

# GUTACHTEN

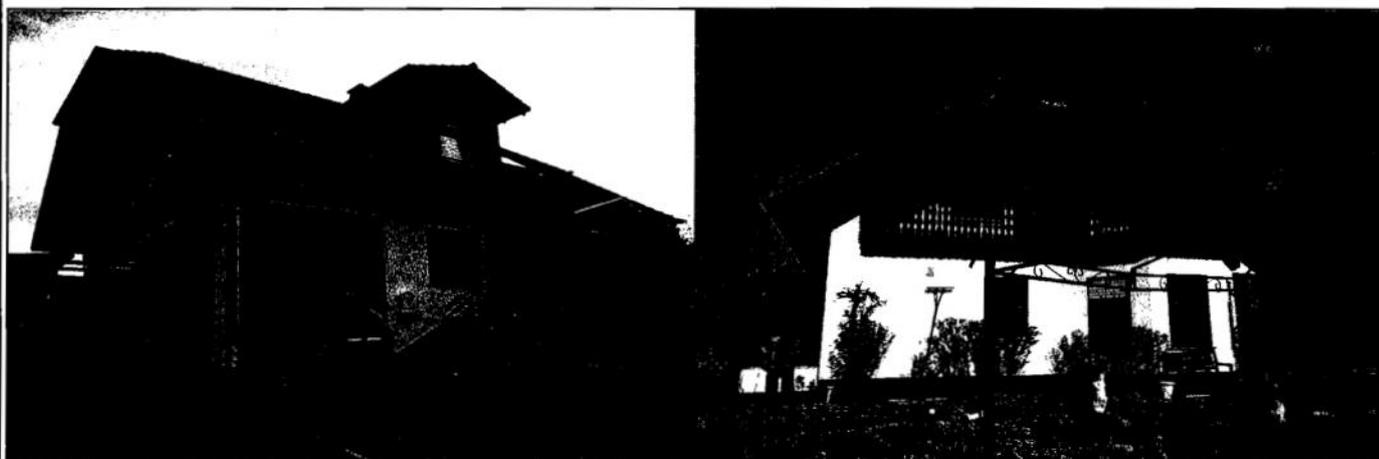
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem

Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 65618 Selters-Haintchen, Laubusweg 2

Zwangsversteigerungssache    Az.: 10 K 24/22

Nord-West-Ansicht

Süd-Ansicht



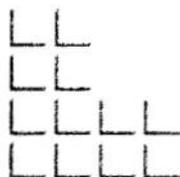
Verkehrswert: 341.000,00 €

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:  
Fax:  
E-Mail:

06431 – 9354-0  
06431 – 9354-20  
loew@architekt-loew.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 65618 Selters-Haintchen, Laubusweg 2**

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Haintchen | 1575  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Haintchen | 1     | 63/3      |

24

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt  | Seite |
|-------|--|-------|
| 1     | <u>Allgemeine Angaben</u> .....                                      | 3     |
| 1.1   | <u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u> .....                 | 3     |
| 1.2   | <u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u> .....          | 3     |
| 1.3   | <u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u> .....       | 3     |
| 1.4   | <u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u> .....                      | 5     |
| 1.5   | <u>Rechtliche Gegebenheiten:</u> .....                               | 9     |
| 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> .....                                   | 17    |
| 2.5.1 | <u>Ertragswertberechnung</u> .....                                   | 17    |
| 2.5.2 | <u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u> .....                   | 18    |
| 2.6   | <u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u> .....                         | 20    |
| 2.7   | <u>Verkehrswert</u> .....  | 21    |
| 3     | <u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u> .....     | 22    |
| 3.1   | <u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....             | 22    |
| 3.2   | <u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....        | 23    |
| 3.3   | <u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....                     | 23    |
| 4     | <b>Anlagen</b>   | 24    |

18

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer zu je 1/2: Frau xxx  
und  
Herr xxx

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 16.03.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 16.03.2023

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 07.03.2023 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 08.02.2023 mitgeteilt.

Der Eigentümer war zu diesem Termin verhindert, so dass ein neuer Ortstermin festgesetzt werden musste. Dieser Termin wurde auf den 16.03.2023 festgesetzt. Bei diesem Termin war der Eigentümer anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen vom erdgeschossigen Schlafzimmer, in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale 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 Auftragschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden. Das Wohnhaus wird vom Eigentümer eigen genutzt.

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.

29

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)? Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)? Nein, es sind **keine** Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall? Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten **keine** Anzeichen für Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden.  
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.
- Sind Altlasten bekannt? Anhaltspunkte für gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren feststellbar. Die Gaube ist mit Kunstschiefer verkleidet. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.  
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 Eckgrundstück in einem durch Wohnbebauung geprägten Mischgebiet von Haintchen, einem Ortsteil der Gemeinde Selters im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg.

Das Flurstück 63/3, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt mit abgeschrägter Ecke bei einer Größe von 634 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und steigt leicht von West nach Ost an.

Für das Gebiet besteht ein 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- und Wohnlage:**

Die Ortsgemeinde Selters-Haintchen ist, wie auch die gesamte Gemeinde Selters, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 8 km entfernten Niederselters, dem größten Ortsteil der Gemeinde. Hier befindet sich auch der nächste Anschluss an die Bundesstraße 8. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Bad Camberg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa zwölf Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einem durch Wohnbebauung geprägten Mischgebiet als gut zu bezeichnen. Einschränkend wirkt sich der benachbarte, landwirtschaftliche Betrieb aus, dessen Emissionen seitens des Eigentümers zeitweise als störend empfunden werden.

**Infrastruktur:**

Die Gemeinde Selters besteht aus den Ortsteilen Niederselters, Eisenbach, Münster und Haintchen. Der Ortsteil Haintchen verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Der nächste Verbrauchermarkt befindet sich im rd. 8 km entfernten Niederselters. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Bad Camberg. Im Ortsteil Haintchen ist eine Kindertagesstätte vorhanden. Die nächsten schulischen Einrichtungen, wie z.B. eine Grundschule, befinden sich in Niederselters, weiterführende Schulen und berufsbildende Schulen in Limburg. Die nächsten Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Eisenbach und eine Apotheke in Wolfenhausen. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Limburg, Weilmünster und Idstein.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut.

Das 1992 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Krüppelwalmdach mit Betondachsteindeckung. Im Bereich der westlichen Dachfläche befindet sich eine kunstschieferverkleidete Giebelgaube. Die Fassaden sind verputzt, als Haustür wurde ein Holzelement, bestehend aus feststehendem Seitenteil und Lichtausschnitten eingebaut, die isolierverglasen Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über teilweise über innenliegende Sprossen.

Die Geschosstreppen vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss sowie in die Unterkellerung bestehen aus massiven Treppenläufen mit Agglomarmorbelag. Die Geschossdecken über Keller- und Erdgeschoss sind massiv. Der Dachraum wird über eine Einschubtreppe vom Flur des Dachgeschosses erreicht.

Die Beheizung erfolgte in der Vergangenheit mittels Fertig-Heizkörper über eine Öl-Zentralheizung der Fa. Abig, die nach Auskunft des Eigentümers seit rd. 3 Jahren nicht mehr in Gebrauch ist. Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten.

Zur Lagerung des Heizöls sind drei Kunststofftanks mit jeweils rd. 2.000 Liter Fassungsvermögen in einem Heizöl-Lagerraum vorhanden.

Im erdgeschossigen Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, der zur Beheizung herangezogen wird. Im Flur des Dachgeschosses wurde ein Kaminofen installiert.

**Aufteilung/Ausstattung:**

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenauf- und Kellerabgang, ein Gäste-WC, ein Esszimmer mit offener Küche und Ausgang zum Garten, ein Wohnzimmer, von dem ebenfalls der Garten zu erschließen ist, und ein Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss beinhaltet einen Flur, ein Bad, eine Ankleide, zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Kochnische und Zugang zu einem Balkon. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von rd. 171 m<sup>2</sup> vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, eine Waschküche, ein Dusch-WC und ein Zwischenflur zu einem Kellerraum, einer Werkstatt und einem Partyraum. Vom Kellerraum mit Kelleraußentreppe gelangt man in den Raum unter der hausintegrierten Garage. Des Weiteren sind der Heizraum und ein Öllagerraum vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind gefliest, im Schlafzimmer wurde ein Laminatboden über den Fliesen verlegt. Die Wände im Eingangsflur sind rau verputzt, ansonsten tapeziert bzw. im Wohnzimmer teilweise verputzt. Die Decken wurden paneelverkleidet. Das Gäste-WC ist mit einem wandhängenden WC mit Unterputz-Spülkasten und einem Waschbecken ausgestattet.

Im Dachgeschoss wurden der Flur und das Bad gefliest, die Wände im Bad wurden verputzt ansonsten tapeziert. Die Decken und Dachschrägen sind mit Paneelen verkleidet. Das Bad verfügt über eine Eckbadewanne, eine Dusche, ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten und einen Waschtisch.

**Baulicher Zustand:**

Das Gebäude befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Das hölzerne Geländer des Balkons benötigt einen Renovierungsanstrich, einzelne Holzbauteile sind zu erneuern. Die Heizungsanlage ist aufgrund ihres Alters und der Auflagen der Energieeinsparverordnung zu erneuern.

**Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:**

Eigen genutztes Wohnhaus.

In der Folge ist aufgrund von Lage, Zuschnitt und Beschaffenheit ebenfalls nur Wohnnutzung wirtschaftlich sinnvoll.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem begrünten Grundstücksbereich entlang der Straße Laubusweg, der mit einer immergrünen Hecke eingefriedet ist. Im Mündungsbereich zum Kirchhofsweg wurde eine Pflasterfläche hergestellt, die Platz für zwei PKWs bietet. Die Zufahrt zur hausintegrierten Garage wurde ebenfalls gepflastert und dient gleichzeitig der Zuwegung zur Hauseingangstreppe. Im Bereich der Haustür wurde ein Windfang in Holzkonstruktion errichtet. Hier dienen Pflanzelemente der Abfangung des Vorgartens. Im südlichen Grundstücksbereich wurde ein Garten mit Zierteichen, Holzdeck und Pflanzbeeten angelegt. Ein gepflasterter Weg führt vom Haus zum Gartenhaus in Holzkonstruktion. Entlang des Wohnhauses wurde eine Fläche aus zementgebundenen Natursteinen hergestellt, außerdem befindet sich im Bereich der westlichen Hausfassade eine Terrassenfläche, die mit Betonplatten befestigt wurde. Die Kelleraußentreppe führt vom Keller zum östlichen Grundstücksbereich und von dort in den Garten bzw. zu einem Holzlager im nördlichen Grundstücksbereich.

**Besonderheiten des Auftrags:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

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.

### 1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

|  |  |
|--|--|
| <b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen:</b>   | In Abteilung II des Grundbuchs von Haintchen<br>Blatt 1575<br><br>bestehen <b>keine</b> wertbeeinflussenden Eintragungen.<br>Grundbuch nach dem Stand vom 07.09.2022   |
| <b>Anmerkung:</b>  | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.  |
| <b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>   | Das Baulastenverzeichnis enthält <b>keine</b> Eintragungen.  |
| <b>Ausweisung im Flächennutzungsplan:</b>  | Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:<br>gemischte Baufläche (M)  |
| <b>Liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans?</b> | Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.<br><u>Festsetzungen im Bebauungsplan:</u><br>Art der baul. Nutzung: MD (Dorfgebiet)<br>Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,4<br>GFZ: 0,8<br>Zahl der Vollgeschosse: II  |
| <b>Baugenehmigung:</b>   | Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Abweichend zum vorliegenden Kellergeschoss-Grundriss wurde unterhalb der hausintegrierten Garage ein Kellerraum ausgeführt.<br><br>Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. |

## 1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006  
Landesbauordnung  
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke  
Grundbuchauszug, Flurkarte  
Straßenkarte, Topografische Karte  
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung  
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung  
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek  
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung  
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses  
Bodenrichtwertkarte  
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)  
örtliche Feststellungen,  
Fotografien