

# GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus (Fertighaus)  
und einer Garage  
bebaute Grundstück**

**in 65597 Hünfelden-Kirberg, Lindenstraße 26**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirberg	1442	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirberg	16	79

## 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> .....	10
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u> .....	11
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u> .....	12
2.1	<u>Grundstücksdaten</u> .....	12
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....	12
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	13
2.4	<u>Sachwertermittlung</u> .....	15
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u> .....	15
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u> .....	16
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u> .....	19
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u> .....	19
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u> .....	20
2.6	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u> .....	22
2.7	<u>Verkehrswert</u> .....	23
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u> .....	24
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....	24
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....	25
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....	25
4	<u>Anlagen</u>	26

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Antragsteller: Frau xxx und Herr xxx

Verfahrensbevollmächtigte:  
RAin xxx

Antragsgegnerin: Frau xxx  
Verfahrensbevollmächtigter:  
RA xxx

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 26.02.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 20.02.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldnerin per Einschreiben) vom 08.02.2024 mitgeteilt.

Die Eigentümerin bat aus berufsbedingten Gründen um eine Verschiebung des Termins. Der neue Termin wurde auf den 26.02.2024 festgelegt. Bei diesem Termin war die Eigentümerin anwesend. Seitens der Antragsteller oder deren Vertreter 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 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 des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

Auf Anfrage der Sachverständigen bzw. ihrer Mitarbeiterin wurde die Erstellung fotografischer Innenaufnahmen von der Eigentümerin nicht gestattet.

### 1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin und deren Eltern eigen genutzt.
Ist für das Objekt ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird ein Gewerbe 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 tierischer Schäd-lingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen pflanzlichen Befall waren erkennbar. In den zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten im Kellergeschoss zeigten sich stellen-weise Feuchtigkeiterscheinungen, die zu Schimmelpilzbildung führen können.</p> <p>Die Bauart in Form eines Fertighauses lässt nicht ausschließen, dass gesundheitsgefährdende Baustoffe verwendet wurden. Die vorgefertigten Bauteile für Fertighäuser wurden bis in die 1980er-Jahre gemäß der damals geltenden DIN 68800 mit chemischen Holzschutzmitteln wie PCP (Pentachlorphenol), TeCP (Tetrachlorphenol) und Lindan bearbeitet, die heute als gesundheitsschädlich gelten. Eine weitere Belastung stellen for-maldehydhaltige Spanplatten dar, die typischerweise in älteren Fertighäusern verbaut sind.</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 Beanstandun-gen?	Nach Auskunft des zuständigen Kreisbauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandun-gen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der geltenden Energieeinspar-verordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder von der Schuldnerin noch von den Gläubigern wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Sind Altlasten bekannt?	Der Sachverständigen sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunrei-nigungen etc.) bekannt. Bei der Wertermittlung werden unge-störte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlasten-freiheit") 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.

##### **Bewertungsgrundstück:**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Wohngebiet von Kirberg, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden im Landkreis Limburg-Weilburg.

Das **Flurstück 79**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut ist, weist eine Fläche von **867 m<sup>2</sup>** auf. Es liegt im Kurvenbereich der Lindenstraße und grenzt entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze an einen unbefestigten, öffentlichen Weg. Der süd-westlich ausgerichtete Garten endet an der hier verlaufenden Straße „Ohrener Weg“ (L 3277). Das Grundstück weist eine ebene Topografie auf und ist ortsüblich erschlossen.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

##### **Lagebezeichnung des Grundstücks:**

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

##### **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 Ortsteil Kirberg ist, wie auch die gesamte Gemeinde Hünfelden, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als gut einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich im ca. 9 km entfernten Bad Camberg. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über eine Nebenstraße, die in den Ohrener Weg (L 3277) einmündet. Die B 417 erreicht man in rd. 100 m Entfernung, der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 9 km entfernt bei Bad Camberg. Der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt ist im rd. 12 km entfernten Limburg vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand als gut zu bewerten.

**Infrastruktur:**

Der Ortsteil Kirberg verfügt selbst über wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg, Bad Camberg und Wiesbaden. Im rd. 3 km entfernten Ortsteil Dauborn ist die nächste Grund-, Haupt- und Realschule mit Gymnasium bis zur 10. Klasse vorhanden. Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im rd. 12 km entfernten Limburg. Kirberg verfügt über gastronomische Einrichtungen, ein Freibad und einen Sportplatz.

**Gebäude:**

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

Das 1983 als **Fertighaus** der Fa. Renolit in Holzrahmenbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Walmdach mit Betondachsteindeckung. Die Dachkonstruktion besteht aus Fachwerkbindern.

Laut Baubeschreibung ist von außen nach innen folgender Wandaufbau vorhanden:

115 mm Verblendmauerwerk

40 mm Luftschicht

100 mm Rahmenkonstruktion (60/100)

80 mm Mineralfasermatte SF 30 (Ausfachung)

19 mm Flachpreßplatte V 100

9,50 mm Gipskartonplatte

Die erdgeschossigen Fenster bestehen aus zweischeidenverglasten Holzfenstern aus dem Baujahr des Fertighauses. Die Haustür ist ebenfalls aus Holz und mit Zweischeiden-Ornamentglas und feststehendem Seitenteil ausgestattet. Die Treppe in die Unterkellerung ist aus Beton und wurde gefliest, der Dachraum wird über eine Ein-Klapptreppe vom erdgeschossigen Flur erreicht.

Das Kellergeschoss wurde in Massivbauweise errichtet. Der Sockelbereich des Kellers wurde bisher lediglich mit einem Unterputz versehen.

Die **Beheizung** erfolgte in der Vergangenheit über eine Gas-Zentralheizung der Fa. Benraad aus dem Baujahr des Wohnhauses. Nach Auskunft der Eigentümerin ist die Heizungsanlage seit ca. 5 Jahren nach der Umstellung auf sog. H-Gas außer Betrieb.

Bei der Bewertung wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage unterstellt, da die vorhandene Heizungsanlage aufgrund der Auflagen der Energie-Einspar-Verordnung ohnehin auszutauschen ist. Zurzeit erfolgt die Beheizung einzelner Räume mittels portabler Elektroheizkörper. Warmwasser wird zentral über einen Warmwasserspeicher der Fa. Vaillant mit Elektro-Heizstab erzeugt.

An die süd-östliche Fassade des Wohnhauses schließt sich eine in Massivbauweise errichtete **Garage** an. Die Fassaden der Garage sind verputzt, das in Ortbeton hergestellte Flachdach wurde mit Bitumenbahnen gedeckt, als Garagentor dient ein Stahlschwinger.

#### Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Gäste-WC, einen Zwischenflur, eine Ankleide, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Bad. Die südwestlich orientierte Terrasse ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer zu erschließen. Die **Wohnfläche** im Erdgeschoss beläuft sich auf rd. 107 m<sup>2</sup>.

Das Kellergeschoss beinhaltet einen Kellerflur, einen WC-Raum, den Heizraum mit baulich abgetrenntem Hausanschlussraum, einen zu Wohnzwecken genutzten Hobbyraum mit Küchenzeile, einen als Schlafzimmer mit Ankleide genutzten Kellerraum, einen kleinen Lagerraum und eine Waschküche. Die zu **Wohnzwecken genutzten Räume im Kellergeschoss** (WC-Raum, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer mit Ankleide) verfügen inkl. der zur Hälfte hinzugerechneten Flurfläche über eine **Fläche** von rd. 58 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind gefliest, die Wände, bis auf das raumhoch geflieste Gäste-WC und Bad, tapeziert und die Decken vereinzelt holzverkleidet. Das Gäste-WC ist mit einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und einem Handwaschbecken ausgestattet. Das Bad verfügt über eine eingebaute Badewanne und Dusche sowie einen Doppel-Waschtisch; ein WC ist nicht vorhanden.

Die Räume im Kellergeschoss verfügen, abgesehen vom Heizraum, über geflieste Böden. Der WC-Raum wurde raumhoch gefliest und mit einem wandhängenden WC, einem kleinen Waschbecken und einem Handtuch-Heizkörper ausgestattet. Die holzverkleidete Decke verfügt über Einbaustrahler. Die Wände wurden größtenteils tapeziert, im „Hobbyraum“ wurde die Decke paneelverkleidet.

**Baulicher Zustand:**

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand.

Im Bereich des Sockelputzes fehlt der Oberputz. Im Wohnzimmer sind nach Auskunft der Eigentümerin die Rollläden defekt. Die zweischiebenverglasten Holzfenster aus dem Baujahr des Wohnhauses entsprechen nicht den heutigen, energetischen Anforderungen. Im Dachraum war auf der Erdgeschossdecke unterhalb des Firstes eine Wasseransammlung festzustellen, die auf Undichtigkeiten hinweist. Nach Auskunft der Eigentümerin sind die Regenrinnen undicht.

Die defekte Heizungsanlage ist auch aufgrund der Auflagen der geltenden Energie-Einspar-Verordnung zu erneuern. Die zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten im Kellergeschoss entsprechen nur bedingt den Anforderungen an Wohnraum bzgl. Raumhöhe und Belichtungsfläche. Es waren Feuchtigkeitserscheinungen im Brüstungsbereich unterhalb der Fenster des zu Wohnzwecken genutzten Hobbyraumes festzustellen. Außerdem zeigten sich Feuchtigkeitserscheinungen in den Raumecken des als Schlafzimmer und Ankleide genutzten Kellerraumes.

Die Entwässerung des Garagendaches ist zu ertüchtigen. Die Fassaden der Garage benötigen einen Anstrich.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem teilweise noch fertigzustellenden Zustand. Im Bereich eines an die Terrasse angrenzenden Lichtschachtes und entlang der süd-östlichen Fassade wurde das Gelände auf einer Höhe von rd. 30 bis 40 cm abgegraben, so dass hier der Schwarzanstrich des Sockels sichtbar ist. Nach Aufbringen des fehlenden Oberputzes ist hier eine Auffüllung vorzunehmen.

Der ansonsten mit Wiese begrünte Gartenbereich ist dreiseitig mit einer niedrigen Hecke eingefasst und nahezu eben angelegt. Zur Lindenstraße ist keine Einfriedigung vorhanden. Der Vorgarten ist mit Wiese begrünt, die Zuwegung zum Wohnhauseingang und die Zufahrt zur Garage wurde gepflastert.

**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 Kirberg bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.  
Grundbuch nach dem Stand vom 16.11.2022

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:  
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung: MI (Mischgebiet)  
Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,3  
GFZ: 0,6  
Zahl der Vollgeschosse: II

**Baugenehmigung:**

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

**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