

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer
zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune
bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Kirberg, Weiherfloß 10
10 K 22/24

Süd-Ost-Ansicht



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 205.600,00 €

Auftraggeber:
Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune
bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Kirberg, Weiherfloß 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirberg	1501	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirberg	15	117/3

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	10
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	10
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	11
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	11
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	11
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	12
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	14
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	14
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	15
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	18
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	18
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	19
2.6	<u>Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)</u>	21
2.7	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	22
2.8	<u>Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)</u>	23
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	24
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	24
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	25
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	25
4	<u>Anlagen</u>	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg a.d. Lahn
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Verfahrensbevollmächtigter des
Gläubigers: Rechtsanwälte xxx

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 11.02.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 27.01.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 12.12.2024 mitgeteilt.

Da weder der Eigentümer noch ein Vertreter bei diesem Termin anwesend waren, wurde ein neuer Ortstermin auf den 11.02.2025 festgesetzt. Auch bei diesem Termin war seitens des Schuldners niemand anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eingeschränkt zugänglich, so dass die süd-östlich orientierten Gebäudeteile größtenteils in Augenschein genommen werden konnten. Anzumerken ist, dass die höhergelegene Terrasse und der sich daran anschließende Grundstücksbereich entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze aufgrund von Gestrüpp nicht besichtigt werden konnten. Daher wurden die an die Terrasse angrenzenden Fassadenbereiche ebenfalls nicht in Augenschein genommen.

Da das Gebäude dreiseitig in Grenzbebauung errichtet wurde, waren diese Fassaden nicht von außen zu beurteilen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäudemerkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind keine Personen auf dem Grundstück gemeldet.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Laut Auskunft der zuständigen Gemeinde ist ein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Auskunft erteilt werden, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind. Auf der Hoffläche lagern Kunststoffbehälter, Altpapier und Polster.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten <u>von außen</u> keine Anzeichen für Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden. Da es sich bei dem Gebäude um eine ehemalige Scheune handelt, ist nicht auszuschließen, dass ein Befall vorliegt. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder vom Schuldner noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Sind Altlasten bekannt?	Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, waren von außen nicht feststellbar. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Orts-termins 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.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Mischgebiet im Ortskern von Kirberg, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden und deren Verwaltungssitz im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg.

Das Flurstück 117/3, welches mit einem lt. Bauunterlagen aus einer ehemaligen Scheune entstandenen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, hat eine Größe von 609 m². Das Grundstück ist als Pfeifengrundstück ausgebildet, so dass rd. 78 m² der Grundstücksfläche der Zuwegung dienen. Für die Hinterliegerlage wurde ein Abschlag vom Bodenwert vorgenommen.

Das Grundstück fällt im Bereich der Zufahrt leicht von Süd-Ost nach Nord-West. Der Grundstücksbereich im Nord-Osten, der sich an die mit Hilfe von Pflanzsteinen und Trockenmauern erhöht ausgeführte Terrasse anschließt, wurde aufgeschüttet.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Verkehrs-, Wohn-
und Geschäftslage:**

Die Ortsteil Kirberg ist, wie auch die gesamte Gemeinde Hünfelden, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als gut einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich im ca. 9 km entfernten Bad Camberg. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über eine Nebenstraße. Die B 417 erreicht man in rd. 100 m Entfernung, der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 9 km entfernt bei Bad Camberg. Der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt ist im rd. 12 km entfernten Limburg vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage abseits der Hauptstraße als gut zu bewerten.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der o.g. Lage als nicht günstig einzustufen.

Infrastruktur:

Der Ortsteil Kirberg verfügt selbst über wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg, Bad Camberg und Wiesbaden. Im rd. 3 km entfernten Ortsteil Dauborn ist die nächste Grund-, Haupt- und Realschule mit Gymnasium bis zur 10. Klasse vorhanden. Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im rd. 12 km entfernten Limburg. Kirberg verfügt über gastronomische Einrichtungen, ein Freibad und einen Sportplatz.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gebäude bebaut, das lt. vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1987 durch Um- und Ausbau einer Scheune entstand und in der Baubeschreibung als Wohn- und Geschäftshaus bezeichnet wird. Augenscheinlich wurde das Gebäude in jüngerer Vergangenheit durch den Einbau zeitgemäßer Fensterelemente im Erdgeschoss, einer Fassadendämmung und der Erneuerung der Dacheindeckung modernisiert. Inwieweit auch im Inneren eine Modernisierung vorgenommen wurde, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Das Gebäude ist als Massivbau ausgeführt, dessen Außenwände lt. vorliegenden Grundrissen eine Stärke von 24 cm aufweisen. Die Fassaden sind gedämmt und verputzt, die Dacheindeckung besteht aus Aluminium-Blechelementen in Dachziegelform, die im Bereich der süd-östlichen Dachfläche eingebaute Giebelgaube ist mit Faserplatten verkleidet. Die im Erdgeschoss eingebauten Fensterelemente bestehen aus dreifachverglasten Kunststoff-Fenstern mit warmer Kante. Das Fenster in der Gaube besteht aus einem älteren Holzfenster. Das Giebeldreieck des Zwerchhauses, dessen First gegenüber dem First des Hauptdaches rd. 2 m tiefer liegt, wurde mit Holz verkleidet.

Abweichend von der Genehmigungsplanung wurden hier kein Balkon ausgeführt und keine Fensterelemente eingebaut, so dass davon ausgegangen wird, dass das hier lt. Grundriss geplante Kinderzimmer nicht hergestellt wurde.

Die Haustür besteht aus einem dreifachverglasten Kunststoffelement. Ein Vordach in Holzkonstruktion mit einer Bedachung aus klarem VSG-Glas dient hier dem Wetterschutz. Die Terrasse verfügt über eine Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Kunststoff-Stegplattendeckung.

Über die Art der Beheizung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden. Laut Bauunterlagen aus 1987 wurde im Heizraum ein Gas-Heizkessel mit 29 kW eingebaut. Bei der Bewertung wird von einer funktionierenden Heizungsanlage ausgegangen, da der damals eingebaute Heizkessel inzwischen 38 Jahre alt wäre und somit unterstellt werden muss, dass ein Austausch bereits stattgefunden hat.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss lt. vorliegenden Bauunterlagen über eine **Wohnfläche** von rd. 127 m². Der Grundriss zeigt einen Windfang, an den sich eine Küchennische und eine großzügige Diele mit Garderobe und Essbereich anschließen. Der um 4 Stufen höherliegende Wohnraum geht offen in eine Bibliothek über, außerdem gelangt man vom Wohnraum zu einer Terrasse. In der Flucht des o.g. Windfangs befindet sich ein innenliegendes Gäste-WC, dem ein Flur vorgeschaltet ist.

Von diesem Flur sind weitere Räume zu erschließen, die aufgrund der Grenzbebauung nicht natürlich zu belichten sind. Diese Räumlichkeiten weisen eine **Nutzfläche** von rd. 70 m² auf und dienen lt. Grundriss als Vorratsraum, Waschküche, Trocken- und Abstellraum.

Laut vorliegenden Bauunterlagen beläuft sich die Wohnfläche im Dachgeschoss auf rd. 88 m². Da die Fensterelemente im Kinderzimmer nicht eingebaut wurden und die Belichtung des geplanten Elternschlafzimmers über das kleine Fenster in der Gaube nicht ausreicht, wird bei der Bewertung für das Dachgeschoss keine Wohnfläche angesetzt. Inwieweit das Bad im Dachgeschoss eingebaut wurde, konnte nicht geklärt werden. Des Weiteren ist unklar, ob die Treppe, die vom Wohnbereich ins Dachgeschoss führt, hergestellt ist.

Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss umfassen eine **Nutzfläche** von rd. 174 m². Laut Grundriss bestehen die Nutzflächen aus drei Lagerräumen, einem Personalaufenthalt und einem innenliegenden WC-Raum. Des Weiteren befinden sich im Kellergeschoss lt. vorliegenden Unterlagen der Heizraum und ein Hausanschlussraum.

Bei der Bewertung wird für die Ausstattung der Räumlichkeiten ein **mittlerer Standard** unterstellt.