

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

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg



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

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: s.loew@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 12/22-sl-zv-aglm

Datum: 03.09.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden - Dauborn, Uhlandstraße 2



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 02.09.2023 (Ortsbesichtigung am 20.12.2021) ermittelt mit rd.

410.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 71 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 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt.....	4
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	8
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage der Grundstücks innerhalb des Ortsteils	8
2.2.2 Lage des Ortsteils.....	9
2.2.3 Infrastruktur.....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf dem Berg“.....	10
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	11
2.5 Erschließung.....	11
2.6 Grenzbebauung.....	11
2.7 Baugrund und Grundwasser	12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1 Einfamilienwohnhaus	14
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	17
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2 Bodenwertermittlung	22
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
4.3 Sachwertermittlung.....	24
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.3.2 Sachwertberechnung.....	30
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.4 Ertragswertermittlung	37
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.4.2 Ertragswertberechnung	40
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	40
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	43
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6 Verkehrswert	44
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	46
6. Verzeichnis der Anlagen.....	48

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage

Objektadresse: 65597 Hünfelden - Dauborn
Umlandstraße 2

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dauborn
Blatt 2119
laufende Nummer 1

Katasterangaben: Gemarkung Dauborn
Flur 42, Flurstück 131
Größe: 1.352 m²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 11.07.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfeststellung

Wertermittlungstichtag: 02.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 20.12.2021

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Das Objekt wurde am 20.12.2021 besichtigt und auf die heutigen Wertverhältnisse ohne erneute Ortsbesichtigung angepasst. Der Verkehrswert gilt ausschließlich unter der Maßgabe, dass sich keine Änderungen an dem Objekt ergeben haben.
- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Ortsrandlage von Dauborn, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden. Das Grundstück wurde im Jahr 1973 mit einem Fertighaus in Holzbauweise bebaut. Das Gebäude ist komplett unterkellert. Aufgrund der Geländetopografie verfügt das Kellergeschoss über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht und wird daher in der Folge als Untergeschoss bezeichnet. Darüber erstreckt sich das Gebäude auf ein Erd- und ein Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
- Zum Objekt gehört ebenfalls eine Fertiggarage.
- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen Zustand. Es wurden in den vergangenen Jahren wenige wesentliche Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 2001 wurde der Brenner der Heizung erneuert. Die Hauseingangstür sowie die Fenster im Erdgeschoss wurden im Jahr 2006 erneuert, ebenso das Sektionaltor der Garage. Im Jahr 2011 wurde ein neuer Warmwasserboiler installiert.
- Die Heizung und die Fenster im Untergeschoss sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung ist teilweise modernisierungsbedürftig. Die Dacheindeckung und die Haustechnik sind als älter zu bezeichnen.
- Bei dem Dach handelt es sich um ein Walmdach mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen und einer Dachentwässerung aus PVC. Die Fassade ist verklankert, im Sockelbereich ist Buntsteinputz vorhanden.

- Die Heizung des Herstellers Vama wird mit Öl betrieben. Die Brennstofflagerung erfolgt im Keller in drei Kunststofftanks mit je 2.500 Litern Fassungsvermögen. Das Objekt verfügt über eine Entkalkungsanlage.
- Die Ausstattung des Objektes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es sind unterschiedliche Bodenbeläge vorhanden, unter anderem Teppichböden, Laminat-, Kork- und Parkettböden. Die sanitären Räume sind gefliest. An den Wandflächen sind überwiegend Raufasertapeten vorhanden, an den Deckenflächen sind Holzdecken angebracht.
- Die Fenster, teilweise aus Holz und teilweise aus Leichtmetall, verfügen über Isolierverglasung. Die Hauseingangstür aus Kunststoff hat einen isolierverglasten Lichtausschnitt.
- Das Gebäude verfügt über zwei Bäder. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Das Bad im Untergeschoss verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC. Weiterhin ist ein Gäste-WC im Erdgeschoss vorhanden.
- Beheizt wird das Objekt teilweise mit Konvektoren, Rippenheizkörpern und Universalheizkörpern.
- Im Erdgeschoss sind teilweise Einbauschränke vorhanden, im Untergeschoss ist außerdem eine Sauna (Fertigsauna) vorhanden.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

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 einer solchen 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 gegebenen falls 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 sicherlich 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. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (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 der 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 ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

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 des Gebäudes 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 des Gebäudes
- 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

Ort:	65597 Hünfelden - Dauborn		
Straße und Hausnummer:	Umlandstraße 2		
Grundbuch von:	Dauborn Blatt 2119		
Gemarkung:	Dauborn		
	lfd. Nr. 1	Flur 42	Flurstück 131
			Größe: 1.352 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Hünfelden:	Einwohnerzahl:	ca. 10.000
Ortsteil Dauborn:	Einwohnerzahl:	ca. 2.700

2.2.1 Lage der Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen:	zum Ortzentrum:	ca. 900 m
	zu einer Hauptstraße:	ca. 500 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 1 km
	Entfernung zum Bahnhof Niederbrechen:	ca. 4 km
	Entfernung zum Bahnhof Bad Camberg:	ca. 9 km
	Entfernung zum ICE-Bahnhof Limburg-Süd:	ca. 10 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	

2.2.2 Lage des Ortsteils

Landkreis: Limburg - Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zum Hauptort der Gemeinde, Kirberg	ca. 3 km
zur Kreisstadt Limburg	ca. 13 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 40 km
nach Bad Camberg	ca. 9 km
nach Idstein	ca. 19 km
nach Frankfurt	ca. 62 km
nach Köln	ca. 120 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt
Anschluss Bad Camberg ca. 6 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesstraße:**

B 417 von Limburg nach Wiesbaden
Anschluss Kirberg ca. 3 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Die nächsten Verbrauchermärkte sowie eine Tankstelle befinden sich in Kirberg. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bad Camberg, Idstein und Limburg.

Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sind am Ort vorhanden. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Bad Camberg und Limburg.

Ein Arzt, ein Zahnarzt und eine Apotheke befinden sich am Ort. Die nächsten Krankenhäuser sind in Limburg, Idstein und Wiesbaden vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf dem Berg“

Datum: 1. Änderung vom 14.01.1997

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
Geschossflächenzahl: GFZ: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: I

sonstige Festsetzungen: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Gemeinde Kirberg einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

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

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 5 ImmoWertV:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes 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

Topographische Grundstückslage:	leicht hängig
Grundstücksform:	regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	ohne nennenswerten Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzbebauung

	einseitige Grenzbebauung von Nachbargebäude auf Flurstück 132
Grundstückseinfriedung:	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 keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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 keine Eintragungen.