Dipl.-Ing. Marcus Badmann
von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)

Alte Chaussee 12 · 65589 Hadamar · Tel.: 0163-8201069 · marcus.badmann@t-online.de

Verkehrs-/Marktwertgutachten

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

Nr. 210608-1 GWG

nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Objekt:



Auf den Steinen 25
65599 Dornburg-Dorndorf

bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und im Untergeschoss integrierten Garagen (aktuell genutzt als Dreifamilienwohnhaus)

Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 5/21
Gemarkung:	Dorndorf
Flur:	33
Flurstück:	34/1
Grundstücksgröße:	1.028 m²
Wohnfläche:	247 m²
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15.06.2022
Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:	**230.000 €**

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Auf den Steinen 25 65599 Dornburg-Dorndorf bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und im Untergeschoss integrierten Garagen (aktuell genutzt als Dreifamilienwohnhaus)
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 5/21
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.06.2022
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (aktuell genutzt als Dreifamilienwohnhaus)
Grundstücksgröße:	1.028 m²
Ursprüngliches Baujahr:	1969
Fiktives Baujahr:	1978 aufgrund von Modernisierungen
Wohnfläche:	247 m²
Verkehrs-/Marktwert:	**230.000 €**

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 6
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 11
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 13
2.3 Lagemerkmale 14
2.3.1 Makrolage 14
2.3.2 Mikrolage 16
2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften 18
2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt 18
2.4.2 Bodenbeschaffenheit 18
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 29
3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen 29
3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils 30
3.2 Vorläufiger Sachwert 30
3.2.1 Vorbemerkungen 30
3.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts 31
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 39
4.4 Verkehrswert 39

5 Ergebnisse 41
5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag 41

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 01.06.2021 mit dem Aktenzeichen 10 K 5/21, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 08.06.2021. Der Auftrag wurde nach telefonischer Mitteilung des Amtsgerichts am 12.07.2021 unterbrochen und mit Schreiben des Amtsgerichts vom 05.05.2022, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 10.05.2022, fortgesetzt.

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft.

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 15.06.2022, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 15.06.2022.

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 waren der Antragsgegner/Miteigentümer und die jeweiligen Mieter der drei besichtigten Wohnungen beim Ortstermin anwesend.

1.6 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Dorndorf, Blatt 1583, vom 02.06.2021, Seiten 1-7 (ohne Abteilung III)

Es wird angesichts des Datums des Ausdrucks davon ausgegangen, dass der Grundbuchauszug den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag darstellt.

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 15.06.2022, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.06.2021, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 17.06.2021
- Kopie der Bauakte einschließlich Anschreiben des Kreisbauamts, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Wärmeschutznachweis des Bauamts der Gemeinde Dornburg per E-Mail vom 25.06.2021, siehe auszugsweise Anlage 3 einschließlich vom Sachverständigen vorgenommene Änderungen zur Darstellung der aktuellen Grundrissgestaltung im Erdgeschoss
- Mietverträge über drei Mietverhältnisse im wertermittlungsgegenständlichen Objekt von der Antragsgegnerin per E-Mail vom 24.06.2021; nach Kenntnisstand wurde ein Mietverhältnis (Woh-

nung 2 im Erdgeschoss) kürzlich beendet und die Wohnung neu vermietet
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 17.06.2021
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) beim Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz, per E-Mail vom 05.07.2021
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Gemeinde Dornburg vom 23.06.2021
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Dornburg vom 21.06.2021
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Dornburg über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 17.06.2021
- Auskunft der Gemeinde Dornburg über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 17.06.2021
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutz (http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) am 16.06.2021
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2022 (Berichtsjahr 2021) 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

Durch die vom Amtsgericht vorgegebene Unterbrechung stammt ein Großteil der recherchierten Unterlagen aus dem Jahr 2021. Es wird in gegenständlicher Wertermittlung grundsätzlich unterstellt, dass die im Jahr 2021 recherchierten Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag unverändert Gültigkeit haben.

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
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 11.01.2011
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFlV) 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) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR).
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 Wertermittlungsstichtag 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 § 8 Abs. 1 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 ein Grundstück, das mit einem ursprünglich als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und im Untergeschoss integrierten Garagen konzipierten Gebäude bebaut ist. Das Gebäude wird aktuell genutzt als Dreifamilienwohnhaus genutzt. Dazu wurden im Erdgeschoss geringfügige Umbaumaßnahmen vorgenommen und eine weitere Küche und ein weiteres Bad eingebaut, um dort zwei separat zu nutzende Wohneinheiten zu schaffen. Darüber hinaus wurden zwei Wohnungsabschlusstüren im Windfang eingesetzt und der Zugang zum Schlafzimmer verlegt.

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

Das wertermittlungsgegenständliche Grundstück besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück ist zum 17.06.2021 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dornburg Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Dorndorf
Flur:	33
Flurstück:	34/1
Fläche:	1.028 m²
Lage:	Auf den Steinen 25
Tatsächliche Nutzung:	1.028 m² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug vom 02.06.2021 im Grundbuch eingetragen sind wie folgt:

Amtsgericht:	Limburg/Zweigstelle Hadamar
Grundbuch von:	Dorndorf
Blatt:	1583
Bestandsverzeichnis:	
lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Dorndorf
Flur:	33
Flurstück:	34/1
Liegenschaftsbuch:	1315
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- u. Freifläche, Auf den Steinen 25
Größe:	1.028 m²

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs können Lasten und Beschränkungen eingetragen werden. Laut Grundbuchauszug sind über den Zwangsversteigerungsvermerk hinaus keine weiteren 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

Gemeinschaftliches Eigentum/Miteigentum

2.1.3 Zustandsmerkmale

2.1.3.1 Entwicklungszustand

Es handelt sich gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV um „Baureifes Land”.

2.1.3.2 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich von der Straße „Auf den Steinen“ aus.

Die Straße „Auf den Steinen“ 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 weitgehend abgeschlossen.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Dornburg über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 17.06.2021 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 Gemeinde Dornburg über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 17.06.2021 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan von 1998 mit Fortschreibung im Jahr 2006 mit einer Nutzung als Wohngebiet 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 baulichen Anlagen wurden gemäß Kopie der Bauakte des Bauamts der Gemeinde Dornburg per E-Mail vom 25.06.2022 im Jahr 1967 mit der Bauscheinnummer 1542/66 genehmigt und laut Anschreiben vermutlich im Jahr 1969 weitgehend fertiggestellt.

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 17.06.2021 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) beim Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz, per E-Mail vom 05.07.2021 gibt es für die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche keine Eintragungen.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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 16.06.2021 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.3 Lagemerkmale

2.3.1 Makrolage

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Gemeinde/Ortsteil: Dornburg/Dorndorf

Neben Dorndorf (staatlich anerkannter Erholungsort) zählen weitere vier Ortsteile zur Gemeinde Dornburg: Frickhofen, Langendernbach, Wilsenroth (staatlich anerkannter Luftkurort), Thalheim.

Lage des Orts: Der Ortsteil Dorndorf liegt etwa 2 km westlich von Frickhofen nahe der Landesgrenze zwischen Hessen und Rheinland-Pfalz westlich des Ortsteils.

Einwohnerzahl:

1.617	per 31.12.2021	(Ortsteil)
8.846	per 31.12.2021	(Gemeinde) [1)]
172.291	per 31.12.2020	(Landkreis) [2)]

Quellen:
[1)] Internetpräsentation der Gemeinde Dornburg
[2)] Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden

Bevölkerungsentwicklung:

-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 Bewertungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Bewertung darstellen.

Arbeitslosenquote:

4,4	%	per 06/2022	(Landkreis)
4,6	%	per 06/2022	(Hessen)
5,2	%	per 06/2022	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

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

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Überörtliche Verkehrsanbindungen:

Autobahn: Die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstelle 42 „Limburg Nord“ in einer Entfernung von ca. 18 km zu erreichen.

Bundesstraßen: Die B54 (Siegen - Wiesbaden), die Langendernbach in Nord-Süd-Richtung durchquert, ist vom wertermittlungsgegenständlichen Objekt in ca. 200 m zu erreichen.

Bahnverkehr: Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Wilsenroth und Frickhofen mit der Verbindung

- Oberwesterwaldbahn
  Limburg - Au an der Sieg/WW

Bahnhof Limburg Süd:

- ICE-Schnellbahnstrecke
  Köln - Rhein/Main

Bahnhof Limburg Hbf:

- Main-Lahn-Bahn
  Limburg - Frankfurt
- Lahntalbahn
  Koblenz - Wetzlar
- Unterwesterwaldbahn
  Limburg - Siershahn (Westerwald)
- Oberwesterwaldbahn
  Limburg - Au an der Sieg/WW

Flugverkehr: Nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-Main-Flughafen, Frankfurt, der in ca. 80 km Entfernung mit dem PKW zu erreichen ist.

Entfernungen:

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Limburg/Lahn	17 km	18 Min
Hadamar	9 km	11 Min
Montabaur	19 km	22 Min
Koblenz	44 km	38 Min
Flughafen Rhein-Main	79 km	48 Min
Frankfurt, Zentrum	92 km	67 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 Gemeinde: Dornburg ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil ausgewiesen. Im zentralen Ortsteil Frickhofen der Gemeinde Dornburg ist eine Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für die Grundversorgung gegeben. Frickhofen ist der größte Ortsteil und der Verwaltungssitz der Gemeinde Dornburg. Dorndorf ist dörflich geprägt und weist eine überwiegende Wohnfunktion auf mit diversen auch überregional tätigen Gewerbebetrieben wie Pinguin-System (Wasser- und Brandschadensanierung) und Sterntaler (Kleinkinderbekleidung, -ausstattung und -spielwaren):

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 südwestlich der Ortsmitte von Dorndorf an der westlichen Bebauungsgrenze auf der westlichen Straßenseite der Straße „Auf den Steinen“, die im Bereich des Wertermittlungsobjekts in nördlicher Richtung verläuft.

Örtliche Verkehrsanbindung:

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

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Dorndorf West“	0,2 km
Bushaltestelle „Dorndorf Mitte“	0,4 km
Bahnhof Frickhofen	3,0 km
Bahnhof Limburg/Lahn	19,5 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	21,2 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 Dorndorf gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule und vereinzelte Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse soziale und kirchliche Einrichtungen. Die Mittelpunktschule St. Blasius mit Grund-, Haupt- und Realschulzweig und weitere Einrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Frickhofen.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des aperiodischen Bedarfs mit umfangreicherem 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 mittelmäßiger Durchgrünung sowie durch eine geringe Frequentierung in Form von Anliegerverkehr geprägt. Durch die Hanglage besteht Fernsicht in Richtung Süden.

Zusammenfassend wird die Wohnlage als gut bis mittelmäßig bewertet.

Nachbarschaftslage:

Die Umgebungsbebauung ist weitgehend abgeschlossen und besteht im Wesentlichen

	aus freistehenden, durchschnittlich gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mittleren Wohnwerts in offener Bauweise. Die Nachbarschaftslage ist als gut zu beurteilen.
Licht- und Sonnenlage:	Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als gut eingestuft.
Immissionslage:	Während des Ortstermins, Mittwoch, den 15.06.2022, 15:30 – 16:30 Uhr, wurden subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine als störend zu empfindenden Lärm- oder Geruchsimmissionen wahrgenommen.
Bewertung der Mikrolage:	Die Mikrolage wird zusammenfassend als gut bis mittelmäßig 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 ein geringes Gefälle in süd-westliche Richtung abfallend auf. Sie hat einen unregelmäßigen annährend rechteckigen Zuschnitt mit einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 40,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Straße Auf den Steinen beträgt ca. 25,5 m.

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, Wasser und Telekommunikation. Das Abwasser wird vermutlich in den öffentlichen Kanal abgeleitet. Ob eine Versorgung des Wertermittlungsobjekts mit Gas besteht, konnte nicht festgestellt werden. Mangels entsprechender Markierung wird davon ausgegangen, dass kein Gasanschluss vorhanden ist.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Freifläche ist in den Bereichen der Zuwegungen und der Zufahrt zu den Garagen mit Betonpflastersteinen befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Unbebaute und unbefestigte Freiflächen sind gärtnerisch einfach gestaltet mit Rasenfläche, Sträuchern und Hecken. Der Außenbereich befindet sich in einem mittelmäßig gepflegten Zustand.

2.4.3.4 Einfriedung

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche ist überwiegend eingefriedet mit einem Holzzaun an Metallpfosten auf Betonsockel, Drahtzaun oder Holzlattenzaun.

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. Anga-

ben 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. Es ist davon auszugehen, dass das Material der Fassadenverkleidung asbesthaltig ist.

Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden darüber hinaus im Zuge der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass über das erwähnte Material der Fassadenverkleidung hinaus 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 unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und im Untergeschoss integrierten Garagen, das nach geringfügigen Umbaumaßnahmen aktuell als Dreifamilienwohnhaus genutzt) wird.

Untergeschoss: massiv, Mauerwerk, Betonsteine
Erdgeschoss: Fertigbauweise „Brütsch-Pola“, Fertigteile als Holzrahmenkonstruktion mit Fassadenverkleidung

Vorhandene Nutzungen:

Erdgeschoss:

Wohnung 1:
Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Terrasse, Diele

Wohnung 2:
Flur, Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche

Untergeschoss:
Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer

2.5.1.2 Baujahr/Alter

Im Anschreiben des Kreisbauamts vom 08.01.1970 als Teil der Bauakte wurde erwähnt, dass bei einer Ortsbesichtigung festgestellt wurde, dass die Baumaßnahme weitgehend abgeschlossen sei. Daher wird davon ausgegangen, dass die bauliche Anlage im Jahr 1969 soweit fertiggestellt wurde, dass sie bezugsfertig war. Daher wird das Jahr 1969 als Ursprungsbaujahr angenommen.

Seite dem Ursprungsbaujahr wurden nach Wahrnehmung im Zuge des Ortstermins folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Erneuerung der Heizung im Jahr 1998
- Erneuerung des Bads bzw. Einbau eines weiteren Bads im EG vermutlich in den 1980er Jahren
- Erneuerung der Fenster im Jahr 2003

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage und der vorgenommenen Modernisierungen wird entsprechen den Vorgaben der Sachwertrichtlinie das Jahr 1978 als fiktives Baujahr ermittelt.

2.5.1.3 Rohbau

Gründung:	Betonstreifenfundament
Außenwände:	Untergeschoss: massiv, Mauerwerk, Betonsteine Erdgeschoss: Fertigbauweise „Brütsch-Pola“, Fertigteile als Holzrahmenkonstruktion mit Fassadenverkleidung, Holzspanplatte 8mm, Hartschaumplatte 100 mm, Holzspanplatte 8 mm, 0,4 mm PVC-Hartplatte
Innenwände:	Untergeschoss: massiv, Mauerwerk, Mauerziegelsteine Erdgeschoss: Fertigbauweise, vermutlich Fertigteile als Holzrahmenkonstruktion
Decken:	auf Untergeschoss: vermutlich Stahlbetondecke auf Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke

2.5.1.4 Ausbau

Fassade:	Untergeschoss: Verputz, Anstrich Erdgeschoss: Faserzementschindeln
Wandflächen innen:	
Wohnräume:	Holzspanplatte mit PVC-Hartplatte, tapeziert oder Holzpaneele
Sanitärräume:	gefliest, teilweise tapeziert/verputzt und gestrichen
Küchen:	tapeziert/verputzt und gestrichen, bereichsweise gefliest
Deckenflächen:	
Wohnräume:	Untergeschoss: verputzt und gestrichen/tapeziert Erdgeschoss: Holzpaneele
Fußbodenbeläge:	
Wohnräume und Flure:	Kunststein, Teppichboden, Parkett, Laminat
Sanitärräume:	Fliesen
Küchen:	Fliesen, Laminat
Innentüren:	überwiegend leichte furnierte Röhrenspantürblätter mit gleichartigen Zargen, teilweise mit Glasfüllung
Haustür:	Holztür mit Ornamentglasfüllungen und gleichartigen feststehenden Seitenelementen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Baujahr 2003, und manuellen Kunststoffrollläden, elektrisch betriebener Kunststoffrollladen im Wohnzimmer im Erdgeschoss
Elektroinstallation:	einfacher, nicht mehr als zeitgemäß zu bezeichnender Ausstattungsstandard
Sanitärräume:	Bad im Erdgeschoss, Wohnung 1: Gestaltung etwa den 1980er Jahren entsprechend, einfacher bis mittelmäßiger Ausstattungsstandard mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten, teilweise

		unfachmännische Ausführung, mittelmäßiger Instandhaltungszustand Bad im Erdgeschoss, Wohnung 2: Gestaltung etwa den 1980er Jahren entsprechend, einfacher bis mittelmäßiger Ausstattungsstandard mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten, teilweise unfachmännische Ausführung, mittelmäßiger Instandhaltungszustand WC im Erdgeschoss: entspricht in Ausstattung und Gestaltung dem Ursprungsbaujahr, insgesamt veraltet und modernisierungsbedürftig Bad im Untergeschoss: entspricht in Ausstattung und Gestaltung überwiegend dem Ursprungsbaujahr, einfacher bis mittelmäßiger Ausstattungsstandard mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten, mittelmäßiger Instandhaltungszustand, insgesamt veraltet und modernisierungsbedürftig
	Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola-biferral, Baujahr 1998, mit Warmwasserbereitung, Brauchwasserspeicher und Ausdehnungsgefäß; Brenner Fabrikat MAN; 3 in Reihe angeschlossene Öltanks mit je 2.000 Liter Volumen, Baujahr 1964
	Besondere Ausstattungsdetails:	keine
2.5.1.5	Dach	
	Dachkonstruktion:	Walmdach, vermutlich Holzkonstruktion
	Dachdeckung:	Betondachsteine
	Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre
2.5.1.6	Gestaltung/Grundrisse	

Die architektonische Gestaltung ist einfach, zweckmäßig und für den Gebrauchszweck der baulichen Anlage angemessen.

Die Grundrisse entsprechen mit geringen Abweichungen den Darstellungen in den Planunterlagen. Im Erdgeschoss wurden geringfügige Umbaumaßnahmen vorgenommen und eine weitere Küche und ein weiteres Bad eingebaut, um dort zwei separat zu nutzende Wohneinheiten zu schaffen. Darüber hinaus wurden zwei Wohnungsabschlusstüren im Windfang eingesetzt und der Zugang zum Schlafzimmer verlegt.

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

2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die bauliche Anlage wurde am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem für das fiktive Baujahr einfachen bis durchschnittlichen 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 Schadhaftigkeit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittelmäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden:

- stellenweise durch Feuchtigkeit abgelöste und verfärbte Tapeten
- unfachmännische Installationen und Fliesenarbeiten
- Feuchte- und Putzschäden an den Außenwänden im Untergeschoss und im Bereich des Eingangs zur Wohnung im Untergeschoss
- mit Bauschaum ausgeschäumte Wand- und Deckenöffnungen
- abblätternder Anstrich an den Regenfallrohren
- defekte Randsteine der befestigten Freiflächen

Ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10.000 Euro wird ohne rechnerischen Nachweis als angemessen und marktgerecht angesehen.

Schwerwiegende Mängel, Schäden oder erheblicher Instandhaltungsstau, 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 Gebäude u.a. aufgrund der sehr geringen Wandstärken 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 65 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1978 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungsstichtag am 15.06.2022: 22 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.

Untergeschoss:	18,40 m	x 6,50 m	=	119,60 m²
	4,23 m	x 1,50 m	=	6,35 m²
	8,00 m	x 7,10 m	=	56,80 m²
Zwischensumme BGF KG				182,75 m²
Erdgeschoss:	18,35 m	x 6,50 m	=	119,28 m²
	4,18 m	x 1,50 m	=	6,27 m²
	7,95 m	x 7,10 m	=	56,45 m²
Zwischensumme BGF EG				181,99 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt				364,74 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet				365,00 m²

2.5.1.11 Werterhöhung wegen besonderer Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 sind folgende Bauteile mit Angabe der jeweiligen gewählten Wertansätze, die Einfluss auf den Verkehrswert haben, nicht berücksichtigt:

Terrasse	4.000 €
Summe	4.000 €

Wegen besonderer Bauteile wird bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ein gesonderter Zuschlag bei der Wahl des Ansatzes für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigt.

Nebengebäude wie ein Holzschuppen im Garten sind für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung und bleiben unberücksichtigt.

2.5.1.12 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 (WoFlV) zur Anwendung kommt. Die Wohnfläche wurde in einer dem Zweck angemessenen Genauigkeit anhand der vorliegenden Grundrisse überschlägig ermittelt.

Ermittlung der Wohnfläche:

Untergeschoss:

Flur		4,99 m	x	1,42 m	=	7,09 m²
Wohnzimmer		4,99 m	x	3,60 m	=	17,96 m²
Küche		2,26 m	x	2,75 m	=	6,22 m²
Bad		2,26 m	x	2,26 m	=	5,11 m²
Abstellraum		2,30 m	x	3,10 m	=	7,13 m²
Schlafzimmer		3,62 m	x	4,56 m	=	16,51 m²
Wohnfläche KG gesamt						60,01 m²
Wohnfläche KG gerundet						60,00 m²

Erdgeschoss Wohnung 1:

Schlafzimmer		5,95 m	x	3,10 m	=	18,45 m²
Bad		3,90 m	x	2,20 m	=	8,58 m²
		-0,60 m	x	0,40 m	=	-0,24 m²
Küche		3,90 m	x	2,28 m	=	8,89 m²
Wohnzimmer		5,20 m	x	5,50 m	=	28,60 m²
		2,30 m	x	5,50 m	=	12,65 m²
Arbeitszimmer		2,30 m	x	5,50 m	=	12,65 m²
Terrasse zu 25 %	0,25 x	6,10 m	x	6,50 m	=	9,91 m²
Diele		2,40 m	x	4,60 m	=	11,04 m²
		0,20 m	x	3,50 m	=	0,70 m²
		1,10 m	x	1,50 m	=	1,65 m²
Wohnfläche EG Wohnung 1:						112,88 m²
Wohnfläche EG Wohnung 1 gerundet:						113,00 m²

Erdgeschoss Wohnung 2:

Flur	6,10 m x 1,30 m =	7,93 m²
Gästezimmer	3,02 m x 3,10 m =	9,36 m²
Schlafzimmer	3,05 m x 3,10 m =	9,46 m²
Wohnzimmer	4,23 m x 4,57 m =	19,33 m²
	4,23 m x 1,30 m =	5,50 m²
Bad	4,23 m x 1,70 m =	7,19 m²
Küche	3,08 m x 1,70 m =	5,24 m²
Wohnfläche EG Wohnung 2:		64,00 m²
Wohnfläche EG Wohnung 2 gerundet:		64,00 m²
Windfang	1,70 m x 3,10 m =	5,27 m²
Garderobe	1,70 m x 1,70 m =	2,89 m²
WC	1,20 m x 1,70 m =	2,04 m²
Wohnfläche EG, unvermietet		10,20 m²
Wohnfläche EG gesamt		187,08 m²
Wohnfläche EG gerundet		187,00 m²
Wohnfläche gesamt gerundet		247,00 m²
Ausbauverhältnis WoFl/BGF		68%

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, Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m²: 75,00 €/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 aufweisen 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 erforderlich.

Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 600 m²: Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche beträgt 1.028 m². Die abweichende Grundstücksgröße ist anhand der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzupassen.

Umrechnungskoeffizient der Fläche des Richtwertgrundstücks von 600 m²: 0,98

Umrechnungskoeffizient der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche von 1.028 m² (interpoliert aus den Umrechnungskoeffizienten für 1.000 m² und für 1.050 m²): rd. 0,93

Korrekturfaktor: 0,93/0,98 = rd. 0,94

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	75,00 €/m²
Fläche des Richtwertgrundstücks:	600 m²
Umrechnungskoeffizient:	0,98
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	1.028 m²
Umrechnungskoeffizient:	0,93
Bodenrichtwertkorrektur: 0,93 / 0,98 =	0,94
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	70,50 €/m²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	71,00 €/m²

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Bodenwert:
71,00 €/m² x 1.028 m² = 72.988 €

Bodenwert gerundet: 73.000 €

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:	65 Jahre
Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 1978:	43 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Alterswertminderung linear:	66,00 %

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2021, Wohngebäude:	124,2
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	93,2
124,2/93,2 =	1,333

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2021 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2022 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2021 umfasst.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:

Zeitwert besonderer Bauteile, nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt:	4.000 €

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen: 10.000 €

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:	1.03/1.33
gewogene Standardstufe, gerundet:	2

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer: 839,91 €/m²

Der Gebäudetyp entspricht einem unterkellerten Wohnhaus mit Erd-, ausgebautem Ober- und ausbaubarem, aber nicht ausgebautem Dachgeschoss.

839,91 €/m² x 1,333 = rd. 1.119,00 €/m²

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.119,00 €/m² angesetzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus:		365 m²
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer:		1.119,00 €/m²
365 m² à 1.119 €/m²		408.435 €
+ besondere Bauteile		4.000 €
Summe Herstellungskosten		412.435 €
- Alterswertminderung, linear	66%	-272.842 €
vorläufiger Gebäudesachwert		139.593 €
+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	5%	6.980 €
Wert der baulichen Anlagen rechnerisch		146.573 €
Wert der baulichen Anlage gerundet		147.000 €
+ Bodenwertanteil		73.000 €
vorläufiger Sachwert rechnerisch		220.000 €

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 Wertermittlungsstichtag vermietet. Es bestehen drei Mietverhältnisse. Für zwei Mietverhältnisse liegen die Mietverträge vor. Da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob seit Mietvertragsab-

schluss die Mieten erhöht wurden, liegen keine Informationen zu den aktuellen Miethöhen vor.

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, Schäden und unfertigen Bauleistungen und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.3.3 Ermittlung der Mieterträge

Bei der Ermittlung der marktüblich zu erzielenden Erträge als Netto-Kaltmieten 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 2022 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 2021 wurden 93 auszuwertende Verkaufsfälle analysiert. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,34 €/m² bei einer Spanne von 3,67 €/m² bis 12,50 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 146 €/m² (Spanne 35,00 €/m² bis 450,00 €/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. 5,00 €/m² bei mittlerem bis einfacherem Wohnwert und für ca. 7,00 €/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 Wohnung 1, EG:	3,75	€/m²
Wohnfläche Wohnung 2, EG:	4,50	€/m²
Wohnfläche Wohnung UG:	4,50	€/m²
Garagen:	30,00	€/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:	12,00	€/m² Wohnfläche jährlich
	92,00	€/Stk. Garage jährlich

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

3.3.4.2 Verwaltungskosten

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

Verwaltung:	309,00	€/Wohnung oder Haus jährlich
	41,00	€/Garage jährlich

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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) 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 veröffentlichen Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen zugrunde gelegt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2022 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht.

Aus dem Jahr 2021 wurde aus 93 auszuwertenden Verkaufsfällen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,6 % ermittelt mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,34 €/m² bei einer Spanne von 3,67 €/m² bis 12,50 €/m², das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 146 €/m² (Spanne 35,00 €/m² bis 450,00 €/m²) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 36 Jahre.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2021 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Gruppe „freistehendes Einfamilienhaus“ zwischen 1,0 % und 3,5 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz aus 2021 in Höhe von 0,6 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ein Liegenschaftszinssatz von 0,69 % abgeleitet und angesetzt unter Berücksichtigung der deutlich kürzeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts von 22 Jahren im Vergleich zur durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren der ausgewerteten Kauffälle. Der Liegenschaftszinssatz wird um 15 % erhöht wegen des erhöhten Investitionsrisikos wegen der Fertighausbauweise, die im Marktgeschehen regelmäßig weniger nachgefragt ist, und des vermutlich asbesthaltigen Fassadenmaterials. Begünstigend wurde das niedrige Mietniveau berücksichtigt.

3.3.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlicht sind, beziehen sich auf Transaktionen aus dem Jahr 2021.

Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Es wurde ein Anpassungsfaktor in Höhe von 1,057 (+ 5,7 %) ermittelt basierend auf der im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten Indexreihe der Wertentwicklung von Einfamilienhäusern in Dornburg 2016-2021.

3.3.7 Ermittlung des Ertragswerts

113 m²	Wohnfläche EG Whg. 1	à	3,75 €/m²		=	423,75 €
64 m²	Wohnfläche EG Whg. 2	à	4,50 €/m²		=	288,00 €
60 m²	Wohnfläche UG	à	4,50 €/m²		=	270,00 €
2 Stk	PKW-Garage	à	30,00 €/Stk		=	60,00 €
Monatsrohertrag gesamt						1.041,75 €
Jahresrohertrag		12	x	1.041,75 €	=	12.501,00 €
./. Instandhaltung Wohnen		237 m²	x	12,00 €/m²	=	2.844,00 €
./. Instandhaltung PKW-Garage		2 Stk	x	92,00 €/Stk	=	184,00 €
./. Verwaltung Wohnen		3 Stk	à	309,00 €/Stk	=	927,00 €
./. Verwaltung PKW-Garage		2 Stk	à	41,00 €/Stk	=	82,00 €
./. Mietausfallwagnis		2,0%	von	12.501,00 €	=	250,02 €
Summe Bewirtschaftungskosten			34,3%	v. Rohertrag	=	4.287,02 €
Jahresreinertrag						8.213,98 €
./. Bodenwertverzinsung		0,69%	von	73.000 €	=	503,70 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						7.710,28 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Verzinsung von		
0,69%	und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von	
22	Jahren	20,3467
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		156.878 €
+ Bodenwertanteil		73.000 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch		229.878 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser		1,057
marktangepasster Ertragswert		243.060 €
Wertminderung wg. Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen		-10.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch		233.060 €
Ertragswert gerundet		230.000 €
Ertragswert/Jahresrohertrag		18,4
Netto-Rendite (Jahresreinertrag/Ertragswert gerundet)		3,57%

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 2022 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Gemeinde Dornburg beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950.

In den Jahren 2018-2021 wurden 17 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 180.706 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 643 m², die mittlere Wohnfläche 128 m² und der mittlere Bodenrichtwert 82 €/m². Davon entfallen keine Kauffälle auf das Jahr 2021.

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.

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke werden folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	200.000 €:	1,28
vorläufiger Sachwert	250.000 €:	1,16

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 220.000 € wird daraus ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,23 durch Extrapolation ermittelt. Dieser Sachwertfaktor wird um 15 % erhöht wegen des erhöhten Investitionsrisikos wegen der Fertighausbauweise, die im Marktgeschehen regelmäßig weniger nachgefragt ist, und des vermutlich asbesthaltigen Fassadenmaterials.

4.3.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Siehe Punkt 3.3.6.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit

vorläufiger Sachwert		220.000 €
Sachwertfaktor	x	1,05
vorläufiger marktangepasster Sachwert		230.384 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser		1,057
marktangepasster Sachwert		243.595 €
Wertminderung Mängel, Schäden		-10.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Verkehrswert rechnerisch		233.595 €
Verkehrswert gerundet		230.000 €
Verkehrs-/Marktwert		230.000 €
(i. W.: zweihundertdreißigtausend Euro)		
Verhältniszahlen:		
Verkehrswert/Wohnfläche		931 €/m²
Bodenwert/Wohnfläche		296 €/m²
Bodenwertanteil		32%

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

Das Wertermittlungsobjekt ist gegenwärtig nach Kenntnisstand mit Ausnahme der Garderobe und des WC im Erdgeschoss, die keiner Wohnung zugeordneten sind, vollständig vermietet.

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 Gemeinde Dornburg vom 23.06.2021 ist im Wertermittlungsobjekt ein Einzelunternehmen gemeldet. Die angemeldete Tätigkeit lautet: Vermittlung von Darlehen, Anteilsscheinen einer Kapitalgesellschaft und ausländischen Investmentanteilen, Vermittlung von Bausparverträgen, Vermittlung von Versicherungen.

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.

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.

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 17.06.2021 sind zulasten bzw. zugunsten des wertermittlungsgegenständlichen Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 18.07.2022

Dipl.-Ing. Marcus Badmann

Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen



Foto Nr. 01: Ansicht von Straße Blickrichtung Nord-Westen



Foto Nr. 02: Ansicht von Straße Blickrichtung Westen



Foto Nr. 03: Ansicht von Straße Blickrichtung Süd-Westen



Foto Nr. 04: Verlauf Straße „Auf den Steinen“ Blickrichtung Norden mit Objekt (links)



Foto Nr. 05: Verlauf Straße „Auf den Steinen“ Blickrichtung Süden mit Objekt (rechts)



Foto Nr. 06: Ansicht von Rückseite Blickrichtung Osten



Foto Nr. 07: Ansicht von Rückseite Blickrichtung Osten



Foto Nr. 08: Ansicht von Seite mit Eingang Blickrichtung Süd-Osten



Foto Nr. 09: Eingang Erdgeschoss



Foto Nr. 10: Eingang Untergeschoss auf Gebäuderückseite



Foto Nr. 11: EG, Whg. 1, Diele



Foto Nr. 12: EG, Whg. 1, Schlafzimmer



Foto Nr. 13: EG, Whg. 1, Bad



Foto Nr. 14: EG, Whg. 1, Arbeitszimmer



Foto Nr. 15: EG, Whg. 1, Wohn-/Esszimmer



Foto Nr. 16: EG, Whg. 1, Blick in die Küche aus Wohn-/Esszimmer



Foto Nr. 17: EG, Whg. 1, Terrasse Blickrichtung Westen



Foto Nr. 18: EG, Whg. 1, Terrasse Blickrichtung Nord-Westen mit Fenstern der Whg. 1 u. 2



Foto Nr. 19: EG, Whg. 1, Blick v. Terrasse Blickrichtung Nord-Osten mit Fenster der Whg. 2



Foto Nr. 20: KG, Kellerflur



Foto Nr. 21: KG, Heizungsraum



Foto Nr. 22: KG, Waschküche



Foto Nr. 23: EG, Whg. 2, Flur



Foto Nr. 24: EG, Whg. 2, Gästezimmer



Foto Nr. 25: EG, Whg. 2, Küche



Foto Nr. 26: EG, Whg. 2, Bad



Foto Nr. 27: EG, Whg. 2, Wohnzimmer



Foto Nr. 28: UG, Whg., Flur



Foto Nr. 29: UG, Whg., Wohnzimmer



Foto Nr. 30: UG, Whg., Küche



Foto Nr. 31: UG, Whg., Bad



Foto Nr. 32: UG, Whg.,Schlafzimmer



Foto Nr. 33: UG, linke Garage



Foto Nr. 34: UG, rechte Garage