

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg a.d. Lahn

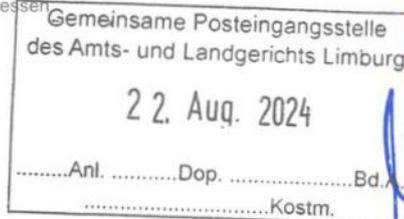


**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-werter-
mittlung von Wohn- und Gewer-
beimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 19.08.2024

Az.: 10 K 29/23-aglm/c



GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück sowie für drei unbebaute, eigenständig nicht bebaubare Grundstücke in 65549 Limburg, Moritz-Hilf-Straße 16



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 10.07.2024 ermittelt mit rd.

435.800 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 291/2	unbebaut (Garten)	126,00 m ²	2.300,00 €
B - Flurstück 283	Einfamilienhaus	722,00 m ²	430.000,00 €
C - Flurstück 290/4	unbebaut (Garten)	114,00 m ²	2.100,00 €
D - Flurstück 284/3	unbebaut (Garten)	77,00 m ²	1.400,00 €
Summe		1.039,00 m ²	<u>435.800,00 €</u>

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	5
1.1	Zum Objekt	6
1.2	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
1.3	Allgemeine Maßgaben	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	10
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten	11
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen, Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	16
3.2.2	Raumliste	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	19
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 291/2	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.3	Vergleichswertermittlung	21
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 291/2	22
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 283	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.3.3	Sachwertermittlung	24
4.3.4	Ertragswertermittlung	36
4.3.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	41
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 283	42
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 290/4	42
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.4.2	Bodenwertermittlung	43
4.4.3	Vergleichswertermittlung	43
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 290/4	45
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 284/3	46
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	46
4.5.2	Bodenwertermittlung	46
4.5.3	Vergleichswertermittlung	46
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 284/3	46
4.6	Verkehrswert	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6	Verzeichnis der Anlage	51

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: b) mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück sowie a, c, d) drei unbebaute, eigenständig nicht bebaubare Grundstücke

Objektadresse: Moritz-Hilf-Straße 16
65549 Limburg

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nr.
	Limburg	2817	a) 1 b) 3 c) 4 d) 6

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Limburg	49	a) 291/2 b) 283 c) 290/4 d) 284/3	126 m ² 722 m ² 114 m ² 77 m ²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg

Walderdorffstraße 12
65549 Limburg a.d. Lahn

Auftrag vom 24.05.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungstichtag: 10.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10.07.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt wird eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer

vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.1 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung von vier Grundstücken in Stadtlage von Limburg an der Lahn. Flurstück 283 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das ursprünglich im Jahr 1964 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich darüber liegend auf ein Erdgeschoss. Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie verfügt das Kellergeschoss rückseitig über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht. Dieses wird daher in der Folge als Untergeschoss bezeichnet. In diesen befinden sich teilweise zu Wohnzwecken ausgebauter Räumlichkeiten.

Im Untergeschoss wurden erhebliche Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Es wurde mitgeteilt, dass die innenliegende Entwässerung räumlich vor der Rückstauklappe angeschlossen wurde. Hierdurch entsteht (bei Extremlagen) ein immer wiederkehrender Wassereintritt im Bereich des Untergeschosses. Für die Behebung der sichtbaren Feuchtigkeitsschäden und der Ursache wurde ein pauschaler Abschlag innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen pauschalen Abschlag handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Eine Kostenermittlung oder eine Ursachenforschung wurde hier nicht durchgeführt.

Im Ortstermin wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass der Fußboden im Untergeschoss auf Streifenfundamenten errichtet wurde, die wiederum einen Hohlraum zum Erdreich aufweisen. Als verwendetes Material für den Fußboden wurde Hohlkörper angegeben. Dieser Umstand konnte im Zuge der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden.

Im Jahr 2014 wurden teilweise die Fenster im Untergeschoss getauscht. Weitere wesentliche Modernisierungen wurden in den vergangenen 20 bis 30 Jahren nicht durchgeführt. Das Gebäude befindet sich in einem weitestgehend technisch überalterten Zustand. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind nicht unerhebliche Investitionen, insbesondere in die Modernisierung erforderlich. Hierfür wurden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Abschläge angesetzt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den gesamten Abschlägen innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Eine Kostenermittlung wurde nicht eingeholt.

Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird daher dringend empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen, Konzeption sowie tatsächlich vorhandenem Schadensbild erstellen zu lassen. Der Verkehrswert kann daher höher oder niedriger ausfallen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige

Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 65549 Limburg

Straße und Hausnummer: Moritz-Hilf-Straße 16

Amtsgericht: Limburg

Grundbuch von: Limburg
Blatt 2817

Katasterbezeichnung: Gemarkung Limburg

a)	lfd. Nr. 1	Flur 49	Flurstück 291/2	Größe: 126 m ²
b)	lfd. Nr. 3	Flur 49	Flurstück 283	Größe: 722 m ²
c)	lfd. Nr. 4	Flur 49	Flurstück 290/4	Größe: 114 m ²
d)	lfd. Nr. 6	Flur 49	Flurstück 284/3	Größe: 77 m ²

Wirtschaftsart:

a)	Gartenland
b)	Hof- und Gebäudefläche
c)	Gartenland
d)	Hof- und Gebäudefläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Limburg: Einwohnerzahl: ca. 33.650

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils

Lage: Stadtrandlage

Entfernungen:

Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 1,5 km
Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 200 m

Entfernung zum nächsten Bahnhof in Limburg:
mit dem Auto: ca. 1,9 km
zu Fuß: ca. 1,0 km

Verkehrslage der Grundstücke: sehr gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 48 km
nach Gießen	ca. 57 km
nach Frankfurt	ca. 76 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Limburg Nord	ca. 1,5 km
---	------------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Limburg vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt