

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute
Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel

Aktenzeichen: 30 K 14/25

Datum: 06.01.2026
Az.: 01/11/2025 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Nordostansicht

über die Liegenschaft:

Am Mühlacker 21 in 64839 Münster

Messel, 06.01.2026

Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

| | |
|--------------------------------|---|
| Objekt/Nutzung: | Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut. Ein älteres Einfamilienhaus (leerstehend) und ein rückliegendes Zweifamilienhaus, welches bewohnt ist. |
| Lage: | Am Mühlacker 21, 64839 Münster |
| Gemarkung: | Münster |
| Flur: | 13 |
| Flurstück: | 351 |
| Grundstücksgröße: | 600 m ² (Gebäude und Freifläche) |
| Grundbuch: | Münster |
| Blatt: | 6859 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung. |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dieburg |
| Auftrag vom: | 13.10.2025 |
| Verkehrswert: | € 530.000,-- In Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro |
| Wertermittlungsstichtag: | 18.11.2025 |

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

2. Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|--------------|
| Deckblatt | |
| 1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungsstichtag, etc.) | 01 |
| 2. Inhaltsverzeichnis | 02 |
| 3. Grundlagen, Ortstermin | 03 |
| 4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens | |
| 4.1 Standort- u. Lagebeschreibung | 04 |
| 4.2 Tatsächliche Eigenschaften | 05 |
| 4.3 Rechtliche Gegebenheiten | 07 |
| 5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes | 09 |
| 5.1 Gebäudebeschreibung des Wohnhauses | 10 |
| 5.2 Allgemeine Beurteilung | 20 |
| 5.3 Beschreibung der Außenanlagen | 22 |
| 6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung | 23 |
| 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung | 23 |
| 6.2 Verfahrenserläuterungen | 24 |
| 7. Massen und Flächen | 26 |
| 8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage | 27 |
| 9. Ertragsverhältnisse | 28 |
| 10. Liegenschaftszins | 29 |
| 11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren | 30 |
| 12. Wert des Grund- und Bodens | 32 |
| 13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren | 33 |
| 14. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren | 34 |
| 15. Verkehrswert | 35 |
| 16. Literaturverzeichnis | 36 |
| 17. Verzeichnis der Anlagen | 37 |

3. Grundlagen, Ortstermin:

- Wertermittlungsgrundlage:
- Baugesetzbuch (**BauGB**)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**)
 - Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**)
- Unterlagen zur Wertermittlung:
- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan)
 - Bauakte vom hinteren Gebäudeteil, nebst Nachtragsgenehmigung
 - Baulastenauskunft
 - Auskunft bzgl. Altlasten
 - Immobilienmarktbericht Südhessen von 2025
 - Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
- Tag der Ortsbesichtigung: 18.11.2025
- Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichten die Eigentümer die Besichtigung der Gebäude. Die südliche Garage und der Gartenbereich (verwildert) konnte nicht besichtigt werden. Der Kellerbereich des rückwärtigen Gebäudes konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Ebenso der Keller im vorderen Gebäude. Der Veröffentlichung der Bilder wurde schriftlich zugestimmt. Nicht genehmigt wurde die Darstellung von Bilder der Erdgeschosswohnung des rückliegenden Gebäudes.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer und der Gutachter.
- Wertermittlungstichtag: 18.11.2025

4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:

4.1 Standort- und Lagebeschreibung

- Bundesland:** Hessen
- Kreis:** Darmstadt-Dieburg
- Ort und Einwohnerzahl:** Münster (14.813)
(Stand 31.12.2024)

Ortsbeschreibung:

Münster liegt im Rhein-Main-Gebiet, ca. 25 km südlich von Frankfurt/Main, im Städtedreieck Frankfurt-Darmstadt-Aschaffenburg. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Im öffentlichen Personennahverkehr ist Münster mit Buslinien und Nahverkehrszügen in das Rhein-Main-Gebiet eingebunden.

Die Kommune besteht aus der Kerngemeinde Münster sowie den beiden Ortsteilen Altheim und Breitefeld. Münster blickt auf eine über 750-jährige Geschichte zurück.

In der Gemarkung Münster wurde über Jahrzehnte ein Munitionslager („Muna“) betrieben. 1997 wurde der ehemalige Kasernenbereich zum neuen Ortsteil Breitefeld erklärt, der heute als Misch- und Gewerbegebiet genutzt wird.

Zur Gestaltung der Freizeit stehen das Hallenschwimmbad, ein Kino, der Bürgerpark, das Freizeitgelände im Westen von Münster mit Pavillons, Liegewiesen sowie Spiel- und Grillplätzen zur Verfügung. Ebenso ergeben sich Angebote durch die 1996 errichtete Kulturhalle und auch das 1987 entstandene Gersprenz-Stadion bietet ein breites Spektrum an Sportaktivitäten.

Die Nahversorgung kann als auskömmlich für eine Kommune dieser Größe gelten. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist durch ansässige Geschäfte abgedeckt. Es gibt zwei Grundschulen und eine kooperative Gesamtschule, bis Klasse 10. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Dieburg. Zudem gibt es einen Gemeindekindergarten, eine evangelische Kindertagesstätte und eine ASB Kindertagesstätte.

**Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:**

| | | |
|--------------------------|----------------------------|------------|
| von Münster nach: | Dieburg: | ca. 3 km |
| | Darmstadt: | ca. 21 km |
| | Aschaffenburg: | ca. 28 km |
| | Frankfurt am Main: | ca. 40 km |
| zu den Schnellstraßen: | Schnellstr. B 26: | ca. 3 km |
| | Bundesstraße B 45: | ca. 2 km |
| | Autobahn A3: | ca. 20 km |
| | Autobahn A5: | ca. 27 km |
| | Frankfurter Kreuz | ca. 41 km |
| Öffentliche Anbindungen: | Bushaltestelle | ca. 0,5 km |
| | Bahnhof in Dieburg | ca. 2,7 km |
| | Airport Frankfurt am Main: | ca. 43 km |

Wohn- und innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Münster in einem ruhigen Wohngebiet. Das Zentrum, entlang der Darmstädter Straße, mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist fußläufig rd. 0,5 bis 1 Kilometer entfernt; ebenso die Bushaltestelle.

Wohnlage: gute Wohnlage

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|--|--|
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: | Wohnbauliche Nutzung in der Straße mit überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Das Gebiet ist überwiegend in den 50-60er Jahren entstanden. |
| Immissionen: | Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkennbar. |
| Topographische Grundstückslage: | Weitestgehend eben. |
| Straßenfront: Gestalt und Form: | ca. 15,00 m Rechteckige Grundstücksform. |
| Mittlere Breite: Mittlere Tiefe: Grundstücksgröße: | ca. 15,00 m ca. 40,00 m Flur 13, Flurstück Nr. 351, Größe = 600 m² |
| Bemerkungen: | Im Vergleich zu typischen Wohnbaugrundstücken in der Umgebung, liegt das zu bewertende Grundstück, entsprechend der Bebauung, von der Größe in einem üblichen Maß. |
| Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks: | Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,47 Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,63 (1-2 Vollgeschosse) Genehmigte GRZ 0,27 / GFZ 0,50 (gem. Bauantrag) |
| Erschließungszustand: | |
| Straßenart: | Anliegerdurchgangsstraße mit geringer Frequentierung. |
| Straßenausbau: | Gepflasterte Straßenfahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen (gepflastert). |
| Höhe zur Straße: | normal |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an das öffentliche Abwassernetz, Telefon. |

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:**

Das zu bewertende Objekt wurde weitestgehend an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Ebenso grenzt die straßenseitige Bebauung an der südlichen Grenze an. Auch Teile der Gebäude seitens der Nachbargrundstücke grenzen an das zu bewertende Grundstück (siehe Lageplan) an.

Baugrund / Grundwasser:

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwasser-
einflüssen ersichtlich. Es wird von einem
gewachsenen, tragfähigen Untergrund aus-
gegangen. Der Wasserschaden im Bereich des
Kellers im Hinterhaus, ist nach Angaben vor Ort
auf einen defekten Kanalanschluss zurückzu-
führen.

Altlasten:

Lt. Auskunft vom 17.11.2025 aus der
Altstandortdatei (Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg), liegen keine Einträge vor.
Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein,
werden die Auswirkungen in diesem Gutachten
nicht bewertet und müssen durch einen besonders
befähigten Sachverständigen oder ein Institut
festgestellt werden.

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin waren keine weiteren
Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen
erkennbar.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 12.06.2025 vom Amtsgericht übersandt. Auf Nachfrage beim Grundbuchamt ist der Bestand zum Bewertungsstichtag unverändert.

Blatt 6859 / Grundbuch von Münster

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

Gemarkung Münster; Flur 13; Flurstück 351, Gebäude- und Freifläche, Am Mühlacker 21; 600 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 3.1
lfd. Nr. 3.2

die Eigentümerin
der Eigentümer
zu lfd. Nr. 3.1 – 3.2: in Erbengemeinschaft

Abteilung II lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg – Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 14/25); eingetragen am 12.06.2025.

Abteilung III:

Keine Eintragung.

Nicht eingetragene Belastungen:

Nach Auskunft vor Ort, sind nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte) nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Nutzung/Mietbindung:

Die Eigentümer bewohnen die beiden Wohnungen im rückwärtigen Gebäude (Erd- und Obergeschoss) selbst. Das ältere Vorderhaus ist derzeit ungenutzt und steht leer. Mietbindungen bestehen nach Angaben nicht.

Baulasten:

Dem Gutachter wurde vom Amtsgericht eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis übermittelt. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 24.06.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren/
Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauamtes von
Münster liegt diesbezüglich nichts vor.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Entwicklungsstufen
(Grundstücksqualität):

Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet in
Münster gemäß Bürger GIS / Ladadi nicht vor.
Baurecht ergibt sich demnach nach § 34 BauGB.
Dies bedeutet, dass eine Neubebauung oder
Umbau sich an der jetzigen Bebauung im Umfeld
orientieren und einfügen muss. Die An-
forderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-
verhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Orts-
bild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung:

Die Bauakte wurde per Digitalauftrag von der
Bauaufsicht angefordert. Diese übersendete die
Daten in Verbindung mit dem rückwärtigen,
neueren Gebäudeteil. Für das ältere Vorderhaus
besteht auf erneute Nachfrage keine Akte. Nicht
genehmigt ist die Überbauung des nördlichen
Eingangsbereichs, wie auch die Überbauung der
Terrasse des Vorderhauses. Zudem wurde
hierdurch vom Zugang das hintere Gebäude
baulich an das Vorderhaus angeschlossen. Für
das hintere Wohnhaus wurde die
Baugenehmigung im Juli 1992 erteilt und im
Oktober 1994 ein Nachtrag genehmigt. Dies
entspricht augenscheinlich dem genehmigten
Stand.

Inwiefern die baulichen Änderungen im Bereich
des vorderen Gebäudes im Nachgang
genehmigungsfähig sind, kann an dieser Stelle
nicht beurteilt werden.

Energieausweis:

Es liegt nach Angaben vor Ort kein
Energieausweis vor. Bei eigengenutzten Objekten
ist dieser allerdings selten vorhanden.

5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

Vorbemerkung:

Die Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der an dem Ortstermin anwesenden Personen, von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen (Baugenehmigungsakte) und von Annahmen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass für die baulichen Anlagen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen bzw. Genehmigungsfähigkeit besteht.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z.B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen.

Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z. B. aufgrund von erkannten Mängeln und Bauschäden, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etc. verstehen sich nur als pauschale Wertansätze in Anlehnung an anerkannte Kostenkataloge. Diese Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessenen technischen Planung der Maßnahmen.

Haftungsausschluss: Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

5.1 Gebäudebeschreibung:

Anmerkung:

In der nachfolgenden Beschreibung wird auf die eingeschränkte Innenbesichtigung und die Bauakte des hinteren Gebäudeteils Bezug genommen. Daher beruhen die meisten Angaben auf der Inaugenscheinnahme und einer unterstellten baujahrestypischen Ausstattung, bzw. Materialien. Beide Gebäudeteile sind durch den gemeinsamen Wasseranschluss und die Heizungs- und Warmwasserversorgung wirtschaftlich und baulich verbunden.

Bebauung/Nutzung:

Die Bebauung besteht aus einem älteren Einfamilienhaus und einem rückwärtigen, grenzständigen Gebäude mit derzeit 2 Wohneinheiten. Zur Südseite wurde straßenseitig eine Garage angebaut. Vor dem Gebäude wird die Freifläche als Pkw-Abstellplätze genutzt. Das vordere Gebäude steht derzeit leer. Im rückwärtigen Gebäude werden Erd- und Obergeschoss beide Wohnungen von den Eigentümern getrennt bewohnt.

Art des Gebäudes:

Das vordere Gebäude besteht aus einem massiv gemauerten, unterkellerten Einfamilienhaus, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Giebeldach). Das hintere Gebäude ist ebenfalls in massiver Bauweise erstellt, ist voll unterkellert und verfügt über Erd- und Obergeschoss mit einem Pultdach.

Baujahr:

Nach Angaben vor Ort wurde das vordere Gebäude um **1956** erstellt. Der hintere Gebäudeteil wurde 1992 errichtet. In dieser Zeit wurde vermutlich auch das vordere Gebäude saniert und modernisiert. Die Baugenehmigung, bzw. Nachtragsgenehmigung erfolgte 1994. Für die Fertigstellung und Bezug wird das Jahr **1993** unterstellt.

Anmerkung:

Nachfolgend werden beide Gebäude getrennt beschrieben und in Vorder- und Hinterhaus unterteilt.

Beschreibung Vorderhaus:

Höhen: Sockelhöhe ca. 0,96 m; Traufhöhe ca. 4,10 m, Firsthöhe ca. 7,60 m.

Fundamente/Keller: Der Keller wurde in massiver Bauweise errichtet. Dem Baujahr entsprechend vermutlich auf Streifenfundamenten. Teile des Kellers wurden ausgebaut und die Räume sind mit Flächenheizkörper ausgestattet. Zudem befindet sich eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, ein Duschbad, der Heizungsraum (Nischen) und ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Fassade/Wände: Die Außenwände wurden in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Vermutlich wurden Anfang der 90 Jahre im Zuge der Sanierung die Außenwände mit rd. 4 bis 5 cm starken Styroporplatten gedämmt, neu verputzt, bzw. mit Klinkerriemchen verblendet. Im Inneren wurden die Wände verputzt.

Geschossdecken/Böden: Vom Keller zum Erdgeschoss wurde eine massive Betondecke eingezogen. Die Decke zum Dachgeschoss besteht vermutlich aus einer Holzbalkendecke. Diese wurde überwiegend abgehängt und mit Lichtspots (Küche, Bad u. Wohnzimmer) versehen.

Dach: Das Dach wurde als Sparren-/Giebeldach in Holzbauweise erstellt (ca. 50 Grad Dachneigung) und mit rötlichen Dachbetonsteinen gedeckt. Im Speicherboden war eine Zwischensparrendämmung mit Glaswolle zu erkennen. Vermutlich wurde auch im Zuge der Sanierung die Dachziegel erneuert.

Umbaute – ehem. Terrasse: Im Erdgeschoss wurde die Fläche der ehemaligen Terrasse zur Westseite vollständig umbaut. Hierzu wurde in Holzbauweise ein halbes Walmdach errichtet und mit Ziegel eingedeckt. Im inneren wurde der Raum hell gefliest und fast fertig ausgebaut.

Für die Beheizung des Raumes wurde ein Holzpellet-Ofen aufgestellt (mit Edelstahlkamin), der nach Angaben vor Ort defekt ist. Der Raum verfügt über große Fensterelemente zur Terrasse und über zwei Dachflächenfenster zur Belichtung. In der Verkleidung der Dachflächen wurden Lichtspots eingelassen. Eine Stahlblechtür führt von diesem Raum, in die zum Ortstermin nicht zugängliche Garage. Der Bereich ist von der Küche aus zu begehen. Über ein Podest mit einer vierstufigen Treppe gelangt man auf das Niveau des Anbaus und der Terrasse. Über diesen Anbau liegt in der Bauakte kein Antrag vor. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um einen nicht genehmigten Anbau handelt.

Eingangsbereich:

Im Eingangsbereich, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, wurde der Dachüberstand mit flacher Neigung bis zum hinteren Gebäude und der Grundstücksgrenze geführt. Hierdurch wurde dieser Bereich vollständig eingehaust. Das Dach wurde mit Holzsparren und Betonziegel-eindeckung erstellt. Eine Zwischensparren-dämmung wurde eingebracht. Eine innen-liegende Dachrinne führt das Niederschlags-wasser ab. Durch diesen Bereich gelangt man somit vollständig überbaut zum Eingang des hinteren Gebäudes. Über diesen Anbau liegt in der Bauakte kein Antrag vor. Es ist daher ebenfalls von einem ungenehmigten Anbau auszugehen.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster/Rollläden:

Die Kellerfenster bestehen aus doppeltverglasten Kunststoff-, bzw. Holzfenster. Im Erd- und Dachgeschoss wurden weiße Kunststoff-Doppelisolierverglasfenster eingesetzt. Vermutlich wurden diese, Anfang der 90er Jahre, mit der Sanierung eingebaut. Im Dachgeschoss befinden sich zudem zwei Dachflächenfenster. In den giebelseitig befindlichen Fenstern wurden Aufsatzrollläden montiert.

Wände/Decken:

Die Wände wurden im Innenbereich verputzt und überwiegend mit Raufasertapeten angelegt. Die Decken wurden vermutlich mit Gipsplatten abgehängt, angelegt und im EG mit Lichtspots versehen.

Türen/Tore:

Innentüren: überwiegend Holzzargen mit Holztürblättern (weiß/hell). Im Dachgeschoss wurden beim Schlafzimmer und Kinderzimmer satinierte Glasschiebetüren eingesetzt. Das Eingangstürelement des Hauses bestehend aus einer modernen Außentür mit großem Glasausschnitt. Ebenso wurden beim straßenseitigen Eingang eine Hauseingangstür mit Glasausschnitten eingesetzt. Hier wurde zudem eine weitere Tür mit feststehendem Element (mit Briefkastenanlage) eingebaut.

Treppen:

Es führt eine doppelläufige, massive Kellertreppe mit Halbpodest in den Keller. Die Stufen wurden gefliest. Zum Dachgeschoss führt eine doppelläufige Holztreppe mit Halbpodest. Die Stufen und das Podest wurden mit Laminat verkleidet. Es wurde ein Handlauf montiert. Von der Küche führt über einen massiven Podest eine vierstufige Treppe in den umbauten Bereich der ehemaligen Terrasse. Stufen und Podest wurden gefliest. Podest und Stufen wurden mit einem Holzgeländer versehen.

Fußböden:

Bis auf das Bad wurden die Wohnräume mit einem hellen Laminatboden ausgelegt. Der ehemalige, umbaute Terrassenbereich wurde hell/weiß gefliest. Der nun eingebaute Eingangsbereich mit Zugang zum hinteren Gebäude ist mit Knochensteinen gepflastert.

Sanitär/Bäder:

Das Duschbad im Erdgeschoss ist modern, weiß gefliest und mit einer Dusche, einem wandhängendem WC mit verdecktem Spülkasten und einem kleinen Waschtisch ausgestattet. Die begehbare Dusche wurde mit einem Vorsprung versehen und gefliest.

Das Duschbad im Kellergeschoss ist vermutlich Anfang der 90er Jahre in Eigenleistung ausgebaut worden. Die Duschwanne liegt in einer Nische

und ist mit einer Schiebetür versehen. Zudem ist das Bad mit einem kleinem Handwaschbecken und einem Stand-WC mit vorgehängtem Spülkasten ausgestattet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasheizung mit Warmwasserspeicher. Die wasserführenden Leitungen bestehen, soweit im Keller augenscheinlich zu erkennen, aus Kupferrohren und verzinkten Stahlrohren.

Heizung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasheizung (Pro-Condens der Fa. Götz Heizsysteme) mit Warmwasserspeicher. Die Heizung wurde nach Angaben vor Ort Anfang der 2000 Jahre erneuert. Zur Unterstützung befinden sich noch auf dem Dach zur Südseite noch drei solare Durchlauferhitzerelemente. Die Heizung versorgt ebenso das hintere Gebäude mit Wärme. Zur Wärmeübertragung sind in den Wohnräumen Flächenheizkörper mit Thermostatventilen verbaut. Die Leitungen bestehen augenscheinlich aus Kupferrohren (ungedämmt). Aufgrund des Alters ist mit einem kurz- bis mittelfristigen Austausch zu rechnen. Eine weitere Heizquelle stellt der Pelletofen im Anbau dar. Dieser ist nach Angaben defekt.

Elektroinstallationen:

Soweit augenscheinlich zu erkennen wurde die elektrische Leitungsführung im Zuge der Sanierung weitestgehend erneuert. Der Stromverteiler mit den Klappautomaten für die einzelnen Stromkreise befindet sich im Keller. Hier wurde ein Stromzähler gesetzt. Ansonsten wird eine übliche Anzahl an Strom- und Lichtauslässen unterstellt. Für den Fernsehempfang wurde eine Satellitenantenne auf dem Garagendach installiert.

Terrasse:

Die Terrassenfläche wurde vor der ehemaligen, jetzt umbauten Terrassenfläche, in westlicher Richtung neu angelegt und mit weißen Fliesen gefliest. Kantenbereiche und Anschlüsse zum Gebäude wurden hier bisher nicht fertiggestellt.

Grundrissgestaltung/
Flächenberechnung:

Vorbemerkung:

Aufgrund fehlender Bauakte zum vorderen Gebäude, wurde die Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss mit einem Lasermessgerät aufgemessen und ein grober Grundrissplan erstellt. Im Dachgeschoss wurde die Fläche ab einer Raumhöhe von 1,50 m voll berücksichtigt. Die Terrassenfläche kam gemäß Wohnflächenverordnung mit einem Viertel zum Ansatz. Die Nutzflächen im Kellergeschoss, Garage und dem überbauten Eingangsbereich, wurden anhand der im Erdgeschoss ermittelten Flächen und dem Lageplan ermittelt, bzw. sachverständig geschätzt (ca.-Angaben).

| | | |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Erdgeschoss – Wohnfläche: | - Diele: | ca. 5,66 m ² |
| | - Duschbad: | ca. 3,12 m ² |
| | - Küche: | ca. 15,08 m ² |
| | - Wohnzimmer: | ca. 21,29 m ² |
| | - Umbaute Terrasse: | ca. 32,15 m ² |
| | Summe: | ca. 77,30 m ² |
| | zzgl. Terrasse ¼ | ca. 3,69 m ² |
| | Wohnfläche: | ca. 80,99 m² |

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Dachgeschoss – Wohnfläche: | - Flur: | ca. 2,95 m ² |
| | - Abstellraum: | ca. 2,97 m ² |
| | - Schlafzimmer: | ca. 11,31 m ² |
| | - Kind: | ca. 7,81 m ² |
| | Wohnfläche: | ca. 25,04 m² |

| | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtwohnfläche: | - Erd- u. Dachgeschoss: | ca. 106,03 m² |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|

| | | |
|---------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Nutzflächen: | - Kellergeschoss: | ca. 45,15 m ² |
| | - Garage: | ca. 22,50 m ² |
| | - Eingangsbereich: | ca. 49,10 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | ca. 116,75 m² |

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist eingeschränkt zweckmäßig. Das Bad im Erdgeschoss und die Schlafräume im Dachgeschoss sind sehr kleinteilig. Die Nutzung der umbauten Terrasse, als größter Raum, ist vom eigentlichen Wohnbereich etwas abgekoppelt und nur von der Küche aus begehbar.

Ausstattung:

Zur weiteren Ausstattung gehört ein Klimasplittgerät im Wohnzimmer. Über die Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden.

Beschreibung Hinterhaus:

- Höhen:** Sockelhöhe ca. 0,60 m; Traufhöhe ca. 5,60 m, Firsthöhe ca. 6,65 m.
- Fundamente/Keller:** Der Keller wurde in massiver Bauweise mit einer Mauerstärke von ca. 30 cm errichtet. Tragende Innenwände sind in einer Stärke von ca. 24 cm errichtet, nichttragende Wände ca. 11,5 cm. Der Keller wurde mit Bodenplatte auf Streifenfundamenten erstellt. Teile des Kellers wurden zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier wurden die Wände, soweit augenscheinlich zu erkennen, im inneren mit Gipsplatten verkleidet. Diese sind aufgrund eines Wasserschadens überwiegend beschädigt.
- Fassade/Wände:** Die Außenwände (EG/OG) wurden in massiver Mauerwerksbauweise in einer Stärke von ca. 30 cm errichtet. In dieser Zeit wurden überwiegend Hochlochziegel oder Porotonziegel verwendet. Von außen wurde eine Wärmedämmung aufgebracht (ca. 4-5 cm Styropor) und die Wände mit einem Kratzputz versehen. Tragende Innenwände sind in einer Stärke von ca. 24 cm errichtet, nichttragende Wände ca. 10 cm. Das Treppenhaus wurde aus Brandschutzgründen gem. Baubeschreibung mit Kalksandsteinen ummauert.
- Geschossdecken/Böden:** Kellerboden und Geschossdecke zum Erd- und Obergeschoss wurden in massiver Bauweise (Stahlbeton) errichtet. Die Decke zum OG bzw. Pultdach wurde in Holzbauweise errichtet. Erd- und Obergeschoss verfügen über einen schwimmenden Estrich. Die Böden wurden überwiegend (weiß/marmoriert) gefliest. In den Schlafräumen wurde Laminat verlegt.
- Dach:** Das Dach wurde als flach geneigtes Pultdach (ca. 6 Grad) in Holzbauweise mit Sparren und Holzschalung errichtet. Der belüftete Dachraum wurde lt. Bauantrag mit einer Wärmedämmung und Dampfsperre versehen. Die Dachhaut besteht aus Glasvliesbahnen und einer Bitumenabdichtung.

Eingangsbereich/Treppenhaus:

Der überdachte Eingangsbereich mit Haustürelement wurde nachträglich mit einem Terrassenfensterelement (Schiebefensterfläche) eingehaust und führt zur Terrassenfläche des vorderen Gebäudes. Die Treppenläufe entstanden als massive Treppe mit einem geradläufigen und einem $\frac{1}{4}$ gewendelten Treppenlauf mit Halbpodest (Keller bis Obergeschoss). Die Stufen wurden mit beigen Natursteinplatten belegt. Das Geländer wurde als schmiedeeisernes Stabgeländer mit entsprechenden Verzierungen gestaltet (weiß). Die Wandflächen wurden mit einem Reibputz versehen und weiß angelegt.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster/Rollläden:

Die Kellerfenster bestehen aus doppeltverglasten Kunststoff-, bzw. Holzfenster. Im Erd- und Obergeschoss wurden mit der Gebäudeerrichtung weiße Kunststoff-Doppelsolierglasfenster mit Einbaurollläden (Kunststoff) eingesetzt.

Wände/Decken:

Die Wände wurden im Innenbereich verputzt und überwiegend mit Raufasertapeten angelegt. Die Decken wurden überwiegend mit weiß folierten Kunststoffpaneelen verkleidet.

Türen/Tore:

Innentüren: Holzzargen mit Holztürblättern (weiß/hell/foliert). Die Hauseingangstür besteht aus einer Außentür mit Glasausschnitt und Sicherheitsverriegelung.

Fußböden:

Bis auf die beiden Schlafräume (je Wohnung) wurden die Wohnungen weiß/marmoriert gefliest. In den Schlafräumen befinden sich Laminatböden (abgewohnt).

Sanitär/Bäder:

Das innenliegende Wannen-/Duschbad im Erdgeschoss ist zudem mit einem Stand-WC mit vorgehängtem Spülkasten, einem Pissoir und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Das innenliegende Bad im Obergeschoss ist mit einer Eckwanne und Eckdusche (Glaskabine), einem Handwaschbecken und einem WC mit vorgehängtem Spülkasten ausgestattet. Das Bad wurde umlaufend (türhoch) weiß/marmoriert

gefließt. Der darüberliegende Bereich wurde mit Rauputz angelegt. Die Decke ist mit Paneelen und Punktstrahlern verkleidet.

Im Keller befindet sich ein innenliegendes WC mit Handwaschbecken, einem Pissoir und eine Stand-WC mit vorgehängtem Spülkasten. Das WC ist durch den Wasserschaden sanierungsbedürftig.

Vermutlich wurden auch hier die wasserführenden Leitungen ebenfalls mit Kupfer- bzw. verzinkten Stahlrohren ausgeführt. Fallrohre wurden in dieser Zeit üblicherweise mit Kunststoffrohren ausgeführt.

Heizung/Warmwasser:

Die Beheizung in den Wohnräumen erfolgt über Flächenheizkörper mit Thermostatventilen. Teilweise wurden auch die Kellerräume mit Heizkörpern ausgestattet. Ansonsten wird das hintere Gebäude über die Heizung des älteren Vorderhauses mit versorgt. Dies schließt auch das Warmwasser ein.

Elektroinstallationen:

Die Elektrische Unterverteilung mit den Klappsicherungen und FI-Schutzschalter, wie auch die Anzahl an Stromdosen, Lichtquellen und Schaltern entspricht weitestgehend dem Baujahr (dreiadrige Leitungsführung).

Terrasse/Garten:

Die Terrassenfläche vom vorderen Gebäude wurde vermutlich in der Vergangenheit gemeinsam genutzt. Hierüber erfolgt auch der Zugang zum westlich ausgerichteten Garten, der sich aktuell in einem verwilderten Zustand befindet.

Grundrissgestaltung/ Flächenberechnung:

Vorbemerkung:

Zum Hinterhaus liegen der Bauantrag und die Nachtragsgenehmigung vor. Hier wurde im ersten Bauantrag gemäß DIN 283 eine Flächenberechnung erstellt. Die hier ermittelte Wohnfläche im Obergeschoss, lässt sich aufgrund der Nachtragsgenehmigung weitestgehend auf das Erdgeschoss anwenden. Die ausgebauten Teile des Kellers stellen keine Wohnfläche dar, sondern sind als Nutzfläche zu bewerten.

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Erdgeschoss – Wohnfläche: | - Wohnzimmer: | ca. 23,14 m ² |
| | - Schlafzimmer: | ca. 13,63 m ² |
| | - Kinderzimmer: | ca. 7,22 m ² |
| | - Küche: | ca. 9,40 m ² |
| | - Bad: | ca. 8,00 m ² |
| | - Garderobe: | ca. 0,60 m ² |
| | - Diele: | <u>ca. 5,85 m²</u> |
| | Summe: | ca. 67,84 m ² |
| | abzgl. 3 % Putz | <u>ca. 2,04 m²</u> |
| | Wohnfläche: | ca. 65,80 m² |

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Obergeschoss – Wohnfläche: | - Wohnzimmer: | ca. 23,14 m ² |
| | - Schlafzimmer: | ca. 13,63 m ² |
| | - Kinderzimmer: | ca. 12,35 m ² |
| | - Küche: | ca. 9,40 m ² |
| | - Bad: | ca. 8,00 m ² |
| | - Garderobe: | ca. 0,60 m ² |
| | - Diele: | <u>ca. 5,85 m²</u> |
| | Summe: | ca. 72,97 m ² |
| | abzgl. 3 % Putz | <u>ca. 2,19 m²</u> |
| | Wohnfläche: | ca. 70,78 m² |

Gesamtwohnfläche: - **Erd- u. Obergeschoss:** ca. 136,58 m²

Nutzflächen: - **Kellergeschoss:** ca. 70,78 m²

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und ist gemäß den heutigen Anforderungen gut nutzbar. Durch die Grenzbebauung ist das Bad ein gefangener Raum (ohne Tageslicht). Zudem bestehen für beide Wohnungen kein Balkon oder direkten Zugang zu einer Terrasse. Die Erdgeschosswohnung entspricht einer 2 ½ Zimmer-Wohnung (kl. Ki-Zimmer) und die Wohnung im Obergeschoss einer 3 Zimmer-Wohnung.

5.2 Allgemeine Beurteilung:

Ausrichtung: Das Grundstück ist mit der Terrasse westlich ausgerichtet. Die Wohnzimmer des hinteren Gebäudes sind westlich zum Garten ausgerichtet. Das Wohnzimmer des vorderen Gebäudes ist östlich zur Straße ausgerichtet.

Einbauten: In den Küchen sind entsprechende Einbauküchen vorhanden. Diese zählen nicht als wesentlicher Bestandteil und können bei einem Eigentümerwechsel entfernt werden. Im Wohnzimmer des vorderen Gebäudes ist ein Klimasplittgerät verbaut. Im umbauten Bereich der Terrasse des vorderen Gebäudes befindet sich ein Pelletofen. Diese sind als Bestandteil des Gebäudes zu bewerten und dort zu belassen.

Barrierefreiheit: Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 wurde die Barrierefreiheit unter § 2 Absatz 3 als zusätzliches Grundstücksmerkmal eingeführt. Aufgrund der Sockelhöhe sind die Anforderungen auch nicht im Erdgeschoss gegeben.

Baulicher Zustand / Instandhaltungstau:

Die umbaute Terrasse des vorderen Gebäudes, wie auch der umbaute Eingangsbereich wurden anscheinend baurechtlich nicht genehmigt, da hierüber in der Bauakte keine Anträge vorhanden waren. Ob diese nachträglich genehmigungsfähig sind, lässt sich an dieser Stelle nicht beurteilen. Daher wird eine mittlere Summe für die Genehmigungsanträge angesetzt und ein Zuschlag vorgenommen, da auch ein behördlicher, angeordneter Rückbau nicht auszuschließen ist. Der Bereich des Kellers im vorderen Gebäude ist voll mit alten Möbeln und Unrat. Auch in den Wohnräumen befindet sich z.T. noch altes Mobiliar, welches gegebenenfalls zu entsorgen ist. Der Pelletofen, im umbauten Terrassenbereich, ist nach Angaben vor Ort defekt. Die Gasheizung ist vermutlich über 20 Jahre alt und alsbald zu ersetzen. Inwieweit sich noch Unrat in der Garage befindet, ließ sich nicht feststellen. Es ist aber davon auszugehen, dass diese auch entsprechend zugestellt ist. Ein Türblatt ist beschädigt und auszutauschen. Die Fassade im überdachten Eingangsbereich ist noch unverputzt. Ebenso ist die Dachuntersicht noch zu verkleiden. Maler- und Putzarbeiten im Bereich des Durchgangs zum hinteren Gebäude sind noch zu erledigen. Der Terrassenbereich wurde nicht bis zur Kante fertig gefliest. Hier ist noch ein Abschluss herzustellen.

Im hinteren Gebäudeteil ist im Keller ein erheblicher Wasserschaden entstanden. Hier gab es nach Angaben vor Ort Probleme mit dem Kanalanschluss. Der Keller ist fast vollständig mit Unrat vollgestellt und kaum begehbar. Soweit zu erkennen wurden die Wände mit Gipsplatten im ausgebauten Bereich verkleidet. Diese sind aufgequollen, verschimmelt und haben sich schon teilweise gelöst. Nach Räumung ist die Ursache zu lokalisieren und Instand zu setzen (Trocknung). Die Gipsplatten sind zu entfernen und bei Bedarf eine neue Wandbekleidung zu erstellen (z.B. Putz). Die Erdgeschosswohnung ist als Messi-Wohnung zu bezeichnen und ebenso zugestellt. Bad und Küche sind kaum noch nutzbar und viele Bereiche sind mit Schimmel belastet. Die Wohnung ist vollständig zu räumen und vollständig zu renovieren. Hierbei muss ggf. auch der Putz, die Deckenbekleidung und Bodenbeläge ausgetauscht werden (Raucher). Das Bad ist zu sanieren. Die Wohnung im Obergeschoss befindet sich weitestgehend in einem gepflegten Zustand. In der Diele sind ca. 7 Fliesen gerissen und auszutauschen. Im Schlafzimmer hat sich an der Holzdecke ein Wasserschaden gebildet. Hier ist die Dachabdichtung instand zu setzen und die Holzpanelendecke auszutauschen. Der Gartenbereich ist verwildert und weitestgehend mit Efeu überwuchert. Zudem gibt es noch zwei in Holzbauweise erstellte Hütten, die vermutlich ebenfalls zu räumen sind.

Die Beurteilung der hieraus resultierenden und notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, der Beseitigung von Mängeln und ggf. von Bauschäden, versteht sich als pauschaler Wertansatz und wurde nach Erfahrungswerten ermittelt, bzw. geschätzt. Die Kosten werden zudem nicht voll angesetzt, da diese teilweise auch eine werterhöhende Auswirkung haben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage).

Die beschriebenen Restarbeiten, Schäden und Instandsetzungsmaßnahmen werden nach sachverständigem Ermessen mit € 85.000,-- bewertet.

5.3 Beschreibung der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon).

Befestigungen:

Der Eingangsbereich und die Stellplätze wurden mit Knochensteinen gepflastert. Auch im nun eingehausten Eingangsbereich liegt Knochensteinpflaster. Der Terrassenbereich wurde gefliest.

Stellplätze:

Die Straßenfront wird fast vollständig mit Stellplätzen genutzt. In der Nachtragsgenehmigung wurden hier drei Stellplätze zzgl. der Garageneinfahrt genehmigt.

Garage:

Die Garage wurde augenscheinlich in Holzbauweise errichtet und mit Wellplexiglasplatten abgedeckt. Auch zur Nachbargrenze wurde die Wand mit Wellplatten verkleidet. Als Garagentor wurde ein Rolltor eingebaut. Da die Garage nicht zugänglich war, können keine weitere Angaben gemacht werden.

Einfriedung:

Die Fläche zur Straße ist offen, da dieser Bereich mit Stellplätzen genutzt wird. Gartenseitig werden Stabgitterzäune und eine alte Mauer als Einzäunung genutzt.

Anpflanzungen:

Im Garten sind diverse Zierbüsche zu erkennen. Ansonsten ist die Gartenfläche weitestgehend mit Efeu überwuchert.

Bauten im Außenbereich:

Im Außenbereich neben dem hinteren Gebäude wurde an der südlichen Grundstücksgrenze ein Holzschuppen und am Gebäude eine Überdachung erstellt. Im hinteren Garten wurde zur nördlichen Grenze ebenfalls ein Holzschuppen erstellt.

6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. „Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund (ab 3 Wohneinheiten) steht, üblicherweise nach dem Ertragswert bewertet. Bei dem zu bewertenden Objekt, könnte allerdings auch eine generationsübergreifende Nutzung interessant sein. Daher wird als Kontrollwert der Sachwert ermittelt und entsprechend gewichtet. Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im **Ertragswertverfahren** ermittelt und mittels Sachwertverfahren auf Plausibilität überprüft.

Hinweise:

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

6.2 Verfahrenserläuterungen:

Der Bodenwert ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 13-16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter-Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

Der Sachwert (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) besteht aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (zzgl. besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen) sowie dem Wert der Außenanlagen. Er ist eine vergangenheitsbezogene Größe im Gegensatz zum Ertragswert. Der Sachwert ist immer dann für die

Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Darüber hinaus kann der Sachwert jedoch als Kontrollwert bei der Verkehrswertermittlung auch bei Renditeobjekten ermittelt werden. Der Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswerts einer Immobilie. Dabei ist von dem marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag (Jahresnettokaltemiete) abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt. Der verbleibende Gebäudereinertrag ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie mit dem entsprechenden markt- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren. Die Summe aus dem Barwert des Gebäudereinertrages und dem Bodenwert ergibt den Ertragswert.

Begriffe:

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes (m^3 Rauminhalt oder m^2 Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die **Normalherstellungskosten** (§ 35 ImmoWertV i.V. mit der Anlage 4) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hier findet die NHK 2010 Anwendung.

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Die **Alterswertminderung** (gem. § 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV ist für den Regelfall die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Marktanpassung, Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

- 1-2. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
3. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(§ 39) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren).

7. Massen und Flächen

Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277): Sie wird aus der Summe aller Grundrissebenen mit Ausnahme der nicht nutzbaren Dachflächen errechnet. Maßgeblich sind die äußeren Maße in Fußbodenhöhe, einschließlich evtl. vorhandener äußerer Bekleidungen. Konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge werden dabei nicht berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich nach der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche (BGF) der Immobilie wurde in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (DIN 277-1: 2005-02 Bereiche a und b anhand der vorhandenen Plänen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vom Gutachter wie folgt ermittelt:

Bruttogrundflächen:

| Geschosslage: | Vorderhaus: | Hinterhaus: |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 58,22 m ² | 114,56 m ² |
| Erdgeschoss | 108,84 m ² | 106,03 m ² |
| Dach-/Obergeschoss | 58,22 m ² | 106,03 m ² |
| Summe Gebäude | 225,28 m² | 326,62 m² |
| Garage | 25,42 m ² | |
| überdachter Eingangsbereich | 51,70 m ² | |

Anmerkung: Der Spitzboden bleibt bei der BGF aufgrund seiner geringen Höhe und eingeschränkten Zugänglichkeit unberücksichtigt.

Wohn- und Nutzfläche – vorderes Gebäude:

| Geschosslage | Nutzfläche: | Wohnflächen: |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 45,15 m ² | |
| Erdgeschoss (Eingang/Garage) | 49,10 m ² + 22,5 m ² | 80,99 m ² |
| Dachgeschoss | | 25,04 m ² |
| Summe | 116,75 m² | 106,03 m² |

Wohn- und Nutzfläche – hinteres Gebäude:

| Geschosslage | Nutzfläche: | Wohnflächen: |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 70,78 m ² | |
| Erdgeschoss | | 65,80 m ² |
| Obergeschoss | | 70,78 m ² |
| Summe | 70,78 m² | 136,58 m² |

8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV: (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) 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 Anlage 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.

$$\text{Restnutzungsdauer RND} = \text{Gesamtnutzungsdauer GND} - \text{Alter}$$

Nach der vorherrschenden Meinung wird bei Mehrfamilienhäusern die durchschnittliche wirtschaftliche GND auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Dies darf jedoch nicht „schematisch“ errechnet werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die wirtschaftliche GND baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, den sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten ist es entscheidend, dass die Ausstattung und die Grundrissgestaltung den heutigen Anforderungen entsprechen.

Aufgrund der zugrunde liegenden Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Südhessen liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Mehrfamilienhäuser bei 70 Jahren. Das hintere Gebäude wurde 1993 fertiggestellt. Das ältere, vordere Gebäude wurde 1956 errichtet und ebenfalls Anfang der 90er Jahren umfangreich modernisiert. Beide Gebäude sind wirtschaftlich verbunden (siehe Heizung/Hausanschlüsse) und teilen sich eine wirtschaftliche Nutzungsdauer. Das fiktive Baujahr wird daher sachverständig auf das Jahr 1985 geschätzt.

$$\text{RND 30 Jahre} = \text{GND 70} - \text{fiktives Alter 40 Jahre}$$

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{40 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 57,14 \%$$

9. Ertragsverhältnisse

Bei der folgenden Ertragswertermittlung geht man nach allgemeiner Auffassung von einer angemessenen und marktüblichen zu erzielenden Miete aus. Gemäß eigenen Marktbeobachtungen und Angaben zu Mietwerten des Marktberichtes 2025, liegt der Mietwert für Standardwohnungen, bei einer Baujahresklasse von 1993 und einem Bodenrichtwertniveau von € 550,- (hinreichende Übereinstimmung) bei rd. € 9,49 pro m² Kaltmiete/monatlich.

Aufgrund des Baujahres und der nicht mehr ganz zeitgemäßen Ausstattung, wird die Standardstufe 2,0 (einfach bis zeitgemäß) unterstellt. Hierdurch entsteht ein Korrekturfaktor von 0,96. Ebenso wurden zur Anpassung von Wohnungsgrößen Korrekturfaktoren ermittelt. Dieser liegt bei rd. 70 m² bei 1,04 und bei 105 m² bei 0,97. Da diese Durchschnittsmieten im Laufe der letzten 6 Jahre ermittelt wurden, wird nach Marktbeobachtung ein Marktanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen. Bei den beiden Wohnungen im hinteren Gebäude ist weder eine Terrasse bzw. Balkon vorhanden. Dies wird in der Regel mit einem Abschlag von 5 % bewertet.

Ermittlung der Mietwerte:

Vorderes Gebäude:

| | | |
|---|---------------------------|---------------|
| € 9,49 x 0,96 (Anpassung Standardstufe 2) | = € 9,11 / m ² | |
| € 9,11 x 0,97 (Anpassung Whg.-Größe) | = € 8,84 / m ² | |
| € 8,84 x 106,03 m ² (Wohnfläche) | rd. = € 937,00 | |
| x Marktanpassungsfaktor 1,10 | = € 1.030,00 | |
| zzgl. Mietwert der Garage | = € 50,00 | |
| monatlicher Mietwert/Kaltmiete | = € 1.080,00 | |
| x 12 Monate – Jahresrohertrag | | = € 12.960,-- |

hinteres Gebäude:

| | | |
|--|---------------------------|---------------|
| € 9,49 x 0,96 (Anpassung Standardstufe 2) | = € 9,11 / m ² | |
| € 9,11 x 1,04 (Anpassung Whg.-Größe) | = € 9,47 / m ² | |
| € 9,47 x 65,80 + 70,78 m ² (Wohnfläche) | = € 1.293,00 | |
| x Marktanpassungsfaktor 1,10 | = € 1.423,00 | |
| - Abschlag fehlende Balkon/Terrasse 0,95 | = € 1.352,00 | |
| monatlicher Mietwert/Kaltmiete | = € 1.352,00 | |
| x 12 Monate – Jahresrohertrag | | = € 16.224,-- |

| | | |
|-------------------------------------|--|------------|
| Mietwert Garage € 50,-- x 12 Monate | | = € 600,-- |
|-------------------------------------|--|------------|

| | | |
|----------------------------------|--|---------------|
| Gesamt – Jahresrohertrag: | | = € 29.784,-- |
|----------------------------------|--|---------------|

10. Liegenschaftszins

Bewertung des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei der Bewertung einer Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz an die Objekteigenschaften und an die zum Stichtag vorherrschende Marktsituation entsprechend sachverständig anzupassen. Ein niedriger Liegenschaftszins führt zu einem höheren Ertragswert, da eine geringere Renditeerwartung besteht. Bei einem höheren Liegenschaftszins erwarten Marktteilnehmer eine höhere Rendite, was wiederum zu einem niedrigeren Ertragswert führt.

Durch eigene Marktbeobachtungen und den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2025 wurde in Bezug auf das zu bewertende Objekt folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt:

Der **Liegenschaftszins** für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) liegt gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 in einem Bodenrichtwertbereich von € 550,--/m² bei durchschnittlich 3,6 %. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,2 %. Aufgrund der möglichen Eigennutzung (Generationenwohnen), wird der Liegenschaftszins nach sachverständigem Ermessen mit **3,2 %** angesetzt. Der Liegenschaftszins für 1-2 Familienhäuser liegt bei 2 %.

11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Die Normalherstellungskosten 2010 werden entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL von 05. September 2012) festgestellt. Die Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bezüglich der zeitlichen Anpassung wird der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex berücksichtigt. Regionalisierung und weitere Anpassungen erfolgen über den von den Gutachterausschüssen Südhessens ermittelten Sachwertkorrekturfaktoren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind (z.B. Beheizung/Wärmeschutz) von Bedeutung. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Vorderes Gebäude:

- Gebäudetyp: - Einfamilienhaus der Gruppe 1.01
 Ein Vollgeschoss, Keller u. ausgebautes Dachgeschoss
 - anzuwendende Standardstufe 2 bis 3

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m² Bruttogrundfläche:

| | |
|------------------------|-------------------------|
| 1.01 (Standardstufe 2) | € 725,-/ m ² |
| 1.01 (Standardstufe 3) | € 835,-/ m ² |

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

| | Wägungsanteil | Standardstufen: | | Wert: |
|---|---------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| | | 2 - € 725,- | 3 - € 835,- | |
| Außenwände | 23 % | 1 | | € 166,75 / m ² BGF |
| Dächer | 15 % | 1 | | € 108,75 / m ² BGF |
| Außentüren/Fenster | 11 % | 1 | | € 79,75 / m ² BGF |
| Innenwände u. -türen | 11 % | 1 | | € 79,75 / m ² BGF |
| Decken/Treppe | 11 % | 0,5 | 0,5 | € 85,80 / m ² BGF |
| Fußböden | 5 % | 1 | | € 36,25 / m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 9 % | | 1 | € 75,15 / m ² BGF |
| Heizung | 9 % | 0,5 | 0,5 | € 70,20 / m ² BGF |
| <u>Sonst. techn. Ausstg.</u> | 6 % | | 1 | € 50,10 / m ² BGF |
| Kostenkennwert (Summe) | | | | € 752,75 / m² BGF |
| Abschlag für eingeschränkte Grundrissituation - Faktor 0,9 | | | | € 677,48 / m² BGF |

- 14.1 Eingangsbereich – wie Garage – Standardstufe 4 € 485,00 / m² BGF
 14.1 Garage (Einzelgarage) – Standardstufe 3 x 0,7 Anpassung, € 171,50 / m² BGF
 bzgl. einfacher Holzbauweise. Einschließlich 12 % Baunebenkosten.

Hinteres Gebäude:

- Gebäudetyp: - Zweifamilienhaus der Gruppe 2.13
 Zwei Vollgeschosse, Unterkellert
 - anzuwendende Standardstufe 2 bis 3
 - Doppelhaus – bzgl. Grenzbebauung
 - Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser 1,05

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m² Bruttogrundfläche:

- 1.01 (Standardstufe 2) € 695,--/ m²
 1.01 (Standardstufe 3) € 800,--/ m²

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

| | Wägungsanteil | Standardstufen: | | Wert: |
|---|---------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|
| | | 2 - € 695,-- | 3 - € 800,-- | |
| Außenwände | 23 % | 1 | | € 159,85 / m ² BGF |
| Dächer | 15 % | 1 | | € 104,25 / m ² BGF |
| Außentüren/Fenster | 11 % | 1 | | € 76,45 / m ² BGF |
| Innenwände u.-türen | 11 % | 1 | | € 76,45 / m ² BGF |
| Decken/Treppe | 11 % | | 1 | € 88,00 / m ² BGF |
| Fußböden | 5 % | | 1 | € 40,00 / m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 6 % | 0,5 | 0,5 | € 44,85 / m ² BGF |
| Heizung | 3 % | 0,5 | 0,5 | € 22,43 / m ² BGF |
| Sonst. techn. Ausstg. | 6 % | | 1 | € 48,00 / m ² BGF |
| Kostenkennwert (Summe) | | | | € 660,28 / m ² BGF |
| x Korrekturfaktor Zweifamilienhäuser 1,05 | | | | € 693,29 / m² BGF |

Anmerkung:

Sanitär (von 9 % auf 6 %) und Heizung (von 9 % auf 3 %) wurde aufgrund der Versorgung durch das Vorderhaus von den Wägungsanteilen herabgesetzt.

12. Wert des Grund und Bodens

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Südhessens eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in diesem Gebiet von Münster bei € 550,--/m² (ermittelt zum 01.01.2024). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück (Wohnbauflächen).

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **18.11.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Spezielle Werteinflüsse

Das Grundstück ist gartenseitig überwiegend südwestlich ausgerichtet. Dies ist die bevorzugte Ausrichtung. Bebauungen sind grenznah zur Süd- und Nordseite vorhanden. Dies schränkt die Belichtung und Bebauungsmöglichkeiten ein. Nach freier Abwägung wird dies nach sachverständigem Ermessen zusammengefasst berücksichtigt mit einem

Zuschlag von 2 %

spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Nach freier Abwägung wird dies nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt mit einem

Zuschlag von 4 %

Zeitanpassung

Bedingt durch die stagnierende Nachfrage und dem hohen Preisniveau der letzten Jahre, haben sich die Preise nicht weiterentwickelt.

Bezogen auf die bauliche Ausnutzung, dem Lagewert sowie dem Zeitwert ergibt sich ein zusammengefasster

Zuschlag von 6 %

angepasster Bodenrichtwert: 550,-- €/m² x 1,06 = rd. 576,00 €/m²

Aufgrund der Anpassungen errechnet sich der Bodenwert (gem. § 14 ImmoWertV) zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

€ 583,00 x 600 m² = € 349.800,-- /

rd. € 350.000,--

13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die anzusetzenden Neuherrstellungskosten wurden gemäß ImmoWertV für die unterschiedlichen Gebäudeteile ermittelt (siehe Punkt 11).

| | |
|--|--|
| Bruttogrundfläche vorderes Gebäude | = 225,28 m ² anzusetzen € 677,48/m ² BGF |
| Bruttogrundfläche hinteres Gebäude | = 326,62 m ² anzusetzen € 693,29 m ² BGF |
| Bruttogrundfläche überdachter Eingangsbereich | = 51,70 m ² anzusetzen € 485,00/m ² BGF |
| Bruttogrundfläche Garage | = 25,42 m ² anzusetzen € 171,50/m ² BGF |

Die durch die NHK ermittelten Preise sind mit dem Baupreisindex anzupassen.
Baupreisindex – Anpassung: (2010 =100 / III. Quartal/2025 = 189,6)

Herstellungswert:

| | | |
|-----------------------|---|--------------|
| 1.01 Wohnhaus m. KG: | 677,48 x 1,896 = rd. € 1.284,-- x 225,28 m ² = | € 289.260,-- |
| 2.13 Wohnhaus o. KG: | 693,29 x 1,896 = rd. € 1.314,-- x 326,62 m ² = | € 429.179,-- |
| 14.1 Eingangsbereich: | 485,00 x 1,896 = rd. € 920,-- x 51,70 m ² = | € 47.564,-- |
| 14.1 Garage: | 171,50 x 1,896 = rd. € 325,-- x 25,42 m ² = | € 8.262,-- |

Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) = € 774.265,--

- Alterswertminderung
lineare Abschreibung 70 Jahre GND / Alter 40 Jahre = 57,14 % € 442.415,--

= Zeitwert / Gebäudewert € 331.850,--

+ Außenanlagen 6 % € 19.911,--

= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen rd. € 351.761,--

+ Bodenwert € 350.000,--

= vorläufiger Sachwert € 701.761,--

x Korrekturfaktor für Sachwerte x 0,91 (siehe Anmerkung)

= marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. € 638.602,--

- Instandhaltungsstau / Sicherheitsabschlag € 85.000,--

€ 553.602,--

= **Sachwert** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) rd. **€ 554.000,--**

(zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025)

Anmerkung: Die Werte des Marktberichtes für Südhessen 2025 des Gutachterausschusses basieren auf statistische Auswertungen aus den Jahren 2023/2024. Es wurden Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser ermittelt, deren Anwendung in vorliegenden Fall schlüssig ist. Dieser liegt für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenwert von rd. € 550,--/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. € 700.000 bei 0,91.

14. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag (nachhaltig erzielbare Netto-Kaltniete/jährl./ § 31, Abs. 2, ImmoWertV) € 29.784,--

- **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV / ohne Abschreibung, gemäß Angaben des Immobilienmarktbericht 2024)

| | | |
|---|--------------|-------------------|
| - Verwaltungskosten € 359,-- x 3 WE | = € 1.077,-- | |
| - Instandhaltungskosten 242,61 m ² x € 14,00 | = € 3.397,-- | |
| - Instandhaltungskosten – Garage | = € 106,-- | |
| - Mietausfallwagnis € 29.784,-- x 2 % | = € 596,-- | <u>€ 5.176,--</u> |

= **Jahresreinertrag des Grundstücks** € 24.608,--

- **Bodenwertverzinsungsbetrag** (§ 29 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz 3,2 x Bodenwert € 350.000,-- = € 11.200,--
100

= **Reinertrag der baulichen Anlage** € 13.408,--

x **Vervielfältiger**

(§ 30 ImmoWertV)

$$V = \frac{1 - (1,032)^{-30}}{0,032} = 19,10$$

(Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem Liegenschaftszins und der ermittelten Restnutzungsdauer)

Ertragswert der baulichen Anlage € 13.408,-- x 19,10 = rd. € 256.093,--

+ **Bodenwert** (§ 14 ImmoWertV) € 350.000,--

= **vorläufiger Ertragswert** € 606.093,--

- Instandhaltungsstau € 85.000,--

€ 521.093,--

= **Ertragswert** (gem. § 27-34 ImmoWertV) rd. € 521.000,--
(zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025)

Anmerkung: Der Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor von rd. 20,34 (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsstaus). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert liegt bei 18,3. Die Standardabweichung liegt bei +/- 3,4. Damit liegt der Ertragswert im durchschnittlichen Bereich.

15. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren, da bei Mehrfamilienhäusern überwiegend die Vermietung im Vordergrund steht. Aufgrund von drei Wohnbereichen ist aber auch ein z.B. generationenübergreifendes Wohnen im Bereich der Eigennutzung vorstellbar. Daher wird auch der Sachwert entsprechend berücksichtigt. Bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohngebäuden bebaute Grundstück in

| | |
|----------------------|---|
| Lage: | 64839 Münster Am Mühlacker 21 |
| Gemarkung: | Münster |
| Flur: | 13 |
| Flurstück: | 351 |
| wie folgt geschätzt: | Ertragswert (2/3) : € 521.000,-- Sachwert (1/3): € 554.000,-- gewichteter Wert € 532.000,-- |

Verkehrswert rd. € 530.000,--

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 18.11.2025

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis. Sollte sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.11.2025 von mir mit Beeinträchtigungen besichtigt. Das Gutachten umfasst 50 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 2-facher Ausfertigung, nebst digitaler Version übergeben.

Messel, 06.01.2026



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

16. Literaturverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

| | |
|---|-------------------|
| Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54 | BGB |
| Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) BauGB Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258) | BauGB-AV |
| Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) HBO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) | BauNVO |
| Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) | ImmoWertV |
| Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) | WoFlV |
| Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) | II. BV |
| Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609). | BRW-RL |
| Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1) | SW-RL |
| Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4) | EW-RL |
| Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3) | VW-RL |
| Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006) | WertR 2006 |

Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277

DIN 277

Verwendete Wertermittlungsliteratur:

Kleiber – Simon – Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage
Bundesanzeiger Verlag

Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2025

17. Verzeichnis der Anlagen

| | | |
|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| Anlage 1 | Bilder | / 6 Seiten |
| Anlage 2 | Lageplan | / 1 Seite |
| Anlage 3 | Grundrisspläne/Schnitte | / 6 Seite |

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Nordostansicht



Südostansicht



Hinteres Gebäude – Südansicht



Innenbereich/Terrasse – Durchgang zum



Eingangsbereich – hinteres Gebäude



Garten

Vorderes Gebäude:



Zugang – straßenseitig



Eingang vorderes Gebäude



Zugang - hinteres Gebäude



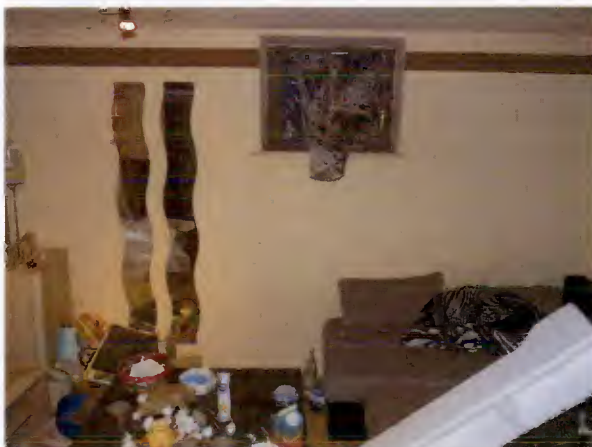
Gaszentralheizung



Waschraum



Stromverteiler



ausgebauter Kellerraum



Wohnzimmer - EG



Duschbad – KG



Duschbad – EG



Treppe zum DG



Küche mit Zugang zum



umbauten Terrassenbereich



Kinderzimmer – DG



Glasschiebetüren / Schlafzimmer

Obergeschosswohnung – hinteres Gebäude



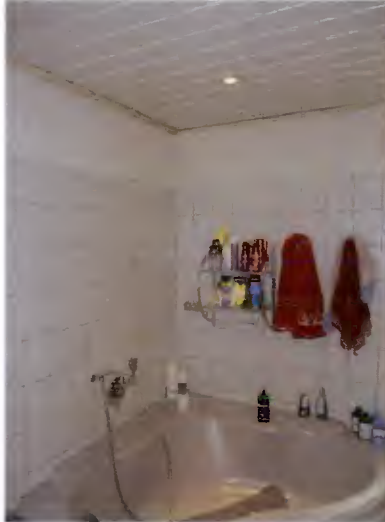
Wohnküche



Wohnzimmer



Diele



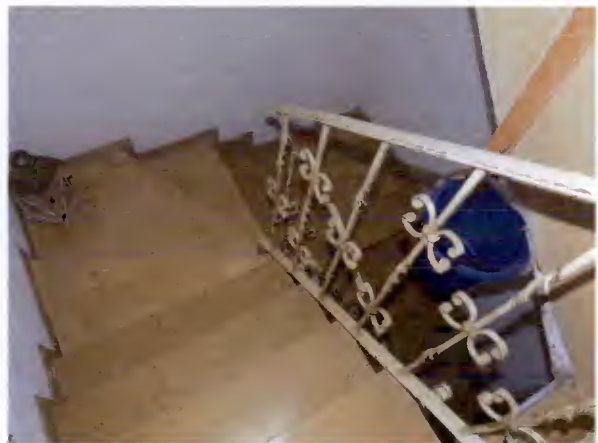
Wannenbad mit



Dusche



Schlafzimmer (Feuchteschaden/Decke)



Treppenhaus (hinteres Gebäude)



Vermüllter Kellerbereich – hinteres Gebäude



Wasserschaden Kellerbereich – hinteres Gebäude



WC – im KG



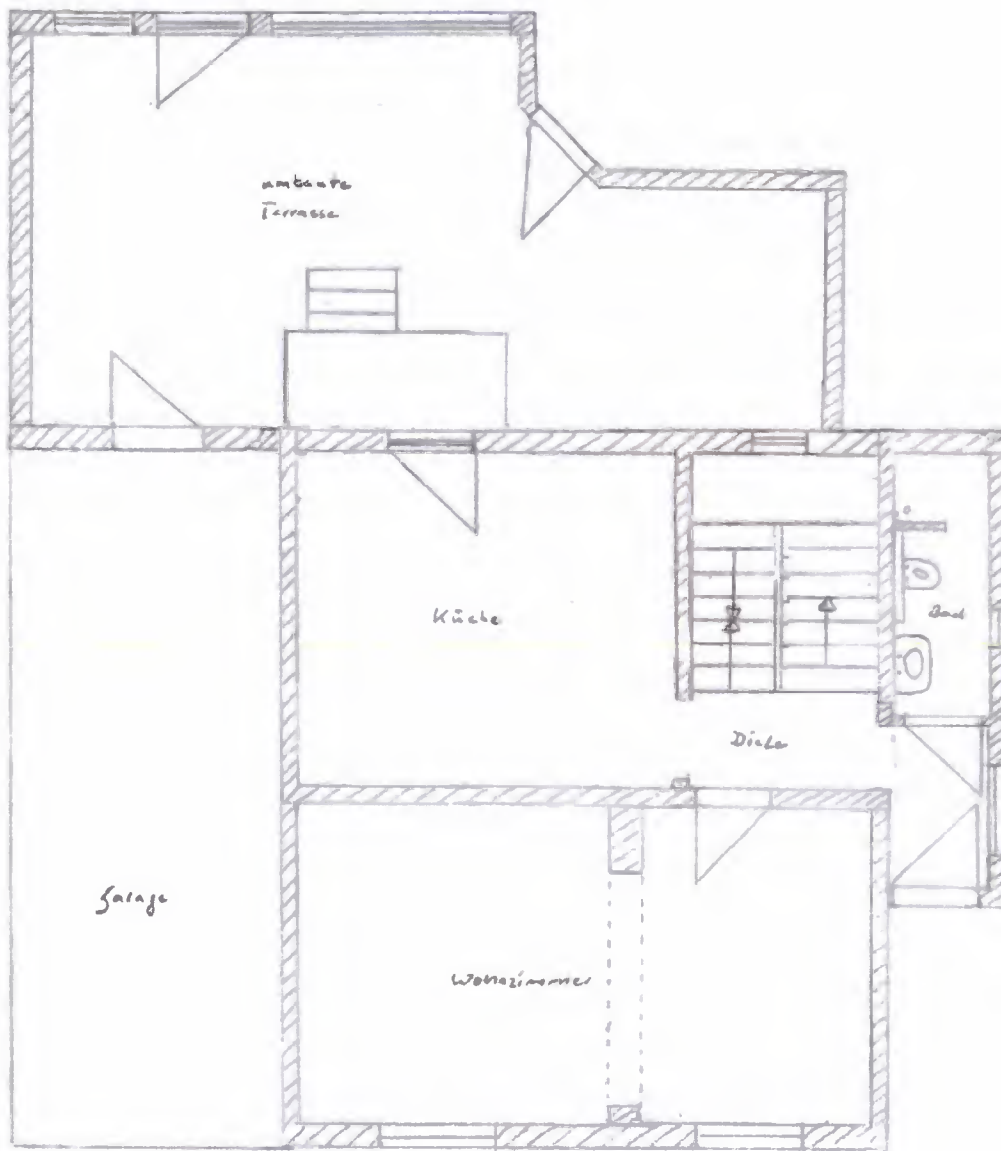
ehem. Küche im KG

Lageplan:

Norden



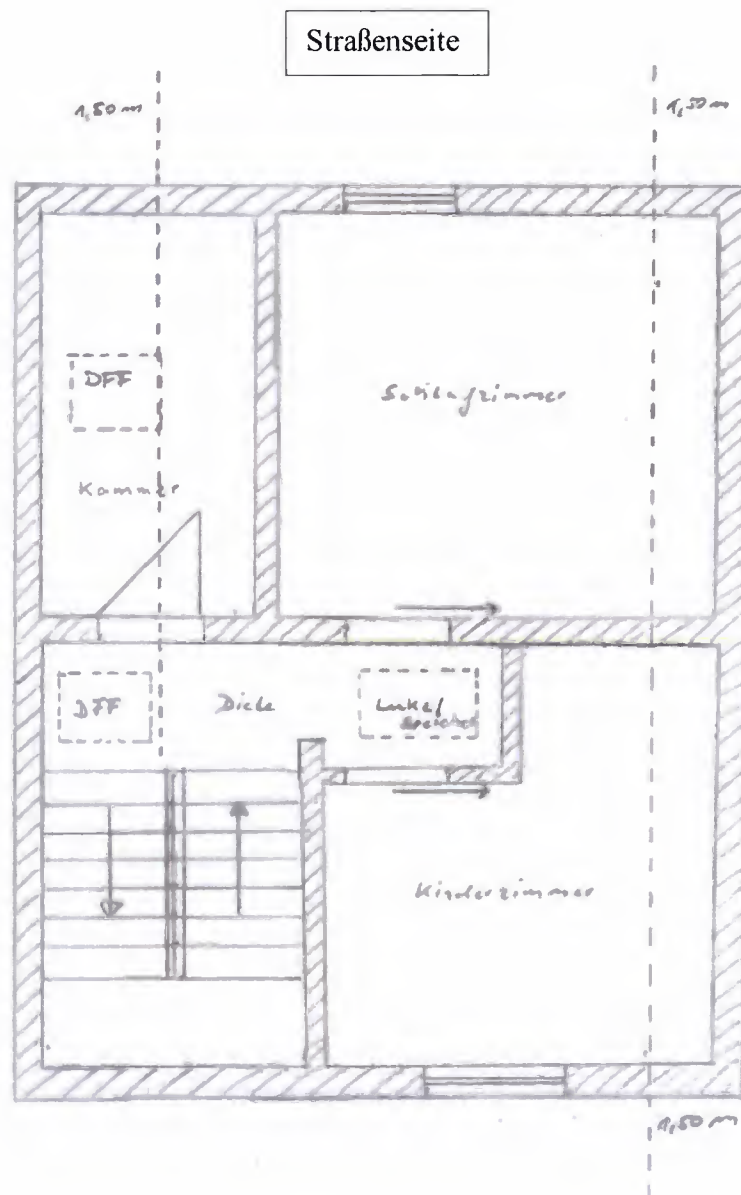
Grundrissplan Erdgeschoss – vorderes Gebäude (ohne Maßstab):



Straßenseite

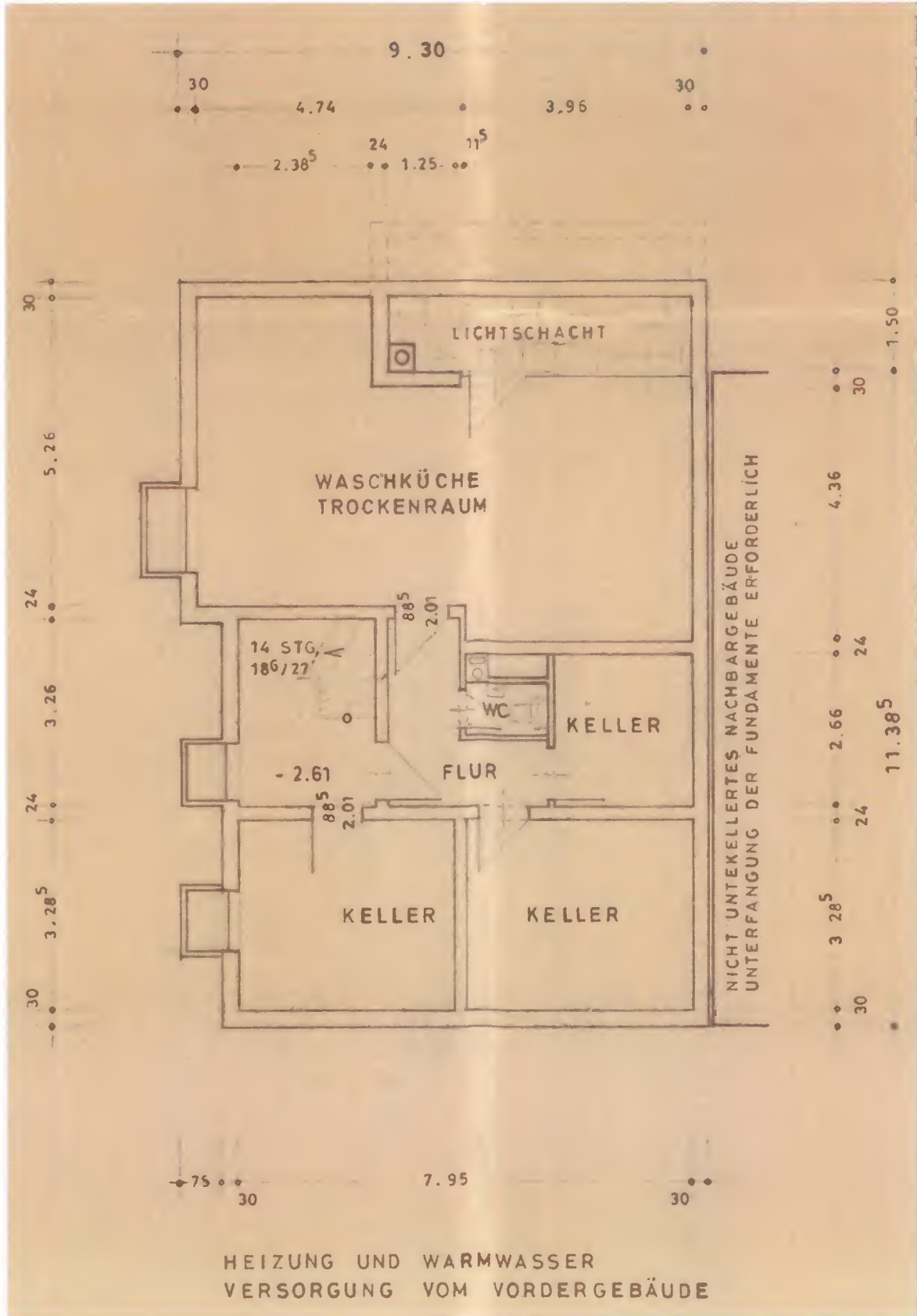
Anmerkung: grobe Grundrisssskizze nach Aufmaß

Grundrissplan Dachgeschoss – vorderes Gebäude (ohne Maßstab):

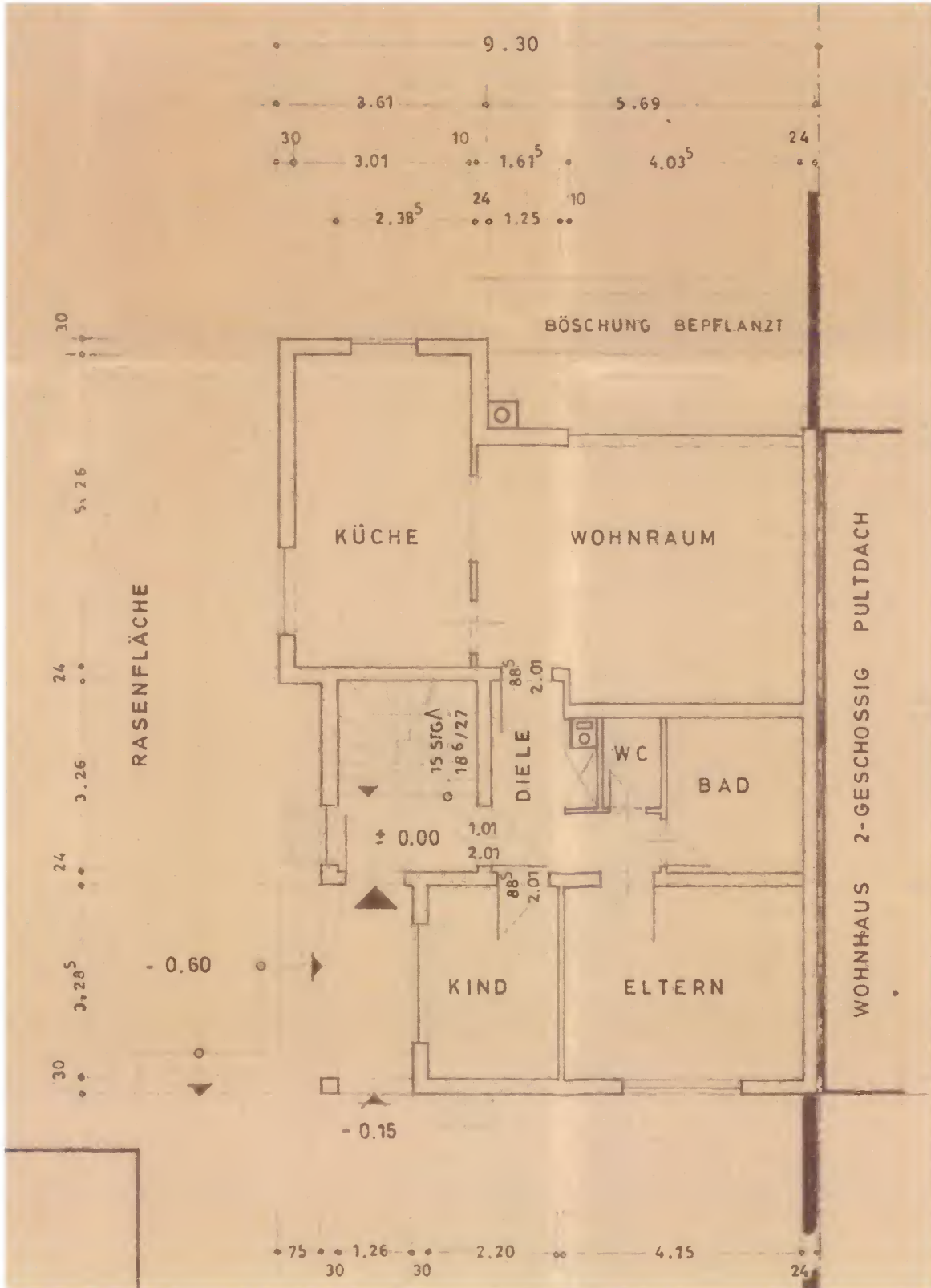


Anmerkung: grobe Grundrisskizze nach Aufmaß

Grundrissplan Kellergeschoss – hinteres Gebäude (ohne Maßstab):



Grundrissplan Erdgeschoss – hinteres Gebäude (ohne Maßstab):



Schnitt – hinteres Gebäude (ohne Maßstab):

