

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 a.d.Lahn
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg a.d.Lahn



**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: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 10 K 18/23-si-zv-aglm gr

Datum: 05.12.2023

Az. des Gerichts: 10 K 18/23

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Scheune** bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden - Heringen, Schulstraße 4



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 09.10.2023 ermittelt mit rd.

195.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 72 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
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	5
1.2 Zum Objekt.....	5
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
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 des Ortsteils.....	9
2.2.2 Lage der Gemeinde.....	10
2.2.3 Infrastruktur.....	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	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.....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1 Wohnhaus mit Nebengebäude.....	14
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	17
3.1.2 Raumliste.....	18
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 Verkehrswert.....	41
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	43
6. Verzeichnis der Anlagen.....	44

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: 65597 Hünfelden - Heringen
Schulstraße 4

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heringen
Blatt 1259
laufende Nummer 1

Katasterangaben: Gemarkung Heringen
Flur 46, Flurstück 76/1 Größe: 528 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 05.09.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.10.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 09.10.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt steht leer.

1.1.2 Verwalter

entfällt

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 im Rahmen der Ortsbesichtigung 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.

1.1.8 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Ortslage von Heringen, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Wohnhaus bebaut, dessen ursprüngliches Baujahr vermutlich um 1750 liegt. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Kulturdenkmal.
- Das Wohnhaus ist überwiegend unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind.
- Soweit dies im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich wurde, sind in den vergangenen 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt worden. Das Gebäude befindet sich in einem technisch überalterten Zustand. Des Weiteren besteht teilweise ein Unterhaltungsstau. Die Südfassade ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht verkleidet. Es handelt sich um offenes Ziegelmauerwerk.
- Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind nicht unerhebliche Investitionen, insbesondere in die Modernisierung erforderlich. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zugrunde. Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen und Erfordernisse erstellen zu lassen. Da erfahrungsgemäß Bau- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden während der jeweiligen Maßnahmen unvorhergesehene Komponenten beinhalten, wurde ein zusätzlicher Abschlag hierfür innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfasst.

- Die Außenanlagen sowie die Eingangstreppe sind teilweise schadhaft bzw. es besteht ein Unterhaltungsstau.
- Südlich an das Wohnhaus ist ein Nebengebäude angebaut, das zu Lagerzwecken genutzt wird. Auf dem Lageplan ist ein weiteres Nebengebäude verzeichnet, das an das Nebengebäude angebaut ist. In der Örtlichkeit ist dieses als solches kaum noch zu erkennen. Es handelt sich um einen verfallenen und ruinösen Baukörper, der teilweise durch Vegetation überwachsen ist.
- Im hinteren Bereich befindet sich eine einfache Scheune mit seitlichen, kleinen, eingeschossigen Anbauten. Im Zuge des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wird für die Scheune eine einfache Lagernutzung unterstellt.
- Die sich auf dem Nachbarflurstück 77 befindliche Scheune steht unmittelbar auf der Grenze zum Bewertungsobjekt. In der Grenzwand der Nachbarscheune befinden sich Gebäudeöffnungen. Des Weiteren wurde auf Erdgeschossniveau eine Tür festgestellt, die sich ebenfalls in der sogenannten Grenzwand befindet. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt.
- Im Obergeschoss befinden sich Räumlichkeiten, die zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut wurden. Ein Sanitärraum ist nicht vorhanden. Beheizt wird dieser Bereich über Öleinzelföfen. Ob eine Genehmigung für diesen Anbau vorliegt, ist hier nicht bekannt.
- Im Keller des Wohnhaus ist ein Brunnen vorhanden. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt.

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.**

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 Ursachen-erforschung 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

Ort:	65597 Hünfelden - Heringen		
Straße und Hausnummer:	Schulstraße 4		
Amtsgericht:	Limburg a.d.Lahn		
Grundbuch von:	Heringen Blatt 1259		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Heringen lfd. Nr. 1 Flur 46 Flurstück 76/1	Größe:	528 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Hünfelden:	Einwohnerzahl:	ca. 9.800
Ortsteil Heringen:	Einwohnerzahl:	ca. 985

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortskern		
Entfernungen:	zu einer Hauptstraße:	ca. 50 m	
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m	
	zum Bahnhof Niederbrechen:	ca. 10 km	
	zum ICE-Bahnhof Limburg-Süd:	ca. 11 km	

Verkehrslage des Grundstücks: mittelgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: überwiegend Wohnen

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Limburg - Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde, Kirberg	ca. 6,5 km
zur Kreisstadt Limburg	ca. 12 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 40 km
nach Frankfurt	ca. 67 km
nach Idstein	ca. 25 km
nach Bad Camberg	ca. 17 km
nach Niederbrechen	ca. 10 km

nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln	
Anschluss Bad Camberg	ca. 12 km
Anschluss Limburg-Süd	ca. 11 km

nächster Anschluss an eine Bundesstraße:

B 417 von Limburg nach Wiesbaden
Anschluss am Ort

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich in Kirberg und in Dauborn. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bad Camberg, Idstein, Limburg und Wiesbaden.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium (bis 10. Klasse) sind in Dauborn vorhanden. Weitere Gymnasien befinden sich in Bad Camberg und Limburg.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Kirberg und Dauborn. Die nächsten Krankenhäuser liegen in Limburg und Idstein.

Bankzweigstellen und eine Postagentur sind am Ort und in Dauborn vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

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 § 3 ImmoWertV21:

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Es fallen wiederkehrende Beiträge an. Zwischen 2021-2025 betragen diese 297,00 €

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße, 30 km/h-Zone
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 an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
Hinweis:	teilweise Fenster des Bewertungsgebäudes in der Grenzwand
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.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Wohnhaus mit Nebengebäude

Nutzung:	Wohnnutzung, z. Z. leer stehend
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Wohnhaus ist überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Nebengebäude ist nicht unterkellert.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt Mitte des 18. Jahrhunderts, Nebengebäude ggfs. späteren Baujahres
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar

Konstruktionsart:	Wohnhaus überwiegend Fachwerk, Nebengebäude im Erdgeschoss massiv
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Wohnhaus überwiegend Fachwerk, Südfassade Ziegelmauerwerk Nebengebäude im Erdgeschoss Ziegelmauerwerk Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	Fachwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: teilweise Holzbalken, tw. Trägerdecke aus Bims Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Holz, Stufenbelag Holz, einfaches Holzgeländer und Handlauf, Zustand der Treppe vernachlässigt
Kellertreppe:	aus Stein
Treppe zum Dachraum:	Holztreppe
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel aus Ton
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	Gastherme Brennstoff: Gas Fabrikat: Buderus G 124 L Baujahr: 1991
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung, Freisitz (unter Anbau) mit Außentreppe

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	vernachlässigt Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden• Rissbildungen• Fenster erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig• Dachentwässerung schadhaft• Fassade und Wärmedämmung erneuerungsbedürftig• Eingangstreppe schadhaft• teilweise Holzteile schadhaft• Freisitz mit Außentreppe mit erheblichem Unterhaltungsstau• Außenanlagen mit erheblichem Unterhaltungsstau

Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	mangelnde Raumhöhen, mangelnder Wärme- und Schallschutz (für das Baujahr typische Mängel)
<u>Nebengebäude:</u>	Scheune mit kleinen Anbauten, teilweise massive Bauweise, teilweise Fachwerk, Satteldach mit Eindeckung aus Wellblech, Holzflügeltor. Es besteht ein Unterhaltungsstau.
<u>Außenanlagen:</u>	Die Außenanlagen sind vernachlässigt. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt). Hofbefestigung aus Naturstein keine Gartenanlagen oder Pflanzungen vorhanden Holzhoftor einfache Hofüberdachung (Freisitz)

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Fertigparkett, teilweise Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flure:	Erdgeschoss: Fliesen Obergeschoss: Kork

Innenansichten:

	überwiegend tapeziert
Bad:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	teilweise verputzt, teilweise Fachwerk
Fenster:	Holzfenster mit Sprossen
Rollläden:	keine vorhanden
Innentüren:	einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Holz

Sanitäre Installation

Bad: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: über Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: offener Kamin

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

sehr einfach, nicht mehr zeitgemäß
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Flur	Zugang zum Keller
1.2	Zimmer 1	
1.3	Küche	
1.4	Bad	Handtuchheizkörper
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur	
2.2	Zimmer 1	
2.3	Zimmer 2	
3.	Dachgeschoss	
3.1	Zimmer 1	keine Absturzsicherung Treppe
3.2	Zimmer 2	niedrige Brüstungshöhe

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden - Heringen, Schulstraße 4, zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heringen	1259	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heringen	46	76/1	528 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.