

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger, same Posteingangsstelle
ZIS Sprengnetter Zert (WG)
Amts- und Landgericht Limburg

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

12. April 2024

.....Anl.Dop.Bd.A.
.....Kostm.



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

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 16/23-sl-zv-aglm /gr

Datum: 10.04.2024

Az. des Gerichts: 10 K 16/23

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück** in **65520 Bad Camberg - Schwickershausen, Zum Grund 6**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 31.01.2024 ermittelt mit rd.

458.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 65 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	Energieausweis	4
1.1.8	Altlasten	4
1.1.9	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	8
2.2.2	Lage des Stadtteils	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan S-502 Plankarte 4-5 „Am großen Graben“	10
2.3.3	Bodenordnung	10
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7	Baugrund und Grundwasser	11
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
3.1	Wohnhaus mit Garage	13
3.1.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	16
3.1.2	Raumliste	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
4.3	Sachwertermittlung	22
4.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.3.2	Sachwertberechnung	27
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.4	Ertragswertermittlung	35
4.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.4.2	Ertragswertberechnung	38
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.6	Verkehrswert	42
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.	Verzeichnis der Anlagen	45

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Zum Grund 6 65520 Bad Camberg - Schwickershausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwickershausen Blatt 388, laufende Nummer 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schwickershausen Flur 1, Flurstück 189 Fläche: 737 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg Walderdorffstraße 12 65549 Limburg Auftrag vom 30.10.2023
----------------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2024
Qualitätsstichtag:	31.01.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2024
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bauzahlen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Auskünfte von Behörden • Bodenrichtwert

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Unter der Objektadresse sind 4 Personen gemeldet. Es wurden keine Namen bekannt gegeben. Soweit bekannt, eigen genutzt

1.1.2 Verwalter

Es wurde ein Insolvenzverwalter bestellt.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

1.1.5 Hausschwamm

Es wurde 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 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

Es wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

1.1.9 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.

1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben

- Das Gebäude wurde vermutlich 1969 errichtet. 1990 erfolgte ein Dachgeschossausbau. 2007 erfolgte ein Dachgeschossumbau. Die Garage wurde 2006 erweitert. Ein an das Gebäude angebauter Abstellraum soll teilweise zurückgebaut werden, da zu lang. Die vorhandene Solaranlage soll wegen Sturmbeschädigung und nicht tauglichem Speicher abgebaut werden. Eine vorhandene Zisterne soll nicht genehmigt sein und soll entfernt werden. Die Dachentwässerung müsste dann zur Straße hin verlegt werden.
- Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Kellergeschoss erfüllen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume (lichte Raumhöhe und erforderliche Belichtung).
- Im Grundbuch ist auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 190/1, Fläche 3 m² (Ifd. Nr. 3) eingetragen. Dieses Splittergrundstück gehört nicht zum Bewertungsauftrag. Es ergibt sich bei einer Versteigerung hier ggfs. der Umstand eines (geringfügigen) Überbaus.
- An den Gebäuden besteht ein deutlicher Investitionsbedarf wegen Schäden und Unterhaltungsstau.
- 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. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 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 detaillierte 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 boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden 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.**
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude.
- Der ermittelte Verkehrswert ist auf Grund erforderlicher Investitionen mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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.

1.3 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.