

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65620 Waldbrunn-Lahr,  
Hochstraße 5 sowie das mit einer Scheune bebaute Grundstück  
in 65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße, und drei weitere Flurstücke

Az.: 10 K 29/22 ergänzt gemäß Beschluss vom 20.09.2024

Nord-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Verkehrswert Flurstück 77: 63.300,00 €  
Verkehrswert Flurstück 78: 0,00 €  
Verkehrswert Flurstück 84/1: 7.500,00 €  
Verkehrswert Flurstück 76: 4.100,00 €  
Verkehrswert Flurstück 75/1: 700,00 €

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, Fon: 06431 – 9354-0  
Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen, Fax: 06431 – 9354-20  
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung E-Mail: loew@architekt-loew.de

# GUTACHTEN

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

## **Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße 5,**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	77

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	78

## **das mit einer Scheune bebaute Grundstück in 65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße,**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	84/1

ein unbebautes, als Zuwegung genutztes Flurstück  
in 65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	76

und ein dem o.g. Wohnhaus vorgelagertes Flurstück  
in 65620 Waldbrunn-Lahr

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	75/1

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u> .....	6
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u> .....	6
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u> .....	6
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u> .....	6
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u> .....	8
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u> .....	13
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u> .....	15
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u> .....	16
2.1	<u>Grundstücksdaten, Teilgrundstücke</u> .....	16
2.2	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 77“</u> .....	17
2.2.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....	17
2.2.2	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	18
2.2.3	<u>Sachwertermittlung</u> .....	19
2.2.3.1	<u>Sachwertberechnung</u> .....	19
2.2.3.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u> .....	20
2.2.4	<u>Ertragswertermittlung</u> .....	23
2.2.4.1	<u>Ertragswertberechnung</u> .....	23
2.2.4.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u> .....	24
2.2.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 77“</u> .....	26
2.3	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 78“</u> .....	27
2.3.1	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	27
2.3.2	<u>Vergleichswertermittlung</u> .....	28
2.3.3	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 78“</u> .....	28
2.4	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 84/1“</u> .....	29
2.4.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....	29
2.4.2	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	29
2.4.3	<u>Sachwertermittlung</u> .....	30
2.4.3.1	<u>Sachwertberechnung</u> .....	30
2.4.3.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u> .....	31
2.4.4	<u>Ertragswertermittlung</u> .....	32
2.4.4.1	<u>Ertragswertberechnung</u> .....	32
2.4.4.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u> .....	33
2.4.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 84/1“</u> .....	33

2.5	<u>Verkehrswert</u> .....	38
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u> .....	41
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....	41
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....	42
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....	42
4	<b>Anlagen</b>	<b>40</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr xxx  
Herr xxx  
Frau xxx  
-in Erbengemeinschaft-

Antragsgegner: Frau xxx  
Herr xxx

Antragsteller: Herr xxx

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Rahmen der Aufhebung der Gemeinschaft, ergänzt durch Hinzunahme der Flurstücke 76 und 75/1, gemäß Beschluss vom Amtsgericht Limburg vom 20.09.2024

Wertermittlungsstichtag: 27.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 27.06.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 10.06.2024 mitgeteilt. Von der Antragsgegnerseite war Frau xxx vor Ort. Seitens des Pfändungsgläubigers bzw. Antragstellers war niemand anwesend.

Die Bewertungsgrundstücke waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen vom Dachraum der Scheune, in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäudemerkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage der Bewertungsobjekte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

### 1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Grundstücke und Gebäude stehen leer.

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das zum Bewertungsumfang gehörende Wohnhaus ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Anzeichen für Hausschwamm oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden. Vereinzelt war Schimmelpilzbefall vorhanden.  Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Sind Altlasten bekannt?	Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, waren feststellbar. Die Dacheindeckung des Wohnhausdaches besteht aus Kunstschiefer. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.  Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

#### 1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

##### Bewertungsgrundstücke:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf fünf Flurstücke im Ortskern von Lahr, einem Ortsteil der Gemeinde Waldbrunn im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg.

Die unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücke 77 und 78 sind mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Die Grundstücksgrenze verläuft dabei annähernd mittig durch das Wohnhaus, außerdem wurden die Giebelfassaden jeweils grenzständig errichtet.

Bei der Bewertung wird ein Überbau des Wohnhauses auf das 39 m<sup>2</sup> große Flurstück 78 unterstellt. Das Flurstück 77, auf dem sich auch der Eingangsvorbau des Wohnhauses befindet, ist L-förmig und weist eine Fläche von 74 m<sup>2</sup> auf. Die Erschließung des Wohnhauses, das an mehrere fremde bzw. nicht zum Bewertungsumfang gehörende Flurstücke grenzt, ist durch Grundbucheintragungen gesichert.

An die nord-westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 77 schließt sich das zu bewertende Flurstück 75/1 an, das eine 22 m<sup>2</sup> große, dem Wohnhaus vorgelagerte Freifläche darstellt, die über das ebenfalls zu bewertende Flurstück 76 zu erreichen ist, aber auch die Erschließung der Kelleraußentreppe des Wohnhauses ermöglicht.

Bei dem vierten zu bewertenden Flurstück handelt es sich um das Flurstück 84/1, einem leicht trapezförmigen Grundstück mit einer Fläche von 157 m<sup>2</sup>. Das von Süd-West nach Nord-Ost ansteigende Flurstück ist mit einer massiven Scheune bebaut, die in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet wurde. Das Flurstück wird zurzeit über das ebenfalls zu bewertende Flurstück 76 erschlossen. Da das Flurstück 84/1 unmittelbar an die nord-westlich verlaufende Nebenstraße grenzt, ist eine Erschließung unabhängig vom Flurstück 76 möglich.

Das 119 m<sup>2</sup> große Flurstück 76 dient als asphaltierte Zufahrt. Hierfür besteht die Eintragung eines Fahrrechtes im Grundbuch, das das Flurstück 78 und die benachbarten Flurstücke 74, 79, 80 und 81 begünstigt.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:

Im Luftbild wird ersichtlich, dass sich ein Teil des auf dem Flurstück 84/1 angelegten Gartens sowie eine die Anschüttung des Gartens abfangende Stützwand auf dem Flurstück 76 befindet.

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs.

Baugrund, Grundwasser:

Die zu bewertenden Flurstücke weisen 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:

Lahr ist ein Ortsteil der Gemeinde Waldbrunn, welche aus fünf etwa gleichartigen Ortsteilen besteht. Der Ortsteil Waldbrunn-Lahr ist, wie auch die gesamte Gemeinde Waldbrunn dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Anbindung der Ortsgemeinde an überregionale Verkehrsachsen und an die Region ist als befriedigend einzustufen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region erfolgt über Kreisstraßen und eine Landesstraße. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 9 km entfernten Frickhofen. In jeweils rd. 6 km Entfernung sind die westlich verlaufende B54 und die süd-östlich verlaufende B49 zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Limburg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa dreizehn Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg/Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Positiv wirkt sich die ruhige Wohnlage abseits der Hauptstraße aus. Eine Einschränkung stellt das Fehlen eines unmittelbar an das Wohnhaus grenzenden Gartens dar. Ersatzweise dient das ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück 84/1 der Gartennutzung.

Infrastruktur:

Lahr selbst verfügt nur bedingt über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Der nächste Verbrauchermarkt befindet sich im Gewerbegebiet Waldbrunn oder im rd. 9 km entfernten Frickhofen. Die nächsten Einkaufsorte sind Hadamar und die Kreisstadt Limburg.

In Lahr sind ein Kindergarten und die nächstgelegene Grundschule vorhanden. Eine Gesamtschule befindet sich in Hadamar, eine Realschule plus ist im rd. 9 km entfernten Frickhofen vorhanden.

Der Ortsteil Hintermeilingen verfügt über eine Apotheke, außerdem haben sich hier ein Zahnarzt und praktische Ärzte niedergelassen.

**Gebäude:**

Die zusammenhängenden Flurstücke 77 und 78 sind mit einem **Einfamilien-Wohnhaus** bebaut. Das lt. Bauunterlagen 1947 anstelle eines abbruchreifen Gebäudes in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit Schleppgauben. Die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer, die Regenrinnen und Fallrohre wurden erneuert und bestehen aus verzinkten Bauelementen. Die Fassaden sind verputzt.

Im Eingangsvorbau, der als Windfang dient, wurde 2021 eine Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitt eingebaut. Außerdem ist eine Holz-Haustür (Baujahr 1996) vorhanden, die den internen Abschluss vom Treppenhauseingang zum Eingangsvorbau darstellt.

Das Wohnhaus wurde mit unterschiedlichen Fenstern ausgestattet. Im Windfang befindet sich ein Kunststoff-Fenster in Holzoptik, das 2007 eingebaut wurde. Erdgeschossig sind zweischeibenverglaste Holzfenster (Baujahr 1988) und ein Kunststoff-Fenster in Holzoptik (Baujahr 2007) vorhanden. Im 2003 modernisierten, erdgeschossigen Bad wurde zeitgleich mit dessen Modernisierung ein isolierverglastes Holzfenster eingebaut, das sich in der Grenz wand zum Flurstück 79 befindet.

Die Terrassentür, welche die Erschließung der Dachterrasse oberhalb des Windfanges ermöglicht, wurde 2007 als Kunststoff-Element in Holzoptik ausgeführt. Anzumerken ist, dass die massive Brüstung der Dachterrasse mit rd. 77 cm Höhe nicht den Anforderungen an eine Absturzsicherung entspricht. Das Duschbad im Dachgeschoss verfügt über ein isolierverglastes Holzfenster, das 2003 im Bereich der grenzständigen Giebelwand eingebaut wurde. Das als Durchgangsraum fungierende Schlafzimmer und der angrenzende Raum werden über ältere Holzfenster, die in einer Gaube eingebaut wurden, belichtet und belüftet. Diese älteren Fenster mit aufliegenden Beschlägen wurden nachträglich mit Isolierglas ausgestattet. Das dritte Zimmer im Dachgeschoss verfügt über ein zweischeibenverglastes Holzfenster, das 1988 in die Gaube oberhalb des Eingangsvorbaus eingebaut wurde.

Die Geschosstreppe vom Erd- in das Dachgeschoss ist als geflieste Holzwangentreppe mit Zwischenpodest ausgeführt. In die Unterkellerung gelangt man vom erdgeschossigen Flur über eine massive, ebenfalls geflieste Kellertreppe. Die Kelleraußentreppe, die eine zusätzliche Erschließung des Heizraums im Bereich des nord-westlichen Sockels darstellt, ragt im Antritt in das über vorgelagerte Flurstück 75/1 und ist nur über dieses zu erreichen. Das 22 m<sup>2</sup> große Flurstück befindet sich im Eigentum der Erbengemeinschaft und gehört ebenfalls zum Bewertungsumfang. Der Dachraum des Wohnhauses wird über eine Einschubtreppe vom Flur des Dachgeschosses erreicht. Die Kellergeschossdecke ist als ausbetonierte Stahlträgerdecke ausgeführt, die Decke über Erdgeschoss besteht aus Holzbalken. Der Keller wurde aus Bruchsteinen hergestellt.

Die **Beheizung** des Wohnhauses erfolgte in der Vergangenheit mittels Heizkörper über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1992) der Fa. Sieger. Warmwasser wurde zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten. Zum Zeitpunkt des Ortstermines war der

Gaszähler demontiert und die Anlage nach Auskunft der Eigentümerin seit rd. einem Jahr außer Betrieb.

Auf dem Flurstück 84/1 befindet sich eine **Scheune** mit Stalleinbau, die 1953 in Massivbauweise errichtet wurde. Die Fassaden sind verputzt und die Dacheindeckung besteht im Bereich der süd-westlichen Dachfläche aus Tondachziegeln, die nord-östliche Dachfläche wurde mit Betondachsteinen gedeckt. Das Gebäude wurde in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet. Die Decke über dem ehemaligen Stall (jetzt Werkstatt) und dem als Garage genutzten Holz- und Geräteraum besteht aus einer ausbetonierten Stahlträgerdecke. Die Erschließung des Garagenraum erfolgt über ein zweiteiliges Holztor, die Werkstatt wird über eine einfache Holztür erschlossen. Der in den vorliegenden Bauunterlagen an die süd-westliche Fassade angebaute Abort wurde abweichend davon in den Werkstatttraum eingebaut und ist von außen über eine Holztür zu erschließen. Zwischen Garagenraum und Werkstatt wurde eine Verbindungstür hergestellt. Der Dachraum kann von über eine Klappe im Bereich der süd-westlichen Trauffassade mittels Leiter erreicht werden.

**Aufteilung/Ausstattung Wohnhaus:** Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Windfang mit Zugang zu einem Flur mit Treppenauf- und Kellerabgang. Vom Flur gelangt man in ein Bad, eine Küche und ein Schlafzimmer. Von der Küche ist ein Wohnzimmer zu erschließen. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Zugang zu einer kleinen Dachterrasse, ein Duschbad, ein Schlafzimmer, das als Durchgangsraum zu einem weiteren Zimmer dient, und ein Kinder- bzw. Gästezimmer. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von rd. 104 m<sup>2</sup> vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, ein Hausanschlussraum, ein ehemaliger Öllagerraum und der Heizraum mit Kelleraußentreppe. Vom Heizraum ist außerdem eine Waschküche zu erschließen.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind gefliest, die Wände, bis auf das raumhoch geflieste Bad und den Windfang, überwiegend tapeziert und die Decken verputzt bzw. unterschiedlich verkleidet. Das 2003 modernisierte Bad ist mit einem wandhängenden WC mit Unterputz-Spülkasten, einer Badewanne und einem Handwaschbecken ausgestattet. Das Waschbecken und die WC-Keramik wurden 2016 erneuert.

Die Räume im Dachgeschoss verfügen größtenteils über Laminatböden, die Wände sind tapeziert und die Decken vereinzelt paneelverkleidet. Das Duschbad wurde 2018 modernisiert. Im Zuge dessen wurde ein Fliesenboden in Holzoptik ausgeführt und eine Eckdusche, ein wandhängendes WC und ein Waschbecken eingebaut. Das Waschbecken war zum Zeitpunkt des Ortstermins demontiert und am Spülkasten fehlte die Abdeckung.

- Baulicher Zustand Wohnhaus:** Das Wohnhaus befindet sich in einem **überwiegend mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.
- Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Holzfenster in der süd-östlichen Gaube zu erneuern. Die Holzfenster aus dem Baujahr 1988 sind renovierungsbedürftig.
- Die Fassaden, insbesondere der Sockelputz bzw. die Sockelfliesen, sind zu sanieren. Der Fliesenbelag des Balkons ist stellenweise schadhaf. Im Bereich der Faserzementplattenverkleidung der nord-westlichen Gaube waren lose Platten festzustellen.
- Der Innenausbau ist modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallation ist größtenteils veraltet. Im Keller waren Feuchtigkeiterscheinungen im Bereich der Bruchstein-Außenwände feststellbar. Der Kamin zeigt Versottungserscheinungen. Der Heizkörper im Duschbad war korrodiert. Insgesamt ist die Heizungsanlage aufgrund ihres Baujahres und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes zu erneuern.
- Baulicher Zustand Scheune:** Die Scheune befindet sich in einem **vernachlässigten** Zustand. Der Außenputz ist schadhaf und die Entwässerungsführung zu ertüchtigen.
- Außenanlagen:** Die Außenanlagen des Wohnhausgrundstückes bestehen aus gepflasterten Flächen, die sich an die nord-westliche Wohnhausfassade, unterbrochen durch den Eingangsvorbau, anschließen. Der Bereich vor dem Hauseingang und der hier ausgeführten Eingangstreppe wurde mit einem Vordach in Holzkonstruktion versehen.
- Die o.g. Pflasterflächen wurden im Zusammenhang mit dem zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstück 75/1 mit Verbundpflaster befestigt und gehen ohne optische Trennung in diese Fläche über. Die Kelleraußentreppe befindet sich hinter dem Eingangsvorbau und kann nur über das vorgelagerte Flurstück 75/1 erreicht werden. Das Flurstück 75/1 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Erbengemeinschaft.
- An die süd-östliche Fassade des Wohnhauses grenzt eine Pflasterfläche in der Breite des Flurstückes 77. Die hier vorhandene Freifläche des Flurstückes 78 wurde im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken 81, 80 und 79 asphaltiert und geht ohne optische Trennung in diese über. Anzumerken ist, dass auch das Flurstück 76, das sich im Eigentum der Erbengemeinschaft befindet, ebenfalls zum Teil asphaltiert wurde.
- Das Scheunengrundstück (Flurstück 84/1) wurde mit Hilfe von Stützwänden nahezu eben angelegt und dient der Gartennutzung. Hier ist anzumerken, dass sich der süd-westliche Bereich des Gartens einschließlich der hier verlaufenden Stützwand auf dem nord-östlichen Bereich des Flurstückes 76 befindet. Auch die rampenartig ausgebildete Zufahrt zur Scheune befindet sich somit zum Teil auf dem Flurstück 76. Zum nord-östlich angrenzenden Nachbargarten dient ein Stabmattenzaun der Einfriedigung, ansonsten wurden oberhalb der Stützwände Holzzaun- und Sichtschutzelemente montiert.

**Besonderheiten des Auftrags:**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

**1.5 Rechtliche Gegebenheiten:**

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Lahr  
Blatt 1153

bestehen folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1: „Fahrrecht, wie aus der Karte ersichtlich, für die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Blatt 18 Nr. 74, 78, 79, 80 und 81. Im Konsolidationsverfahren von Lahr auf Ersuchen des Landeskulturamts Kassel eingetragen am 8. April 1921. Von Blatt 617 hierher übertragen am 20. Februar 1978.“

Die o.g. Karte, in der das Fahrrecht eingetragen ist, lag nicht vor. Diese Eintragung betrifft das Flurstück 76, das die Haupteinschließung zum Wohnhaus als auch der Scheune darstellt.

lfd.Nr. 2: „a) Fahrrecht, wie aus der Karte ersichtlich, für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Blatt 18 Nr. 75  
b) Geh- und Fahrrecht, wie aus der Karte ersichtlich, für die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Blatt 18 Nr. 78, 79, 80 und 81;  
c) Recht der Gemeinde Lahr, in dieser Parzelle, wie aus der Karte ersichtlich, eine Trinkwasserleitung zu halten und alle daran notwendigen Instandhaltungsarbeiten nach

Maßgabe des Konsolidationsplanes vom Jahr 1918 jederzeit vorzunehmen;  
zu a) bis c): aufgrund Auszugs aus dem Konsolidationsplan von Lahr auf Ersuchen des Landeskulturamts Kassel eingetragen am 8. April 1921. Von Blatt 617 hierher übertragen am 20. Februar 1978.“

lfd.Nr. 3: „Recht der Gemeinde Lahr, in dieser Parzelle, wie aus der Karte ersichtlich, eine Trinkwasserleitung zu halten und alle daran notwendigen Instandhaltungsarbeiten nach Maßgabe des Konsolidationsplans vom Jahre 1918 jederzeit vorzunehmen. Auf Grund Auszugs aus dem Konsolidationsplan von Lahr auf Ersuchen des Landeskulturamts Kassel eingetragen am 25. Mai 1921. Von Blatt 617 hierher übertragen am 20. Februar 1978.“

lfd.Nr. 4: „Geh- und Fahrrecht, wie aus der Karte ersichtlich, für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Blatt 18 Nr. 77, 80 und 81. Aufgrund Auszugs aus dem Konsolidationsplans von Lahr auf Ersuchen des Landeskulturamts Kassel eingetragen am 25. Mai 1921. Von Blatt 617 hierher übertragen am 20. Februar 1978.“

Die o.g. Karte, in die diese Rechte eingetragen ist, lag nicht vor. Die unter den laufenden Nummern 2 bis 4 eingetragenen Rechte betreffen die zu bewertenden Flurstücke 77 und 78. Durch diese Eintragungen wird die Trinkwasserversorgung des zu bewertenden Wohnhausgrundstückes als auch die Erschließung der zu bewertenden Flurstücke mittels Geh- und Fahrrecht sichergestellt.

Anzumerken ist, dass für das ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück 84/1 keine Rechte in diesem Grundbuch eingetragen sind. Es grenzt mit seiner nord-westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an eine schmale Nebenstraße an, so dass es hierüber erschlossen werden könnte.

lfd.Nr. 5 und 6 betreffen Pfändungen und sind für die Ermittlung des Verkehrswertes irrelevant.

Grundbuch nach dem Stand vom 09.09.2024

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

**Ausweisung im Flächennutzungsplan:**

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

Wohnbaufläche (W)

**Bebauungsplan:**

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

**Baugenehmigung:**

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

Anzumerken ist, dass die Fensteröffnungen in der nord-östlichen Grenzfassade (Bäder und Treppenhaus) bereits in den Bauunterlagen aus dem Jahr 1947 dargestellt sind und somit Bestandsschutz genießen.

**1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

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