Grünflächen sind mit Rasen eingesät, zur Rosenstraße Heckenbewuchs; sonst zu den Nachbarn Grenzmauern.

Besondere Bauteile: Kleine Spielfläche mit Gerät für Kinder in der Südostecke des Grundstücks.

Garten: Rasen, Hecken (einfache Grünanlage).

Versorgungsanschlüsse: Wasser, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Stellplätze: Vorhanden (7 offene PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsregelungen und 2 Garagenstellplätze im Sondereigentum).

Beurteilung: Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vorgelegt. Das Gebäude wird auf der Grundlage eines Verbrauchsausweises der Energieeffizienzklasse D zugeordnet. Der Ausweis ist bis 2028 gültig.

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

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

Der Energieausweis wurde verbrauchsorientiert erstellt. Aufgrund der kompakten Bauart und der nachteiligen Bauteileigenschaften sind die Verbrauchswerte noch als moderat einzustufen. Im Hinblick auf die baujahrestypische Bauart und die hohen Energiekosten sind Modernisierungen jedoch sinnvoll.

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. 6 laut Aufteilungsplan) befindet sich im ersten Obergeschoss von der Eingangsseite aus rechts. Zu dem Sondereigentum gehören noch 1 Kellerraum und eine Garage, im Teilungsplan ebenso mit Nr. 6 gekennzeichnet.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 54,8 m ² 2- Zimmerwohnung (davon 1 Durchgangszimmer) mit Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon. Nutzfläche Kellerraum Wohnungseigentum Nr. 6: 5,28 m ² . Fertigarage: Abmessungen ca.: 5,75 m x 3,0 m.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig. Nachteilig ist die Erschließungssituation (Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer).
Besonnung/Belichtung:	Befriedigend. Ausrichtung nach Osten.
Sondernutzungsrechte:	Keine
Balkon:	Balkon im Obergeschoss. Ausrichtung nach Osten. Abmessungen ca. 5, m x 1,3 m. Bauschäden feststellbar. Die Balkons am Gebäude sind aufgrund sichtbar offenliegender Stahlbewehrungen dringend sanierungsbedürftig. Metallbalkongeländer.
Kellerraum:	Dem Wohnungseigentum ist im Sondereigentum ein Kellerraum zugeordnet. Lage neben dem Treppenhaus (Ausrichtung zum Hofraum – der Keller konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden). Größe gem. Plandarstellung 5,28 m ² Nutzfläche.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Fliesen im Bad (Erneuert. Mittlere Ausstattung), sonst Vinyl od. Klickparkett (Laminat).
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und ehemals gestrichen, z.T. Panelholzdecken. Zwingend erforderliche Renovierung aufgrund starkem Nikotinbelag auf sämtlichen Oberflächen (Wände, Decken, Fenster, Heizkörpern etc.). Sanitärräume, raumhoch hell gefliest.
Türen:	Holz furnierte Werkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation:	Bad mit Duschwanne (ohne Vorhang oder Kabine), Waschbecken und wandhängendem WC. Modernisierte mittlere Standardausstattung. Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
Elektrische Installation:	Baujahresgemäße einfache Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.

Besondere Einrichtungen

und Bauteile:	Balkonmarkise (ohne Wertansatz, da demontierbar; sh. § 93, 94 BGB).
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Aufgrund der Nikotinbelastung auf sämtlichen Oberflächen ist die Wohnung renovierungsbedürftig. Eine Balkonsanierung ist erforderlich, die Rollläden zu reparieren.
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Der allgemeine Bauzustand ist Instandhaltungs- und modernisierungsbedürftig. Im Hinblick auf die überwiegend baujahrestypische (Standard)Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend einfachen bis mittleren Wohnansprüchen. ³

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

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.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

³ 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 €/m².

Gemeinde	Münster
Gemarkung	Münster
Zonaler Bodenrichtwert	460 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	6
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²
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 926 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit 500 m² Größe; das Grundstück besteht aus zwei Einzelflurstücken und ist im Hinblick auf die Ausnutzung und Größe gebietstypisch ausgenutzt, sodass es keiner Anpassung bedarf. Die weiteren Lageeigenschaften sind aufgrund der Aufteilung in Wohnungseigentum neutral zu bewerten (in Bezug auf den 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: rd. 1,03

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
925, 926	Gebäude- und Freifläche, Rosenstraße 1-3	460 €/m ²	1,03	926 m ²	438.739 €
Summe	Anteilig 10.188/100.000 rd.				44.700 €

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 25 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 Eingangüberdachungen, 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) 3.000,- €

Erforderliche Wohnungssanierung 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: 3.000,- €

Gesamtabschlag Baumängel, Bauschäden: - 6.000,- €

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

BoG Garage: + 8.000,- €

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 (Gebäundefaktoren), 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.

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, angepasst an den Wertermittlungsstichtag (Garage separat) beträgt rd. 9,12 €/m². Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 500 €/Monat bemessen. Die Garage wird separat berücksichtigt.

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 Einzelsätze 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 Wertermittlungstichtag 2,1 %.

Weitere Abweichungen wurden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,1 %

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 ² Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)
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						

Die Vergleichsfaktoren wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung.

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
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt, bedarf es im Wesentlichen einer Anpassung an die Baujahresgruppe, die Beschaffenheitsmerkmale und Ausstattung. Eine erforderliche Anpassung an die Größe und den Wertermittlungsstichtag sind objektbezogen vorliegend nicht feststellbar bzw. sind im objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor immanent.

Der für die Bodenrichtwertlage veröffentlichte Wert, bei dem mittleren Baujahr 1980, beträgt rd. 2.550 €/m². Die Ausstattungs- und Beschaffenheit ist bei dem Wertermittlungsobjekt schlechter, ebenso handelt es sich um ein älteres (fiktives) Baujahr (1978), so dass nach sachverständigem Ermessen der Vergleichsfaktor zum Wertermittlungsstichtag gem. § 12, Absatz 1, letzter Satz ImmoWertV, mit 2.300,- €/m² bemessen wird (u.a. Abschlag älteres Baujahr, Abschlag schlechtere Ausstattung, Abschlag benachteiligte/schlechtere Beschaffenheitsmerkmale/energetischer Zustand / Mikrolagemerkmale / Grundrisskonzeption).

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: 2.300 €/m² Wohnfläche

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

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

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	2.300,00 €/m ²
Wohnfläche	x	54,8 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	126.040 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf	-	6.000 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage	-	2.000 €
Garagenstellplatz	+	8.000 €
Vergleichswert rd.		126.000 €

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 ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 6	54,8	9,12	500,00	6.000,00 €
Summe				6.000,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			6.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(373 €)+(41)	414 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	120 €	
	Instandhaltung	12,2 €/m ² WF + 92 €/G rd.	761 €	
	Gesamt		-	1.295,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	4.705,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,1 % von		44.700 €	-	938,70 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	3.766,3 €
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	19,3
ImmoWertV	2,1 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	72.690 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	44.700 €
Vorläufiger Ertragswert			=	117.390 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	117.390 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf		-	6.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage		-	2.000 €
	Garagenstellplatz		+	8.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				117.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 126.000,- €

Ertragswert 117.000,- €

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. 125.000,- € 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. 2.281 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 20,8	4,8 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 26,6	3,8 %

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 5402
	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 10.188/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Münster	Flur 17, Flurstücke 925 und 926
Gebäude- und Freifläche	Rosenstraße 1-3, Größe 926 m ²

Der Verkehrswert des 10.188/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 2 Garagen bebauten Grundstück in 64839 Münster (Hessen), Rosenstraße 1-3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß (WEG Nr. 6), dem Kellerraum und einer Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6, wurde zum Stichtag 20.01.2023 ermittelt mit rd.

125.000,- €

in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend 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 06.02.2023

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).



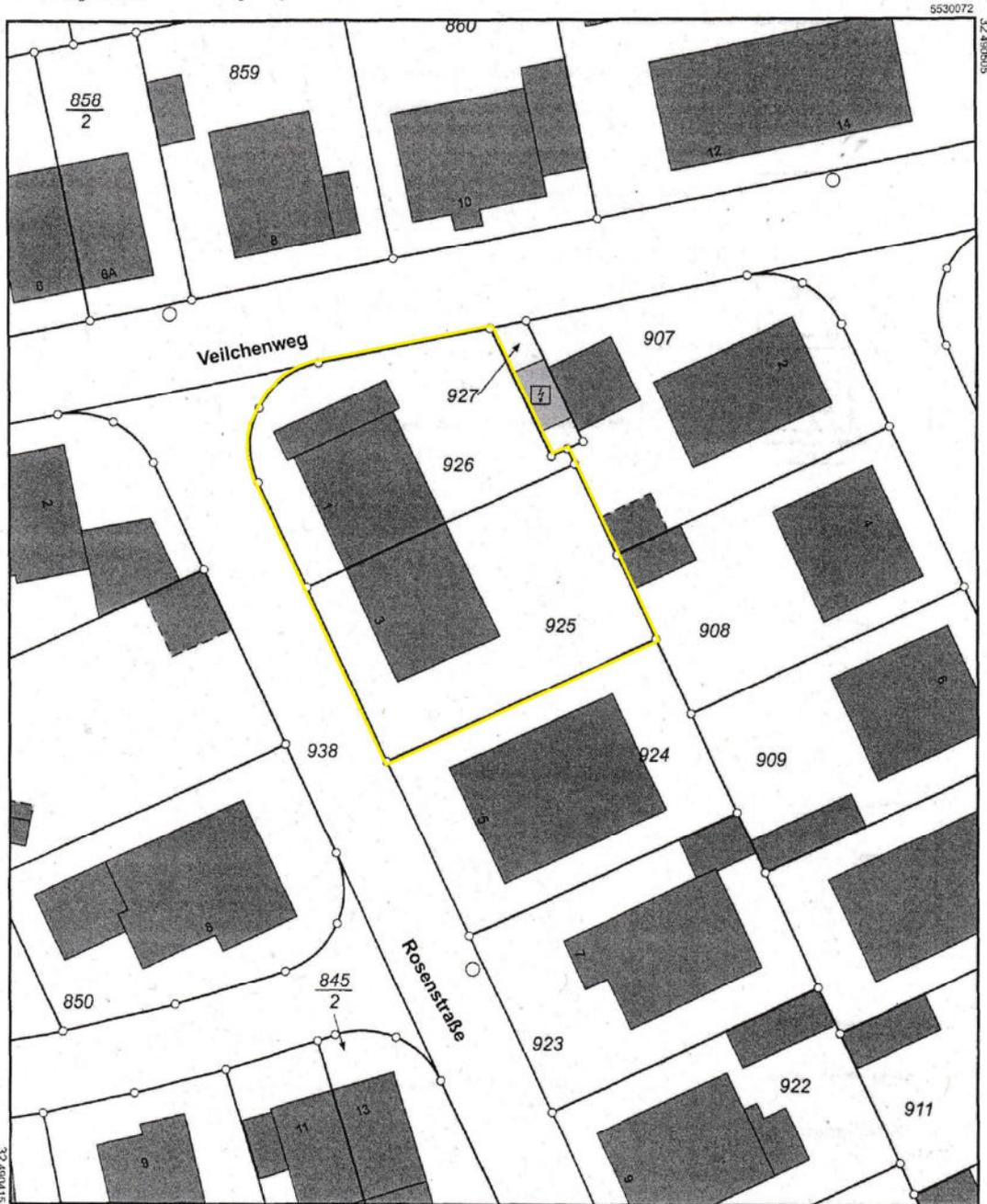
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 925
Flur: 17
Gemarkung: Münster

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 01.12.2020
Antrag: 200767742-1
AZ: 2956459



5529962

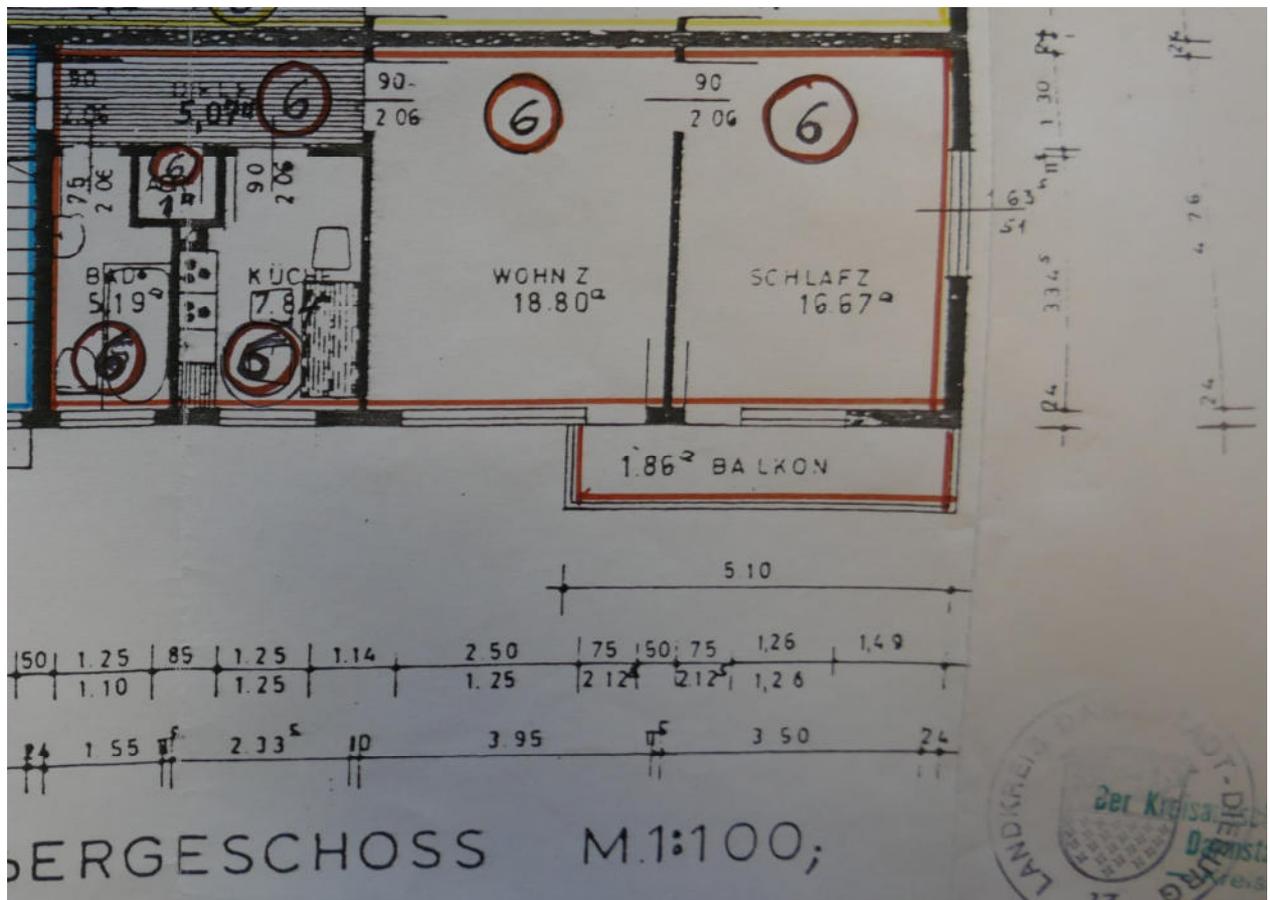
Maßstab 1:500



Meter

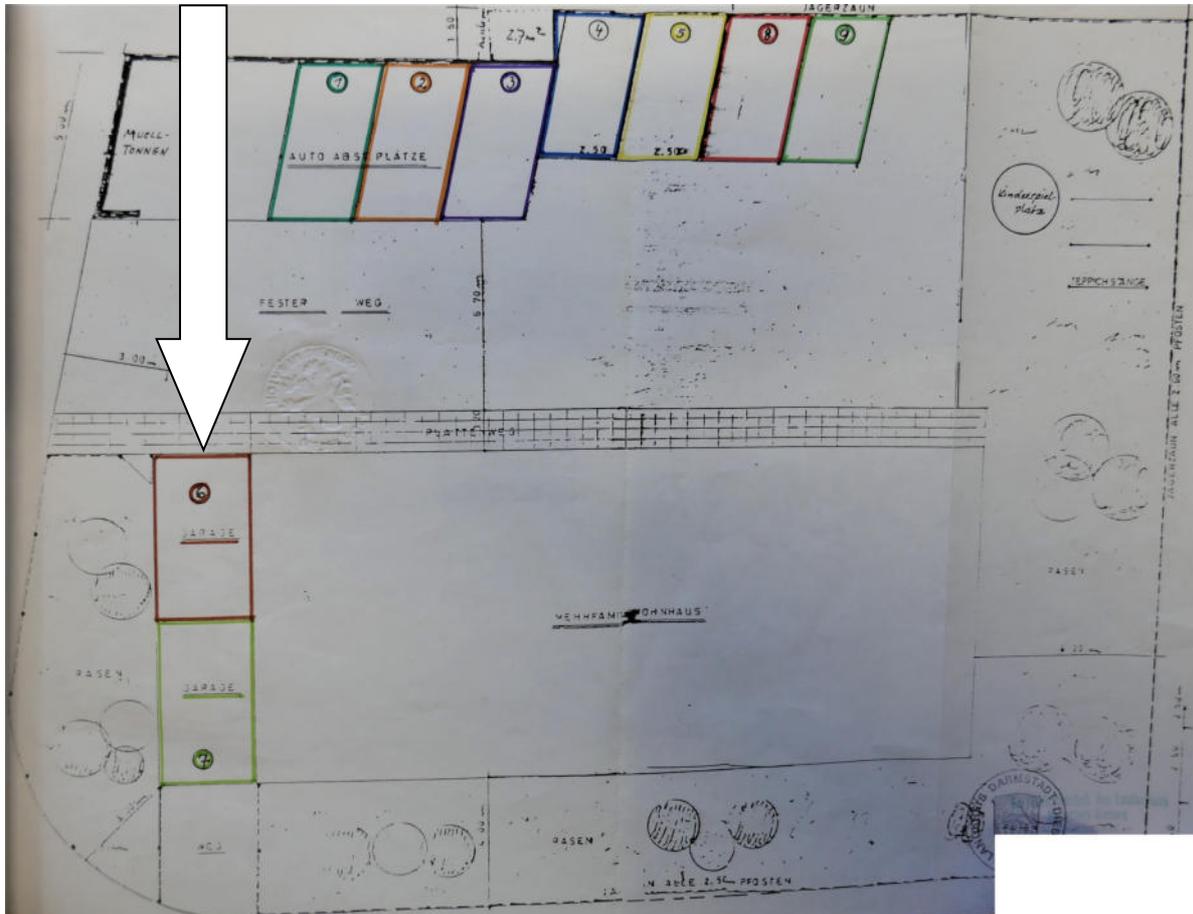
6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 6 im ersten OG

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten.



6.3 Auszug Freiflächenplan mit Stellplatzzuordnung

Im Sondereigentum Garage mit Nr. 6 bezeichnet



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 / Sonderform	Länge	Breite	Wohn- fläche
WEG Nr. 6		(m)	(m)	(m ²)
Erdgeschoss				
Diele	1			5,07
Abst.Raum	1			1,00
Bad	1			5,19
Küche	1			7,84
Wohnzimmer	1			18,80
Schlafzimmer	1			16,67
Gesamt				54,57
3 % Putzabzug				-1,64
zzgl. Balkon	0,25			1,86
Gesamt WEG Nr. 6				54,8

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordost mit
Kennzeichnung des
Sondereigentums



Foto 2

Ansicht Südost



Anschläge: 58 Tsd.