



Verkehrs-/Marktwertgutachten

-zur Veröffentlichung im Internet gekürzte Gutachtenversion ohne Anlagen 2-6-

Nr. 221029-1 GWG
Ausfertigung Nr.: 03

nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) über den Verkehrswert einer bebauten Grundstücksfläche bestehend aus zwei eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücken

Objekt:



Bachstraße 1
65594 Runkel-Steeden

bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 10 K 23/22

Gemarkung:

Steeden

Flur:

7

Flurstücke:

134/1, 234/133

Grundstücksgröße gesamt:

275 m²

Wohnfläche:

104 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

03.02.2023

Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:

70.000 €

Verkehrswertanteil Flurstück 134/1:

39.709 €

Verkehrswertanteil Flurstück 234/133:

30.291 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Bachstraße 1 65594 Runkel-Steeden bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 23/22
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.02.2023
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus
Grundstücksgröße:	275 m ²
Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Fiktives Baujahr:	1970 aufgrund von Modernisierungen
Wohnfläche:	104 m ²
Verkehrs-/Marktwert:	70.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Verwendungszweck des Gutachtens.....	5
1.3	Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt.....	5
1.4	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen.....	7
1.8	Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen	8
1.9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	9
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts.....	10
2.1	Beschreibung des Grundstücks	10
2.1.1	Angaben zum Liegenschaftsbuch.....	10
2.1.2	Angaben zum Grundbuch	10
2.1.3	Zustandsmerkmale	11
2.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen.....	13
2.2.1	Baulasten.....	13
2.2.2	Altlasten	13
2.2.3	Denkmalschutz	14
2.3	Lagemerkmale	14
2.3.1	Makrolage	14
2.3.2	Mikrolage	17
2.4	Beschaffenheit und Eigenschaften	18
2.4.1	Grundstücksgestalt/Zuschnitt	18
2.4.2	Bodenbeschaffenheit	19
2.4.3	Außenanlagen	19
2.5	Beschreibung der baulichen Anlage	19
2.5.1	Wohngebäude	20
3	Wertermittlung	28
3.1	Bodenwertanteil	28
3.1.1	Erläuterungen	28
3.1.2	Bodenrichtwert.....	28
3.1.3	Bodenrichtwertkorrekturen.....	28
3.1.4	Ermittlung des Bodenwertanteils	30
3.2	Vorläufiger Sachwert	30
3.2.1	Vorbemerkungen	30
3.2.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts.....	30
3.3	Ertragswert	32
3.3.1	Vorbemerkungen	32
3.3.2	Marktgängigkeit als Mietobjekt.....	33
3.3.3	Ermittlung der Mieterträge	33
3.3.4	Bewirtschaftungskosten	34
3.3.5	Liegenschaftszinssatz.....	35
3.3.6	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage	36

3.3.7	Ermittlung des Ertragswerts.....	37
4	Ermittlung des Verkehrswerts	38
4.1	Vorbemerkungen	38
4.2	Marktlage	38
4.3	Marktanpassung	39
4.3.1	Sachwertfaktor.....	39
4.3.2	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage	40
4.4	Verkehrswert.....	40
5	Ergebnisse	42
5.1	Angaben zum Objekt gemäß Auftrag.....	42

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 25.10.2022 mit dem Aktenzeichen 10 K 23/22, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 29.10.2022.

Das schriftliche Gutachten wird auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung zur Verfügung gestellt (Nr. 01-03), eine weitere Ausfertigung (Nr. 04) verbleibt im Büro des Sachverständigen.

1.2 Verwendungszweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren.

1.3 Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt

Gemäß Beauftragung sind zusätzlich zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende Angaben zum Wertermittlungsobjekt zu machen:

- a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- b) wer gegebenenfalls die Verwalterin oder der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang)
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

1.4 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wurde der 03.02.2023, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 03.02.2023. Besichtigt werden konnten alle Räume im Erd- und Obergeschoss, der Kriechkeller sowie die Außenanlagen.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale des Wertermittlungsobjekts wurden vom Sachverständigen ermittelt und in einer Akte zusammengefasst.

Über den Ortstermin wurden die Betroffenen sowie das Gericht termingerecht informiert.

Neben dem Sachverständigen war ein Vertreter des Eigentümers beim Ortstermin anwesend.

1.6 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Steeden, Blatt 1876, ohne Datum, ohne Seitennummerierung (ohne Abteilung III); es wird davon ausgegangen, dass der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug mit Ausnahme von Abteilung III ansonsten vollständig ist und den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Stand darstellt.

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 03.02.2023, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.01.2023, siehe Anlage 2
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 20.01.2023
- Kopie der Bauakte einschließlich Berechnungen, Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitt und Ansichten des Kreisbauamts Limburg-Weilburg; vom 08.03.2023, siehe auszugsweise Anlage 3 mit händischen Änderungen des Sachverständigen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 25.01.2023
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 23.01.2023
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Runkel per E-Mail vom 24.01.2023
- Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Runkel per E-Mail vom 24.01.2023
- Auskunft des Bauamts der Stadt Runkel über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 11.05.2023
- Auskunft der Stadt Runkel über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 11.05.2023

- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutz (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 19.01.2023
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2023 (Berichtsjahr 2022) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag der Gutachterausschüsse für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- Karte zur Makrolage, siehe Anlage 4
- Karten zur Mikrolage, siehe Anlage 5
- Luftaufnahme des Wertermittlungsobjekts, siehe Anlage 6

1.7 Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 07. Juli 2018, zuletzt geändert am 06. Juni 2018
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08. August 2020, in Kraft getreten am 01. November 2020

1.8 Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist definiert im Baugesetzbuch (BauGB), § 194:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Demzufolge ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Wertermittlungstichtag zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach eine Preisprognose, die nicht allein das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses ist, sondern auch aus den sorgfältig abgewogenen, nachvollziehbaren Wertermittlungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Die Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung ist nach der ImmoWertV zu begründen. Es liegt im Ermessen des Sachverständigen zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Wertermittlungsgutachtens herangezogen werden. Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Qualität des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials zu berücksichtigen und bei der

Anwendung des Verfahrens die tatsächlichen Geschehnisse im lokalen Marktgeschehen, die sich zeitlich zwischen der Veröffentlichung der Daten bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung ergeben haben, zu berücksichtigen, ggf. durch marktgerechte Zu- und/oder Abschläge.

Wenn ausreichend Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), ist dem Vergleichswertverfahren wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang einzuräumen.

Vergleichspreise, die für eine statistische Auswertung unmittelbar herangezogen werden können, liegen nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses nicht in ausreichender Anzahl und Aussagekraft vor, weshalb ein Vergleichswert im Sinne der ImmoWertV nicht ermittelt werden kann.

1.9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird daher in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt im Primärverfahren aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Angebots- und Nachfragesituation zu ermitteln.

Als Sekundärverfahren wird das Ertragswertverfahren zu Kontrollzwecken angewendet, dessen Ergebnisse zum Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Ergebnisse des Primärverfahrens auf Plausibilität dienen. Im Fall des Wertermittlungsobjekts kommt das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zur Anwendung.

Die Qualität der im gegenständlichen Gutachten in den erwähnten Wertermittlungsverfahren verwendeten Daten stellt im Sinne der ImmoWertV eine Grundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die zukünftige Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden und bei der Wertermittlung des konkreten Objekts zugrunde gelegt zu werden.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, die zusammen als wirtschaftliche Einheit eine mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücksfläche bilden.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts erfolgt in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung. Dabei werden die wesentlichen bzw. überwiegenden wertbestimmenden Merkmale beschrieben.

2.1 Beschreibung des Grundstücks

2.1.1 Angaben zum Liegenschaftsbuch

Die wertermittlungsgegenständlichen Grundstücke bestehen jeweils aus einem Flurstück. Die Flurstücke sind zum 20.01.2023 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Runkel Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Steeden
Flur:	7
Flurstück:	134/1
Fläche:	156 m ²
Lage:	Bachstraße 1
Tatsächliche Nutzung:	156 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Runkel Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Steeden
Flur:	7
Flurstück:	234/133
Fläche:	119 m ²
Lage:	Bachstraße 1
Tatsächliche Nutzung:	119 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch eingetragen wie folgt:

Amtsgericht:	Limburg a. d. Lahn
Grundbuch von:	Steeden

Blatt: 1876
Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.: 1
bisherige lfd. Nr.: --
Gemarkung: Steeden
Flur: 7
Flurstück: 134/1
Liegenschaftsbuch: --
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 1
Größe: 156 m²

lfd. Nr.: 2
bisherige lfd. Nr.: --
Gemarkung: Steeden
Flur: 7
Flurstück: 234/133
Liegenschaftsbuch: --
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 1
Größe: 119 m²

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs können Lasten und Beschränkungen eingetragen werden. In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

In Abteilung III eines Grundbuchs können Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden eingetragen werden. Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und sind daher nicht berücksichtigt.

Abteilung III des Grundbuchs des Wertermittlungsobjekts wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung III werden auftragsgemäß nicht im Gutachten aufgeführt.

2.1.2.1 Art des Eigentums

Alleineigentum

2.1.3 Zustandsmerkmale

2.1.3.1 Entwicklungszustand

Es handelt sich gemäß der ImmoWertV um „Baureifes Land“.

2.1.3.2 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich von Süd-Osten von der Bachstraße aus.

Die Bachstraße verfügt über eine befestigte Fahrbahn, beidseitige Bürgersteige, Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Ortsübliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Kanalisation, Gas, elektrischen Strom und Telekommunikation sind augenscheinlich vorhanden. Die Bebauung der Umgebung ist abgeschlossen.

Gemäß Auskunft der Stadt Runkel über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 11.05.2023 wurden sämtliche Beiträge vollständig abgerechnet und bezahlt.

Bei der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

2.1.3.3 Bau- und Planungsrecht

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Auskunft des Bauamts der Stadt Runkel über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 11.05.2023 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan mit einer Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen ist, und in einem Gebiet, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit werden gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt:

„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.“

2.1.3.4 Baugenehmigung

Die im Zuge des Ortstermins vorgefundenen baulichen Anlagen sind überwiegend in den Planunterlagen aus der Kopie der Bauakte des Bauamts Runkel vom 08.03.2023 enthalten bzw. wurden mit folgender Baugenehmigung genehmigt:

- Jahr 1957: ohne Bauscheinnummer, Wohnhausanbau

Die zugehörigen Planunterlagen stellen weitgehend den im Zuge des Ortstermins vorgefundenen baulichen Zustand dar. Davon abweichend

wurde die innere Grundrissgestaltung teilweise verändert und im rückwärtigen Bereich wurde ein Raum angebaut, der als Waschküche genutzt wird. Darüber hinaus wurde das Obergeschoss des straßenseitigen Stallanbaus offensichtlich zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnraum ausgebaut.

In Ermangelung der diesbezüglichen Baugenehmigungen wird in gegenständlicher Wertermittlung davon ausgegangen, dass der als Waschküche genutzte Anbau sowie der Ausbau des Obergeschosses des Stalls als Wohnraum grundsätzlich genehmigungsfähig sind und ohne nennenswerte Aufwendungen zu genehmigen wären.

2.1.3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der umgebenden Bebauung. Es liegt Wohnnutzung vor.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach Kenntnis der Örtlichkeit und Beurteilung anhand der Liegenschaftskarte ohne weiteren Nachweis weitgehend dem der Umgebungsbebauung.

2.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Andere Rechte, Beschränkungen oder öffentliche Lasten, außer den nachstehend aufgeführten, die den Wert des Grundstücks beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

2.2.1 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 25.01.2023 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz, per E-Mail vom 23.01.2023 gibt es für die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche keine Eintragungen.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand Altlastenfreiheit unterstellt.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.2.3 Denkmalschutz

Gemäß der Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 19.01.2023 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.3 Lagemerkmale

2.3.1 Makrolage

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Stadt/Stadtteil: Runkel/Steeden

Lage der Stadt: Runkel liegt ca. 8 km östlich der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn im Lahntal. Steeden befindet sich lahnabwärts unmittelbar neben Runkel auf der rechten Seite der Lahn.

Einwohnerzahl:

1.443	per 31.12.2022	(Stadtteil Steeden) ¹⁾
9.783	per 31.12.2022	(Stadt Runkel) ¹⁾
175.019	per 30.09.2020	(Landkreis) ²⁾

Quellen:

¹⁾ Internetpräsentation der Stadt Runkel

²⁾ Hessisches Statistisches Landesamt

Bevölkerungs-
entwicklung:

-13,8	%	2018-2040	(Landkreis) ¹⁾
1,3	%	2018-2040	(Hessen) ¹⁾
1,9	%	2018-2040	(Deutschland) ²⁾

Quellen:

¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden, Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2030

²⁾ Berechnet aus Angaben des Statistischen Bundesamts Wiesbaden, Bevölkerungsstand, eine von mehreren möglichen Berechnungsvarianten

Die demografische Entwicklung weist eine gewisse Gleichmäßigkeit mit moderaten Veränderungen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die

in gegenständlicher Wertermittlung verwendeten Wertermittlungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Wertermittlung darstellen.

Arbeitslosenquote:

4,8	%	per 02/2023	(Landkreis)
5,2	%	per 02/2023	(Hessen)
5,7	%	per 02/2023	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

96,9	per 2022	(Landkreis)
100		(Deutschland)

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Überörtliche
Verkehrsanbindungen:

Autobahn: A3: Frankfurt - Köln,
ca. 7,0 km entfernt (Limburg Nord)

Bundesstraßen: B54: Siegen - Wiesbaden
ca. 3,2 km entfernt (Limburg-Ahlbach)
B49: Limburg - Gießen,
ca. 3,2 km entfernt (Limburg-Ahlbach)
B8: Frankfurt - Köln,
ca. 7,8 km entfernt (Lindenholzhausen)

Bahnverkehr: Lahntalbahn: Koblenz - Gießen

Flugverkehr: nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-
Main-Flughafen, Frankfurt

Entfernungen:

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Limburg, Zentrum	8,7 km	16 Min
Wiesbaden, Zentrum	56,0 km	46 Min
Flughafen Rhein-Main	69,5 km	47 Min
Frankfurt, Zentrum	79,7 km	55 Min

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrtzeiten sind ebenfalls per

	Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.
Bedeutung der Stadt:	Die Stadt Runkel ist im Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2021 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil ausgewiesen. In Runkel befinden sich alle für die Stadtfunktion typischen Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Runkel besteht aus den 9 Stadtteilen Arfurt, Dehrn, Ennerich, Eschenau, Hofen, Runkel, Schadeck, Steeden und Wirbelau. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einrichtungen befinden sich in Runkel und in geringerem Umfang in den Stadtteilen. Soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten oder Kindertagesstätten finden sich in Arfurt, Dehrn, Ennerich, Runkel, Steeden und Wirbelau. In Runkel besteht eine Grundschule mit integrierter Gesamtschule, in den Ortsteilen Arfurt, Dehrn, Steeden und Runkel besteht jeweils eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Limburg und Weilburg. Runkel liegt an der Lahn und ist durch seine Burg und die Altstadt überregional bekannt als touristisches Ziel für Rad- und Wasserwanderer.
In Runkel ansässige Unternehmen:	Es sind überwiegend Kleinunternehmen und mittelständische Unternehmen in Runkel ansässig, wie z.B. Elring Klinger AG und Hedler Systemlicht GmbH, Schäfer Kalk GmbH & Co. KG.
Bewertung der Makrolage:	Die Makrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig bewertet.
Karte zur Makrolage:	Siehe Anlage 4

2.3.2 Mikrolage

Ortslage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nördlich der Ortsmitte von Steeden ca. 300 m vom Ortskern entfernt unmittelbar auf der nördlichen Seite der Abzweigung der Bachstraße von der Steedener Hauptstraße nach Nord-Osten.

Örtliche
Verkehrsanbindung:

Runkel ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Am Löwen“	0,05 km
Bahnhof Runkel	3,80 km
Bahnhof Limburg/Lahn	10,00 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	11,00 km

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer und nicht als Luftlinie ausgewiesen.

Versorgungslage:

In Steeden gibt es eine Kindertagesstätte und eine Grundschule und vereinzelte Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse soziale, öffentliche und kirchliche Einrichtungen. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, eine weiterführende Schule sowie ein für die Bedeutung der Stadt angemessenes Versorgungsangebot stehen in Runkel zur Verfügung und sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des aperiodischen Bedarfs mit umfangreichem Angebot, weiterführende Schulen, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie ein umfangreiches Versorgungsangebot stehen in Limburg zur Verfügung.

Wohnlage:

Die Wohnlage ist durch eine homogene Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung sowie durch eine mittelmäßige bis geringe

Frequentierung in Form von Durchgangsverkehr nach Hofen und Anliegerverkehr auf der Bachstraße bzw. Durchgangsverkehr nach Dehrn und Runkel auf der Steedener Hauptstraße geprägt.

Zusammenfassend wird die Wohnlage als mittelmäßig bis einfach bewertet.

Nachbarschaftslage: Die Umgebungsbebauung ist abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus freistehenden, durchschnittlich gepflegten Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern mittleren Wohnwerts in überwiegend offener Bauweise.

Die Nachbarschaftslage ist als mittelmäßig zu beurteilen.

Licht- und Sonnenlage: Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als mittelmäßig eingestuft.

Immissionslage: Während des Ortstermins, Freitag, den 03.02.2023, 10:00 – 10:45 Uhr, wurden subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine als störend zu empfindenden Lärm- oder Geruchsmissionen wahrgenommen.

Bewertung der Mikrolage: Die Mikrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig bis einfach beurteilt.

Karte zur Mikrolage: Siehe Anlage 5

Luftaufnahme des
Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 6

2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Die Grundstücksfläche weist unmittelbar auf der rückwärtigen Seite des Wohnhauses einen steilen Anstieg nach Nord-Westen auf. Sie hat einen unregelmäßigen sich nach Nord-Westen stark verjüngenden Zuschnitt mit einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 50,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Bachstraße beträgt ca. 12,0 m.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts und der Topographie ist die Nutzbarkeit der Grundstücksfläche eingeschränkt.

Form und Maße des Grundstücks können dem Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (siehe Anlage 2) entnommen werden.

2.4.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus.

2.4.3 Außenanlagen

2.4.3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Freifläche ist in den Bereichen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze entlang der Bachstraße mit Betonpflastersteinen und teilweise im rückwärtigen Bereich als Freisitz bzw. Terrasse mit Betonpflastersteine oder mit Ortbeton befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Unbebaute und unbefestigte Freiflächen sind verwildert und mit Bäumen und Büschen bewachsen. Der Außenbereich befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

2.4.3.4 Einfriedung

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche ist entlang der Grundstücksgrenze zur Bachstraße bereichsweise mit einem Mauersockel mit Metallzaun an Mauerpfeilern eingefriedet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich war aufgrund des starken Bewuchses mit Pflanzen nicht zu erkennen, ob dort eine Einfriedung vorhanden ist.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlage

Die Beschreibung der baulichen Anlage erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf.

Eine Bestimmung der verwendeten Baustoffe wurde nicht beauftragt und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die Nennung der verwendeten Baustoffe in diesem Gutachten erfolgt nur in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird, sofern nicht anders angegeben, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft würden. Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden, sofern in gegenständlichem Gutachten nicht ausdrücklich erwähnt, nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

2.5.1 Wohngebäude

2.5.1.1 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung

Es handelt sich um ein nur bereichsweise mit einem Kriechkeller unterkellertes Einfamilienwohnhaus.

Vorhandene Nutzungen:

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Flur, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Bad (ohne WC), Lagerraum, Waschküche

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon, Abstellraum, Balkon, Zimmer 2, Zimmer 3

2.5.1.2 Baujahr/Alter

Angaben zur ursprünglichen Baujahr liegen nicht vor. Der Wohnhausanbau, für den in der Bauakte eine Baugenehmigung vorliegt, wurde nach Kenntnisstand etwa im Jahr 1958 ausgeführt. Der rückwärtige als Waschküche genutzte Anbau wurde vermutlich aufgrund der beim Ortsanbau gemachten Wahrnehmungen später angebaut. Offensichtlich wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten Modernisierungen vorgenommen.

In Ermangelung der erforderlichen Informationen muss das fiktive Baujahr unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale, der architektonischen Gestaltung und der Konzeption frei geschätzt werden. Aufgrund der vorstehenden Eigenschaften wird das Jahr 1970 als fiktives Baujahr angesetzt.

2.5.1.3 Rohbau

Gründung:	unbekannt
Außenwände:	massiv, Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	massiv, Mauerwerk
Decken:	unbekannt, vermutlich Holzbalkendecke

2.5.1.4 Ausbau

Fassade:	Verputz, Anstrich; keine nachträgliche Wärmedämmung; Sockel farbig abgesetzt
Wandflächen innen:	
Wohnräume:	Verputz, Anstrich/Tapete
Sanitärräume:	gefliest
Küche:	Verputz, Anstrich/Tapete, Fliesen-spiegel
Deckenflächen:	
Wohn-/Sanitärräume:	Holzpaneele; Holzverkleidung, Verputz, Anstrich
Fußbodenbeläge:	
Wohnräume und Flure:	Fliesen, Laminat
Sanitärräume:	Fliesen
Küche:	Fliesen

Innentüren:	leichte furnierte Röhrenspantürblätter mit farbig gestrichenen Holz- oder Metallzargen
Haustür:	Kunststofftürblatt mit Füllung und Ornamentglasfüllungen
Fenster:	überwiegend Metallrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, vermutlich aus den späten 1970er/frühen 1980er Jahren, teilweise Kunststoffrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung neueren Baujahrs; manuelle Kunststoffrollläden
Elektroinstallation:	einfacher bis mittelmäßiger Ausstattungsstandard
Sanitärräume:	in Gestaltung den 1980er Jahren entsprechend, einfacher bis sehr einfacher Ausstattungsstandard mit Stand-WC und Druckspüler; Bad ohne WC; mittelmäßiger Instandhaltungszustand; im WC Schimmelspuren
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann Gasola, Baujahr 1992, vermutlich mit integriertem Brauchwasserspeicher; Plattenradiatoren, im Bad Handtuchtrockner
Besondere Ausstattungsdetails:	offener Unterstand/Teilüberdachung im rückwärtigen Bereich des Freisitzes

2.5.1.5

Dach	
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Quergiebel, vermutlich Holzkonstruktion; rückwärtiger als Waschküche genutzter Anbau mit Schleppdach
Dachdeckung:	Kunstschiefer, der aufgrund des anzunehmenden Zeitpunkts der Dachdeckung möglicherweise asbesthaltig ist; Dach des rückwärtigen als Waschküche genutzten Anbaus mit Bitumenschindeln gedeckt

Dachentwässerung: Blechrinnen und -fallrohre

2.5.1.6 Gestaltung/Grundrisse

Die architektonische Gestaltung ist einfach und mit deutlichen konzeptionellen Einschränkungen für den Gebrauchszweck der baulichen Anlage noch angemessen. Aus der Küche führt die Treppe zum Obergeschoss. Von dieser Treppe zweigt ein weiterer Treppenlauf ab, der zum Schlafzimmer führt. Daher kann man z.B. nicht vom Schlafzimmer im Obergeschoss unmittelbar zu den anderen Räumen im Obergeschoss gelangen, sondern muss dazu zunächst die Treppe nahezu vollständig bis zum Erdgeschoss hinuntergehen und anschließend den anderen Treppenlauf hinaufsteigen.

Die Grundrisse entsprechen mit geringen Abweichungen den ursprünglichen Darstellungen in den Planunterlagen. Die vorgefundene Grundrissgestaltung wurde vom Sachverständigen durch händische Eintragung in den in der Anlage befindlichen Grundrissen schematisch dargestellt.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird der Wohnwert zusammenfassend als einfach bezeichnet.

2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die baulichen Anlagen wurden am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem für das fiktive Baujahr durchschnittlichen bis einfachen Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden.

Im Zuge des Ortstermins wurden die im Folgenden aufgeführten Mängel und Schäden festgestellt, die als über das übliche Maß an Abnutzung, Verschleiß und geringfügige Schadhaftekeit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittelmäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden:

- der Balkon weist im Bereich der Umfassungsmauer einen Feuchtigkeitsschaden auf
- das Dach weist in der Kehle zwischen Hauptdach und Quergiebel einen provisorisch reparierten Schaden auf
- die Heizungsanlage ist mehr als 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz von einem Erwerber ersetzt werden
- das WC im Erdgeschoss weist bereichsweise Schimmel auf

Beseitigung Feuchtigkeitsschaden Balkon	2.000 €
Beseitigung Schaden am Dach	1.000 €
Austausch veraltete Heizungsanlage	8.000 €
Schimmelbeseitigung WC	1.000 €
Summe Wertminderung	12.000 €

Die Ursache der Schimmelbildung ist nicht bekannt. Die Ermittlung der Ursache gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde daher nicht vorgenommen. Es wird in gegenständlichem Gutachten aufgrund der Wahrnehmungen des Sachverständigen angenommen, dass die Schimmelbildung darauf zurückzuführen ist, dass das Gebäude längere Zeit leer steht, nicht beheizt wird und das WC nicht gelüftet wurde, zumal die Tür zum WC im Zuge des Ortstermins verschlossen vorgefunden wurde. Ein Zusammenhang könnte auch mit dem Feuchtigkeitsschaden am Balkon bestehen, durch den augenscheinlich Feuchtigkeit in das Mauerwerk eindringt. Dadurch könnte die Luftfeuchte im WC erhöht sein, was die Schimmelbildung ebenfalls begünstigen würde.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand unterstellt, dass der Schimmel durch angemessene Reinigungs- und Desinfektionsmaßnahmen, Modernisierungstätigkeiten im WC und die Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens am Balkon zu beseitigen ist.

Sollte dennoch ein schwerwiegender pflanzlicher Befall vorhanden sein, wären dessen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Schwerwiegende Mängel, Schäden oder erheblicher Instandhaltungszustand, welche die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlage erheblich einschränken oder verhindern, wurden nicht festgestellt.

Der Instandhaltungszustand wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude einfache energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen einfachen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1970 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungstichtag am 03.02.2023: 17 Jahre

2.5.1.10 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 (1987) zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Die BGF sind gemäß der DIN 277 (1987) getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse

Die zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigen ausschließlich die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht gesondert erfasst, da dieser Flächenanteil in der Regel in Bezug auf die Baukosten unbedeutend ist. Die Brutto-Grundfläche, die zum Zweck der Herleitung der Herstellungskosten zu ermitteln ist, wird daher lediglich in Anlehnung an die DIN 277 (1987) berechnet, da der vorstehend erwähnte Bereich c unberücksichtigt bleibt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt grob überschlägig mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Kellergeschoss (entfällt, da nur Kriechkeller)

Zwischensumme BGF KG	0,00 m ²
----------------------	---------------------

Erdgeschoss:	8,90 m x 6,00 m =	53,40 m ²
0,5 x	2,10 m x 6,00 m =	6,30 m ²
	4,00 m x 3,70 m =	14,80 m ²
0,5 x	4,00 m x 1,70 m =	3,40 m ²
0,5 x	4,00 m x 0,40 m =	0,80 m ²
	4,00 m x 2,00 m =	8,00 m ²

Zwischensumme BGF EG	78,70 m ²
----------------------	----------------------

Obergeschoss:	8,90 m x 6,00 m =	53,40 m ²
0,5 x	2,10 m x 6,00 m =	6,30 m ²
	4,00 m x 3,70 m =	14,80 m ²
0,5 x	4,00 m x 1,70 m =	3,40 m ²

Zwischensumme BGF OG	77,90 m ²
----------------------	----------------------

Dachgeschoss:	8,90 m x 6,00 m =	53,40 m ²
0,5 x	2,10 m x 6,00 m =	6,30 m ²

Zwischensumme BGF DG	59,70 m ²
----------------------	----------------------

Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	216,30 m ²
-----------------------------------	-----------------------

Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet	216,00 m ²
-------------------------------------	-----------------------

2.5.1.11 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen, da diese Gepflogenheiten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete unter Berücksichtigung des Wohnwerts des Wertermittlungsobjekts bilden.

Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) zur Anwendung kommt. Die Wohnfläche wurde aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.
Zusammenstellung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Windfang		1,10 m x 1,40 m =	1,54 m ²
WC		1,00 m x 1,20 m =	1,20 m ²
Flur		1,00 m x 5,30 m =	5,30 m ²
		0,60 m x 1,40 m =	0,84 m ²
Wohnzimmer		3,50 m x 3,50 m =	12,25 m ²
		3,00 m x 1,90 m =	5,70 m ²
Küche		3,40 m x 3,50 m =	11,90 m ²
Speisekammer		1,20 m x 1,70 m =	2,04 m ²
	0,5 x	0,80 m x 1,70 m =	0,68 m ²
Bad		2,30 m x 1,60 m =	3,68 m ²
		-0,40 m x 0,30 m =	-0,12 m ²
Wohnfläche EG gesamt			45,01 m²

Wohnfläche EG gerundet 45 m²

Obergeschoss:

Flur		1,20 m x 1,70 m =	2,04 m ²
	0,5 x	0,50 m x 1,70 m =	0,43 m ²
Schlafzimmer		3,50 m x 3,50 m =	12,25 m ²
	0,5 x	3,50 m x 1,20 m =	2,10 m ²
	0,5 x	3,50 m x 0,40 m =	0,70 m ²
Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon		4,40 m x 3,50 m =	15,40 m ²
Abstellraum		1,10 m x 0,80 m =	0,88 m ²
	0,5 x	1,10 m x 0,40 m =	0,22 m ²
	0,5 x	0,30 m x 0,70 m =	0,11 m ²
Balkon	0,25 x	2,00 m x 1,40 m =	0,70 m ²
Zimmer 2		3,50 m x 5,40 m =	18,90 m ²
		-0,40 m x 0,40 m =	-0,16 m ²
Zimmer 3		3,30 m x 1,80 m =	5,94 m ²
		-0,40 m x 0,30 m =	-0,12 m ²
Wohnfläche OG gesamt			59,38 m²

Wohnfläche OG gerundet 59,00 m²

Wohnfläche gesamt 104 m²

Ausbauverhältnis WoF/BGF 48%

3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertanteil

3.1.1 Erläuterungen

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichsverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor.

Der Sachverständige hat deshalb die Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen und leitet den Bodenwert aus diesen Angaben durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge ab.

3.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts folgenden Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen: erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 500 m²: 60,00 €/m²

Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann nach sachverständiger Korrektur als Vergleichswert für den Wertermittlungsstichtag herangezogen werden, weil u.a. der zeitliche Abstand zum Stichtag der Bestimmung des Bodenrichtwerts durchschnittlich und angemessen ist und weil die Entwicklung der Bodenrichtwerte davor und danach eine gewisse Kontinuität aufweist.

Die Beobachtung der Grundstückspreisentwicklung und der Marktsituation seit der letzten Festlegung der Richtwerte vor dem maßgebenden Wertermittlungsstichtag zeigt, dass die Grundstückspreise etwa gleichgeblieben sind.

3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau auf-

weisen und daher zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Lagequalitäten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Ein Bodenrichtwert ist dann zu 100 % anzusetzen, wenn das Wertermittlungsobjekt in allen wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften deckungsgleich ist mit dem fiktiven Grundstück, das die durchschnittlichen Eigenschaften sämtlicher Grundstücke in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften nicht vollständig dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone.

Daher ist eine Korrektur wegen der abweichenden Grundstücksgröße und wegen des Zuschnitts und der Topographie erforderlich.

Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 500 m²: Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche beträgt 275 m². Die abweichende Grundstücksgröße ist anhand der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzupassen.

Umrechnungskoeffizient der Fläche des Richtwertgrundstücks von 500 m²: 1,00

Umrechnungskoeffizient der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche von 275 m² (interpoliert aus den Umrechnungskoeffizienten für 250 m² und für 300 m²): rd. 1,07

Korrekturfaktor: 1,07/1,00 = 1,07

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	60,00 €/m ²
Korrektur für Grundstücksgröße	
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	275 m ²
Umrechnungskoeffizien (interpoliert):	1,07
Bodenrichtwertkorrektur:	1,07 / 1,00 = 1,07
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	64,20 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	64,00 €/m ²
Korrektur für Grundstückszuschnitt und -topografie	
Bodenrichtwertkorrektur:	-25%
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	48,00 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	48,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Bodenwert:	
48,00 €/m ² x 275 m ² =	13.200 €
Bodenwert gerundet:	13.000 €

3.2 Vorläufiger Sachwert

3.2.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert umfasst den Bodenwertanteil des zu bewertenden Grundstücks und den Bauwertanteil der aufstehenden baulichen Anlagen. Der Bauwertanteil ergibt sich aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277/1987 und aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

3.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 1970:	53 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Alterswertminderung linear:	76,00 %

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2022, Wohngebäude:	154,7
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
$154,7/90,6 =$	1,708

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2022 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2023 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2022 umfasst.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:

Zeitwert besonderer Bauteile, nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt:	2.000 €
--	---------

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen:	12.000 €
---	----------

Wertminderungen zur Berücksichtigung von Baumängeln, -schäden und/oder unfertigen Bauleistungen sind aus wertermittlungsmethodischen Gründen erst am Ende der Berechnungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wertbestimmende Grundlagen:

Basisjahr:	2010
in Anlehnung an Gebäudetyp:	1.12
gewogene Standardstufe, gerundet:	2

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer:	618,85 €/m ²
---	-------------------------

Der Gebäudetyp entspricht einem unterkellerten Wohnhaus mit Erd-, ausgebautem Ober- und ausbaubarem, aber nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Wahl dieses Gebäudetyps wird trotz der nur teilweise vorhandenen Unterkellerung mit einem Kriechkeller als sachgerecht angesehen, weil durch den Lagerraum und die rückseitig angebaute Waschküche Räume vorhanden sind, die in Ausstattung und Funktionalität einer Unterkellerung entsprechen.

$618,85 \text{ €/m}^2 \times 1,708 =$	rd. 1.057,00 €/m ²
---------------------------------------	-------------------------------

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.057,00 €/m² angesetzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus:	216 m ²
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer:	1.057,00 €/m ²
216 m ² à 1.057 €/m ²	228.312 €
+ besondere Bauteile	2.000 €
Summe Herstellungskosten	230.312 €
- Alterswertminderung, linear	76% -174.379 €
vorläufiger Gebäudesachwert	55.933 €
+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	5% 2.797 €
Wert der baulichen Anlagen rechnerisch	58.730 €
Wert der baulichen Anlage gerundet	59.000 €
+ Bodenwertanteil	13.000 €
vorläufiger Sachwert rechnerisch	72.000 €

3.3 Ertragswert

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren wird im Falle des Wertermittlungsobjekts als vergleichendes Sekundärverfahren zur Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität angewendet. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 19 ImmoWertV). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet, sondern steht leer. Es wird im Ertragswertverfahren fiktiv von einem Mietverhältnis ausgegangen, dem ein üblicher Formularmietvertrag zugrunde liegt unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst getragen werden.

3.3.2 Marktgängigkeit als Mietobjekt

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand unter Zugrundelegung der Lage, des Wohnwerts und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse nach erfolgter Beseitigung von Mängeln und Schäden und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.3.3 Ermittlung der Mieterträge

Bei der Ermittlung der marktüblich zu erzielenden Erträge als Nettokaltmieten werden Rechercheergebnisse aus aktuellen Angeboten vergleichbarer Mietflächen und eigene Erfahrungen aus einer konstanten Marktbeobachtung sowie Daten einer vom Sachverständigen geführten Datenbank unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht. Aus dem Jahr 2022 wurden 145 auszuwertende Verkaufsfälle analysiert. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,94 €/m² bei einer Spanne von 3,91 €/m² bis 10,34 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 176 €/m² (Spanne 30,00 €/m² bis 580,00 €/m²) und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Gemäß einer Recherche auf www.immobilienscout24.de werden Wohnungen und Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts im Durchschnitt für ca. 6,00 €/m² bei mittlerem Wohnwert und für ca. 9,50 €/m² bei höherem Wohnwert als Mietobjekte angeboten.

Somit wird die marktüblich zu erzielende Miete in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und aufgrund eigener Marktrecherchen unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung, der Größe und des Zustands angenommen.

Als ortsübliche, marktüblich zu erzielende Mieten werden als Ergebnis der vorstehend erläuterten Analyseschritte angesetzt:

Wohnfläche:	5,00 €/m ²
PKW-Stellplatz:	20,00 €/Stk.

3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) abzuziehen, soweit sie nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen
- Mietausfallwagnis

Der Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Ertragswertmodells, das der Herleitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie zu bemessen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag durch Abzug der im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungskosten.

3.3.4.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes durchschnittlich jährlich aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Instandhaltung:	12,70	€/m ² Wohnfläche jährlich
	48,00	€/Stk. PKW-Stellplatz jährlich

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen selbst übernehmen würde.

Für den PKW-Stellplatz wird der hälftige Ansatz für eine PKW-Garage gewählt.

3.3.4.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die zu leistende Verwaltungsarbeit wie Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Verwaltung: 324,00 €/Wohnung oder Haus jährlich
21,00 €/Garage jährlich

Für den PKW-Stellplatz wird der hälftige Ansatz für eine PKW-Garage gewählt.

3.3.4.3 Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand infolge von Mieterwechseln entsteht.

Mietausfallwagnis: 2,0 % pauschal des Jahresrohertrags

3.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je größer das Risiko einer Investition in die Immobilie ist. Er ist in der Ertragswertermittlung von zentraler Bedeutung und bildet alle Beurteilungsaspekte des Wertermittlungsobjekts, wie zum Beispiel Lage, Ausstattung, Drittverwendungsfähigkeit, Vermiet- bzw. Veräußerbarkeit sowie die Angebots- und Nachfragesituation ab.

Der den nachfolgenden Berechnungen zugrunde zu legende Liegenschaftszins ergibt sich aus den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und aus dem Modell, das bei der Ableitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen zugrunde gelegt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2023 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfällen von Einfamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht.

Aus dem Jahr 2022 wurde aus 145 auszuwertenden Verkaufsfällen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,8 % ermittelt mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,94 €/m² bei einer Spanne von 3,91 €/m² bis 10,34 €/m², das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 176 €/m² (Spanne 30,00 €/m²

bis 580,00 €/m²) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 36 Jahre.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2023 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Gruppe „freistehendes Einfamilienhaus“ zwischen 1,5 % und 4,0 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz aus 2022 in Höhe von 0,8 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % abgeleitet aufgrund der tatsächlichen Objekteigenschaften. Der gewählte Liegenschaftszinssatz liegt an der Spannenobergrenze wegen des erhöhten Investitionsrisikos aufgrund des einfachen bis durchschnittlichen Instandhaltungszustands und des einfachen Wohnwerts.

3.3.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht sind, beziehen sich auf Transaktionen aus dem Jahr 2022.

Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen. Es wurde ein Anpassungsfaktor in Höhe von 1,062 (+ 6,2 %) ermittelt basierend auf der im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Indexreihe der Wertentwicklung von Einfamilienhäusern in Dornburg 2017-2022.

3.3.7 Ermittlung des Ertragswerts

104 m ² Wohnfläche	à	5,00 €/m ²	=	520,00 €
1 m ² PKW-Stellplatz	à	20,00 €/m ²	=	20,00 €
Monatsrohertrag gesamt				540,00 €
Jahresrohertrag	12	x	540,00 €	= 6.480,00 €
./ Instandhaltung Wohnen	104 m ²	x	12,70 €/m ²	= 1.320,80 €
./ Instandhaltung PKW-Stellplatz	1 Stk	x	48,00 €/m ²	= 48,00 €
./ Verwaltung Wohnen	1 Stk	à	324,00 €/Stk	= 324,00 €
./ Verwaltung PKW-Stellplatz	1 Stk	à	21,00 €/Stk	= 21,00 €
./ Mietausfallwagnis	2,0%	von	6.480,00 €	= 129,60 €
Summe Bewirtschaftungskosten		28,4% v. Rohertrag	=	1.843,40 €
Jahresreinertrag				4.636,60 €
./ Bodenwertverzinsung	1,70%	von	13.000,00 €	= 221,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				4.415,60 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Verzinsung von 1,70% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 17 Jahren				14,6568
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				64.719 €
+ Bodenwertanteil				13.000 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch				77.719 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser				1,094
marktangepasster Ertragswert				84.992 €
Wertminderung wg. Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen				-12.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch				72.992 €
Ertragswert gerundet				70.000 €
Ertragswert/Jahresrohertrag				10,8
Netto-Rendite (Jahresreinertrag/Ertragswert gerundet)				6,62%

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dient nur dem Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität.

4.2 Marktlage

Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Stadt Runkel beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950.

In den Jahren 2019-2022 wurden 23 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 271.399 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 736 m², die mittlere Wohnfläche 152 m² und der mittlere Bodenrichtwert 117 €/m². Davon entfallen drei Kauffälle auf das Jahr 2022.

Aufgrund der Lage, des Instandhaltungszustands, der Konzeption und der Gestaltung ist im Falle einer Veräußerung bei angemessener Preisgestaltung und Vermarktungsaktivität mit einer mittelmäßigen bis geringen Nachfrage und mit einer mittelmäßigen bis langen Vermarktungsdauer zu rechnen.

4.3 Marktanpassung

4.3.1 Sachwertfaktor

Die in § 8 Abs. 2 ImmoWertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt als Marktanpassung des ermittelten Sachwerts, der lediglich einen Zwischenwert darstellt und somit als vorläufiger Sachwert bezeichnet wird.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt kann durch eine empirische Auswertung der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss geführt wird, beurteilt werden. Aus ihr werden in Abhängigkeit

- der Gebäudeart
- des Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der Höhe des Sachwerts und dessen Grundlagen
- der angewendeten Alterswertminderung
- der Lage innerhalb der Gemeinde
- der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts und
- des Bodenwertniveaus

Marktanpassungszu- oder -abschläge als sogenannte Sachwertfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2023 werden Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² ab einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € und mehr veröffentlicht. Aufgrund der großen Differenz zum vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjekts sind diese nicht geeignet.

Im Immobilienmarktbericht für Hessen 2022 werden für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 49 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	100.000 €:	1,29
vorläufiger Sachwert	150.000 €:	1,10

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 72.000 € wird daraus durch Extrapolation ein vorläufiger Sachwertfaktor in Höhe von 1,35 ermittelt.

Dieser Sachwertfaktor wird um 25 % reduziert wegen des erhöhten Investitionsrisikos aufgrund des einfachen bis durchschnittlichen Instandhaltungszustands und des einfachen Wohnwerts. Der als sach- und marktgerecht angesehene Sachwertfaktor resultiert zu 1,02.

4.3.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Siehe Punkt 3.3.6.

Es wird ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen, dass die Differenz in der Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage zwischen dem Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2023 und dem Immobilienmarktbericht für Hessen 2022 aufgrund der ohnehin erforderlichen Anpassung des Sachwertfaktors an die tatsächlichen Objekteigenschaften vernachlässigbar gering ist.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 03.02.2023 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit

vorläufiger Sachwert	72.000 €
Sachwertfaktor	x 1,02
vorläufiger marktangepasster Sachwert	73.440 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser	1,094
marktangepasster Sachwert	80.313 €
Wertminderung Mängel, Schäden	-12.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Verkehrswert rechnerisch	68.313 €
Verkehrswert gerundet	70.000 €
Verkehrs-/Marktwert (i. W.: siebzigtausend Euro)	70.000 €
Verhältniszahlen:	
Verkehrswert/Wohnfläche	673 €/m ²
Bodenwert/Wohnfläche	125 €/m ²
Bodenwertanteil	19%

Laut Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts vom 11.10.2022 ist der Verkehrswert jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks einzeln auszuweisen.

Beide Grundstücke bilden zusammen eine Grundstücksfläche als wirtschaftliche Einheit. Eine separate Nutzung der beiden Grundstücke getrennt voneinander erscheint nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll. Die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke werden daher anhand deren Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche gewichtet.

Gesamtgrundstücksfläche	275 m ²
Grundstücksfläche Flurstück 134/1	156 m ²
Grundstücksflächenanteil Flurstück 134/1	57%
Grundstücksfläche Flurstück 234/133	119 m ²
Grundstücksflächenanteil Flurstück 234/133	43%
Verkehrswertanteil Flurstück 134/1:	39.709 €
Verkehrswertanteil Flurstück 234/133:	30.291 €

5 Ergebnisse

5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag

Folgende Angaben, die gemäß Auftragsschreiben zu machen sind, erfolgen auf dem Kenntnisstand anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden.

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Nach Angaben des Vertreters des Eigentümers steht das Objekt gegenwärtig leer. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen angabegemäß nicht.

b) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Grundstück ist nicht nach dem WEG aufgeteilt. Es gibt daher keinen WEG-Verwalter.

c) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Runkel per E-Mail vom 24.01.2023 ist im Wertermittlungsobjekt kein Gewerbebetrieb gemeldet.

d) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)

Im Zuge des Ortstermins wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

e) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es liegen keine Angaben vor, ob im Wertermittlungsobjekt Hausschwamm vorhanden ist. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass Hausschwamm vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt bzw. das Gebäude nicht von Hausschwamm befallen ist.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen zum im WC vorgefundenen Schimmel unter Punkt 2.5.1.7, Baulicher Zustand/Instandhaltung.

- f) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es liegen keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen zu den Abweichungen zwischen der in der Bauakte enthaltenen Baugenehmigung und den vorgefundenen baulichen Anlagen unter Punkt 2.1.3.4, Baugenehmigung.

- g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.8 Energetische Eigenschaften.

- h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 25.01.2023 sind zulasten bzw. zugunsten des wertermittlungsgegenständlichen Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 02.06.2023

Dipl.-Ing. Marcus Badmann

Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen



Foto Nr. 01: Ansicht von Bachstraße Blickrichtung Westen mit Objekt (rechter Bildrand) und Verlauf Steedener Hauptstraße



Foto Nr. 02: Ansicht von Bachstraße Blickrichtung Nord-Westen mit Objekt (rechts) und Verlauf Steedener Hauptstraße



Foto Nr. 03: Ansicht von Bachstraße Blickrichtung Nord-Westen



Foto Nr. 04: Ansicht von Bachstraße Blickrichtung Norden mit Verlauf Bachstraße



Foto Nr. 05: Verlauf Bachstraße Blickrichtung Nord-Osten



Foto Nr. 06: Ansicht von Bachstraße Blickrichtung Westen



Foto Nr. 07: Abzweig der Bachstraße von der Steedener Hauptstraße Blickrichtung Westen mit Objekt (rechter Bildrand)



Foto Nr. 08: Abzweig der Bachstraße von der Steedener Hauptstraße Blickrichtung Nord-Osten mit Objekt (links)



Foto Nr. 09: Detail Schaden am Dach



Foto Nr. 10: Detail Feuchtigkeitsschaden Balkon



Foto Nr. 11: Rückansicht Blickrichtung Süd-Osten



Foto Nr. 12: Rückansicht Blickrichtung Süden mit Teil der Außenanlage



Foto Nr. 13: rückwärtiger Grundstücksbereich/Außenanlage Blickrichtung Norden



Foto Nr. 14: rückwärtiger Grundstücksbereich/Außenanlage



Foto Nr. 15: rückwärtiger Grundstücksbereich/Außenanlage Blickrichtung Norden



Foto Nr. 16: EG, Flur



Foto Nr. 17: EG, Eingangsbereich



Foto Nr. 18: EG, WC



Foto Nr. 19: EG, WC mit Schimmel



Foto Nr. 20: EG, WC mit Schimmel



Foto Nr. 21: EG, Wohnzimmer



Foto Nr. 22: EG, Küche mit Treppe zum OG links (Schlafzimmer) und OG rechts (übrige Räume im OG)



Foto Nr. 23: EG, Speisekammer



Foto Nr. 24: EG, Bad



Foto Nr. 25: Treppe zum OG links (Schlafzimmer) und OG rechts (übrige Räume im OG)



Foto Nr. 26: OG, Schlafzimmer



Foto Nr. 27: OG, Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon



Foto Nr. 28: OG, Balkon



Foto Nr. 29: OG, Zimmer 2

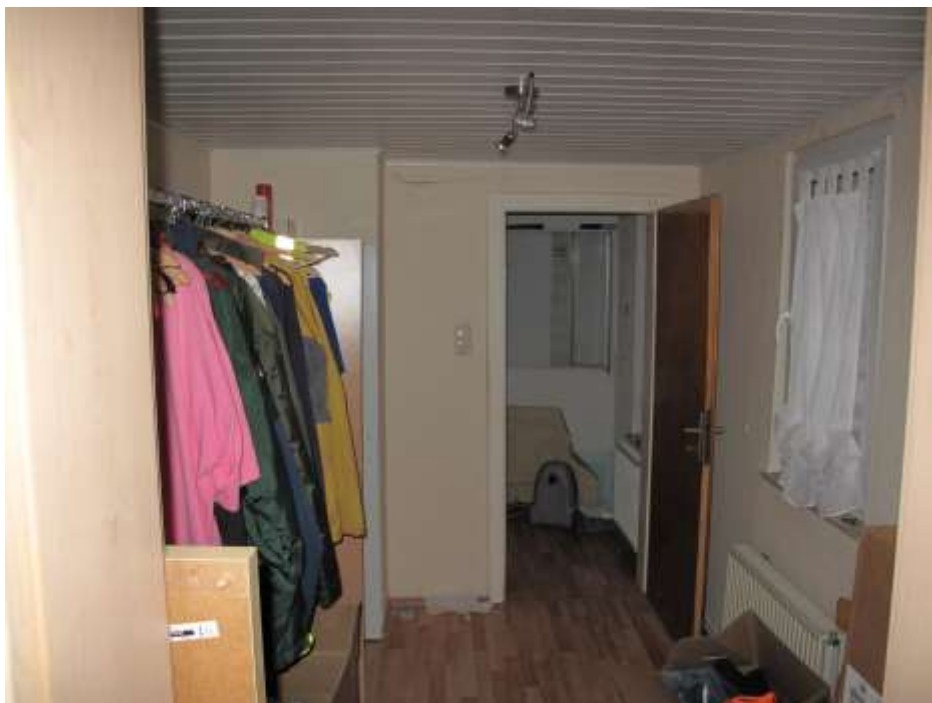


Foto Nr. 30: OG, Zimmer 3



Foto Nr. 31: EG, Waschküche (rückwärtiger Anbau)



Foto Nr. 32: EG, Lagerraum (in ehemaligem Stallgebäude)



Foto Nr. 33: EG, Zugang Kriechkeller



Foto Nr. 34: Kriechkeller