

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und Doppelgarage
bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Heringen, Borngasse 10
Az.: 10 K 27/23

Süd-Ansicht



Doppelgarage



Verkehrswert: 274.000,00 €

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

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus und Doppelgarage
bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Heringen, Borngasse 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heringen	1260	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heringen	46	85/2

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 Auftragschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	11
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	12
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	13
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	13
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	13
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	14
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	16
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	16
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	17
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	21
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	22
2.6	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	24
2.7	<u>Verkehrswert</u>	25
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	26
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	26
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	27
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	27
4	<u>Anlagen</u>	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 29.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 29.02.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 13.02.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 30.01.2024 mitgeteilt.

Der Eigentümer war zu diesem Termin nicht vor Ort, so dass ein neuer Termin auf den 29.02.2024 festgesetzt wurde. Bei diesem Termin war der Eigentümer anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) 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.

1.3 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Das Wohnhaus wird seitens des Eigentümers und dessen Familie genutzt.
Ist für das Objekt ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Haus-schwamm und/oder Schäd-lingsbefall?	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren keine erkennbar.</p> <p>Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar.</p> <p>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.</p>
Bestehen baubehördliche Be-schränkungen oder Beanstan-dungen?	Nach Auskunft des zuständigen Kreisbauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der geltenden Energieeinspar-verordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Sind Altlasten bekannt?	Der Sachverständigen sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunrei-nigungen 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 Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Bewertungsgrundstück:** Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück unweit des südlichen Ortsrandes von Heringen, einem von sieben Ortsteilen der hessischen Gemeinde Hünfelden.
- Das Flurstück 85/2, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von 490 m². Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine ebene Topografie auf. Der Gartenbereich ist süd-westlich orientiert.
- Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:** In der Liegenschaftskarte fehlt die Darstellung der Doppelgarage, die unmittelbar an das Wohnhaus angrenzend im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde.
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs.
- Baugrund, Grundwasser:** Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).
- Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.
- Anmerkung:
Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Verkehrs-
und Wohnlage:**

Die Gemeinde Hünfelden ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung des Ortsteils Heringen an die Region erfolgt über eine Kreisstraße, die in rd. 2,5 km zur nächsten Bundesstraße führt. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 7 km entfernten Niederbrechen oder im rd. 11 km entfernten Limburg.

Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Limburg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main). Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einer ruhigen Stichstraße, die am nahegelegenen Ortsrand in einen landwirtschaftlichen Fahrweg übergeht, als sehr gut anzusehen.

Infrastruktur:

Der Ortsteil Heringen verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 6 km entfernten Kirberg, im rd. 8 km entfernten Dauborn oder im rd. 11 km entfernten Limburg. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Wiesbaden.

In Heringen ist ein Kindergarten vorhanden. Die nächste Grundschule und eine Gesamtschule befinden sich im rd. 8 km entfernten Dauborn.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. Im nahegelegenen Netzbach ist eine Allgemeinarztpraxis vorhanden, die nächste Apotheke befindet sich in Kirberg bzw. Dauborn. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in Limburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem **Einfamilien-Wohnhaus** und einer Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus entstand in den 1990er Jahren durch die bauliche Erweiterung eines Scheunengebäudes.

Der in zweiseitiger Grenzbebauung errichtete, ursprünglich als Scheune genutzte Anteil des 1998 fertiggestellten Wohnhauses besteht erdgeschossig aus Bruchsteinen, das Obergeschoss und die Giebel sind in Fachwerkkonstruktion ausgeführt. Nach Auskunft des Eigentümers wurde im Bereich der Fachwerkaußenwände innenseitig Mauerwerk vorgemauert. Die Erweiterung wurde als Mauerwerksbau erstellt, der Balkon ist betoniert. Die Decken über dem Erdgeschoss bestehen zum Teil aus Kappengewölbedecken zwischen Stahlträgern, die sonstigen Decken sind als Holzbalkendecken ausgeführt.

Im Zuge der Erweiterung wurde das Dach der ehemaligen Scheune erneuert, so dass das Satteldach des Anbaus in die süd-westliche Dachfläche des Scheunenanteils einbindet. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, die Fassaden wurden verputzt. Die Fenster bestehen aus isolierverglasten Holzfenstern, die Hauseingangstür ist aus Holz mit isolierverglasten Lichtausschnitten und feststehendem Seitenteil ausgeführt.

Die Geschosstreppe vom Erd- in das Obergeschoss besteht aus einer zweiläufigen, massiven Treppe mit Zwischenpodest. In das Dachgeschoss gelangt man über eine aufgesattelte Holzstreppe mit Zwischenpodest. Der Dachraum wird über eine Einklapptreppe vom Flur des Dachgeschosses erreicht, eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Die **Beheizung** erfolgt mittels Heizkörper über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1997) der Fa. Buderus. Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten, dessen Inhalt auch mittels Nachtstrom erhitzt werden kann. Zusätzlich ist ein Festbrennstoff-Ofen mit Pufferspeicher vorhanden, der an die Heizleitungen angeschlossen ist.

Die **Doppelgarage** schließt sich in Grenzbebauung an die süd-östliche Fassade des Scheunenanteils an. Sie wurde in Massivbauweise errichtet und verputzt. Das flach geneigte, in Holzkonstruktion ausgeführte Dach der Garage ist mit Bitumenbahnen gedeckt.

Die Erschließung des Garagenraumes erfolgt über eine Türöffnung und eine breite Toröffnung. Tür- bzw. Torelemente wurden bisher nicht eingebaut. Der großzügige Dachüberstand der Garage dient gleichzeitig als Hauseingangsüberdachung.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss größtenteils über Räume ohne Wohnraumqualität (rd. 32 m²). Vom Eingangsflur mit Treppenaufgang ist ein angrenzender Flur mit Nebeneingang zu erreichen. Hier befindet sich hofseitig der Heizraum mit Zugang zum Hausanschlussraum.

Außerdem gelangt man vom Flur in ein Arbeitszimmer und ein innenliegendes Duschbad. Im Bereich der ehemaligen Scheune befinden sich ein Werkstattraum (Atelier) und eine Waschküche. Diese Räume verfügen über Glasbausteinfenster, die sich in der Grenzwand befinden. Auch ein darüberliegender Raum im Obergeschoss wird über ein Fenster in der Grenzwand belichtet. Diese Öffnungen sind in den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen dargestellt und durch eine in diesem Bereich eingetragene Baulast gesichert.

Das Obergeschoss beinhaltet einen Flurbereich, der offen in das Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche übergeht. Wohnzimmer und Küche sind durch eine Wandscheibe getrennt. Hier befindet sich auch der dreizügige Kamin, so dass die Installation eines Kaminofens im Wohnbereich möglich wäre. Vom Flurbereich ist ein innenliegender Abstellraum, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC zu erschließen. Vom Küchen- als auch vom Wohnbereich gelangt man auf einen süd-westlich orientierten Balkon.

Das Dachgeschoss beinhaltet vier Schlafzimmer und ein Bad. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von rd. 180 m² (rd. 148 m² OG-DG + rd. 32 m² EG) vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **mittleren Standard**. Die Böden im Erd- und Obergeschoss sind überwiegend gefliest, im Dachgeschoss wurde Linoleum und in einem Raum Korkboden verlegt. Die Wände sind verputzt bzw. tapeziert, im Bereich des Obergeschosses ist größtenteils der untere Anteil der Holzbalkendecke sichtbar ausgeführt. Vereinzelt wurden in die Deckenfelder Einbaustrahler installiert.

Das erdgeschossige Duschbad ist raumhoch gefliest und beinhaltet einen Handtuch-Heizkörper, ein wandhängendes WC, eine Waschbecken und eine Dusche. Hier wurde die Decke paneelverkleidet und Einbaustrahler installiert.

Das raumhoch geflieste Bad im Obergeschoss verfügt über einen Doppel-Waschtisch, eine Badewanne, eine Dusche, ein wandhängendes WC, ein Bidet und einen Handtuch-Heizkörper. Hier wurde die Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet und mit Einbaustrahlern ausgestattet. Das ebenfalls raumhoch geflieste Gäste-WC beinhaltet ein Waschbecken, ein Stand-WC und ein Urinal. Zum Zeitpunkt des Ortstermins fehlte der Spülkasten, außerdem war die Deckenverkleidung entfernt.

Das Duschbad im Dachgeschoss wurde raumhoch gefliest und ist mit zwei Waschbecken, einer Dusche, einem wandhängenden WC, einem Urinal und einem Bidet ausgestattet. Die Wände und Decken bzw. Dachschrägen im Dachgeschoss wurden tapeziert, im Bad wurde eine Paneeldecke mit Einbaustrahlern ausgeführt.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf bzgl. der bewitterten Holzbauteile (Dachüberstände, Holzfenster und Haustür). Des Weiteren ist der Balkon bzgl. des Oberbelages und eines Geländers fertig zu stellen. Die süd-westliche Giebelfassade zeigt Rissbildungen im Bereich der hier einbindenden Balkonplatte. Im erdgeschossigen Duschbad fehlt die Verkleidung der Duschtasse, das Gäste-WC im Obergeschoss ist zurzeit nicht benutzbar, da der Spülkasten demontiert wurde. Hier fehlt außerdem die Deckenverkleidung. Die Oberflächen und Einbauten, wie z.B. die Sanitärobjekte, weisen Verschleißerscheinungen auf. Im Bereich der Waschküche war festzustellen, dass die Warmwasserleitungen ungedämmt sind. Teilweise sind die Elektroinstallationen noch fertigzustellen. In einem Raum des Dachgeschosses waren die Tapeten stellenweise entfernt bzw. fehlten.

Die Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 1997) ist aufgrund ihres Alters und der Auflagen aus der Wärmeschutz-Verordnung in absehbarer Zeit zu erneuern.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einer gepflasterten Fläche, die sich von der Garage bis zum süd-westlich orientierten Gartenbereich erstreckt.

An die Garage schließen sich entlang der Straße Sichtschutzelemente aus Holz mit separatem Zugangstörchen an. Vom ursprünglich zwei-flügligen Zufahrtstor fehlt ein Flügel, so dass die Zufahrt zum Grund-stück nicht zu schließen ist.

Der Garten ist mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Im Bereich der nord-westlichen Grundstücksgrenze wurde eine Überdachung in Holzkonstruktion mit darunter eingebautem Geräteschuppen ausge-führt. Die Überdachung endet an der Balkonplatte. Die Flächen unter dem Balkon und im Bereich der Überdachung sind mit Pflaster befestigt. Im Garten befindet sich eine Regenwasser-Zisterne, die lt. Aus-kunft des Eigentümers auch mit Grundwasser gespeist wird. An der Hausfassade befindet sich der Zapfhahn der Zisterne.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wert-minderungen 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 Untersu-chungen 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 Ver-kehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berück-sichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirt-schaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken wür-den.