

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Wohnungseigentum (Dachgeschosswohnung mit 3-
Zimmern, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum,
Sondernutzungsrecht Stellplatz)
Lessingstraße 4, Mainflingen
63533 Mainhausen

Wertermittlungsstichtag:

24.09.2020

Ortsbesichtigung:24.09.2020 **-AUSSENBESICHTIGUNG-****Auftraggeber:**

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 8/20

Report-Nr.

ga2020-09-24

Erstelldatum:

02.10.2020



Verkehrswert WEG : 204.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 9

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 34

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)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
2.6	Derzeitige Nutzung und wahrscheinlichste Nachfolgenutzung	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlage	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität	12
3.2.2	Beschreibung der Außenanlagen	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Bodenwertermittlung gem. §§ 15 – 16 ImmoWertV	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze im Vergleichs- und Ertragswertverfahren	17
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 15 – 16 ImmoWertV	20
4.5.1	Vergleichsfaktoren	20
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	21
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV	22
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	23
5	Verkehrswertableitung	24
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	27
6.1	Liegenschaftskarte	28
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 3 im Dachgeschoss	29
6.2.1	Sondernutzungsplan	30
6.2.2	Schnitt Wohnhaus, Ansichten	31
6.3	Wohnflächenberechnung	32
	Anlage Fotos	33

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses (3-Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum, Sondernutzungsrecht Stellplatz).
Aktenzeichen	43 K 8/20
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63533 Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, Lessingstr. 4
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Mainflingen, Blatt Nr. 3230
Gemarkung Mainflingen	Flur 1 Flurstück 983/2
Nummer des Sondereigentums und eingetragene Miteigentumsanteile	Sondereigentum Nr. 3 mit 1/3 Miteigentumsanteil
Tag der Ortsbesichtigung	24.09.2020 -AUSSEN BESICHTIGUNG-
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.09.2020
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	439 m ²
Sondernutzungsrechte	1 Außenstellplatz
Baujahr (fiktiv)	1980 (ursprüngl. Baujahr 1967, Aufstockung ca. 2001)
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Wohnfläche ca.	89,3 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	760 € pro Monat (rd. 8,51 €/m ²)
Mietvertrag	Es liegt kein Mietvertrag vor (Mietansatz fiktiv, gem. marktüblicher Miete).
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Baulicher Zustand	
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Vergleichswert	223.000,- €
Ertragswert	210.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	204.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Die im östlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum gelegene Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmerdachgeschosswohnung mit rd. 79 m² Wohnfläche. Auf der Grundlage der Besichtigung von außen wurde ein baujahrestypisch mittlerer-gehobener Ausstattungsstandard unterstellt. Risiken in Bezug auf Abweichungen von der Ausstattung, vorliegende Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wurden in der Wertermittlung mit einem Risikoabschlag in Höhe von 19.000,- € berücksichtigt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass potentielle Kaufinteressenten den Risikoabschlag ggf. abweichend beurteilen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2020
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht 2020 Bodenrichtwertauskunft Mietauskunft ‚On-Geo‘, Lagepläne ‚OpenStreetMap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch 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), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswert-Richtlinie (EW-RL), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL) Wohnungseigentumsgesetz.
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 Planunterlagen, der Teilungserklärung sowie der bereitgestellten Unterlagen vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus (3- Familienwohnhaus), Doppelgarage.
Besonderheit:	Beim Ortstermin wurde kein Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss gewährt. Der diesbezügliche Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass die Wohnung vom Schuldner bewohnt wird, so dass für diese Wertermittlung von der Fertigstellung der Ausbauarbeiten in der Dachgeschosswohnung ausgegangen wird.

Weitere Feststellungen:

Die Wohnung wird eigengenutzt, Mieter waren keine feststellbar. Der allgemeine bauliche Zustand ist von außen beurteilt fertigstellungsbedürftig. Ein Verdacht auf Hausschwamm, Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnte nicht festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Mainhausen:	<p>Mainhausen mit den Ortsteilen Zellhausen und Mainflingen hat insgesamt ca. 9.400 Einwohner, davon in Mainflingen ca. 4.400 Einwohner (Stand 31.06.2020; Quelle: Internetauftritt der Stadt). Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mainflingen.</p> <p>Mainhausen im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums liegt rd. 2 km südöstlich des Mittelzentrums Seligenstadt. Der Ortsteil Mainflingen, an der Ostgrenze zu Bayern, liegt am Main. Auszug aus dem Internet-Auftritt von Mainhausen</p> <p><i>Mainhausen mit seinen beiden Ortsteilen - Mainflingen und Zellhausen - ist eine aufstrebende Gemeinde und durch die direkte Verbindung zur A3 und zur A45 ein attraktiver Standort für das Gewerbe.</i></p> <p><i>Durch die beiden Badeseen, den Wald, dem nahegelegenen Spessart und den fränkischen Weinorten am bayerischen Untermain und im vorderen Odenwald ist ausreichend Gelegenheit für die Freizeitgestaltung vorhanden.</i></p>

Demographische Daten im Vergleich. Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	Mainhausen 2018	Offenbach, LK 2018	Hessen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	9.488	354.092	6.265.809
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	5,8	6,0	4,5
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-3,0	4,9	1,8
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,5	10,0	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,5	9,9	10,6

Negative Wachstumserwartungen bis 2030 lt. Demographiebericht (www.wegweiser-kommune.de).

Mainflingen liegt im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main und wurde im Regionalplan für Südhessen als Kleinzentrum klassifiziert.

Definition: Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Infrastruktur

In Mainhausen sind einige Einkaufsmärkte vorhanden, ebenso Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen in Seligenstadt. Die infrastrukturelle Hauptversorgung (insbesondere Fachärzte, Krankenhaus) erfolgt über das nahe gelegene Mittelzentrum Seligenstadt.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:	Seligenstadt (ca. 3 km entfernt) Offenbach (ca. 25 km entfernt) Aschaffenburg (ca. 15 km entfernt) Frankfurt / Main (ca. 35 km entfernt) Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	Auf die A45 und A3 (ca. 2 km entfernt)
Bus und Bahn:	Busverbindungen nach Seligenstadt und Zellhausen am Ort. Zellhausen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindung nach Hanau und Babenhausen. Von Dettingen (Ort auf der gegenüberliegenden Mainseite rd. 3 km entfernt. Durch eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Main ist Mainhausen mit Karlstein verbunden) mit Zugverbindungen Frankfurt – Aschaffenburg.
Flughafen:	Rhein / Main (ca. 35 km entfernt)

Wirtschaft und Arbeit in Mainhausen¹ im Vergleich

Indikatoren	Mainhausen 2018	Offenbach, LK 2018	Hessen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	9.488	354.092	6.265.809
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	24,0	24,2
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	66,2	75,8	75,4
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach:	6,0 % (Stand September 2020)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,8 %
Arbeitslosenquote Deutschland:	6,2 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ :	107,4 (Mainhausen) 110,9 (Offenbach am Main) 104,6 (Hessen) 100,0 (Deutschland)
---	--

Innerörtliche Lage:	Südöstliche Ortslage.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet (verkehrsberuhigte 30er Zone).
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Ein-, Zweifamilien-, Mehrfamilienwohnhäuser, innerörtliche Mischnutzungen.
Immissionen:	Beim Ortstermin keine festgestellt.
Ausrichtung:	Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: M. Bauer Research GmbH | IHK Offenbach, Stand 2020.

Immobilienmarkt

Gemäß Marktbeobachtung ist in dem Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien feststellbar. Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 8,21 €/m² Wohnfläche (Bandbreite 6,60 €/m² bis 10,33 €/m² - Datengrundlage: ‚geoport‘ Auswertungszeitraum 2017-2020 im Postleitzahlbezirk.

Aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung in Mainhausen ist von einer durchschnittlichen Mietsituation auszugehen. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung in der Metropolregion und Attraktivität des Nachbarwohnorts Seligenstadt ist eine Entspannung am Wohnungsmarkt derzeit nicht feststellbar.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform.

Grundstücksgröße: 439 m²

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Anwohner- und Erschließungsstraße. Straße asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen.

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

Stellplätze: Auf dem Grundstück sind vor dem Haus 2 offene Stellplätze vorhanden und im hinteren Grundstücksbereich eine Doppelgarage angeordnet. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist ein offener Stellplatz im Sondernutzungsrecht vor dem Haus zugeordnet.
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise. Zu den Nachbarn mit Maschendrahtzaun und Holzzaun eingefriedet sowie grenzbebaute Garagen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt, Wohnungsgrundbuch von Mainflingen, Blatt 3230.

Bestandsverzeichnis: 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mainflingen, Flur 1 Flurstück 983/2, Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße, 439 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 3 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz.

Rechte und Belastungen Abt. II: Neben einer Rückauflassungsvormerkung (lfd. Nr. 1) und Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuchs) und dem Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3) sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen bekannt.

Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt.

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:

Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: WA (Allgemeines Wohngebiet).

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund des Baubestands sind unwahrscheinlich.

Denkmalschutz: Kein Einzeldenkmal. Aufgrund der örtlichen Situation wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

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 den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Es wird von der zulässigen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Baubehördliche Bedenken wurden nicht mitgeteilt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen Situation wurden dem Grundbuchangaben zum Auftrag entnommen, die öffentlich-rechtliche Situation zum Bauplanungsrecht gem. ‚geodaten.kreis-offenbach.de‘ (Internet).

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 4 (3) ImmoWertV ist bei der Wertermittlung neben dem Entwicklungszustand, insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

- 1) eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- 2) Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können, (weitere Punkte 3) bis 6) nicht aufgeführt).

Beurteilung: Eine anderweitige Nutzung wird nicht vermutet, so dass sich der Qualitätsstichtag zum Wertermittlungsstichtag ergibt.

2.6 Derzeitige Nutzung und wahrscheinlichste Nachfolgenutzung

Die Wohnung wird eigengenutzt. Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung: Wohnen.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlage

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**AUSSENBESICHTIGUNG**) 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.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Art des Gebäudes:	Massiv erstelltes zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (nachträgliche Aufstockung) und Kellergeschoss. Wohnhaus als 1-Spännertyp mit 3 Wohnungen (je eine Wohnung pro Geschoss).
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: Baujahr: 1967 Aufstockung ca. 2001, Modernisierungen (Fenster, Heizung, Balkons, Dacherneuerung). Altbaubestand geschätzt ca. 60 %, Neubaubestand ca. 40 % Restnutzungsdauer: rd. 30 Jahre (fiktives Baujahr 1980) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 36 cm Mauerwerk im Kellergeschoss, sonst 30 cm Mauerwerk in den Obergeschossen. Fassade verputzt und hell gestrichen. Der Außenwandbereich des aufgestockten Dachgeschosses ist nicht fertiggestellt, hier fehlt der Außenputz.
Kamin:	1 mehrzügiger Schornstein über Dach gemauert.
Besondere Konstruktionsart:	Nachträglicher Anbau von Stahlbalkonen.
Besondere Bauteile:	Balkone, Doppelgarage.

Dachform- und Eindeckung:	Satteldach Schleppgaube. Eindeckung mit roten Dachziegeln, Dachentwässerung/Spenglerarbeiten aus Kupfer.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 3 Wohnungen.
Hauseingang, Treppenhaus:	Hauseingangstüre als baujahrestypische Rahmentüre mit Ornamentglasfüllung und seitlicher Glasbausteinfensterwand zur Belichtung des Treppenhauseses im EG und OG. Standbriefkästen mit Klingel-/Sprechfeld, seitlich im Bereich des Hauszugangs. Der Zugang von der Straße erfolgt über ein zweiflügeliges Hoftor aus verzinktem Metallrahmentürchen.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüre.
Treppen Geschosstreppen:	Einläufige halbgewendelte Treppe vom Keller- bis zum Dachgeschoss, massive Betonwerksteinstufen mit Geländer.
Bauzustand/Wärme- und Schall-Schutz:	Baujahrestypischer Bauzustand (Wärmeschutzeigenschaften im Bestand ungenügend), der aufgestockte Außenwandbereich ist noch unverputzt.
Modernisierungen:	Keine bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Gemeinsamer Tankraum, Heizungsraum, Waschkraum.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Außenbeleuchtung.
Stellplätze:	2 offene Stellplätze vor dem Haus (in der Teilungserklärung bezeichnet mit 2 und 3) sowie eine Doppelgarage im Sondernutzungsplan mit 1 gekennzeichnet.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Von außen feststellbarer Fertigstellungsbedarf (Außenputz). Des Weiteren seien gem. Mitteilung beim Ortstermin in der Dachgeschosswohnung einzelne Rollläden defekt (deshalb seien diese geschlossen). Weitere Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsbedarf oder auch Instandhaltungsrückstau waren bis auf den fertig zu stellenden Fassadenputz mit Renovierungsanstrich von außen nicht feststellbar. Der Umstand (Risiken ggf. Investitionsbedarf wegen bestehender Bauschäden, Fertigstellungs- und Instandhaltungsaufwand) wird in der Wertermittlung mit einem zu bemessenden Risikoabschlag berücksichtigt. Dies wurde beim Ortstermin nochmals ausdrücklich mitgeteilt.
Beurteilung der Gesamtanlage:	Mehrfamilienwohnhaus mit Fertigstellungsbedarf.
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte für das Wohnungseigentum Nr. 3 sind nicht bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 1 / 3 gem. Grundbuch, konnten festgestellt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist aufgrund der Dachschrägen etwas kleiner, so dass in Bezug auf die gleichwertig eingetragenen Miteigentumsanteile (je 1/3) der Nachteil besteht, dass bei der Hausgeldabrechnung nach Miteigentumsanteilen für die Dachgeschosswohnung ein erhöhter Ansatz berücksichtigt wird. Der Umstand wird mit einem Abschlag von pauschal 1.000,- € berücksichtigt (von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt).

WEG-Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung ist nicht bekannt.
 Instandhaltungsrücklage: Nicht bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. BGBl I 2013.

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt 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.

Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin sowie der baujahrestypischen Bauweise (Gebäude Baujahr in den 1960 er Jahren, Aufstockung ca. 2001) wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse E-G zugeordnet. (Anmerkung: Einschätzung auf der Grundlage der Feststellungen bei der Außenbesichtigung. Für 80% des Gebäudebestands in Deutschland beträgt der Energieverbrauch ca. 220 kWh/m² Wfl. p.a., dies entspricht einem Energieinhalt von ca. 22 l Öl, bzw. 22 m³ Gas. Stand 2009).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster
Energetische Schwachstellen:	Altes Außenmauerwerk

3.2.2 Beschreibung der Außenanlagen

Grundstückszugang: Zur Straße ohne Einfriedung. Vor dem Haus sind zwei offene Stellplätze angeordnet, die Flächen gepflastert. Der Grundstückszugang erfolgt über ein zurückgesetztes Metall-Eingangstürchen. Hofraum und Wohnhauszugang sind mit Waschbetonplatten ausgelegt.

Garten: Soweit von außersichtlich ohne wesentliche Grünanlagen.

Versorgungsanschlüsse: Wasser, Strom, Telefon.
 Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Beurteilung: Einfache Außenanlagen.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 3 laut Aufteilungsplan) befindet sich im zweiten Obergeschoss=Dachgeschoss des Wohnhauses.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 89 m ² Wohnung mit Eingangsflur, Bad, Küche, Ess-/Wohnzimmer, Balkon und Schlafzimmer. Nutzfläche Kellerraum ca. 14 m ² (Lagerkeller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet).
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige 3-Zimmerwohnung.
Besonnung/Belichtung:	Gut.
Stellplätze:	Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 3 gekennzeichneten Stellplatz gem. Aufteilungsplan.
Balkon:	Ausrichtung nach Süden. Abmessungen ca. 4,8 m x 2,50 m. Es handelt sich um einen neu vorgebauten Balkon /Metallkonstruktion).

Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin mit einem befriedigenden äußeren Erscheinungsbild wird ein überwiegend mittlerer bis gehobener (Baujahr der Wohnung nach Aufstockung ca. 2001) Ausstattungsstandard angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für Mehrfamilienwohnhäuser (modifiziert nach Sprengnetter).

Fußböden:	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, Fliesenböden.
Innenwände und Türen:	Gemauerte und verputzte massive Innenwände, Stärke nach statischer Erfordernis (11,5 bis 24 cm Mauerwerk), Türen mit Futter und Bekleidung.
Sanitäreinrichtungen:	1 Bad. Gemäß Grundrissdarstellung mit Badewanne, Duschwanne, WC und Doppelwaschtisch.
Heizung:	Zentralheizung mit Heizkörpern (Annahme Ölzentralheizung aufgrund der Darstellung eines Tankraums im Keller).
Sonstige techn. Anlagen:	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen. Klingel mit Gegensprechanlage.
Baumängel und Bauschäden:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang bis auf defekte Rollläden nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Beurteilung und Zustand:	Von außen fertigstellungsbedürftiger allgemeiner Bauzustand. ⁴
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.

⁴ Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin (**AUSSEN BESICHTIGUNG**), ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln. Definition:

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 seiner Bestandteile ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung (gem. §§ 15 – 16 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 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

- Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen, die Preisbildung transparent darstellen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitalisierungszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren i. S. d. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 bis 14 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

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet. Konkrete Kaufpreise vergleichbarer Wohnungen (mit den Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen) liegen nicht vor, so dass das Vergleichsfaktorverfahren angewendet wird.

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 § 15, 16 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren.

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 15 – 16 ImmoWertV

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft ([geoportal hessen](#)) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 500,00 €/m².

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).

Attribute Bodenrichtwert

Gemeinde	Mainhausen
Gemarkung	Mainflingen
Zonaler Bodenrichtwert	500 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	2
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2020
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

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 gesamt = 439 m²

Die Lage des Bewertungsobjekts ist in der Bodenrichtwertzone gebietstypisch, die Ausrichtung nach Süden bevorzugt. Die Grundstücksfläche ist etwas kleiner, eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ist im Geschosswohnungsbau jedoch nicht feststellbar.

Bemessener Zuschlag: 3 % /Faktor 1,03)

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
983/2	Gebäude- und Freifläche, Lessingstr. 4	500 €/m ²	1,03	439 m ²	226.085 €
Summe	Miteigentumsanteil am Sondereigentum 1/3 = 75.362 € = rd.				rd. 75.400 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze im Vergleichs- und Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer § 6 (6) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn – oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Restnutzungsdauer beträgt 30 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend der Restnutzungsdauer handelt es sich hier um die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und 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 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL in der Fassung vom 5. September 2012) veröffentlichten Orientierungswerte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Bewertungsmodell des Gutachterausschusses in dem zu bewerten ist, da auf dessen Datengrundlage (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten) abgestellt wird, nach der Sachwertrichtlinie 70 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG § 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

(Anteilige Kosten, da gemeinschaftliches Eigentum) Fertigstellungsaufwand Außenputz, Renovierungsanstrich/alternativ Einbau Wärmedämmverbundsystem sowie Reparatur Rollläden (Sondereigentm)
Abschlag 8.000 €

BoG Miteigentumsanteile (siehe Erklärung unter Pkt. 3.2)

Abschlag 1.000 €.

Werteinfluss unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, Fertigstellungsaufwendungen sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile, nach denen die anteiligen zu tragenden Kosten und Lasten (Bewirtschaftungskosten) ermittelt werden, wurden auf Plausibilität überprüft; sie entsprechen im Hinblick auf die Wohnfläche nicht dem tatsächlichen Wertanteil am Grundstück.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Diese sind i. d. Regel im üblichen Umfang bereits als Bestandteil des Bodenwerts enthalten. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, da diese vom üblichen normalen Zustand/Umfang abweichen und als wertrelevant eingestuft werden, wird dies als Zeitwert am Wertermittlungsstichtag zusätzlich berücksichtigt.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV), ggf. bei fiktiver Vermietung - der Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19).

Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für den Mietmarkt Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie gem. Mietauskunft ‚on-geo‘ liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum in vergleichbaren Lagen vor. Unter Berücksichtigung der Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale liegen die Nettokaltmieten in einem engeren Spannenbereich zwischen 7,50 – 10,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für die Ertragswertermittlung wird die marktübliche Miete aus bekannten Mieten, Vergleichsmietangeboten, der Mietpreisübersicht, unter Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale für das Wohnungseigentum mit 760,00 € pro Monat bemessen, dies entspricht einer Quadratmetermiete von 8,51 €/m² Wohnfläche.

Die Wohnlage wird u. a. durch folgende Parameter klassifiziert:

- 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 BWK § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, der Ertragswertrichtlinie und Auswertungen in Wertermittlungsliteratur in der Wertermittlung berücksichtigt.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten nach § 19 (2) ImmoWertV; 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. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Ertragswertrichtlinie Anlage 1 und den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen.

Liegenschaftszinssatz LZ (Kapitalisierungszinssatz) § 14 (3) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Zinssatz, der alle Elemente berücksichtigt, die die Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen, z.B. Risiken der Investition aber auch zukünftige Entwicklungen.

Der LZ von Eigentumswohnungen beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen in Südhessen rd. 2,2 % (Standardabweichung +/- 0,7). Die Ableitung der LZ erfolgte hier nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens und ist im gleichen Modell anwendbar. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die ggf. noch an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen sind.

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz, dass je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie ist, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen. Dabei ist insbesondere zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der LZ bemessen mit 2,0 %.

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist insbesondere abhängig von

- der Grundstücksart und Größe
- den konjunkturellen Bedingungen auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt,
- der Lage des Grundstücks,
- der Beschaffenheit des Grundstücks und von der Restnutzungsdauer

Vergleichsfaktoren § 13 ImmoWertV

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Im Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses (für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen) wurden Durchschnittswerte für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis max. 12 Wohneinheiten für ein Referenzobjekt mit mittlerer bis gehobener Ausstattung veröffentlicht. Die Werte wurden nach Baujahresgruppen und Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Die genauen Beschaffenheitsmerkmale und die Ausstattung der Vergleichswohnungen aus denen der Vergleichsfaktor resultiert, sind im konkreten Einzelfall nicht bekannt, so dass es sich bei diesem Wertermittlungsmodell um eine plausibilisierende Vergleichswertberechnung in Anlehnung an § 15 – 16 ImmoWertV handelt.

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 15 – 16 ImmoWertV

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Da konkrete Kaufpreise vergleichbarer Verkäufe nicht vorliegen wird der Vergleichswert aus den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum ermittelt.

4.5.1 Vergleichsfaktoren

Im Immobilienmarktbericht 2020 für den Immobilienmarkt Südhessen vom Gutachterausschuss der Bodenmanagementbehörde Heppenheim wurden folgende Vergleichsfaktoren veröffentlicht: Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Vergleichswohnung mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard, Wohnungsgröße 90 m², ohne PKW-Stellplatz oder Garage.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2020

Vergleichsfaktoren

Immobilienmarktbericht Südhessen 2020

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	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)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
1975-1984 (1980)	1.998	2.218	2.438	2.657	2.877	3.097
1985-1994 (1990)	2.217	2.437	2.657	2.876	3.096	3.316
1995-2004 (2000)	2.436	2.656	2.876	3.096	3.315	3.535
2005-2014 (2010)	2.655	2.875	3.095	3.315	3.534	3.754
ab 2015 (Erstbezug)	3.228	3.544	3.860	4.176	4.493	4.809
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2017 bis 2019						

Ausgangswert: Baujahresklasse 1980, Bodenrichtwert 500 €/m²: 2.547,50

Anpassung an die Wohnungsgröße

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, ist von einer durchschnittlich 90 Quadratmeter großen Vergleichswohnung auszugehen. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Wohnfläche bei Wohnungskäufen, keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab, so dass auf eine Anpassung verzichtet werden kann.

Anpassung an die abweichenden Grundstücks- und Objektmerkmale

Lage: Die Lage entspricht einer durchschnittlichen Wohnlage – ohne Anpassung.

Art und Beschaffenheit: Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit durchschnittlichen baujahrestypischen Beschaffenheitsmerkmalen, der energetische Zustand ist für die Baujahresklasse benachteiligt: Anpassungsabschlag 5 % (Faktor 0,95).

Ausstattung: Die Ausstattung entspricht dem Referenzobjekt (Annahme) – ohne Anpassung.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Die Datenauswertung stammt aus den Jahren 2017 bis 2019. Preissteigerungen sind feststellbar (Grundlage Preissteigerungen von Wohnungseigentum, Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/3 sowie LBS Auswertung – Markt für Wohnimmobilien 2020, bekannte Verkaufszahlen). Bemessener Zuschlag 5 %.

Resultierender Ausgangswert: $2.547,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,05 \times 0,95 = \text{rd. } 2.541 \text{ €/m}^2$

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

$2.541 \text{ €/m}^2 \times 89,3 \text{ m}^2$ (relativer Vergleichswert x Wohnungsgröße)

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 226.911 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | |
|---|-----------|
| - Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsaufwand | - 8.000 € |
| - Abschlag Miteigentumsanteile | - 1.000 € |
| - Zzgl. PKW-Stellplatz | + 5.000 € |

Vergleichswert Wohnungseigentum

rd. 223.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV

Die Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV basiert auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag der sich nach Abzug der dem Eigentümer entstehenden Bewirtschaftungskosten des Grundstücks ergibt.

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 § 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag und dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich durch die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen über deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Verwendung des Kapitalisierungszinssatzes, der objektspezifisch auch Chancen und Risiken der Immobilie und des Marktes abbildet und aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurde.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. die von einem üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks, sind bei der Ableitung des Ertragswerts gesondert zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatz) 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 €
Wohnung Nr. 3	89,3	8,51	760	9.120,00 €
Summe				9.120,00 €
Rohertrag				9.120,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 19 ImmoWertV			
	Verwaltung	(358 €)	358 €	
	Mietausfallwagnis rd.	2 % vom Rohertrag rd.	182 €	
	Instandhaltung	12 €/m ² Wohnfläche	1.072 €	
	Gesamt		+	-1.612,00 €
Reinertrag	§ 18 (1) ImmoWertV		=	7.508,00 €
Abzgl. Bodenertragsanteil 2,0 % von		75.400 €	-	1.508,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	6.000,00 €
Barwertfaktor bei	30 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,4
	2,0 % Liegenschaftszinssatz			
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	134.400 €
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV		+	74.400 €
Vorläufiger Grundstücksertragswert			=	208.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsarbeiten		-	8.000 €
	Abschlag Miteigentumsanteile		-	1.000 €
	Zuschlag Preisanstieg ⁵ rd. 5 %		+	10.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				210.000 €

⁵ Konform zur Vergleichswertermittlung wird aufgrund der zurückliegenden Datenerhebung (Daten Gutachterausschuss 2018-2019) ein Zuschlag in Höhe von 5 % aufgrund feststellbarer Preissteigerungen angesetzt.

5 Verkehrswertableitung

Wohnungseigentum

Der Vergleichswert wurde mit **rd. 223.000,- €**
 der Ertragswert mit **rd. 210.000,- €**
 ermittelt.

Ableitung Verkehrswert Wohnungseigentum

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die marktüblich auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt werden, so dass der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet wird. Der Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (angepasste Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze, Miete).

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Immobilienart im Rahmen des ermittelten Werts als gut bewertet (normaler Vermarktungszeitraum).

Der vorläufige Verkehrswert für das Flurstück wird somit am Vergleichswert mit 223.000 € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag⁶ angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Ertragswert = Sachwert (idealisiert)	223.000 €
- Davon Bodenwertanteil	-75.400 €
- Davon Außenanlagen, psch.	<u>-3.000 €</u>
- Verbleibender Gebäudewertanteil	144.600 €

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 144.600 € =	rd. 65.070 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 144.600 € =	rd. 79.530 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

⁶ Ansatz Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugangs zum Grundstück gem. Wertermittlungsliteratur: *Stumpe Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis*; veröffentlicht im Bundesanzeiger Verlag, Seite 149 ff..

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 20 %

Somit ergibt sich gerundet

5 % x 65.070 € =	3.254 €
20 % x 79.530 € =	15.906 €

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag: 19.159,50 € = rd. 19.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (223.000 € - 19.000 €) = 204.000,- €.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.284 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 22,4	4,5 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 27,2	3,7 %

Das Ergebnis liegt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Auswertungen des Gutachterausschusses und ist somit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Mainflingen, Blatt 3230
Gemarkung Mainflingen	Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit 1/3 Miteigentumsanteil
Gebäude- und Freifläche	Flur 1 Flurstück 983/2 Lessingstraße 4, Größe 439 m ²

Der Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 63533 Mainhausen, Lessingstraße 4, verbunden mit dem Sondereigentum (SE 3) an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 3, wurde zum Stichtag 24.09.2020, auf der Grundlage einer Besichtigung von außen, ermittelt mit rd.

204.000,- €

in Worten: Zweihundertviertausend Euro



Altheim, den 02.10.2020

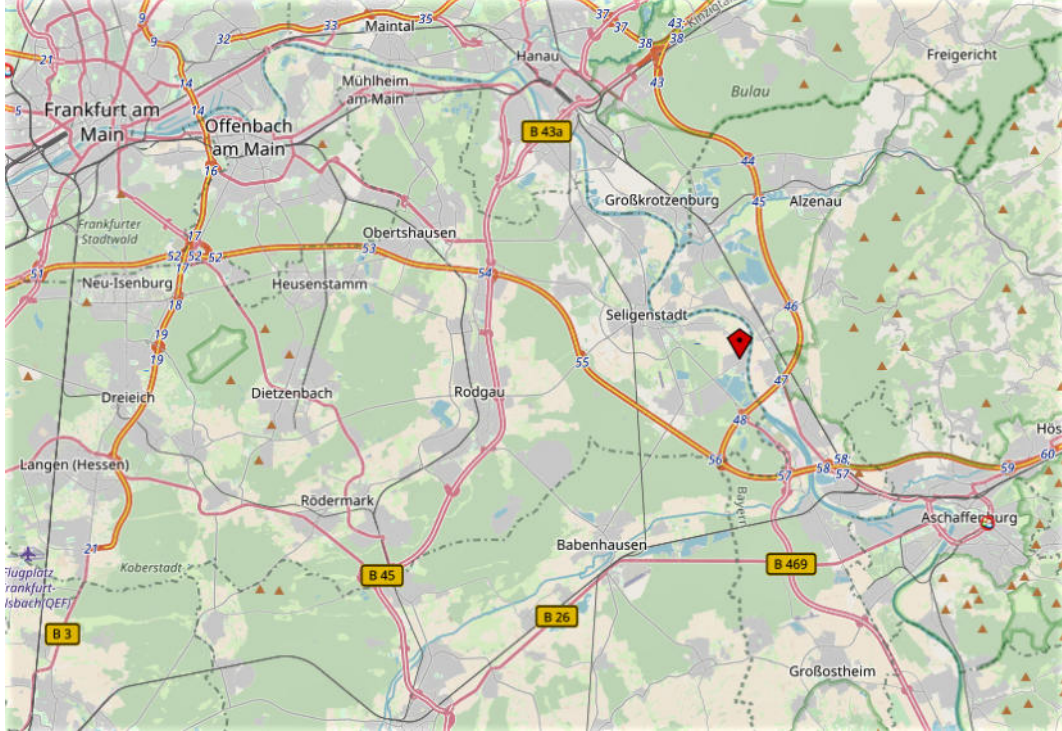
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

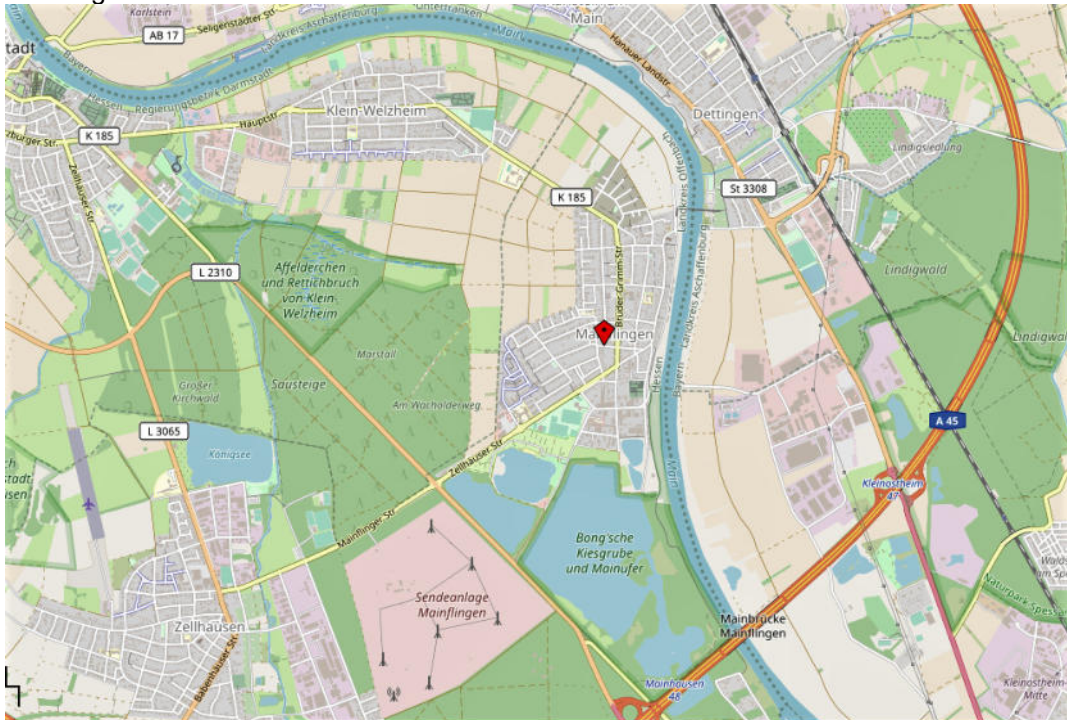
Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen.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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Makrolage



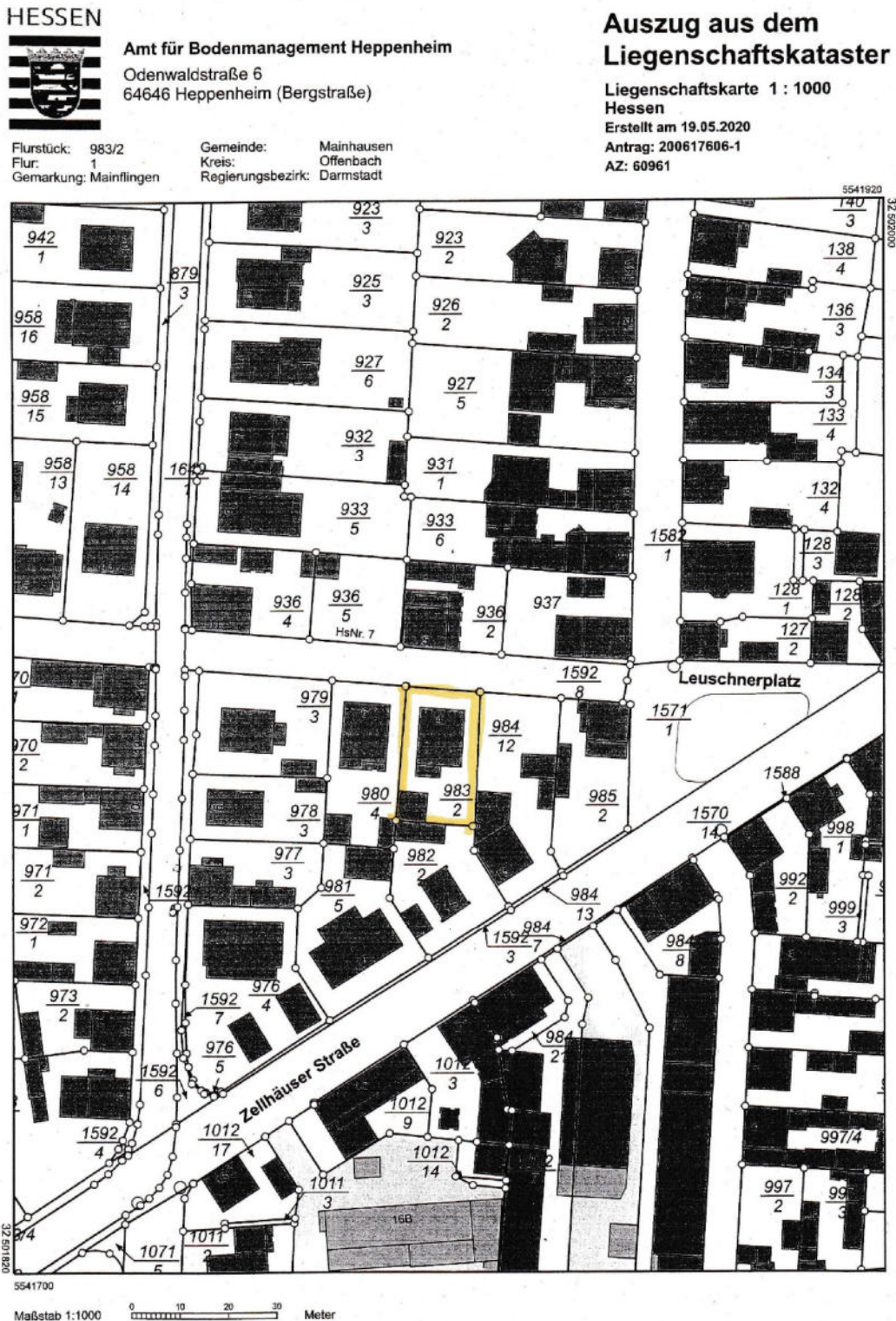
Mikrolage



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

6.1 Liegenschaftskarte

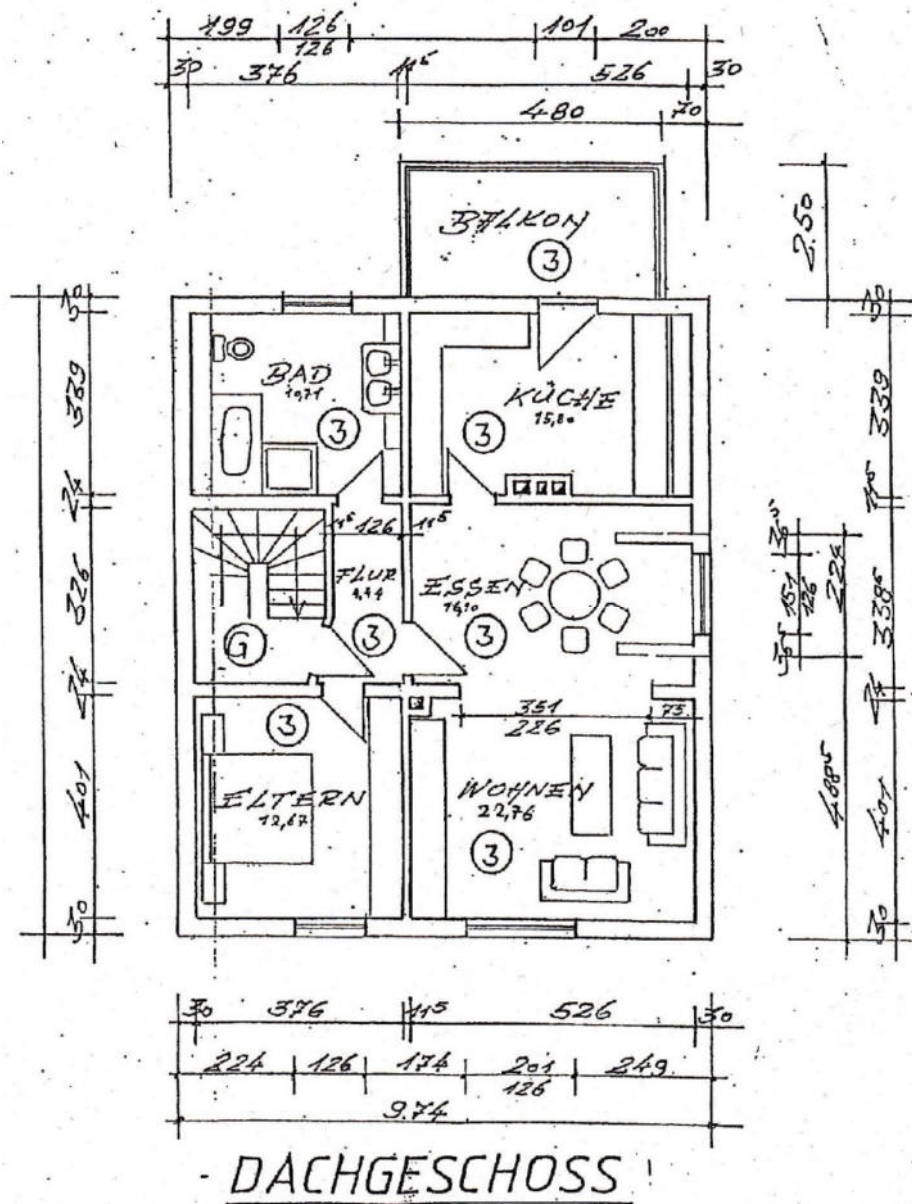
Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Grundstücks (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
 Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 3 im Dachgeschoss

Plan aus der Teilungserklärung.

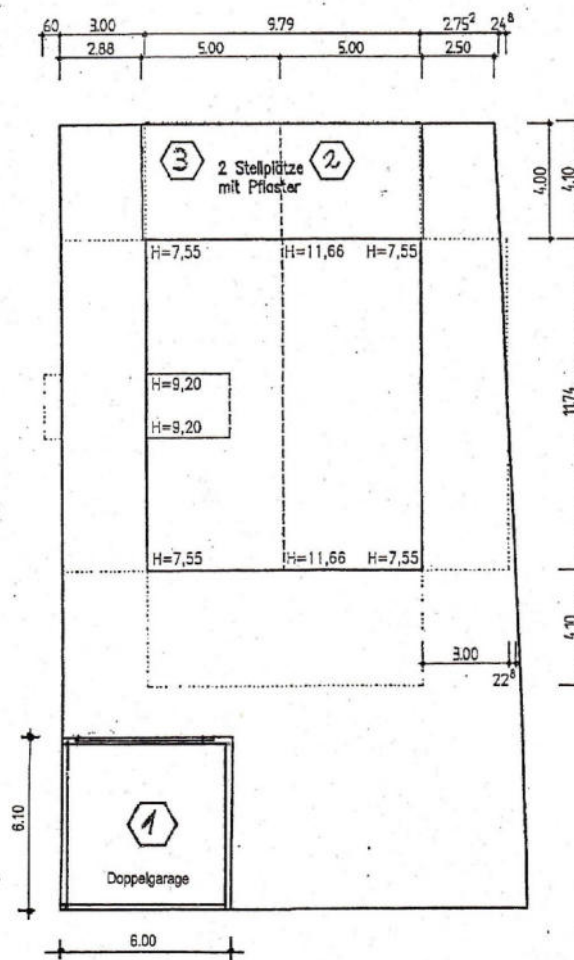


6.2.1 Sondernutzungsplan

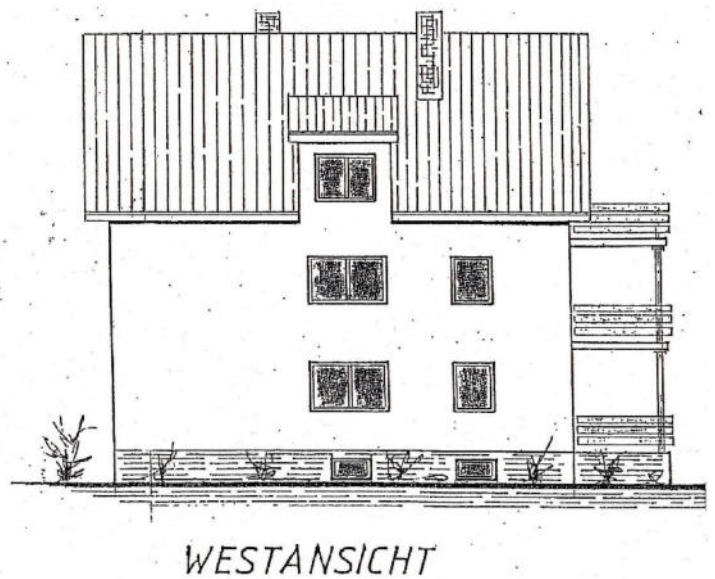
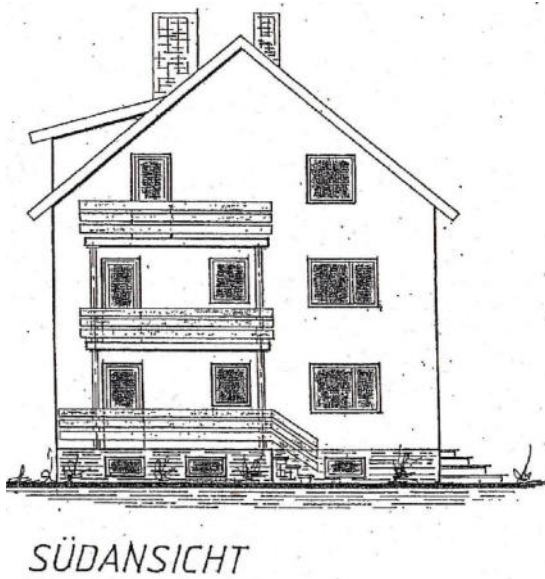
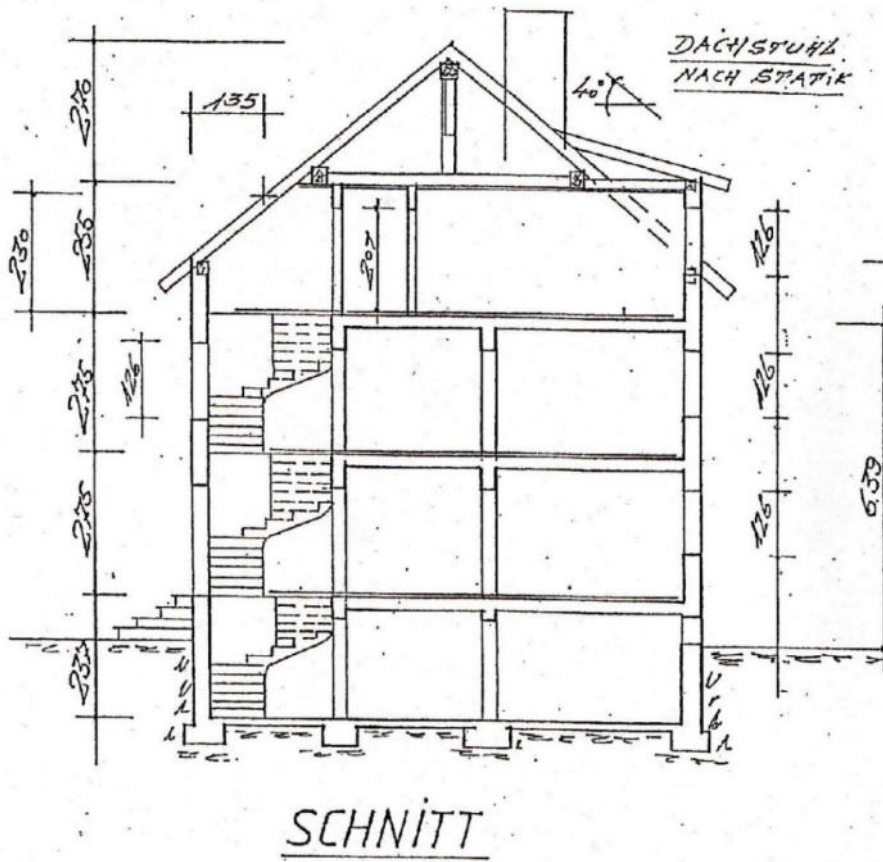
Sondernutzungsplan

Kfz-Stellplätze 2 und 3

Doppelgarage 1



6.2.2 Schnitt Wohnhaus, Ansichten



6.3 Wohnflächenberechnung

Nachfolgende Flächen wurden aus dem bereitgestellten Plänen aus der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft. Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Flur	4,44 m ²
Essen	16,90 m ²
Küche	15,80 m ²
Bad	10,71 m ²
Schlafzimmer	12,67 m ²
Wohnzimmer	22,76 m ²
Balkon zu ½	6,00 m ²
Gesamt	89,28 m ²

Wohnfläche WEG Nr. 3 rd. 89,3 m²

Größe Kellerabstellraum ca. 14 m² gem. Teilungsplan

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nord



Foto 2

Ansicht Nordost



Foto 3

Teilansicht Süd



Foto 4

Zugang Wohnhaus



Anschläge: 56 Tsd.