

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute
Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel, Tel.: 06159/717434 od. 0171/5890192

Aktenzeichen: 30 K 3/25

Datum: 01.09.2025

Az.: 01/06/2025 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Nordwestansicht

über die Liegenschaft:

Schluckenauer Straße 4 in 64839 Münster

Messel, 01.09.2025

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

Objekt/ Nutzung:	Zu Wohnzwecken genutztes Dreifamilienhaus.
Lage:	64839 Münster, Schluckenauer Str. 4
Gemarkung:	Münster
Flur:	13
Flurstück:	747
Grundstücksgröße:	492 m ² (Gebäude- und Freifläche)
Grundbuch:	Münster
Blatt:	7388
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	18.06.2025
Verkehrswert:	€ 420.000,-- In Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2025

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 9 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, Wertermittlungstichtag, 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	16
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	19
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	20
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.2 Verfahrenserläuterungen	21
7. Massen und Flächen	23
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	24
9. Ertragsverhältnisse	25
10. Liegenschaftszins	26
11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren	27
12. Wert des Grund- und Bodens	28
13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	29
14. Plausibilisierung nach dem Sachwertverfahren	30
15. Verkehrswert	31
16. Literaturverzeichnis	32
17. Verzeichnis der Anlagen	33

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	<ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan)- Einsicht in die Bauakte- Baulastenauskunft- Auskunft bzgl. Altlasten- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2024- Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
Tag der Ortsbesichtigung:	18.07.2025 Zum Tag der Ortsbesichtigung waren die Eigentümer nicht bereit eine Besichtigung des Objektes zu unterstützen. Es bestand lediglich die Möglichkeit mit den Mietern des Dachgeschosses ein kurzes Gespräch im Eingangsbereich des Treppenhauses zu führen. Daher war nur weitestgehend eine Inaugenscheinnahme des Objektes vom Straßenbereich aus möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2025

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. 0,9 km
	Bahnhof in Groß-Umstadt	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 mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist fußläufig rd. 1 Kilometer entfernt.

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-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet ist augenscheinlich in den 60er bis 70er Jahren entstanden.
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen zu erkennen.
Topographische Grundstückslage:	eben
Straßenfront:	ca. 18,30 m
Gestalt und Form:	Rechteckige Grundstücksform.
Mittlere Breite:	ca. 18,30 m
Mittlere Tiefe:	ca. 26,80 m
Grundstücksgröße:	Flur 13, Flurstück Nr. 747, Größe = 492 m²
Bemerkungen:	Im Vergleich zu typischen Wohnbaugrundstücken in der Umgebung, liegt das zu bewertende Grundstück von der Größe in einem üblichen Maß.
Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:	Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,34 Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,60 (2 Vollgeschosse)

Erschließungszustand:

Straßenart:

Anliegerdurchgangsstraße

Straßenausbau:

Gepflasterte Gehwege und asphaltierte Fahrbahn.

Höhe zur Straße:

normal

**Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasser-
beseitigung:**

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Kanalanschluss an das öffentliche Abwassernetz,
Telefon.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:**

Die Garage des Bewertungsgrundstücks wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Ebenso wurde ein Schuppen an der südlichen Grenze errichtet. Hier grenzt auch eine Garage des Nachbargrundstücks (Hs.-Nr. 2) an. Der östliche Anbau unterschreitet den Grenzabstand von 3 Meter zur südlichen Grundstücksgrenze. Inwieweit hier nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen getroffen wurden, ließ sich nicht ermitteln.

Baugrund / Grundwasser:

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwassereinflüssen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Altlasten:

Lt. Auskunft vom 11.07.2025 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 Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen erkennbar.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:		Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 04.02.2025 vom Amtsgericht übersandt. Auf Nachfrage beim Grundbuchamt ist nachfolgend aufgeführter Grundbuchstand zum Bewertungsstichtag unverändert. Blatt 7388 / Grundbuch von Münster.
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1	Gemarkung Münster; Flur 13; Flurstück 747, Gebäude- und Freifläche, Schluckenauer Straße 4; 492 m ²
Abteilung I:	lfd. Nr. 2.1) – 2.2)	Die Eigentümer zu je ½.
Abteilung II	lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg – Versteigerungsgericht -, 30 K 3/25); eingetragen am 04.02.2025.
Abteilung III:		Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb / Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Nicht eingetragene Belastungen:		Für sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte) gibt es vor Ort keine Hinweise. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Nutzung/Mietbindung:		Es konnte in Erfahrung gebracht werden, dass die Dachgeschosswohnung unbefristet für monatlich € 950,-- (Warmmiete) vermietet ist. Weitere Mieter waren nicht anzutreffen. Für die spätere Bewertung werden unbefristete Mietverhältnisse zu ortsüblichen Bedingungen unterstellt.
Baulasten:		Dem Gutachter wurde vom Amtsgericht eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis übermittelt. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 10.02.2025 bestehen weder belastende noch begünstigende Baulasten.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren/
Denkmalschutz

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

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Gemäß Flächennutzungsplan Teil I handelt es
sich in diesem Gebiet um Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Entwicklungsstufen
(Grundstücksqualität):

Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet gemäß
Bürger GIS Ladadi nicht vor. Baurecht ergibt sich
sich demnach nach § 34 BauGB. Dies bedeutet,
dass eine Neubebauung oder ein Umbau sich an
der jetzigen Bebauung im Umfeld orientieren und
einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde
Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt
bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt
werden.

Baugenehmigung:

Die Bauakte wurde per Digitalauftrag von der
Bauaufsicht angefordert. Hierbei wurden
folgende Akten übermittelt:

Die Baugenehmigung vom 16.03.1966 nebst
Wohnflächenberechnung und der Nachtrag (bzgl.
der Garage) vom 23.05.1967.

Die Baugenehmigung vom 21.02.2018 bzgl. des
östlichen (gartenseitigen) Anbaus und
Veränderung der Balkonanlage, der Gaube im
DG.

Die Baugenehmigung vom 09.11.2022 bzgl. der
Errichtung einer Balkonanlage, der Dachgaube,
der Erweiterung und Legalisierung.

Am 20.08.2025 fand ein Telefonat mit dem
Bauamt statt, da die Ausführung vor Ort nicht mit
den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.
Dies ist dem Bauamt bekannt. Da sich lt.
Bauleiter der Anbau und die Balkonerweiterung
(mit Gaube) noch in der Erstellung befindet, ist
dies noch ein laufender Prozess. Letztendlich ist
nur zulässig, was in der letzten Baugenehmigung
von 2022 an Planung eingereicht wurde. Für eine
Zulässigkeit und Legalisierung des jetzigen
Bestandes müsste ein neuer Bauantrag gestellt

werden, dessen Genehmigungsfähigkeit derzeit nicht zu beurteilen ist. Dies könnte auch ein Rückbau der bisherigen Anbauten zur Folge haben.

Energieausweis:

Ob ein Energieausweis vorhanden ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

Vorbemerkung:

Das Gebäude konnte nur vom Straßenbereich von außen in Augenschein genommen werden. 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 (z.B. Baujahrs typische Ausstattung). 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.) konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht überprüft werden. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt.

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:

Bebauung/Nutzung:	Dreifamilienwohnhaus nebst Garage und Schuppen. Die drei Wohnungen werden, soweit zu erkennen, zu Wohnzwecken genutzt.
Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Wohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und wurde in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Eine massiv errichtete Garage wurde zur Grenze an der Nordseite errichtet. Ebenso ein Schuppen (massive Bauweise) an der südlichen Grenze.
Baujahr:	Die Baugenehmigung erfolgte im März 1966. Aufgrund der Bauzeit wird der Bezug im Jahre 1967 unterstellt und als Baujahr angenommen. Ab 2018 erfolgte die Erweiterung der Balkonanlage und der Gaube. Die Arbeiten sind bis heute noch nicht abgeschlossen.
Höhen:	Sockelhöhe ca. 1,0 m; straßenseitige Außenwandhöhe ca. 6,50 m
Fundamente/Keller:	Der Keller wurde lt. Bauakte auf unbewehrte Streifenfundamente errichtet (Betongüte B 120). Die Bodenart wird mit Fein-Mittelsand angegeben. Die Umfassungswände wurden mit TVG-Steine in einer Stärke von 30 cm in Mauerwerksbauweise erstellt.

Über Fundament und Kellerdecke wurden Bitumenpappe als Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchte eingesetzt. Außen wurde ein Zementputz mit einem zweifachen Isolieranstrich aufgebracht. Die tragenden Innenwände wurden mit TVG-Steine (24 cm) und die nichttragenden Wände aus Kalksandsteinen (11,5 cm) erstellt.

Fassade/Wände:

Erdgeschoss bis Dachgeschoss: Mauerwerksbauweise in einer Stärke von ca. 30 cm Hohlblocksteine (HBL25). Auf die Außenwände wurden mit einem Kalkmörtelputz (20 mm) aufgebracht und weiß angelegt. Der Sockel wurde farblich braun abgesetzt. Die tragenden Innenwände wurden aus HBL(50)-Steinen in einer Stärke von ca. 24 cm erstellt. Nichttragende Innenwände bestehen aus Bimsplatten (11,5 cm). Innen sind die Wände mit einem Kalkmörtelputz (15 mm) versehen und vermutlich überwiegend tapeziert.

Dach:

Das in Holzbauweise erstellte Satteldach (Pfettendach) weist eine Dachneigung von ca. 37 Grad auf und wurde mit Dachziegel (Pfannen/engobiert) gedeckt. Inwieweit die Dämmung des Dachgeschosses später ertüchtigt wurde, lässt sich nicht bestimmen. Es wird ein baujahrestypischer Zustand mit nur geringer Dämmung unterstellt. Nach Genehmigungsstand wurde nach 2018 zur Gartenseite eine Schleppgaube eingesetzt und wie von außen zu erkennen weitere Dachflächenfenster.

Geschossdecken:

Vom Keller bis zum Dachgeschoss wurden massive Stahlbetondecken (ca. 14 cm) mit schwimmendem Estrich auf Silanmatten erstellt. Die Decke zum Speicherboden besteht aus einer Holzbalkendecke. Die Decken wurden von der Untersicht mit einem Kalkmörtelputz (15 mm) verputzt, vermutlich tapeziert und angelegt.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster/Rollläden:

Soweit von außen augenscheinlich zu erkennen wurden doppeltverglaste Kunststofffenster mit Sprossen eingesetzt. Die überwiegend vorhandenen Rollläden bestehen aus Kunststoff-

rollläden (teilw. Jalousien). Ebenso verfügen die Dachflächenfenster über Aufsatzrollläden.

Wände/Decken:

Bei der Wand- und Deckenbekleidung wird eine Tapezierung unterstellt.

Eingang / Türen / Tore:

Innentüren: Es werden Röhrenspanholztüren mit Stahl- oder Holzzargen unterstellt. Die Hauseingangstür besteht aus einem doppeltflügeligen Element mit Glaseinsätzen und Sprossen. Der Eingangsbereich wurde mit einem kleinen Walmdach in Holzbauweise überdacht. Das Dach wurde mit Biberschwanzziegel eingedeckt. Zum Heizungskeller wurden damals üblicherweise Stahlblechtüren (Brandschutztür) eingesetzt. Das Garagentor besteht aus einem Stahlblechschwingtor.

Treppen/Treppenhaus:

Vom Keller bis zum Dachgeschoss führt eine massive Treppe mit Halbpodesten mit Stahlgeländer. Die Treppe ist mit Natursteinplatten belegt; Wände wurden mit einem Rauputz angelegt. Untersicherungen befinden sich teilweise im Treppenhaus. Anscheinend wurden hier neue Steigleitungen verlegt, da Schlitzze erstellt wurden, die noch nicht verputzt waren.

Fußböden:

Es wird unterstellt das die Wohnungen zum Teil gefliest sind (üblicherweise Küche u. Bad). Die übrigen Wohnräume sind heute üblicherweise mit Teppich oder Laminat angelegt. Der Mieter berichtete, dass die Wohnung im Dachgeschoss überwiegend gefliest ist.

Sanitär/Bäder:

Wie auf den Grundrissplänen zu erkennen, sind die Tageslichtbäder recht kleinteilig (ca. 4,8 m² bis 5,44 m²) und daher mit einem Handwaschbecken einem WC und Wanne ausgestattet (gem. Plänen). Es wird eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt. Zur Zeit der Erstellung wurden für die wasserführenden Leitungen üblicherweise verzinkte Stahlrohre verwendet. Die Warm-Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Abwasserleitungen können zur Zeit der Erstellung aus Guss- oder Kunststoffrohren bestehen. Der Mieter der Dachgeschosswohnung berichtete, dass die

Wohnung kurz vor seinem Einzug modernisiert wurde. Hierbei wurde auch das Bad erneuert und mit Wanne, sep. Dusche, WC mit verdecktem Spülkasten und Handwaschbecken ausgestattet.

Heizung:

Gemäß den Plänen ist das Haus mit einer Ölheizung ausgestattet. Zum Zustand können hier keine Angaben gemacht werden. Es wird unterstellt, dass die Heizung auch das Brauchwasser erwärmt. Üblicherweise wurden zur Wärmeverteilung damals Rippenheizkörper in die Wohnräume eingesetzt und diese mit Stahlrohren für das Heizungswasser angebunden. Gemäß den Plänen gibt es im Keller einen Tankraum mit einem Öltank von rd. 5.000 Litern. In der Zeit wurden üblicherweise keller-geschweißte Stahltanks verwendet. Gemäß den Plänen scheint der Kamin einzügig (zzgl. Abluftschacht) zu sein. Von außen ist zu erkennen, dass der Kaminkopf saniert wurde und eine geschwungene Edelstahlabdeckung erhielt.

Elektroinstallationen:

Es wird eine baujahrestypische Elektroinstallation unterstellt. Die Stromkreise sind vermutlich mit Klappautomaten abgesichert. Zur Bauerstellung waren die Stromkreise üblicherweise zweiadrig ausgelegt. Inwieweit dies zwischenzeitlich auf dreiadrige Stromleitungen modernisiert wurde, ließ sich nicht bestimmen. Durch den Anbau sind zum Teil aber sicherlich auch dreiadrige Stromkreise vorhanden. Wie im Treppenhaus zu erkennen war, wurden Steigleitungen für Strom erneuert. Der Mieter der Dachgeschosswohnung berichtete, dass sich die Unterverteilung in der Wohnung befindet und auch ein FI-Schutzschalter vorhanden ist. Für den TV-Empfang wurde eine Satellitenantenne auf dem Dach installiert. Die Stromzähler befinden sich üblicherweise im Keller. Es besteht im Eingangsbereich eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle. Vor der Garage wurde an der nördlichen Giebelwand eine Wallbox zum Laden für E-Autos installiert.

Wintergarten/Terrasse/Balkone:

Die Terrasse und Balkonanlage war vom Straßenraum kaum einzusehen. 2017 wurde die Errichtung einer Balkonanlage im Obergeschoss

und Dachgeschoss (mit Gaube) erteilt. 2022 wurde eine weitere Genehmigung erteilt. Hierbei ging es ebenfalls um die Balkonanlage und die Gaube mit flacherer Höhe, die Erweiterung und Legalisierung. Die Balkonanlage sollte als vorgestellte Konstruktion mit Stützen ohne statischen Eingriff in das Bestandshaus erfolgen. Die Entwässerung der Balkone (Niederschlagswasser) war über eine Versickerung im Garten vorgesehen. Lt. Baubeschreibung waren die Fundamente in Stahlbeton, Decken in Stahlbau und die Außen-/Innenwände mit Stahlstützen geplant. Ebenso sollte die Brüstungen mit einem Stahlgeländer erstellt werden. Soweit augenscheinlich zu erkennen erfolgten allerdings zumindest größere Teile der Balkonanlage in Holzbauweise. Zu diesem Zeitpunkt wurden die so genannten Wintergärten als Bestand in den Plänen geführt und damit legalisiert. Detaillierte Pläne oder Beschreibung zur Bauausführung der Wintergärten bestehen nicht. Diese wurden vermutlich in Ständer-/Trockenbauweise errichtet und von außen mit Aquapaneln verkleidet. Ein Oberputz wurde noch nicht aufgebracht. Die Fenster bestehen aus Sprossenfenster (entgegen den Plänen überwiegend nicht bodentief). Dementsprechend wirkt der Anbau auch nicht als Wintergarten, sondern eher als Wohnraumerweiterung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Schleppgaube im Dachgeschoss genehmigt. Die Balkonbrüstung im Dachgeschoss und Obergeschoss besteht derzeit aus einer einfachen Bretterkonstruktion, die keine sichere Absturzsicherung darstellt. Im Grunde sind die Balkone im OG/DG derzeit aufgrund der vorhandenen oder nicht vorhandenen Brüstungen nicht nutzbar und es besteht Absturzgefahr. Inwieweit die gesamte Konstruktion mit dem genehmigten Stand übereinstimmt, kann nicht beurteilt werden. Da aber auch schon konstruktive Bauteile nicht der der Baubeschreibung entsprechen, kann dies bezweifelt werden. Insgesamt ist die bauliche Maßnahme nicht abgeschlossen. Der damals giebelseitige, südseitige genehmigte Balkon im Dachgeschoss wurde entweder nicht erstellt oder später zurückgebaut.

Grundrissgestaltung/
Flächenberechnung:

Kellergeschoss - Nutzfläche:

- Vorratsraum I:	ca.	12,07 m ²
- Vorratsraum II:	ca.	14,08 m ²
- Waschküche:	ca.	17,58 m ²
- Wäsche-/Trockenraum:	ca.	20,25 m ²
- Öllager:	ca.	10,38 m ²
- Heizungsraum:	ca.	9,00 m ²
- Vorratsraum III:	ca.	9,50 m ²
- Flur KG:	ca.	8,50 m ²
- Garage:	ca.	14,75 m ²
- Schuppen :	ca.	13,40 m ²
Gesamt:	ca.	129,51 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz:</u>	ca.	3,88 m ²
Nutzfläche:	ca.	125,63 m²

Erdgeschosswohnung – Wohnfläche:

- Eltern:	ca.	14,69 m ²
- Wohnzimmer:	ca.	17,58 m ²
- Küche:	ca.	13,84 m ²
- Kind:	ca.	12,86 m ²
- Nähzimmer:	ca.	6,97 m ²
- Bad:	ca.	5,34 m ²
- Flur:	ca.	6,11 m ²
Summe:	ca.	77,39 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>	ca.	2,32 m ²
	ca.	75,07 m ²
+ ½ Wintergarten (24,85 m ²)	ca.	12,43 m ²
+ ¼ Balkon (43,95 m ²)	ca.	10,99 m ²
Wohnfläche:	ca.	98,49 m²

Obergeschosswohnung – Wohnfläche:

- Eltern:	ca.	14,69 m ²
- Wohnzimmer:	ca.	17,58 m ²
- Küche:	ca.	13,84 m ²
- Kind:	ca.	12,86 m ²
- Nähzimmer:	ca.	6,97 m ²
- Bad:	ca.	5,34 m ²
- Flur:	ca.	6,11 m ²
Summe:	ca.	77,39 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>	ca.	2,32 m ²
	ca.	75,07 m ²
+ ½ Wintergarten (25,05 m ²)	ca.	12,52 m ²
+ ¼ Balkon (43,95 m ²)	ca.	10,99 m ²
Wohnfläche:	ca.	98,58 m²

Dachgeschosswohnung – Wohnfläche:	- Eltern:	ca.	11,87 m ²
	- Küche:	ca.	6,18 m ²
	- Kind:	ca.	9,54 m ²
	- Wohnzimmer:	ca.	14,43 m ²
	- WC:	ca.	1,68 m ²
	- Bad:	ca.	3,59 m ²
	- Flur:	ca.	5,21 m ²
	- Abstellraum:	ca.	1,41 m ²
	Summe:	ca.	53,91 m ²
	abzgl. 3 % Putz	ca.	1,62 m ²
		ca.	52,29 m ²
	+ ½ Wintergarten (13,10 m ²)	ca.	6,55 m ²
	+ ¼ Balkon (20,10 m ²)	ca.	5,03 m ²
Wohnfläche:		ca.	63,87 m²

Anmerkung:

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage von Plänen aus dem Bauantrag erstellt. Nach der heute geltenden Wohnflächenverordnung werden die als Wintergärten genehmigten Flächen (unbeheizt) üblicherweise mit der Hälfte der Fläche der Wohnfläche hinzugerechnet. Balkonflächen werden mit einem Viertel der Fläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Aufgrund der abweichenden Ausführung zum tatsächlichen Bestand, kann in Bezug auf die Balkon- und Wintergartenfläche dies aber nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

Grundrissgestaltung:

Die ursprüngliche Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und entsprechen im Erd- und Obergeschoss einer 3 ½ Zimmerwohnung. Im Dachgeschoss einer 3 Zimmerwohnung. Inwieweit der Grundriss durch die Anbauten (Wintergarten) angepasst wurden, ließ sich nicht feststellen.

5.2 Allgemeine Beurteilung:

Ausrichtung:

Das Grundstück ist mit der Terrasse und den Balkonen östlich zum Garten ausgerichtet. Die Hauseingangsseite befindet sich straßenseitig auf der Westseite.

Einbauten:

Sollten Einbauküchen vorhanden sein, stehen diese üblicherweise im Mietereigentum. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten eventuelle Einbauten nicht festgestellt werden.

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 /
Instandhaltungsstau:

Die Mieter im DG berichteten, dass sie die Wohnung vor rd. 6,5 Jahre gemietet haben. Vor ihrem Bezug wurde die Wohnung weitestgehend renoviert, bzw. saniert. Von der Außenansicht ist zu erkennen, dass die bauliche Erweiterung (Wintergärten, Terrasse / Balkone) an der östlichen Gebäudeseite nicht abgeschlossen ist. Zudem entspricht der jetzige Bestand (wie zuvor beschrieben) nicht dem genehmigten Bestand. Dies müsste durch einen weiteren Bauantrag nachträglich genehmigt werden. Zudem wäre bei einer Wohnraumerweiterung durch die Wintergärten ein entsprechender Wärmeschutznachweise nach heutigen Anforderungen zu erbringen. Ebenso sind für geänderte konstruktive Bestandteile ein neuer Bauantrag und Statik vorzulegen. Ob dies nachträglich genehmigungsfähig und zu legalisieren ist, lässt sich durch das Gutachten nicht feststellen. Sollte eine nachträgliche Genehmigung versagt werden, so kann auch eine Rückbauverfügung angeordnet werden. Es ist daher angebracht bei der späteren Wertermittlung hierfür einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen (Genehmigung / Fertigstellung / ggf. Rückbau). Dieser wird nach sachverständigem Ermessen auf € 50.000,-- geschätzt.

Von außen zu erkennen, wurde im Bereich Ober- und Dachgeschoss mit Brettern eine provisorische Balkonbrüstung erstellt, teilweise wurden noch keine Brüstungen angebracht. Bei Nutzung der Balkone mit der provisorisch bestehenden Brüstung besteht Absturzgefahr. Diese sind zu sperren! Es wurden vier Stellplätze zzgl. der Garageneinfahrt direkt befahrbar vom Straßenraum errichtet. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Münster (vom 26.03.2024) darf die Zufahrt zu den Stellplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht breiter als 7,50 sein. Inwieweit hier Bestandsschutz besteht, lässt sich nicht beurteilen.

Zudem wurden anscheinend (wie kurz im Treppenhaus zu erkennen) auch im inneren Bereich Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Inwieweit diese Arbeiten fachgerecht erstellt wurden, ließe sich nicht beurteilen.

Ebenso können keine weiteren Angaben zur Ausstattung und den Zustand gemacht werden. Da eine Besichtigung im inneren verwehrt wurde und das Gebäude nur vom Straßenraum in Augenschein genommen werden konnte, ist es angezeigt einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Dieser wird nach sachverständigem Ermessen mit € 30.000,-- bewertet.

Zusammengenommen wird daher bei der späteren Bewertung ein Abschlag von € **80.000,--** vorgenommen.

5.3 Beschreibung der Außenanlagen

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

Befestigungen/Außentreppen:

Der Eingangsbereich, die Parkplätze und Zufahrt zu der Garage wurden gepflastert. Zur Haustür führt eine dreistufige Treppe mit Podest aus Betonformsteinen.

Stellplätze/Garage:

Vor dem Gebäude wurden straßenseitig vier Stellplätze errichtet. Zudem besteht eine Zufahrt zur Garage und ein Abstellplatz in der Garage. Die Anordnung der Stellplätze widerspricht dem aktuellen Stand der Stellplatzsatzung. Die Garage wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Stahlblechschwingtor.

Schuppen/Außentreppe:

An der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Schuppen mit Pultdach in massiver Bauweise erstellt. Zudem wurde, nach den ursprünglichen Plänen, an der südlichen Giebelseite eine Kelleraußentreppe errichtet.

Einfriedung:

Zur Straßenseite wurde das Grundstück offen gestaltet. Hier wurde an der südseitigen Giebelseite ein Wohnwagen abgestellt und der Bereich mit einem Bauzaun abgestellt. Zur Nordseite wurde im Bereich der Garagenzufahrt eine ca. 1,20 m hohe Mauer mit Kopfabdeckung aus Kalksandsteinen errichtet. Im rückwärtigen Gartenbereich war eine unverputzte (noch im Bau befindliche) Einfriedungsmauer zu erkennen.

Anpflanzungen:

Vor dem Gebäude wurden zwei kleinere Bäume (ca. 3 m bis 4 m Höhe) gepflanzt. Es ist davon auszugehen, dass der Gartenbereich durch die Baumaßnahmen neu anzulegen ist.

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 solche Objekte im Allgemeinen nach nachhaltig erzielbaren Erträgen oder nach Vergleichspreisen eingeschätzt. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Erträge oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Ertragswertverfahren ermittelt und mittels des Sachwertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag, 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 Vergleichswertverfahren 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.

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.

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.

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 Wertermittlungstichtag 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:	Maße:	Fläche:
Kellergeschoss	8,99 m x 11,74 m 8,10 m x 3,00 m	105,54 m ² 24,30 m ²
Erdgeschoss	8,99 m x 11,74 m	105,54 m ²
Obergeschoss	8,99 m x 11,74 m	105,54 m ²
Dachgeschoss	8,99 m x 11,74 m	105,54 m ²
Summe		446,46 m²

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

Wohn- und Nutzfläche:

Geschosslage	Nutzfläche:	Wohnflächen:
Kellergeschoss	98,32 m ²	
Garage	14,31 m ²	
Schuppen	13,00 m ²	
Erdgeschoss		98,49 m ²
Obergeschoss		98,58 m ²
Dachgeschoss		63,87 m ²
Summe	125,63 m²	260,94 m²

Anmerkung: Die genehmigten Balkonflächen wurden gemäß Wohnflächenverordnung mit einem ¼ angesetzt. Wintergärten (unbeheizt) werden mit ½ Ansatz bei der Wohnfläche berücksichtigt.

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 70 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.

Berechnung der Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV – Anlage 2: Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Teilmodernisierung (Fenster, Leitungssysteme, Bäder und Innenausbau) wird je 1 Punkt von 2 Punkten vergeben. Somit ergeben sich 4 Modernisierungspunkte, die einem kleinen Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltungen entspricht. Dies ergibt sich vor allem aus den Angaben des Dachgeschossmieters. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer 4 Mod.-Punkte zu berücksichtigen. Da das relative Alter bei 4 Mod.-Punkte über 40 % liegt wird die Restnutzungsdauer wie folgt berechnet:

$$0,7300 \times \frac{58}{70} - 1,5770 \times 58 + 1,1133 \times 70 = \text{rd. 22 Jahre Restnutzungsdauer}$$

$\text{RND 22 Jahre} = \text{GND 70} - \text{fiktives Alter 48 Jahre}$
--

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{48 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. 68,57 \%}$$

9. Ertragsverhältnisse

Bei der folgenden Ertragswertermittlung geht man nach allgemeiner Auffassung von einer marktüblichen und nachhaltigen zu erzielenden Miete aus. Gemäß eigenen Marktbeobachtungen und Angaben zu Mietwerten des Marktberichtes 2025, liegt der Mietwert für Standardwohnungen (EG und OG) bei einer Baujahresklasse von 1975/1980 und einem Bodenrichtwertniveau von € 550,-- bei rd. € 9,13 pro m² Kaltmiete/monatlich (= fiktives Baujahr 1977). Ebenso wurde zur Anpassung von Wohnungsgrößen Korrekturfaktoren ermittelt. Dieser liegt bei rd. 100 m² bei 0,98.

Die Dachgeschosswohnung liegt von der Größe eher bei einer Apartmentwohnung. Hier liegt die Kaltmiete bei rd. € 9,99 pro m². Der Korrekturfaktor für rd. 60 m² liegt bei 0,96.

Die unterstellte Standardstufe liegt hier bei 2,5 (zeitgemäß). Aufgrund der nicht einzuschätzenden und nur teilweise beschriebenen Ausstattung wird die Standardstufe auf 2 (einfach bis zeitgemäß) eingeschätzt. Hierdurch entsteht ein Korrekturfaktor von 0,96.

Marktanpassung: Die Mietwerte wurden aufgrund von statistischen Auswertungen aus den Jahren 2023/2024 ermittelt. Durch steigende Mieten wird zum Bewertungsstichtag ein Zuschlag von 5 % (Anpassungsfaktor 1,05) vorgenommen.

Ermittlung der Mietwerte:

Anpassung Wohnungsgröße: € 9,13 / m² x 0,98 x 0,96 = rd. € 8,60 / m² (Erd-/Obergeschoss)

Anpassung Wohnungsgröße: € 9,99 / m² x 0,96 x 0,96 = rd. € 9,20 / m² (Dachgeschoss)

	Marktmiete
EG: 98,49 m ² x € 8,60 = € 847,00 x 12 Monate	= € 10.164,--
OG: 98,58 m ² x € 8,60 = € 848,00 x 12 Monate	= € 10.176,--
DG: 63,87 m ² x € 9,20 = € 588,00 x 12 Monate	= € 7.056,--
Garagen: 1 x € 50 x 12 Monate	= € 600,--
Gesamt:	= € 27.996,--
x Marktanpassungsfaktor 1,05	= € 29.396,--
Jahresrohertrag:	= € 29.396,--

Anmerkung:

Die Mieter im Dachgeschoss hatten eine monatliche Warmmiete von € 950,-- angegeben. Unterstellt man € 200,-- Nebenkosten, so beliefe sich die Kaltmiete auf rd. € 750,--. Dies war allerdings nicht weiter zu verifizieren.

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 aufgrund der Qualität des Grundstücks eine geringere Renditeerwartung besteht. Bei einem höheren Liegenschaftszins erwarten Marktteilnehmer aufgrund der Gegebenheiten eine höhere Rendite, was wiederum zu einem niedrigeren Ertragswert führt.

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

Der **Liegenschaftszins** für Mehrfamilienhäuser (3-6 Wohneinheiten) liegt gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 in einem Bodenrichtwertbereich von € 400 bis € 599 / m² bei durchschnittlich 3,6 %. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,2 %. Aufgrund der Wohnlage und des beschriebenen Unterhaltungszustandes, wird der Liegenschaftszins nach sachverständigem Ermessen mit **3,5 %** angesetzt.

11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Die Normalherstellungskosten 2010 werden entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung der ImmoWertV / Anlage 4 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.

Gebäudetyp: - 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
- anzuwendende Standardstufe 3

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m² Bruttogrundfläche:

4.1 (Standardstufe 3) € 825,--/ m²

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19 %

	Wägungsanteil	Standardstufen: 3 - € 825,--	Wert:
Außenwände	23 %	1	€ 189,75 / m ² BGF
Dächer	15 %	1	€ 123,75 / m ² BGF
Außentüren/Fenster	11 %	1	€ 90,75 / m ² BGF
Innenwände u.-türen	11 %	1	€ 90,75 / m ² BGF
Decken/Treppe	11 %	1	€ 90,75 / m ² BGF
Fußböden	5 %	1	€ 41,25 / m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %	1	€ 74,25 / m ² BGF
Heizung	9 %	1	€ 74,25 / m ² BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %	1	<u>€ 49,50 / m² BGF</u>
Kostenkennwert (Summe)			€ 825,00 / m ² BGF
x Korrekturfaktor für Wohnungsgrößen: 0,95 =			€ 783,75 / m ² BGF
x Korrekturfaktor – Einspänner: 1,05 =			€ 822,94 / m² BGF

12. Wert des Grund und Bodens

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte von Münster eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in der betroffenen Bodenrichtwertzone 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 (Wohnbaufläche). Eine Größenangabe für ein Richtwertgrundstück wird nicht angegeben.

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **18.07.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Hier finden ggf. Korrekturfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Südhessens 2025 Anwendung.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Spezielle Werteinflüsse (Art der Bauweise)

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist für dieses Wohngebiet üblich.

spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert

Das Grundstück ist gartenseitig zur Ostseite ausgerichtet. Die bevorzugte Ausrichtung ist eine Süd- bzw. Westausrichtung. Nach sachverständigem Ermessen ist hierfür zu berücksichtigen, ein

Abschlag von 3 %

Zeitanpassung

Der Richtwert wurde zuletzt am 01.01.24 festgestellt. Bedingt durch die Referenzwerte aus den Jahren 2022/2023 und der allgemeinen Entwicklung des Marktes, wird dies berücksichtigt mit einem

Zuschlag von 4 %

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

Zuschlag von 1 %

angepasster Bodenrichtwert: 550,-- €/m² x 1,01 = rd. 555,50 €/m²

Berechnung des Bodenwertes (gem. 14 ImmoWertV):

€ 555,50 x 492 m² = € 273.306,--

rd. € 273.000,--

13. Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag (nachhaltig erzielbare
Netto-Kaltniete/jährl./ § 31, Abs. 2, ImmoWertV) € 29.396,--

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

- Verwaltungskosten (€ 359,-- x 3)	= € 1.077,--	
- Instandhaltungskosten 260,94 m² x € 14,00	= € 3.653,--	
- Instandhaltung Garage	= € 47,--	
- Mietausfallwagnis € 27.996,-- x 2 %	= € 560,--	<u>€ 5.337,--</u>

= Jahresreinertrag des Grundstücks € 24.059,--

- Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 29 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz 3,5 x Bodenwert € 273.000,-- = € 9.555,--
100

= Reinertrag der baulichen Anlage € 14.504,--

x Vervielfältiger

(§ 30 ImmoWertV)

$$V = \frac{1 - (1,035)^{-22}}{0,035} = 15,17$$

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

Ertragswert der baulichen Anlage € 14.504,-- x 15,17 = rd. € 220.000,--

+ Bodenwert (§ 14 ImmoWertV) € 273.000,--

= vorläufiger Ertragswert € 493.000,--

- abzgl. Sicherheitsabschlag Instandhaltungsstau /
zzgl. Abweichungen Bauantrag € 80.000,--

€ 413.000,--

= Ertragswert (gem. § 27-34 ImmoWertV) rd. € 413.000,--
(zum Wertermittlungstichtag 18.07.2025)

Anmerkung: Der vorläufige Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor von rd. 16,38. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert liegt bei 18,3. Die Standardabweichung liegt bei +/- 3,4. Damit liegt der Ertragswert im durchschnittlichen Bereich. Der unterdurchschnittliche Wert ist vor allem in der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu sehen.

14. Plausibilisierung nach dem Sachwertverfahren

Bruttogrundfläche = 4.1 Gebäude unterkellert BGF ca. 446,46 m²

Typ 4.1: Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohneinheiten in der Standardstufe 3. Entsprechend der Bauteilbewertung und Einteilung in die entsprechenden Standardstufen, ist für die vorliegende Gebäudeart, gemäß der NHK 2010, ein Betrag von **€ 822,94 pro m² BGF** anzusetzen.

Baupreisindex (2010 = 100 % / letzte Anpassung – II. Quartal 2025 = 188,6 %)

Herstellungswert x Korrekturfaktoren Baupreisindex x Fläche BGF:

4.1: Baupreisindex – Anpassung: € 822,94 x 1,886 x 446,46 m² = rd. € 692.935,--

Alterswertminderung:

lineare Abschreibung 70 Jahre GND / Alter 42 Jahre = 60 %

$\frac{48 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 68,57\%$

€ 475.145,--

= Zeitwert/Gebäudewert

€ 217.790,--

+ Außenanlagen 8 %

€ 17.423,--

= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen/Nebengebäude

€ 235.213,--

+ Bodenwert

€ 273.000,--

= vorläufiger Sachwert

€ 508.213,--

x Korrekturfaktor für Sachwerte:

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser wurden vom Gutachter-
ausschuss nicht ermittelt. Bei einem Vergleich zu den Sachwertfaktoren
für EFH/ZFH würde dies zu keiner nennenswerten Anpassung führen.

= marktangepasster vorläufiger Sachwert

rd. € 508.000,--

- abzgl. Sicherheitsabschlag Instandhaltungsstau /

zzgl. Abweichungen Bauantrag

€ 80.000,--

€ 428.000,--

Sachwert (gem. §§ 35-39 ImmoWertV):
(zum Wertermittlungstichtag 18.07.2025)

rd. € 428.000,--

15. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren, da bei 3 Familienhäuser überwiegend eine Renditeabsicht verfolgt wird. Ein Dreifamilienhaus wird von Marktteilnehmern aber auch als Mehrgenerationenhaus angesehen. Unter Würdigung und entsprechender Gewichtung des Ertrags- (2/3) und des Sachwertes (1/3) wird bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in

Lage:	64839 Münster
	Schluckenauer Str. 4
Gemarkung:	Münster
Flur:	13
Flurstück:	747
wie folgt geschätzt:	Ertragswert: € 413.000,-- (2/3)
	Sachwert: € 428.000,-- (1/3)
	gewichteter Wert € 418.000,--

Verkehrswert rd. € 420.000,--

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro


Wertermittlungstichtag: 18.07.2025

Anmerkung: Der Verkehrswert wird unter der Annahme getroffen, dass die genehmigte Balkonanlage/Wintergärten sich nachträglich legalisieren und fertig stellen lässt, wobei keine Aussage über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des Gutachtens getroffen werden kann. Bei einem vollständigen Rückbau könnten die Kosten höher ausfallen. Erhöhte Kosten für eine Legalisierung und bauliche Anpassung (zzgl. Fertigstellung) wurden geschätzt.

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 18.07.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 42 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 2-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 01.09.2025



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 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, 2024

17. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bilder	/ 2 Seiten
Anlage 2	Lageplan	/ 1 Seite
Anlage 3	Grundrisspläne	/ 4 Seiten
Anlage 4	Schnitt	/ 1 Seite
Anlage 5	Ansichten	/ 1 Seite

Anmerkung: Der Kellergrundriss stammt aus der ursprünglichen Baugenehmigung. Die übrigen Grundrisspläne, Schnitt und Ansichten wurden der letzten Genehmigung von 2022 entnommen.

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.



Nordwestansicht



Südwestansicht



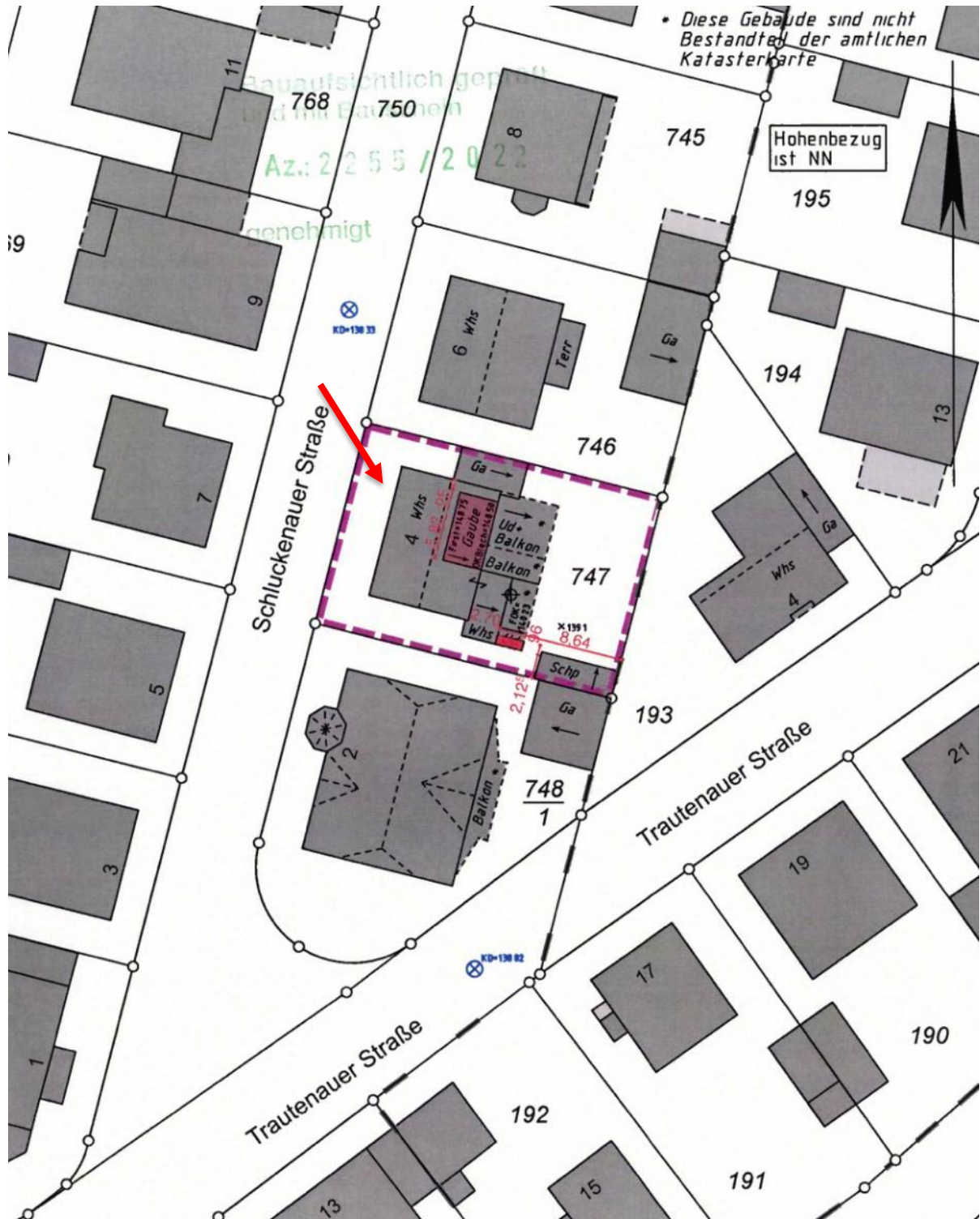
Südostansicht (Anbau/Dachausbau/Schleppgauben/Dachterrasse)



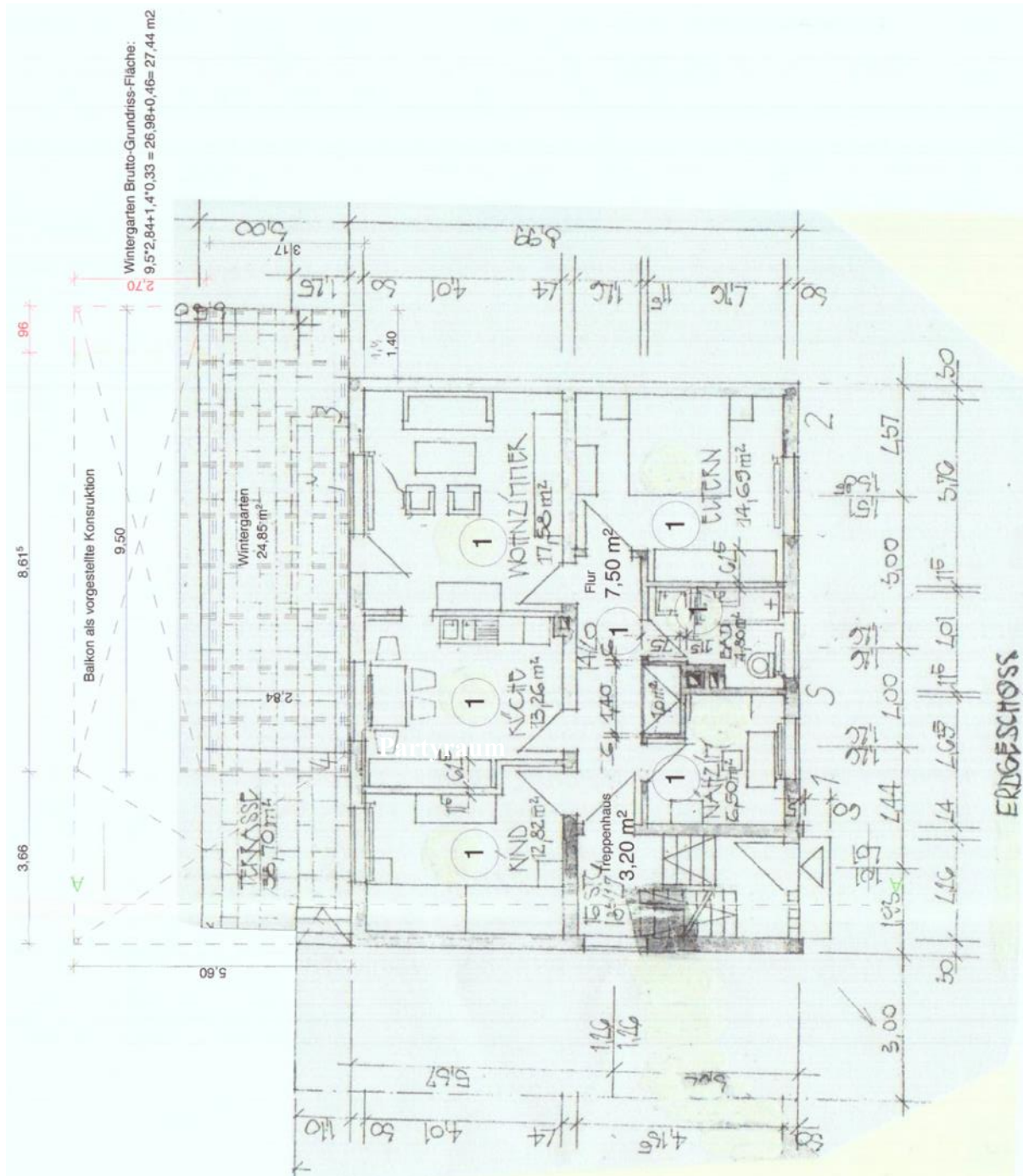
Südostansicht

Lageplan:

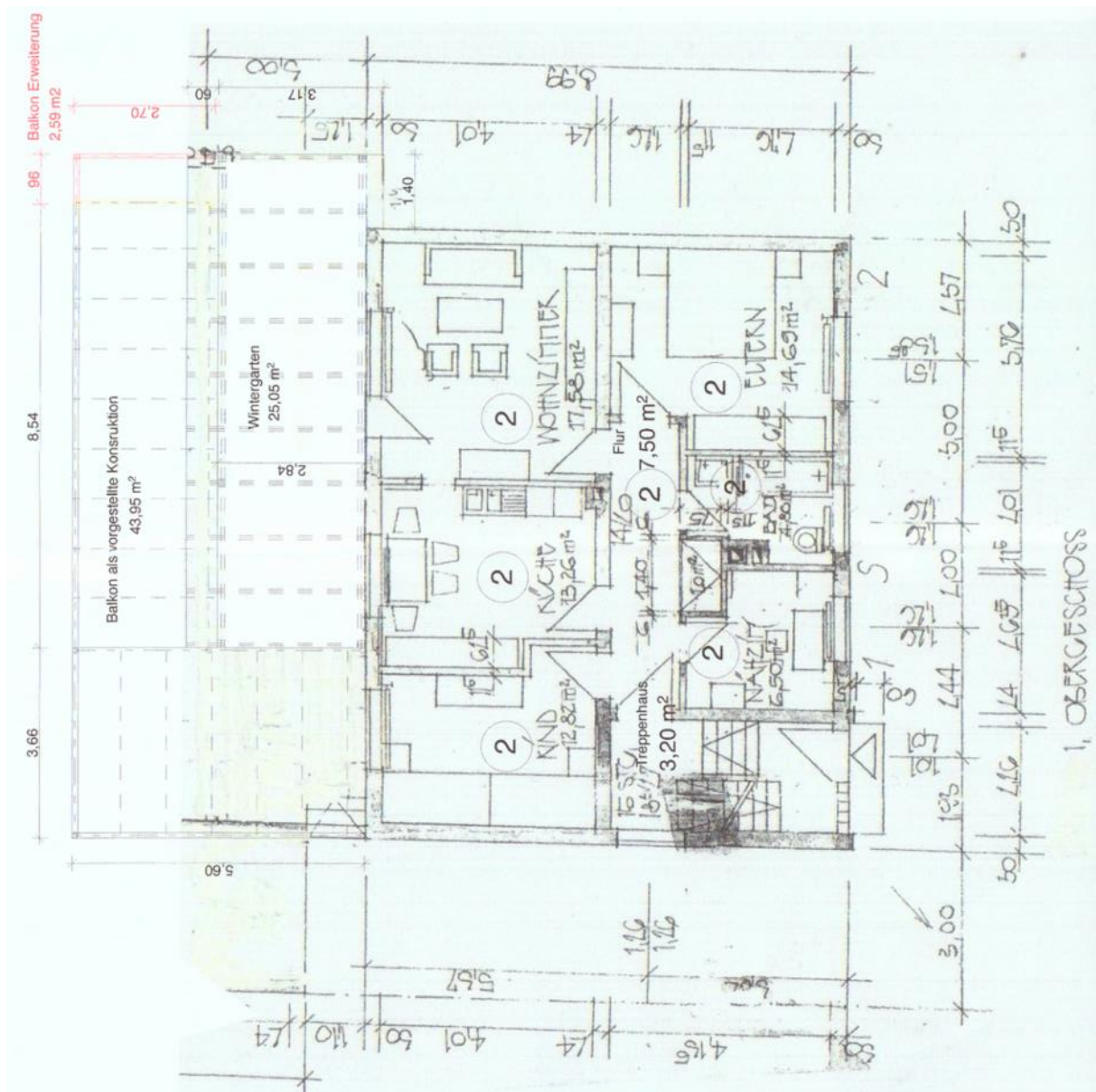
(ohne Maßstab)

Norden

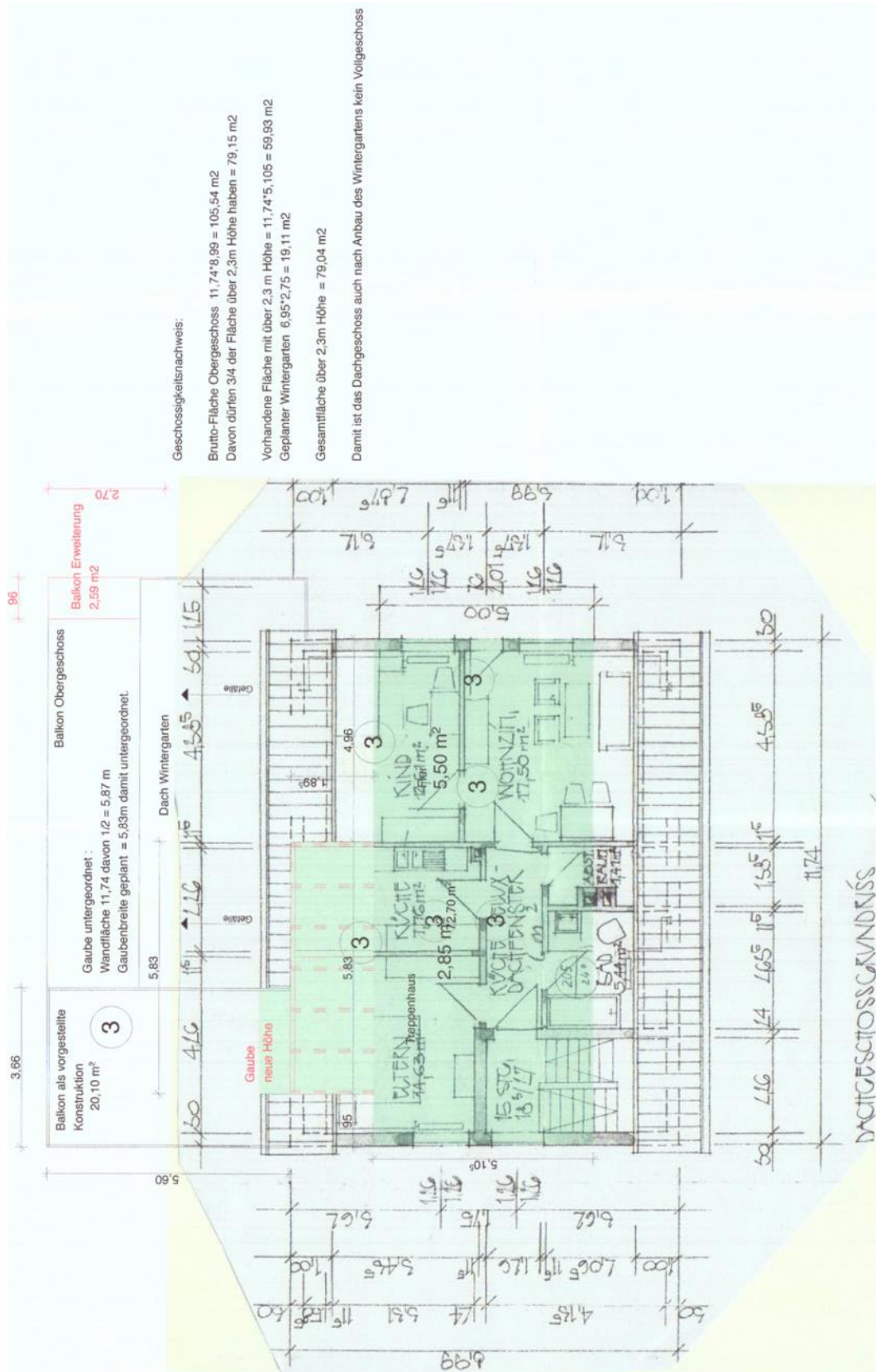
Grundrissplan Erdgeschoss (ohne Maßstab):



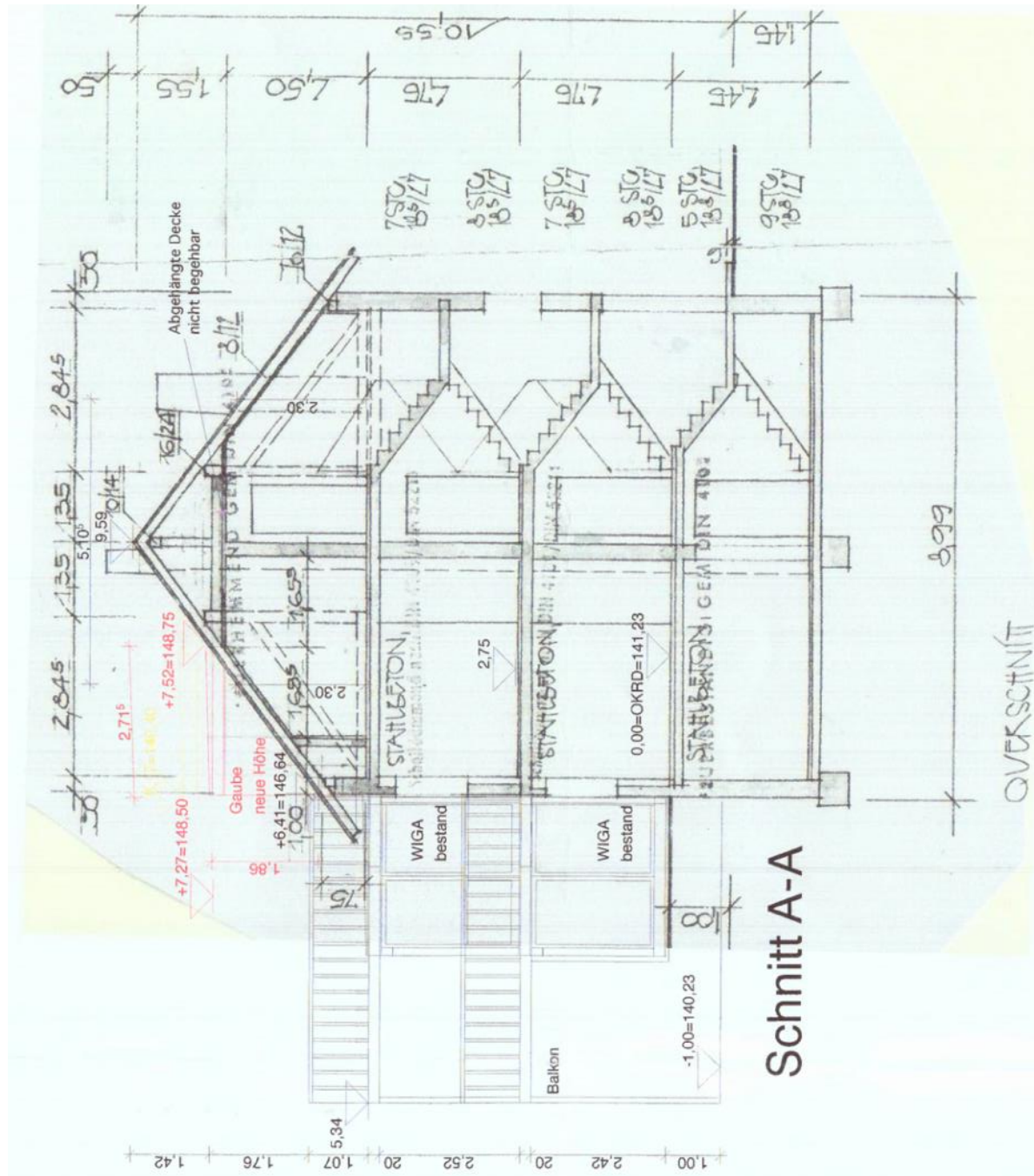
Grundrissplan Obergeschoss (ohne Maßstab):



Grundrissplan Dachgeschoss (ohne Maßstab):



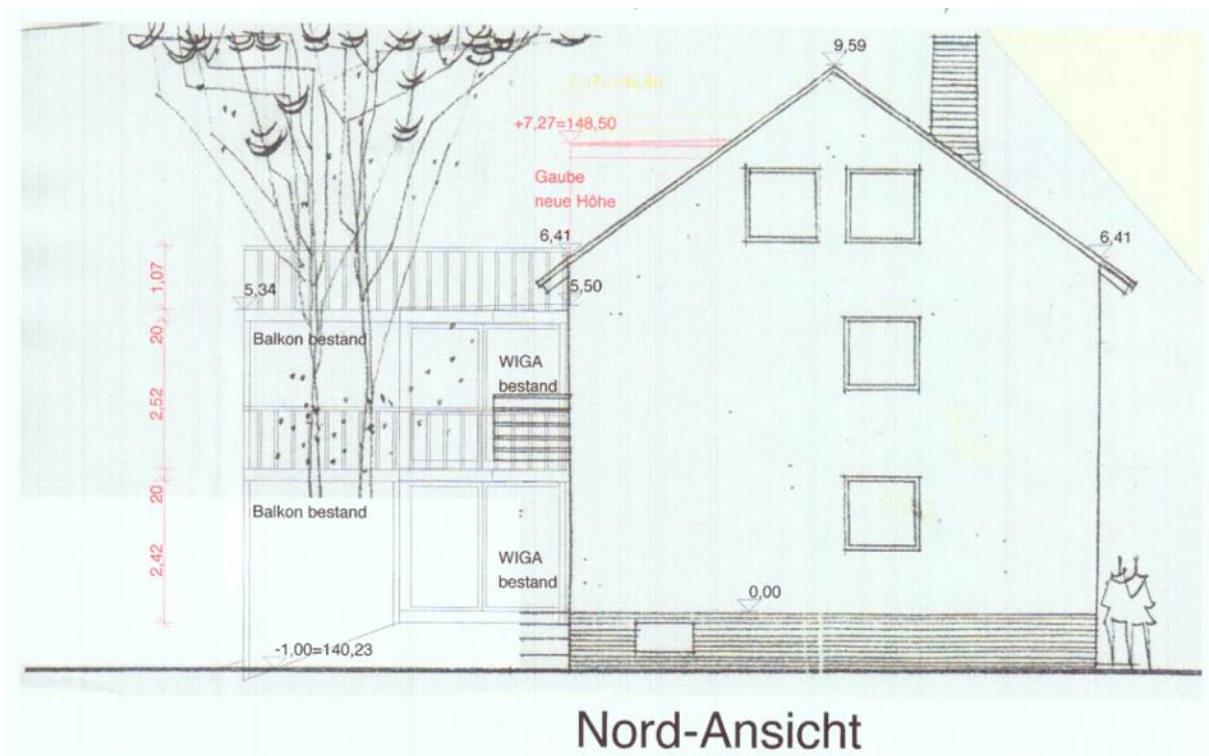
Schnitt (ohne Maßstab):



Ansichten (ohne Maßstab):



Ost-Ansicht



Nord-Ansicht