

E x p o s é	
AG Limburg	AZ: 10 K 24/23
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus tlw. denkmalgeschützt
Lage:	Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 21 Flurstücke: 131/1 und 131/2
Grundstücksgröße:	451 m ² + 5 m ² Verkehrsfläche
Baujahr:	2009 (Fertigstellung)
derzeitige Nutzung:	tlw. eigen genutzt (Zahnarztpraxis), tlw. vermietet (Büro/Wohnnutzung)
Nutzfläche:	rd. 542 m ²
Wohnfläche:	rd. 86 m ²
Wertermittlungsstichtag:	26.01.2024
Verkehrswert:	rd. 796.000,00 €
Baubeschreibung:	<p>Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein bebautes Flurstück und eine entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze angrenzende Verkehrsfläche. Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude (Einzeldenkmal) bebaut, das über einen Zwischenbau mit einem 2009 fertiggestellten Wohn- und Geschäftsbau verbunden ist.</p> <p>Bei dem laut Denkmaltopografie um 1850 errichteten, denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzfachwerkbau mit Mansarddach. Die Beheizung erfolgt überwiegend mittels Heizkörper, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses verfügen über eine Fußbodenheizung.</p> <p>Das denkmalgeschützte Gebäude weist einen überwiegend unzureichenden Wärmeschutz auf, so ist z.B. die Holzdecke zum Spitzboden ungedämmt. Die Putzfassade zeigt stellenweise Rissbildungen.</p> <p>Der unmittelbar angrenzende Verbindungs- bzw. Zwischenbau weist im verputzten Brüstungsbereich der Fassade Richtung Innenhof Feuchtigkeitserscheinungen auf, die von Undichtigkeiten im Bereich des als Dachterrasse ausgebildeten Flachdachs herrühren. Das entlang der Mauergasse errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich aufgrund von Baumängeln stellenweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand.</p>



Dipl.-Ing. Katrin Begeré

Architektin und Sachverständige für
Hochbau- und Gebäudeschätzungen



Bild 01:

Nord-Ost-Ansicht



Bild 02:

Denkmalgeschütztes Gebäude



Anmerkung:

Das Wertgutachten wurde vom Architektur- und Sachverständigenbüro Löw erstellt und kann beim Amtsgericht Limburg eingesehen werden.

Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten.

Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht Limburg zu stellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben in dem Exposé keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

30

Aufstellung der Daten, die getrennt zum PDF-Gutachten dem Anschreiben an das Amtsgericht gemäß den „Hinweisen für Zwangsversteigerungsgerichte und Sachverständige“ vom Hessischen Ministerium der Justiz des Landes Hessen beigefügt werden sollen.

Zwangsversteigerungssache
apoBank der Gesundheit, 40547 Düsseldorf
gegen Rechtsanwalt Carsten Koch als Insolvenzverwalter
über das Vermögen der Dr. Dietrich Immobilien KG
AG Limburg, Az.: 10 K 24/23

Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg Walderdorffstraße 12 65549 Limburg
Eigentümer:	Rechtsanwalt Carsten Koch als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Dr. Dietrich Immobilien KG
Objektanschrift:	65620 Bad Camberg Neumarkt 3
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2024 26.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Dr. Jörg Dietrich, Dr. Dietrich Immobilien KG Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw
Sind Mieter vorhanden?	Das Erdgeschoss auf Ebene der Mauergasse wird im Zusammenhang mit dem auf gleicher Ebene liegenden Obergeschoss des Gebäudes „Neumarkt“ seitens Herrn Dr. Dietrich selbst als Zahnarztpraxis 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 Praxis 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.

31

Aufstellung der Daten, die getrennt zum PDF-Gutachten dem Anschreiben an das Amtsgericht gemäß den „Hinweisen für Zwangsversteigerungsgerichte und Sachverständige“ vom Hessischen Ministerium der Justiz des Landes Hessen beigelegt werden sollen.

Es sind folgende Mieter vorhanden:

- Careium D-A-CH GmbH (EG Neumarkt)
- S&S Bau GmbH (DG Neumarkt und DG Mauergasse)
- Zahnmedizinisches Zentrum Bad Camberg
- (EG Mauergasse)

Lt. Stadtverwaltung sind folgende Betriebe gemeldet:

- Vertrieb von kabellosen Alarm- und Kommunikationssystemen (Careium D-A-CH GmbH)
- Zentrum für Oralchirurgie & Implantologie

Ist für das Objekt ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
---	---

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Siehe oben
----------------------------------	------------

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Bad Camberg Blatt 5872 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Grundbuch Stand November 2023
---------------------------------------	---

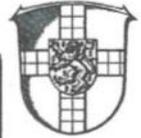
Art des Objektes:	Das Gebäudeensemble besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäude und einem 2009 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus mit Verbindungsbau.
-------------------	--

Anlagen

- Flurkarte
- Bodenrichtwertkarte
- Baulastauskunft
- Berechnung Gebäudegrundflächen
- Berechnungen der Wohnflächen
- Kopien aus der Bauakte
- Stellplatznachweis

Baulastenblatt Nr. 3-1/448

Seite 1



Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
 Fachbereich IV b - Bauen
 Fachdienst Bauen
 Schiede 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Bad Camberg
Gemarkung Bad Camberg
Flur 21
Flurstück 124/2
Neumarkt 3

1 Ifd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke:</p> <p>Gemarkung: Bad Camberg,</p> <p>Flur: 21, Flurstück: 124/2,</p> <p>Flur: 21, Flurstück: 131/1,</p> <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung v. 05.06.07 Limburg, 05.06.07</p> <p>Migeod <i>Wigand</i></p>

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-
 umstehende ~~Abschrift/Ablichtung mit der vorge-~~
~~legten Urschrift/Ausfertigung / beglaubigten /~~
~~einfachen Abschrift/Ablichtung~~

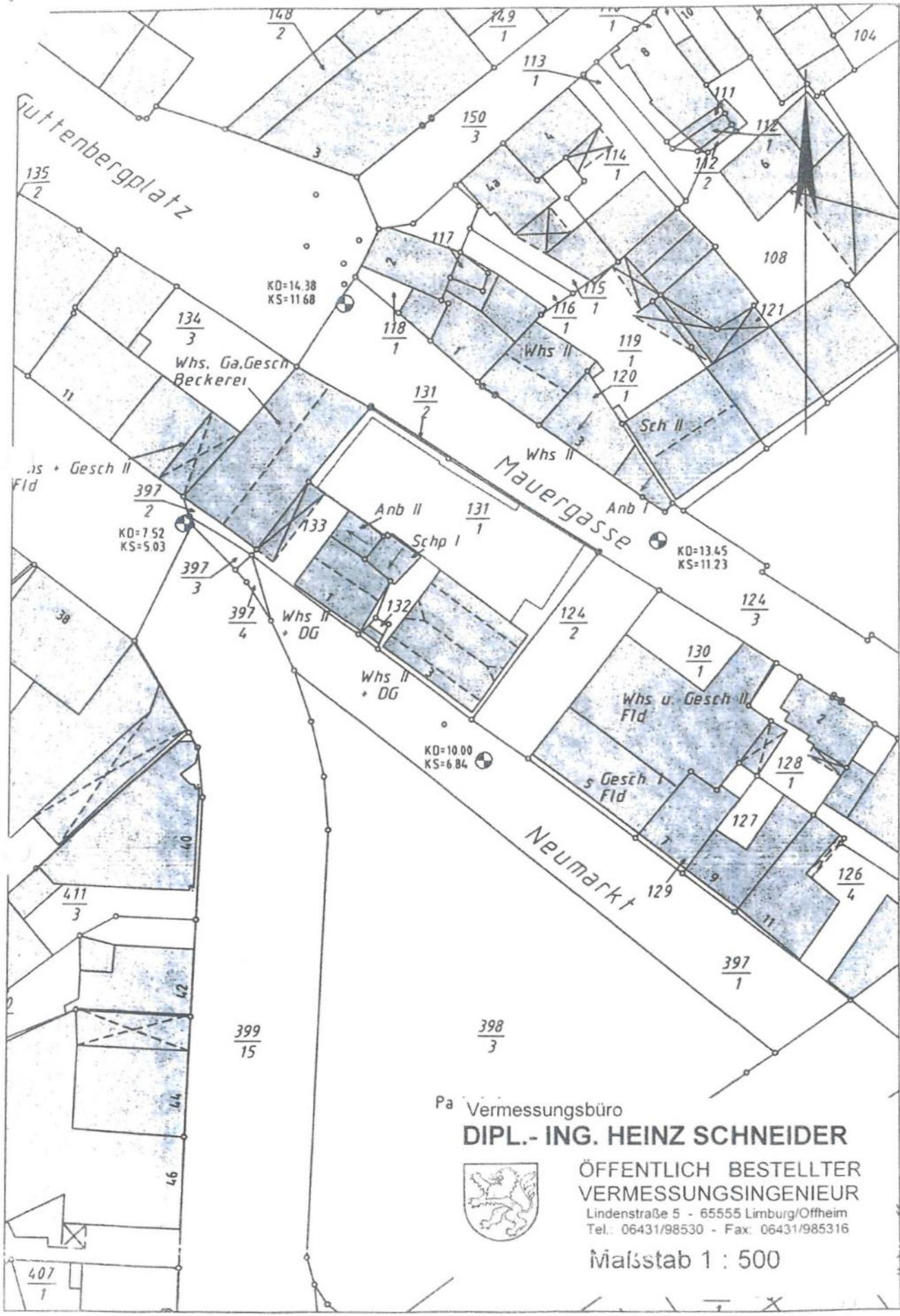
der/des Baulastenblattes
Nr. 3-1/448 von Bad Camberg
(Bezeichnung des Schriftstückes)

Übereinstimmt.
 Limburg, den 20.02.2024

Der Kreisausschuß
 des Landkreises Limburg-Weilburg
 im Auftrag

A. Sapichski





Pa Vermessungsbüro
DIPL.- ING. HEINZ SCHNEIDER



**ÖFFENTLICH BESTELLTER
 VERMESSUNGSINGENIEUR**
 Lindenstraße 5 - 65555 Limburg/Offheim
 Tel.: 06431/98530 - Fax: 06431/985316

Maßstab 1 : 500

BURGT

36

Baulastenblatt Nr. 3-1/449

Seite 1



Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Fachbereich IV b - Bauen
Fachdienst Bauen
Schiede 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Bad Camberg
Gemarkung Bad Camberg
Flur 21
Flurstück 131/1
Neumarkt 3

1 Ifd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke:</p> <p>Gemarkung: Bad Camberg,</p> <p>Flur: 21, Flurstück: 124/2,</p> <p>Flur: 21, Flurstück: 131/1,</p> <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung v. 05.06.07 Limburg, 05.06.07</p> <p>Migeod <i>Uigewol</i></p>

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-
umstehende ~~Abchrift/Ablichtung~~ mit der vorge-
legten ~~Urschrift/Ausfertigung~~ / ~~beglaubigten~~ /
~~einfachen Abchrift/Ablichtung~~

des des Baulastenblattes
Nr. 3-1/449 vor Bad Camberg
(Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.
Limburg den

20.03.2024
Der Kreisausschuß
des Landkreises Limburg-Weilburg
Im Auftrag



A. Sapichski

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Altbau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachraum	+	1,00	11,345	8,000	a oder b	90,76				
2	DG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
3	OG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
4	EG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
5	KG	+	1,00	2,995	2,360	a oder b	7,07				
6	KG	+	1,00	11,365	6,290	a oder b	71,49				
Summe							485,34				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								485,34			m²



Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG Mauergasse (DG Neumarkt)	+	F01			a oder b	184,98				
2	EG Mauergasse (OG Neumarkt)	-	1,00	8,770	1,030	a oder b	-9,03				
3	EG Mauergasse (OG Neumarkt)	+	F03			a oder b	209,00				
4	UG Mauergasse (EG Neumarkt)	-	1,00	8,770	1,030	a oder b	-9,03				
5	UG Mauergasse (EG Neumarkt)	+	F05			a oder b	229,75				
Summe							605,67				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							605,67				m²

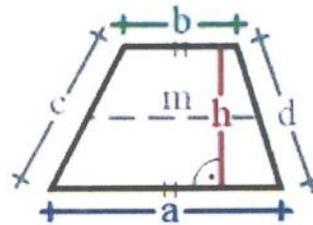
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Sonderform

F01: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \cdot h$$



a	23,655 m
b	22,970 m
h	7,935 m

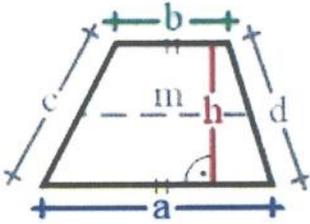
Trapez

Fläche (A) = 184,98 m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Sonderform

F03: Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \cdot h$	
a 23,655 m b 22,970 m h 8,965 m	Trapez
Fläche (A) = 209,00 m ²	

