

15

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem als Wohn- und Geschäftshaus genutzten, teilweise denkmalgeschütz-
ten Gebäudeensembles
in 65520 Bad Camberg, Neumarkt 3/Mauergasse
Az.: 10 K 24/23

Nord-Ost-Ansicht**Nord-West-Ansicht**

Verkehrswert: 796.000,00 €

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:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

58

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem als Wohn- und Geschäftshaus
genutzten, teilweise denkmalgeschützten Gebäudeensembles
in 65520 Bad Camberg, Neumarkt 3/Mauergasse

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Camberg	5872	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Camberg	21	131/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Camberg	5872	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Camberg	21	131/2

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
26.01.2024 ermittelt mit rd.
796.000 €.



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 Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	13
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	14
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	15
2.1	<u>Grundstücksdaten, Teilgrundstücke</u>	15
2.2	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 131/1“</u>	16
2.2.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	16
2.2.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	17
	<u>Anmerkung zum Bodenrichtwert:</u>	17
2.2.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	18
2.2.3.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	18
2.2.3.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	19
2.2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	22
2.2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	22
2.2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	23
2.2.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 131/1“</u>	25
2.3	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Verkehrsfläche“</u>	26
2.3.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	26
2.3.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	27
2.4	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	28
2.5	<u>Verkehrswert</u>	29
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	31
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	31
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	32
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	32
4	<u>Anlagen</u>	33



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: Rechtsanwalt xxx
als Insolvenzverwalter
über das Vermögen der xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 26.01.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 26.01.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 16.01.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 07.12.2023 mitgeteilt. Herr xxx war bei dem Termin anwesend, wünschte jedoch eine Verschiebung des Termins. Dieser Termin wurde auf den 26.01.2024 festgesetzt. Bei diesem Termin waren Herr xxx und die jeweiligen Mieter anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) 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 Zustands-merkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

Q

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Das Erdgeschoss auf Ebene der Mauergasse wird im Zusammenhang mit dem auf gleicher Ebene liegenden Obergeschoss des Gebäudes „Neumarkt“ seitens Herrn xxx selbst als xxx genutzt. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss des Gebäudes „Mauergasse“ stehen seit ca. 13 Jahren aufgrund eines Schadenfalls größtenteils leer. Hier wird lediglich ein Raum als Archiv für die xxx genutzt, außerdem sind hier ein Technikraum, ein vom Mieter des Erdgeschosses Neumarkt 3 genutzter WC-Raum und ein zum Flur hin verglaster, ehemaliger Büroraum, der dem Mieter als Lager dient, genutzt.

Es sind folgende Mieter vorhanden:

- xxx
- xxx
- xxx

Lt. Stadtverwaltung sind folgende Betriebe gemeldet:

1. xxx
2. xxx

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? siehe oben

Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden?

Es sind Büroeinrichtungen der jeweiligen Mieter sowie die für eine xxx notwendigen Einrichtungen vorhanden.

Besteht Verdacht auf Haus-schwamm, tierischer Schädlings-befall?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte **kein** tierischer, jedoch pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Die ehemals als OP-Bereich genutzten Räumlichkeiten im Untergeschoss des Gebäudes „Mauergasse“ wiesen einen Schimmelpilzbefall auf.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren keine feststellbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar.

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 Kreisbauamtes sind z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?

Der Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor.

Sind Altlasten bekannt?

Der Sachverständigen sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen etc.) bekannt. 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 Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Stadtkern von Bad Camberg, einer hessischen Kleinstadt im Hintertaunus.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem 451 m² umfassenden und zu rd. 80% bebauten Flurstück 131/1 sowie einer entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, 5 m² großen Verkehrsfläche (Flurstück 131/2).

Das Flurstück 131/1 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude und einem 2009 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das über einen Zwischenbau mit dem denkmalgeschützten Gebäude verbunden ist. Das Grundstück grenzt im Süd-Westen an die hier als Sackgasse endende Straße des Neumarktes, der gegenüber der westlich vorbeiführenden Hauptstraße erhöht liegt. Vom Sackgassenbereich erreicht man über einen öffentlichen Verbindungsweg mit Treppenanlage die Mauergasse. Die Fassade des Wohn- und Geschäftshauses grenzt hier, lediglich getrennt durch die o.g. Verkehrsfläche, an die Mauergasse. Anzumerken ist, dass diese Verkehrsfläche weniger als 20 cm breit ist und ohne optische Trennung in die Mauergasse übergeht.

Die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück ist aufgrund der o.g. Bebauung nicht möglich (siehe unter „Außenanlagen“).

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 Stadt Bad Camberg liegt am Rande des Rhein-Main-Gebiets, etwa 30 km nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und 20 km südlich der Kreisstadt Limburg an der Lahn.

Die Anbindung der Stadt an die Region ist als sehr gut einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Buslinien und einen Bahnanschluss abgewickelt. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über den Sackgassenbereich des als Parkplatz ausgebauten Neumarktes und über die Mauergasse, die eine der Hauptzufahrten zur Altstadt darstellt. Außerdem liegt das Gebäudeensemble an einem öffentlichen Fußweg, der als Verbindung zwischen dem Neumarkt und der Mauergasse dient.

Die entlang des Neumarktes verlaufende Bundesstraße 8 führt von Limburg durch den Taunus bis nach Frankfurt. Die nächste Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main) grenzt unmittelbar westlich an Bad Camberg. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die zur Altstadt hin orientierte Wohnlage ist als günstig zu bewerten. Auch die Geschäftslage ist durch die zentrale Lage in der Stadt als gut anzusehen. Positiv wirken sich zudem die öffentlichen Parkplätze unweit des Objekts aus.

Anzumerken ist, dass in den kommenden Jahren die geplante, westlich an Bad Camberg vorbeiführende Umgehung realisiert werden soll. Für die gewerblichen Nutzungen würde dies eine Verschlechterung aufgrund der reduzierten Frequentierung der Bundesstraße (B8) bedeuten.

Infrastruktur:

Bad Camberg ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

In Bad Camberg befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen (Mittelstufenschule und Gymnasium).

Die medizinische Grundversorgung in Bad Camberg ist durch niedergelassene Ärzte und Apotheken abgedeckt. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Limburg.

Gebäude:

Das Gebäudeensemble besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäude und einem 2009 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus mit Verbindungsbau.

Bei dem laut Denkmaltopografie um 1850 errichteten, **denkmalgeschützten Gebäude** handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzfachwerkbau mit Mansarddach. Das Gebäude verfügt zu rd. 2/3teln über einen vom Innenhofbereich zugänglichen Gewölbekeller, dessen interner Kellerabgang baulich geschlossen wurde. Die Dacheindeckung besteht aus Naturschiefer, die Fassaden des Fachwerkbaus wurden nach historischem Vorbild verputzt und mit dekorativen Eckausbildungen und waagerechten Profilierungen gestaltet. Die Fenster bestehen aus denkmalgerechten Holzfenstern mit glasteilenden Sprossen, Isolierverglasung und kippbaren Oberlichtern. Ein erdgeschossiges Fenster musste aufgrund des geringen Grenzabstandes in einer feuerbeständigen Konstruktion ausgeführt werden. Die historische Haustür in Form einer Holz-Kassettenür wurde aufgearbeitet. Die Treppen zwischen den Geschossen wurden baulich geschlossen, da das Erdgeschoss im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird. In den Dachraum des Mansarddachs gelangt man über eine Einschubtreppe, die im Deckenbereich des Dachgeschosses eingebaut wurde.

Die zusammenhängenden Wirtschaftsgebäude des denkmalgeschützten Gebäudes erstreckten sich in der Vergangenheit entlang der Mauergasse. Hier wurde anstelle der abgebrochenen Wirtschaftsgebäude das in ähnlich strukturierter Form ausgeführte **Wohn- und Geschäftshaus** errichtet. Das eingeschossige, voll unterkellerte Gebäude besteht aus einem Massivbau, der durch Gestaltungsmittel wie unterschiedliche Firstrichtungen und Gauben im Bereich des Daches sowie durch die Farbgestaltung des Außenputzes optisch in drei Gebäudeabschnitte unterteilt wurde. Die Dacheindeckung des Wohn- und Geschäftshauses besteht aus Tondachpfannen, die Gauben sind holzverkleidet. Erdgeschossig wurden entlang der Mauergasse und im Bereich der süd-östlichen Giebelfassade bodentiefe Fensterelemente aus Holz mit feststehenden Brüstungen und Isolierverglasung mit glasteilenden Sprossen eingebaut.

Die Zugangstür im Bereich der Mauergasse ist als Holzelement mit feststehendem, verglasten Seitenteil ausgeführt. Die Fenster im Dachgeschoss bestehen aus isolierverglasten Holzfenstern, im Untergeschoss wurde zum Innenhof eine bodentiefe Fensteranlage aus feststehenden Elementen, kippbaren Oberlichtern und einem

zweiflügligen Terrassentürelement eingebaut. Im grenzständigen Flachdachbereich der Unterkellerung dient ein Lichtband der natürlichen Belichtung der Räumlichkeiten im Untergeschoss. Hier befindet sich auch die äußere Zugangstreppe aus verzinktem Stahl zum ausgebauten Dachgeschoss des Gebäudes.

Intern wurde ein Treppenhaus ausgeführt, das über den Zwischenbau zu erreichen ist und im Bereich der süd-östlich orientierten Giebelfassade vom Untergeschoss bis in das ausgebauten Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses führt.

Der zweigeschossige **Zwischenbau** verfügt über einen direkten Zugang vom öffentlichen Verbindungsweg. Das Flachdach dieses Gebäudeteils wurde als Dachterrasse ausgeführt und die Fassaden bestehen aus einer überwiegend verglasten Pfosten-Riegel-Konstruktionen aus Holz. Über den Zwischenbau gelangt man in das 4 Stufen höherliegende Erdgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes, in den zurzeit leerstehenden Bereich des ehemaligen OPs und in das Treppenhaus. Das Obergeschoss des Zwischenbaus liegt auf gleicher Ebene wie das Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes und, aufgrund des Geländeversprungs, auf Erdgeschossniveau des Wohn- und Geschäftshauses. Die über das Treppenhaus des Wohn- und Geschäftshauses zu erschließende Dachterrasse des Zwischenbaus ermöglichte zum Zeitpunkt des Ortstermins den Zugang zum ausgebauten Mansarddach. Inwieweit diese Form der Erschließung genehmigungsfähig ist, müsste im Rahmen eines Bauantrages bzw. eines Antrages zur Nutzungsänderung geklärt werden.

Die **Beheizung** erfolgt überwiegend mittels Heizkörper, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses verfügen über eine Fußbodenheizung. Das Brennwertgerät der Fa. Buderus (Baujahr 2009) wurde im Gewölbekeller installiert. Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten. Zur Enthärtung des Brauchwassers wurde eine Anlage der Fa. BWT eingebaut, die zurzeit außer Betrieb ist.

Des Weiteren verfügt das Gebäude über eine Brandmeldeanlage und eine Alarmanlage der Fa. Heym.

Aufteilung/Ausstattung:

Das zum Neumarkt hin orientierte, denkmalgeschützte Gebäude dient im Erdgeschoss der Büronutzung. Die Einheit wird vom Zwischenbau erschlossen, verfügt jedoch auch über einen direkten Zugang mittels der straßenseitig vorhandenen Außentreppe. Die Böden sind mit Linoleum belegt, die Wände glasfasertapeziert und die Decken glatt verputzt. Da sich im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes keine sanitären Anlagen befinden, wurde dieser Einheit der vom allgemeinen Flurbereich zugängliche WC-Raum im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses zur Verfügung gestellt. Außerdem dient ein vom Eingangsbereich des Zwischenbaus zu erschließender, verglaster Raum der erdgeschossigen Büroeinheit als Lager, so dass zu den rd. 89 m² Bürofläche noch rd. 16 m² Nebenräume hinzukommen.

66

Das Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes wird im Zusammenhang mit dem auf gleicher Ebene liegenden Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses als **Zahnarztpraxis** genutzt. Hier beläuft sich die **Nutzfläche** auf **rd. 289 m²**. Die Böden der Zahnarztpraxis wurden überwiegend mit Linoleum ausgestattet und die Wände glasfasertapeziert. Im gefliesten Eingangsbereich ist eine Sauberlaufmatte eingebaut.

Das geflieste Damen-WC dient gleichzeitig als Behinderten-WC. Es wurde mit einem unterfahrbaren Waschbecken und einem wandhängenden WC ausgestattet. Das geflieste Herren-WC verfügt über ein Waschbecken im Vorraum, ein Urinal und eine WC-Kabine mit wandhängendem WC.

Im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses befand sich ursprünglich ein Operationsbereich mit einer Nutzfläche von rd. 137 m². Die Fläche ist zurzeit ungenutzt und kann erst nach einer Sanierung wieder einer Vermietung zugeführt werden.

Ein innenliegender **Lagerraum** mit einer Nutzfläche von **rd. 7 m²**, der vom Flurbereich im Untergeschoss zugänglich ist, wird von der Praxis genutzt. Außerdem befindet sich ein Technikraum im Untergeschoss, in dem sich der Kompressor befindet. Der Technikraum ist über den leerstehenden Bereich zu erschließen.

Das **rd. 141 m² umfassende Dachgeschoss** im Wohn- und Geschäftshaus war zum Zeitpunkt des Ortstermins in zwei Bereiche unterteilt. Der von außen über die Stahltreppe zu erschießende Anteil dient der Wohnnutzung und der vom innenliegenden Treppenhaus zu erschießende Anteil wird als Büro genutzt. Die Räume sind überwiegend mit einem Linoleumboden ausgestattet, die Wände und Dachschrägen sind verputzt bzw. mit glatt gespachtelten Platten verkleidet. Der Bürobereich verfügt über einen innenliegenden WC-Raum und der zu Wohnzwecken ausgebauter Bereich beinhaltet zwei geflieste Duschbäder, die jeweils mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem wandhängenden WC ausgestattet sind.

Das **Dachgeschoss** im denkmalgeschützten Gebäude ist als Wohnung ausgebaut. Da die Geschosse im Gebäude inzwischen separat genutzt werden, wurden die Treppenläufe eingehaust. Die **rd. 86 m² große Wohnung** kann somit lediglich über die als Dachterrasse genutzte Dachfläche des Zwischenbaus erschlossen werden. Die Dachterrasse ist vom Treppenhaus im Wohn- und Geschäftshaus zu erreichen. Inwieweit dieser Zugang zur Wohnung genehmigungsfähig ist, müsste im Rahmen eines Bauantrags geklärt werden.

Die Böden der Wohnung sind mit PVC, Laminat und Fliesen belegt, die Wände tapeziert und die Decken glatt verputzt. Das Duschbad ist mit einem wandhängenden WC, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. In einem separaten WC-Raum sind Anschlüsse für eine Dusche vorhanden.

Baulicher Zustand:

Das **denkmalgeschützte Gebäude** befindet sich in einem überwiegend guten baulichen Zustand. Das Gebäude wurde 2008/2009 im Rahmen der Errichtung des angrenzenden Neubaus (Wohn- und Geschäftshaus) umfassend saniert. Das denkmalgeschützte Gebäude weist einen überwiegend unzureichenden Wärmeschutz auf, so ist z.B. die Holzdecke zum Spitzboden ungedämmt. Die Putzfassade zeigt stellenweise Rissbildungen.

Anzumerken ist, dass sich seitens der Zahnarztpraxis genutzten Räumlichkeiten im Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes (Wartezimmer, Büroraum, ehem. Umkleide) zum Ortstermin im Umbau befanden.

Der unmittelbar angrenzende **Verbindungs- bzw. Zwischenbau** weist im verputzten Brüstungsbereich der Fassade Richtung Innenhof Feuchtigkeiterscheinungen auf, die von Undichtigkeiten im Bereich des als Dachterrasse ausgebildeten Flachdachs herrühren. Die Feuchtigkeiterscheinungen waren auch im darunterliegenden Deckenbereich festzustellen. Außerdem waren Rissbildungen in den Innenräumen, vor allem im Übergang Verbindungsbau/denkmalgeschütztes Gebäude, erkennbar.

Das entlang der Mauergasse errichtete **Wohn- und Geschäftshaus** befindet sich aufgrund von Baumängeln stellenweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss sind durch einen erheblichen Feuchtigkeitseintritt über die nord-westlich verlaufende Außenwand im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Zum Zeitpunkt der Errichtung konnte im Bereich der Mauergasse kein Arbeitsraum hergestellt werden, so dass entlang des Grenzverlaufes und der hier vorhandenen, erdberührenden Bruchstein-Stützwand keine konventionelle Abdichtung vorgenommen werden konnte.

Die ausgeführte Lösung in Form von innenseitig vorgesetzten Wandelementen und einer über die Bruchsteinwand auskragenden Decke lässt Feuchtigkeit eindringen, die sich nicht nur im Untergeschoss sondern auch durch Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Mauergasse und den angrenzenden Innenräumen des Erdgeschosses zeigt. Hier wurde der Fußbodenaufbau stellenweise entfernt, um die Ursache zu lokalisieren. Die Fehlstellen waren zum Zeitpunkt des Ortstermines provisorisch abgedeckt.

Des Weiteren stellen die Flachdachbereiche eine Schwachstelle dar. Unterhalb des Flachdachanteils, der sich an den nachträglich errichteten Wintergarten in der süd-westlichen Dachfläche des Wohn- und Geschäftshauses anschließt, waren Feuchtigkeiterscheinungen mit Ablaufspuren im Deckenbereich des erdgeschossigen Röntgenraums erkennbar. Die Holzverkleidung der Gauben benötigt einen Renovierungsanstrich. Nach Abschluss der Abdichtungsmaßnahmen ist der Sockelbereich entlang der Mauergasse zu sanieren.

Anzumerken ist, dass das Treppenhaus im Wohn- und Geschäftshaus ursprünglich eine interne Verbindung zwischen den insgesamt als eine Einheit genutzten Geschossen darstellte. Die nachträglich im Erdgeschoss eingebaute Verglasung mit Ganzglastür ist aus brandschutztechnischen Gründen als unzureichend anzusehen.

Auch die geschossweise hergestellte Einhausung der Treppe im denkmalgeschützten Gebäude entspricht nicht den brandschutztechnischen Gebäuden.

Außenanlagen:

Die Pflasterung entlang der süd-östlichen Fassade und des hier vorhandenen Eingangs geht ohne optische Trennung in die Pflasterfläche des öffentlichen Fußweges (Flurstück 124/4) über. Der Fußweg stellt eine Verbindung vom Neumarkt zur Mauergasse dar. Auch die zum Bewertungsumfang gehörende Verkehrsfläche in Form eines i.M. rd. 20 cm breiten Streifens entlang der nord-östlichen Fassade geht ohne optische Trennung in die Pflasterung der Mauergasse über. Das hier ausgeführte Eingangspodest mit Rampe und zwei Blockstufen ragt somit größtenteils in den öffentlichen Raum der Mauergasse.

Durch die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude und die grenzständige Nachbarbebauung entstand ein Innenhof, der gepflastert und mit Hilfe von Betonelementen und Blockstufen terrasiert angelegt wurde. Vom Innenhof ist der Gewölbekeller unter dem denkmalgeschützten Gebäude zu erschließen.

Die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück ist aufgrund der Bebauung nicht möglich. Nach Auskunft der Stadt Bad Camberg wurden im Rahmen des Bauantrages 0731/06V03 vom 19.03.2007 von den 10 nachzuweisenden Stellplätzen 7 Stellplätze abgelöst und 3 Stellplätze auf den angrenzenden, städtischen Flurstücken 397/1 und 124/2 nachgewiesen (siehe Anhang).

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:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Bad Camberg bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch Stand November 2023

Anmerkung:

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.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **folgende** Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 3-1/448 und Baulastenblatt Nr. 3-1/449 jeweils lfd.Nr. 1:

„Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortvergleich) dargestellten Flurstücke Gemarkung Bad Camberg, Flur 21, Flurstück 124/2 und Flur 21, Flurstück 131/1, werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

Diese **Vereinigungsbaulast** fasst mehrere Grundstücke zu einer baurechtlichen Einheit zusammen, wobei jedes Grundstück im Grundbuch als eigenständige Einheit verbleibt.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Anzumerken ist, dass das Gebäude inzwischen abweichend von der ursprünglichen Baugenehmigung genutzt wird. Die geänderte Nutzung des Gebäudeensembles bedarf eines Bauantrages.

Nach Auskunft der Stadt Bad Camberg wurden im Rahmen des Bauantrages 0731/06V03 vom 19.03.2007 von den 10 nachzuweisenden Stellplätzen 7 Stellplätze abgelöst und 3 Stellplätze auf den angrenzenden, städtischen Flurstücken 397/1 und 124/2 nachgewiesen (siehe Anhang).

Denkmalschutz:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Anzumerken ist, dass das Gebäude inzwischen abweichend von der ursprünglichen Baugenehmigung genutzt wird. Die geänderte Nutzung des Gebäudeensembles bedarf eines Bauantrages.

Nach Auskunft der Stadt Bad Camberg wurden im Rahmen des Bauantrages 0731/06V03 vom 19.03.2007 von den 10 nachzuweisenden Stellplätzen 7 Stellplätze abgelöst und 3 Stellplätze auf den angrenzenden, städtischen Flurstücken 397/1 und 124/2 nachgewiesen (siehe Anhang).

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

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wohn- und Geschäftshaus genutzte, teilweise denkmalgeschützte Gebäudeensemble in 65520 Bad Camberg, Neumarkt 3/Mauergasse, zum Wertermittlungstichtag 26.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Camberg	5872	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Camberg	21	131/1	451 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Camberg	5872	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Camberg	21	131/2	5 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 131/1	Wohn- und Geschäftshaus	451 m ²
Verkehrsfläche	unbebaut (Straße)	5 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		456 m ²