

bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

**Erschließungsbeitrag:** Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

**topografische  
Grundstückslage:** eben

**Grundstücksformen:** regelmäßig

**Höhenlagen zur Straße:** abfallend

**Grundstückslagen:**

- a) Grundstück in 2. Reihe
- b) Grundstück in Straßenreihe
- c) Grundstück in 2. Reihe
- d) Grundstück in 2. Reihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein nennenswerter Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	keine
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte

#### Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

#### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

#### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

### 3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 so weit 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.

#### 3.2 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	das Gebäude ist komplett unterkellert. (Untergeschoss)
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Untergeschoss, Erdgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt, vermutlich um 1964
<b>Modernisierung:</b>	teilweise 2014 Fenster im Untergeschoss
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	soweit bekannt Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Schwerbetonstein

<b>Außenwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Hohlblock
<b>Wärmedämmung:</b>	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	Bimsstein
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: Hohlkörper Erdgeschoss: Hohlkörper

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	gerade Treppe aus Stahl mit Stufenbelag aus Holz, Handlauf aus Holz, Zustand der Treppe: durchschnittlich
------------------------	---

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Flachdach
<b>Dacheindeckung:</b>	Schweißbahn
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Dach ohne wesentliche Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend.
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre, vermutlich aus PVC

<b><u>Außenansicht:</u></b>	teilweise verputzt und gestrichen teilweise Verblendung mit Klinkerriemchen
-----------------------------	--

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung mit Öl
------------------------	-----------------------

<b>Fabrikat</b>	Buderus
-----------------	---------

<b>Brennstofflagerung:</b>	Lagerung im Keller Tankgröße: ca. 10.000 Liter
----------------------------	---

<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über Heizung
------------------------------	----------------------

<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangsüberdachung Balkon Terrasse
----------------------------	---

<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert
-----------------------------	--

<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
-------------------	--

**Zustand**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal es besteht kein wesentlicher Unterhaltungstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	gut
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss</li> <li>• kleinere Rissbildungen</li> <li>• Fenster erneuerungsbedürftig</li> <li>• veraltete Haustechnik</li> <li>• Innenausbau inklusive Sanitär erneuerungsbedürftig</li> <li>• ältere Dacheindeckung</li> <li>• Fasse und Wärmedämmung erneuerungsbedürftig</li> <li>• Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li> </ul>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine bekannt
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in ortsüblichem Umfang gepflegt</li> <li>• Hofbefestigung aus Betonplatten</li> <li>• Gartenanlagen und Pflanzungen</li> <li>• Vorgarten mit Baum- und Strauchpflanzungen</li> <li>• Sockelmauer (Klinkerriemchen)</li> </ul>

**3.2.1 Exemplarische Beschreibung****Fußböden**

<b>Keller:</b>	teilweise Beton
<b>Wohn- und Schlafräume:</b>	teilweise Teppichboden, teilweise Parkett, teilweise Natursteinfliesen
<b>Bad:</b>	Fliesen
<b>Gäste-WC:</b>	Fliesen
<b>Küche:</b>	Fliesen
<b>Flur:</b>	Erdgeschoss: Natursteinfliesen Untergeschoss: Spaltklinker
<b><u>Innenansichten:</u></b>	Tapeten
<b>Deckenflächen:</b>	tapeziert
<b><u>Fenster:</u></b>	überwiegend Holzfenster, einfach verglast teilweise Kunststofffenster, teilweise 3-fach verglast vereinzelt Leichtmetall, einfach verglast

<b>Rollläden:</b>	Kunststoff
<b><u>Türen:</u></b>	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
<b>Eingangstür:</b>	Holztüre
<b><u>sonstige Ausstattung</u></b>	
<b>Heizung:</b>	teilweise Universalheizkörper teilweise Radialheizkörper
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Ausstattung des Objektes:</b>	einfache Ausstattung zeitgemäß Das Objekt erfüllt nur teilweise heutigen Anforderungen an Wohn- und Büroraum.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Besonnung/Belichtung:</b>	normal

**3.2.2 Raumliste**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
	<b>Untergeschoss</b>	
1.1	Diele	
1.2	Partyraum	
1.3	Flur	
1.4	Keller 1	
1.5	Heizungsraum	
1.6	Öllageraum	Tank, kellergeschweißt ca. 10.000 Liter
1.7	Sauna	
1.8	WC	
1.9	Keller 2	
1.10	Raum 1	
1.11	Waschküche	
1.12	Zimmer 1	
	<b>Erdgeschoss</b>	
2.1	Windfang	
2.2	Diele	Belichtung über Oberlicht
2.3	Schlafen	
2.4	Zimmer 1	
2.5	Bad	Dusche, Wanne, Waschbecken, WC, Sanitärfarbe: blau, veraltete Ausstattung
2.6	Zimmer 2	
2.7	Balkon	
2.8	Wohnen	
2.9	Essen	
2.10	Küche	
2.11	WC	

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück sowie für drei unbebaute, eigenständig nicht bebaubare Grundstücke in 65549 Limburg, Moritz-Hilf-Straße 16 zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Limburg	2817	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	49	291/2	126 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Limburg	2817	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	49	283	722 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Limburg	2817	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	49	290/4	114 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Limburg	2817	6

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Limburg	49	284/3	77 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 291/2	unbebaut (Garten)	126 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 283	Einfamilienhaus	722 m <sup>2</sup>
C - Flurstück 290/4	unbebaut (Garten)	114 m <sup>2</sup>
D - Flurstück 284/3	unbebaut (Garten)	77 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.039 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 291/2

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	hausnahes Gartenland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das hausnahe Gartenland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>240,00 €/m<sup>2</sup></b>
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m <sup>2</sup>
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	225,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,08
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	18,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	126 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das hausnahe Gartenland</b>	=	<b>2.268,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>2.270,00 €</b>