



Dipl.-Ing. Marcus Badmann

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Immobilienberater
Real Estate Valuer
HypZert F

Alte Chaussee 12 · 65589 Hadamar · Tel.: 0163-8201069 · marcus.badmann@t-online.de

Verkehrs-/Marktwertgutachten

**Nr. 230829-1 GWG
Ausfertigung Nr.: 02**

nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Objekt:



**Brückeberg 2
65594 Runkel**

bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 10 K 4/23

Gemarkung:

Runkel

Flur:

3

Flurstück:

34/1

Grundstücksgröße gesamt:

624 m²

Wohnfläche:

276 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 16.10.2023

Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag: 250.000 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Brückeberg 2 65594 Runkel bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 4/23
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.10.2023
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus
Grundstücksgröße:	624 m ²
Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt; Annahme: 1980
Fiktives Baujahr:	1986 aufgrund von Modernisierungen
Wohnfläche:	276 m ²
Verkehrs-/Marktwert:	250.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Verwendungszweck des Gutachtens	5
1.3	Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt	5
1.4	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen	7
1.8	Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen	8
1.9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	10
2.1	Beschreibung des Grundstücks	10
2.1.1	Angaben zum Liegenschaftsbuch	10
2.1.2	Angaben zum Grundbuch	10
2.1.3	Zustandsmerkmale	13
2.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	14
2.2.1	Baulasten	14
2.2.2	Altlasten	14
2.2.3	Denkmalschutz	15
2.3	Lagemerkmale	15
2.3.1	Makrolage	15
2.3.2	Mikrolage	18
2.4	Beschaffenheit und Eigenschaften	20
2.4.1	Grundstücksgestalt/Zuschnitt	20
2.4.2	Bodenbeschaffenheit	20
2.4.3	Außenanlagen	20
2.5	Beschreibung der baulichen Anlage	21
2.5.1	Wohngebäude	22
3	Wertermittlung	29
3.1	Bodenwertanteil	29
3.1.1	Erläuterungen	29
3.1.2	Bodenrichtwert	29
3.1.3	Bodenrichtwertkorrekturen	30
3.1.4	Ermittlung des Bodenwertanteils	31
3.2	Vorläufiger Sachwert	31
3.2.1	Vorbemerkungen	31
3.2.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	31
3.3	Ertragswert	33
3.3.1	Vorbemerkungen	33
3.3.2	Marktgängigkeit als Mietobjekt	34
3.3.3	Ermittlung der Mietrträge	34
3.3.4	Bewirtschaftungskosten	35
3.3.5	Liegenschaftszinssatz	36
3.3.6	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage	37

3.3.7	Ermittlung des Ertragswerts	38
4	Ermittlung des Verkehrswerts	39
4.1	Vorbemerkungen.....	39
4.2	Marktlage	39
4.3	Marktanpassung.....	40
4.3.1	Sachwertfaktor	40
4.3.2	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.....	40
4.4	Verkehrswert.....	41
5	Ergebnisse.....	41
5.1	Angaben zum Objekt gemäß Auftrag	41

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 11.08.2023 mit dem Aktenzeichen 10 K 4/23, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 29.08.2023.

Das schriftliche Gutachten wird auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung zur Verfügung gestellt (Nr. 01-03), eine weitere Ausfertigung (Nr. 04) verbleibt im Büro des Sachverständigen.

1.2 Verwendungszweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.3 Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt

Gemäß Beauftragung sind zusätzlich zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende Angaben zum Wertermittlungsobjekt zu machen:

- a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- b) wer gegebenenfalls die Verwalterin oder der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang)
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
- i) Inhalt des Baulistenverzeichnisses

1.4 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wurde der 16.10.2023, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 16.10.2023. Besichtigt werden konnten alle Räume im Erd- und Obergeschoss mit Ausnahme eines kleinen Raums im Obergeschoss sowie die Außenanlagen.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale des Wertermittlungsobjekts wurden vom Sachverständigen ermittelt und in einer Akte zusammengefasst.

Über den Ortstermin wurden die Betroffenen sowie das Gericht termingerecht informiert.

Neben dem Sachverständigen war die Antragstellerin beim Ortstermin anwesend.

1.6

Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Runkel, Blatt 1948, ohne Datum, ohne Seitennummerierung (ohne Abteilung III); es wird davon ausgegangen, dass der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug mit Ausnahme von Abteilung III ansonsten vollständig ist und den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Stand darstellt.

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 16.10.2023, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.09.2023, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 13.09.2023
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 14.09.2023
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 15.09.2023
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Runkel per E-Mail vom 18.09.2023
- Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Runkel per E-Mail vom 18.09.2023
- Auskünfte des Bauamts der Stadt Runkel über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 06.11.2023 und vom 07.11.2023

- Auskunft der Stadt Runkel über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 06.11.2023
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutz (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 13.09.2023
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2023 (Berichtsjahr 2022) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag der Gutachterausschüsse für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- Karte zur Makrolage, siehe Anlage 3
- Karten zur Mikrolage, siehe Anlage 4
- Luftaufnahme des Wertermittlungsobjekts, siehe Anlage 5

1.7

Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 2886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFlV) in der Fassung vom 01.01.2004
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 07. Juli 2018, zuletzt geändert am 06. Juni 2018
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08. August 2020, in Kraft getreten am 01. November 2020

1.8

Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist definiert im Baugesetzbuch (BauGB), § 194:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Demzufolge ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach eine Preisprognose, die nicht allein das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses ist, sondern auch aus den sorgfältig abgewogenen, nachvollziehbaren Wertermittlungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gebräuche des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Die Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung ist nach der ImmoWertV zu begründen. Es liegt im Ermessen des Sachverständigen zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Wertermittlungsgutachtens herangezogen werden. Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Qualität des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials zu berücksichtigen und bei der

Anwendung des Verfahrens die tatsächlichen Geschehnisse im lokalen Marktgeschehen, die sich zeitlich zwischen der Veröffentlichung der Daten bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung ergeben haben, zu berücksichtigen, ggf. durch marktgerechte Zu- und/oder Abschläge.

Wenn ausreichend Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), ist dem Vergleichswertverfahren wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang einzuräumen.

Vergleichspreise, die für eine statistische Auswertung unmittelbar herangezogen werden können, liegen nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses nicht in ausreichender Anzahl und Aussagekraft vor, weshalb ein Vergleichswert im Sinne der ImmoWertV nicht ermittelt werden kann.

1.9

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird daher in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt im Primärverfahren aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Angebots- und Nachfragesituation zu ermitteln.

Als Sekundärverfahren wird das Ertragswertverfahren zu Kontrollzwecken angewendet, dessen Ergebnisse zum Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Ergebnisse des Primärverfahrens auf Plausibilität dienen. Im Fall des Wertermittlungsobjekts kommt das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zur Anwendung.

Die Qualität der im gegenständlichen Gutachten in den erwähnten Wertermittlungsverfahren verwendeten Daten stellt im Sinne der ImmoWertV eine Grundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die zukünftige Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden und bei der Wertermittlung des konkreten Objekts zugrunde zu legen zu werden.

2

Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts erfolgt in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung. Dabei werden die wesentlichen bzw. überwiegenden wertbestimmenden Merkmale beschrieben.

2.1 Beschreibung des Grundstücks

2.1.1 Angaben zum Liegenschaftsbuch

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück ist zum 13.09.2023 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Runkel Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Runkel
Flur:	3
Flurstück:	34/1
Fläche:	624 m ²
Lage:	Brückeberg 2
Tatsächliche Nutzung:	624 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch eingetragen wie folgt:

Amtsgericht:	Limburg a. d. Lahn
Grundbuch von:	Runkel
Blatt:	1948
Bestandsverzeichnis:	
lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	--
Gemarkung:	Runkel
Flur:	3
Flurstück:	34/1
Liegenschaftsbuch:	--
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Brückeberg 2
Größe:	624 m ²

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs können Lasten und Beschränkungen eingetragen werden.

Über den unter der laufenden Nummer 3 eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk hinaus sind folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr.:	1
Ifd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:	1
Lasten und Beschränkungen:	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Runkel Flur 3 Flurstück 37 ist berechtigt, an der Westseite des Wohnhauses den bereits vorhandenen Balkon als Überbau sowie die Fenster im bisherigen Umfang zu haben und Wasser in die in dem belasteten Grundstück Flur 3 Flurstück 34 befindliche Kanalisation zu leiten. Auf Ersuchen des Kulturamts Limburg vom 10.02.1961 eingetragen am 11.10.1961 und hierher übertragen am 20.3.2013.

Beurteilung der Ein-
tragung:

Der Sachverständige hat die zur Beurteilung der Eintragung erforderliche Eintragungsbewilligung mit der weiteren Eintragungsbewilligung, siehe Eintragung unter der laufenden Nummer 2, am 13.09.2023 schriftlich angefordert und mit Schreiben vom 10.10.2023 vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Limburg a. d. Lahn die Antwort erhalten, dass die angeforderten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden können, da die Bewilligungen trotz umfangreicher Suche nicht gefunden wurden.

In Ermangelung der zur Beurteilung der Auswirkungen der Eintragung erforderlichen Eintragungsbewilligung wird davon ausgegangen, dass sich die Eintragung nicht wertbeeinflussend auswirkt.

Ifd. Nr.:	2
Ifd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit, lastend auf dem Grundstück Flur 3 Flurstück 34/1, bestehend in der Duldung der Kanalisation nach Maßgabe der Bewilligung vom 12.07.1972. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 3 Flurstück 31 eingetragen am 05.10.1972 und hierher übertragen am 20.03.2013.
Beurteilung der Eintragung:	Der Sachverständige hat die zur Beurteilung der Eintragung erforderliche Eintragungsbewilligung mit der weiteren Eintragungsbewilligung, siehe Eintragung unter der laufenden Nummer 1, am 13.09.2023 schriftlich angefordert und mit Schreiben vom 10.10.2023 vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Limburg a. d. Lahn die Antwort erhalten, dass die angeforderten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden können, da die Bewilligungen trotz umfangreicher Suche nicht gefunden wurden.

In Ermangelung der zur Beurteilung der Auswirkungen der Eintragung erforderlichen Eintragungsbewilligung wird davon ausgegangen, dass sich die Eintragung nicht wertbeeinflussend auswirkt.

In Abteilung III eines Grundbuchs können Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden eingetragen werden. Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und sind daher nicht berücksichtigt.

Abteilung III des Grundbuchs des Wertermittlungsobjekts wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung III werden auftragsgemäß nicht im Gutachten aufgeführt.

2.1.2.1 Art des Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum/Miteigentum