

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024



**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

Amtsgericht Limburg a.d.Lahn  
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg a.d.Lahn



65594 Runkel-Dehrn

Niedertiefenbacher Weg 11 d

Telefon 06431 973857

Fax 06431 973858

eMail: [info@buero-loew.de](mailto:info@buero-loew.de)

web: [www.sv-loew.de](http://www.sv-loew.de)

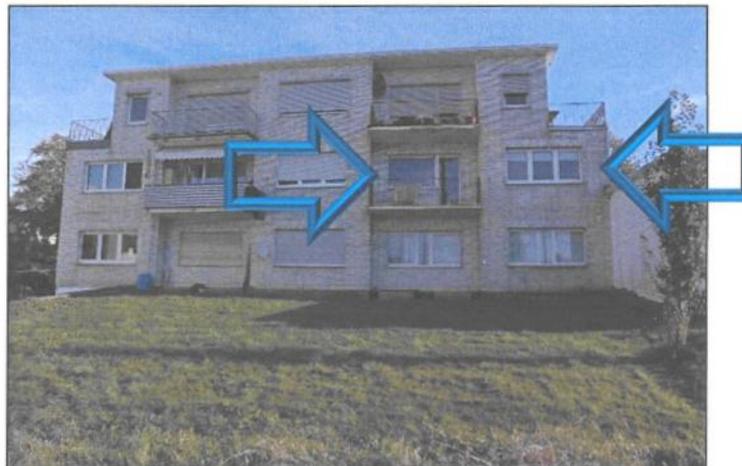
Az.: 10 K 9/23-sl-zv-aglm gr

Datum: 27.11.2023

Az. des Gerichts: 10 K 9/23

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Camberg, Blatt 3648 eingetragenen **98/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65520 Bad Camberg - Erbach, Brandenburger Straße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 06.10.2023 ermittelt mit rd.

**110.000,00 €**

**Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt. Lediglich die gemeinschaftlichen Fläche waren zugänglich.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag.....	4
1.1.1 Mieter.....	4
1.1.2 Verwalter.....	4
1.1.2 Gewerbe.....	4
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	4
1.1.5 Hausschwamm.....	4
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen.....	4
1.1.7 Altlasten.....	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.1.8 Energieausweis.....	5
1.2 Zum Objekt.....	5
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
1.3 Allgemeine Maßgaben.....	8
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	8
2. Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1 Grundstücksdaten.....	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt.....	9
2.2.2 Lage der Stadt.....	10
2.2.3 Infrastruktur.....	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Versorgungsgebiet Nord“.....	11
2.3.3 Bodenordnung.....	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	12
2.5 Erschließung.....	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	12
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet.....	17
3.1 Mehrfamilienwohnhaus.....	17
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	20
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2 Bodenwertermittlung.....	22
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	23
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23
4.3 Ertragswertermittlung.....	24
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.3.2 Ertragswertberechnung.....	29
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
4.4 Sachwertermittlung.....	32
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
4.4.2 Sachwertberechnung.....	36
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	37
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	41
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	41
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	41
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	42
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	42
4.6 Verkehrswert.....	43
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	45
6. Verzeichnis der Anlagen.....	46

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblich genutztem Anbau sowie Garagengebäude bebauten Grundstücks

**Objektadresse:** 65520 Bad Camberg – Erbach  
Brandenburger Straße 2

**Grundbuchangaben:** Wohnungsgrundbuch von Bad Camberg  
Blatt 3648  
laufende Nummer 1

**Katasterangaben:** Gemarkung Bad Camberg  
Flur 28, Flurstück 35/8 Größe: 1.262 m<sup>2</sup>  
Flur 28, Flurstück 35/9 Größe: 1.179 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12  
65549 Limburg

Auftrag vom 01.09.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 06.10.2023

**Tag der Ortsbesichtigung:** 06.10.2023

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Die Wohnung ist vermietet.

### 1.1.2 Verwalter

Es ist eine Hausverwaltung vorhanden.

### 1.1.2 Gewerbe

In der zu bewertenden Wohnung wird vermutlich kein Gewerbe ausgeübt.

### 1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

### 1.1.5 Hausschwamm

Es wurde im Rahmen der Außenbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

### 1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### 1.1.7 Altlasten

Es wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

### 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 1.1.8 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.2 Zum Objekt

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 98/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblich genutztem Anbau sowie Garagengebäude bebauten Grundstücks in zentraler Stadtrandlage von Bad Camberg. Mit dem Miteigentumsanteil ist der Sondereigentum an der Wohnung Nummer 3 nebst Kellerraum verbunden.
- Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu der Wohnung gewährt. Es wurde an der Wohnungstür geklingelt und die Mieterin öffnete die Tür, so dass ein kurzer Eindruck von dem Flurbereich der zu bewerten Wohnung gewonnen werden konnte. Danach handelt es sich um eine einfach ausgestattete Wohnung.
- Das gesamte Objekt ist in die Jahre gekommen. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Unterhaltungsstau. Im Zuge der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) Abschläge angesetzt, die insbesondere die Erneuerung der Fassade und die Erneuerung der Heizung betreffen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Wertbeeinflussung durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen an der Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt wurden.
- Das bedeutet, die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzen wird. Die im Zuge der späteren Modernisierung tatsächlich entstehenden Kosten können daher hiervon abweichen.
- Es wurde mitgeteilt, dass derzeit kein Instandhaltungsrücklage existiert. Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß der Auskünfte der Hausverwaltung 280 € monatlich.

- Aufgrund des dürftigen Gesamtzustandes der Immobilie und der anstehenden Aufwendungen, muss damit gerechnet werden, dass sich nur eine äußerst verhaltene Nachfrage nach dem Objekt am Markt ausbilden wird. Die Besonderheit der mangelnden Innenbesichtigung muss in die Hände eines möglichen Interessenten in der Höhe seines individuellen Gebotes (Abschlag) gelegt werden.
- Im Nachgang zur Besichtigung wurde durch die Hausverwaltung mitgeteilt, dass in der zu bewertenden Wohnung durch die darüber liegende Balkonfläche teilweise Undichtigkeiten innerhalb der Wohnung entstanden sind. Dieser Umstand konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
- Im Bereich des Erdgeschosses befindet sich als Mieter die Tafel. Das ursprüngliche Parkdeck wird auskunftsgemäß seit einigen Jahren nicht mehr als solches genutzt. Wesentliche Gartenanlagen und Freizeittflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	65520 Bad Camberg			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Brandenburger Straße 2			
<b>Amtsgericht:</b>	Limburg			
<b>Wohnungsgrundbuch von:</b>	Bad Camberg Blatt 3648			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Erbach			
	lfd. Nr. 1	Flur 28	Flurstück 25/8	Größe: 1.262 m <sup>2</sup>
		Flur 28	Flurstück 35/9	Größe: <u>1.179 m<sup>2</sup></u>
	insgesamt			2.441 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Bad Camberg:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 14.300
<b>Stadtteil Erbach:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 2.800

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

<b>Lage:</b>	Kernstadtrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	zu einer Hauptstraße:	ca. 50 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m
	zum Bahnhof Bad Camberg:	ca. 2,5 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** gute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen, Einkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs

## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Limburg - Weilburg

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Limburg	ca. 22 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 35 km
nach Frankfurt	ca. 60 km
nach Gießen	ca. 75 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Bad Camberg	ca. 2 km
--	----------

### nächster Anschluss an eine Bundesstraße:

B 8 von Limburg nach Königstein Anschluss Bad Camberg	ca. 200 m
--	-----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Poststellen bzw. Postagenturen sind in ausreichendem Maße in der Stadt Bad Camberg vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Limburg.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M – gemischte Baufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Versorgungsgebiet Nord“

**Datum:** 05.05.2011

**Art der baulichen Nutzung:** M – gemischte Baufläche

**Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl GRZ 0,6  
Geschossflächenzahl: GFZ 1,8  
Zahl der Vollgeschosse: III

**Bauweise:** offen

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Bad Camberg einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topografische Grundstückslage:</b>	hängig
<b>Grundstücksform:</b>	regelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Erschließung:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	mäßiger bis reger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, beiderseitig Parkstreifen
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, jedoch vermutlich kein Hausanschluss, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	Ggfs. geringfügige Grenzbebauung des Gebäudes auf Flurstück 35/10, nähere Informationen hierzu liegen nicht vor.
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren teilweise durchschnittliche Immissionen (Lärm durch Straßenverkehr auf der B 8) feststellbar.

### Altlasten:

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Sachverständigenbüro Löw  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
65594 Runkel

Geschäftszeichen: RFGI-41.4-100/0400/1-2023/38  
Dokument Nr.: 2023/1630926

Bearbeitet: ziska Heid  
Telefon: +49 641 303-4252  
Telefax: +49 641 303-4103  
E-Mail: pgi.hessen.de

Ihre Nachricht vom: 10 K 9/23  
21.11.2023

Datum: 28. November 2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Brandenburger Straße 2, Bad Camberg, Gemarkung Camberg, Flur 28, Flurstücke 35/8, 35/9**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt folgender Eintrag vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran- chenkl asse (1-5)	Status/ Bemerkung
533.003.010- 001.197	Camberg / Bad Camberg	Brandenburger Straße 2 / UTM-Ost 447380,219; UTM-Nord 5572548,346	Altstandort / Kraftfahrzeuge, Großhandel; Lebensmittel verschiedener Art, Großhandel	2	Fläche nicht be- wertet

Nach § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altstandorte Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Dies ist vorliegend aufgrund der Eintragung in die Altflächendatei des Landes Hessen der Fall. Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen

wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG. Es wird empfohlen eine historische Erkundung durchzuführen.

**Hinweis:**

Bei zukünftigen Bauvorhaben ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen erforderlich. Werden im Zuge von geplanten Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## **2.9 Rechtliche Gegebenheiten** (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, nicht bewertete Eintragungen:

1. Abstandsflächenbaulast

