

Bei der Kopie der Bauakte handelt es sich um Plandarstellungen zur Erweiterung der Toreinfahrt zur Garage im Hintergebäude.

Der Prüfstempel weist den 16.03.1932 als Datum aus. In den Planunterlagen ist die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche mit dem straßenseitigen Wohnhaus und dem rückwärtigen Nebengebäude dargestellt.

Der Sachverständige geht basierend auf diesem Kenntnisstand davon aus, dass die Errichtung der im Zuge des Ortstermins vorgefundenen baulichen Anlagen und die darin ausgeübten Nutzungen genehmigt sind.

2.1.5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der umgebenden Bebauung. Es liegt Wohnnutzung vor.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach Kenntnis der Örtlichkeit und Beurteilung anhand der Liegenschaftskarte ohne weiteren Nachweis weitgehend dem der unmittelbaren Umgebungsbebauung, ist jedoch höher als das der weiteren Umgebungsbebauung.

2.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Andere Rechte, Beschränkungen oder öffentliche Lasten, außer den nachstehend aufgeführten, die den Wert des Grundstücks beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

2.2.1 Baulasten

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 16.04.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 23.04.2025 liegt für die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche kein Eintrag vor.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wä-

ren ihre Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.2.3 Denkmalschutz

Gemäß der Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 10.04.2025 steht das Wertermittlungsobjekt unter Denkmalschutz.

Definition: Einzelkulturdenkmal

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

*Teil der Gesamtanlage:
Gesamtanlage*

Im 19. Jh. verputztes und spätklassizistisch überformtes Wohnhaus. Teil der besonders an der Ostseite gleichmäßigen Borngassenbebauung aus der Zeit zwischen 1650 und 1750. Von den Nachbarhäusern unterscheidet sich das Gebäude durch eine höhere Stock- und Traufhöhe und den Wellengiebel am Zwerchhaus. Das ähnlich repräsentative Nachbarhaus Nr. 30 abgebrochen.

Schöne, biedermeierliche Haustüre mit Beschlägen.

Aus der Unterschutzstellung im Sinne des Denkmalschutzes ergeben sich einerseits Einschränkungen in Bezug auf bauliche und gestalterische Maßnahmen, andererseits auch steuerliche Abschreibungs- und Fördermöglichkeiten.

Die Unterschutzstellung im Sinne des Denkmalschutzes wird in den wertbeeinflussenden Ansätzen berücksichtigt.

Aufgrund des schlechten Instandhaltungszustands und der Modernisierungsbedürftigkeit der baulichen Anlagen wird der bestehende Denkmalschutz als wertmindernde Eigenschaft angesehen, die in einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wird, da bei baulichen Maßnahmen eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich ist und vermutlich Vorgaben bei einer etwaigen Umgestaltung bzw. Umnutzung sowie bei technischen Maßnahmen, wie Gestaltung, Materialauswahl, Ausführungsart, Farbfassung etc. zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des Inhalts der Eintragung in der Denkmalliste wird davon ausgegangen, dass lediglich das straßenseitige Wohnhaus unter Denkmalschutz steht und nicht das rückwärtige Nebengebäude.

2.3 Lagemerkmale

2.3.1 Makrolage

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Stadt/Stadtteil: Hadamar/Kernstadt

Lage der Stadt: Die Stadt Hadamar liegt ca. 7 km nördlich von Limburg a. d. Lahn zwischen Frankfurt am Main und Köln.

Zur Stadt Hadamar gehören der Stadtteil Hadamar (Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach) und die Gemeinden Niederzeuzheim, Oberzeuzheim, Steinbach, Oberweyer und Niederweyer.

Einwohnerzahl:

8.583	per 31.12.2024	(Stadtteil Hadamar bestehend aus Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach) ¹⁾
13.716	per 31.12.2024	(Stadt Hadamar) ¹⁾
173.830	per 31.12.2024	(Landkreis) ²⁾

Quellen:

¹⁾ Internetpräsentation der Stadt Hadamar

²⁾ Hessisches Statistisches Landesamt

Bevölkerungs-
entwicklung:

8,4	%	2011-2023	Stadt
3,1	%	2011-2021	Landkreis
7,1	%	2011-2023	Hessen
5,4	%	2011-2023	Deutschland

Quelle:

Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

Die demografische Entwicklung weist eine gewisse Gleichmäßigkeit mit moderaten Veränderungen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die

in gegenständlicher Wertermittlung verwendeten Wertermittlungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Wertermittlung darstellen.

Arbeitslosenquote:

5,3	%	per 06/2025	(Landkreis)
5,7	%	per 06/2025	(Hessen)
6,2	%	per 06/2025	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

96,3	per 2025	(Landkreis)
100		(Deutschland)

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Überörtliche
Verkehrsverbindungen:

Autobahn:	A3: Frankfurt - Köln, ca. 11 km entfernt (Limburg Nord)
Bundesstraßen:	B54: Siegen – Wiesbaden ca. 2,2 km entfernt B8: Frankfurt - Köln, ca. 7 km entfernt Richtung Frankfurt ca. 7 km entfernt Richtung Köln B49: Limburg – Gießen, ca. 6,5 km entfernt
Bahnverkehr:	Die Oberwesterwaldstrecke (Limburg – Au (Sieg)) verfügt über einen Haltepunkt am Bahnhof Hadamar. Weitere Bahnhöfe befinden sich in Limburg a.d. Lahn mit den folgenden Verbindungen: <ul style="list-style-type: none">• ICE-Schnellbahnstrecke Köln-Frankfurt• Main-Lahn-Bahn Limburg-Frankfurt• Lahntalbahn Koblenz - Gießen• Unterwesterwaldbahn Limburg - Siershahn (Westerwald)
Flugverkehr:	nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-Main-Flughafen, Frankfurt

Entfernungen:

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Limburg/Lahn, Bahnhof	10 km	15 Min
Wiesbaden, Zentrum	58 km	50 Min
Flughafen Rhein-Main	71 km	44 Min
Frankfurt, Zentrum	84 km	64 Min

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.

Bedeutung der Stadt:

Die Stadt Hadamar ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil ausgewiesen. Im Stadtteil Hadamar, der die Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach umfasst, befinden sich alle für die Stadtfunktion typischen öffentlichen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen für die tägliche hausnahe Grundversorgung. Kinderkrippen, Kindertagesstätten, Grundschulen und Gesamtschule mit Haupt-, Real- und Gymnasialzweig sind vorhanden, Neben einem kleinstadttypischen Angebot an Einzelhandel und Gastronomie finden sich die Bundesfachschule des Glaserhandwerks, das Bezirksbildungswerk des Diözesanbildungswerks Limburg, ein Ärztehaus, das soziale Zentrum der Arbeiterwohlfahrt, die Vitos Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie, die Vitos Klinik für forensische Psychiatrie und die Vitos begleitenden Psychiatrischen Dienste.

In Hadamar ansässige Unternehmen:

Es sind überwiegend mittelständisch geprägte Kleinbetriebe vorhanden. Vitos mit den drei oben genannten Einrichtungen ist im Stadtgebiet der größte Arbeitgeber.

Bewertung der Makrolage: Die Makrolage wird zusammenfassend als gut bis mittelmäßig bewertet.

Karte zur Makrolage: Siehe Anlage 4

2.3.2 Mikrolage

Ortslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Kernstadt im nordwestlichen Randbereich der Hadamar Altstadt auf der Westseite der Borngasse.

Örtliche Verkehrsanbindung: Hadamar ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Melanderplatz“	0,3 km
Bushaltestelle „Stadtmitte“	0,3 km
Bahnhof Hadamar	0,5 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	12,4 km
Autobahnanschluss A3, Limburg-Nord	8,2 km

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer und nicht als Luftlinie ausgewiesen.

Versorgungslage: Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein für die Bedeutung der Stadt angemessenes Versorgungsangebot stehen in Hadamar zur Verfügung und sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Wohnlage: Die Wohnlage ist durch die Lage innerhalb der Altstadt mit ihrer baulich intensiven Verdichtung, Wohnhäuser im überwiegend unterdurchschnittlichen Pflege- und Instandhaltungszustand und eine geringe Durchgrünung sowie eine geringe Frequentierung in Form von Anliegerverkehr geprägt.

Zusammenfassend wird die Wohnlage als einfach bewertet.

Nachbarschaftslage: Die Umgebungsbebauung ist abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus in geschlossener Bauweise errichteten Ein- und

Mehrfamilienhäusern einfachen bis mittleren Wohnwerts und einem Hotel der 4-Sterne-Kategorie. Die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung befinden sich teilweise in mittelmäßigem Instandhaltungs- und Pflegezustand, teilweise in einfachem oder sehr einfachem Instandhaltungs- und Pflegezustand. Die Nachbarschaftslage ist als mittelmäßig bis einfach zu beurteilen.

Licht- und Sonnenlage: Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als mittelmäßig eingestuft.

Immissionslage: Während des Ortstermins, Dienstag, den 24.06.2025, 10:00 – 10:45 Uhr, wurden subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine lageuntypischen als störend empfundenen Lärm- oder Geruchsimmissionen wahrgenommen.

Bewertung der Mikrolage: Die Mikrolage wird zusammenfassend als einfach beurteilt.

Karte zur Mikrolage: Siehe Anlage 5

Luftaufnahme des Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 6

2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Die Grundstücksfläche ist, soweit sie im Zuge des Ortstermins zu besichtigen war, eben. Da das Gelände der erweiterten Umgebung mit leichter Hangneigung nach Westen abfällt, ist davon auszugehen, dass im Bereich der östlichen Rückwand des Nebengebäudes ein Geländeversatz nach oben vorliegt. Die Grundstücksfläche hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die maximalen Grundstückstiefe beträgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze ca. ca. 28,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Borngasse beträgt ca. 12,0 m.

Form und Maße des Grundstücks können dem Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (siehe Anlage 2) entnommen werden.

2.4.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus.

2.4.3 Außenanlagen

2.4.3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Freifläche zwischen dem Wohngebäude und dem Nebengebäude ist nahezu vollständig mit Betonplatten und Natursteinpflaster befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Die Grundstücksfläche ist nach Kenntnisstand und soweit sie besichtigt werden konnte, überwiegend bebaut oder befestigt, lediglich ein schmaler Bereich des Grundstücks zwischen dem Nebengebäude und der östlichen Grundstücksgrenze ist nach Kenntnisstand basierend auf der Liegenschaftskarte und der Luftaufnahme unbebaut. Der Außenbereich befindet sich in einem sehr ungepflegten, verwahrlosten Zustand.

2.4.3.4 Einfriedung

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche ist entlang der Grundstücksgrenze zur Borngasse und zu den nördlich und südlich anschließenden Nachbargrundstücken überwiegend grenzständig bebaut. Informationen zu einer etwaigen Einfriedigung des Grundstück östlich des ebenfalls grenzständigen Nebengebäudes liegen nicht vor.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlage

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf.

Eine Bestimmung der verwendeten Baustoffe wurde nicht beauftragt und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die Nennung der verwendeten Baustoffe in diesem Gutachten erfolgt nur in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird, sofern nicht anders angegeben, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft würden.

Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

2.5.1 Wohngebäude

2.5.1.1 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung

Es handelt sich um ein beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Informationen zu einer etwaigen Unterkellerung liegen nicht vor. Im Zuge des Ortstermins wurden bereichsweise Kellerfenster vorgefunden. Basierend auf diesem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude vollständig unterkellert ist.

Vorhandene Nutzungen:

Kellergeschoss:

unbekannt; es ist davon auszugehen, dass im Kellergeschoss lediglich Lager- und Technikräume vorhanden sein können

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Treppenhaus mit Hinterausgang, eine abgeschlossene Wohnung rechts neben dem Eingang bestehend aus Wohnraum mit Kochnische und Bad; mangels Besichtigung und entsprechender Bauunterlagen sind die Aufteilung und die Nutzung der übrigen Erdgeschossfläche unbekannt; es wird davon ausgegangen, dass sich links neben dem Eingang eine weitere Wohnung befindet

Obergeschoss:

Im Obergeschoss konnten besichtigt werden: Vorraum, Küche (Durchgangszimmer) und zwei Wohnräume, einer davon Durchgangszimmer. Weitere Räume konnten im Obergeschoss nicht besichtigt werden. Informationen, ob beispielsweise ein Bad vorhanden ist, liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Obergeschoss noch mindestens ein Wohnraum und ein Bad vorhanden sind.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss konnten besichtigt werden: Flur, Küche. Weitere Räume konnten im Dachgeschoss nicht besichtigt werden. Informationen, ob beispielsweise ein Bad vorhanden ist, liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Dachgeschoss noch mindestens ein Wohnraum und ein Bad vorhanden sind.

Spitzboden:

Zur Nutzbarkeit des Spitzbodens und einer etwaigen Nutzung liegen keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass der Spitzboden zu untergeordneten Zwecken, wie zum Beispiel Lagerung, und nicht für einen Ausbau zu Wohnzwecken geeignet ist.

2.5.1.2 Baujahr/Alter

Informationen zum ursprünglichen Baujahr liegen nicht vor. Den in der Denkmalliste enthalten Informationen zufolge wurde das Gebäude ursprünglich vermutlich im Zeitraum zwischen 1650 und 1750 erbaut.

Seit der ursprünglichen Fertigstellung des Gebäudes wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die jedoch zum Wertermittlungsstichtag bereits lange in der Vergangenheit liegen, so dass der Gebäudezustand als stark modernisierungsbedürftig zu bezeichnen ist.

Aufgrund des im Zuge des Ortstermins vorgefundenen baulichen Instandhaltungs- und Pflegezustands und der Ausstattung wird nach Durchführung von mängel- und schadenbeseitigenden baulichen Maß-

nahmen aus freier Schätzung das Jahr 1970 als fiktives Baujahr angenommen.

2.5.1.3

Rohbau

Außenwände:

unbekannt, KG vermutlich massiv, Bruchsteinmauerwerk; oberirdische Geschosse vermutlich Fachwerk

Innenwände:

unbekannt, im KG vermutlich massiv, Bruchsteinmauerwerk, in den Obergeschossen vermutlich Fachwerk

Decken:

unbekannt, Deck über KG vermutlich massiv, Bruchsteinmauerwerkgewölbe, sonstige Decken vermutlich Holzbalkendecken

Treppen:

Holztreppe

2.5.1.4

Ausbau

Fassade:

Verputz, Sockel farbig abgesetzt, keine nachträgliche Wärmedämmung

Wandflächen innen:
Wohnräume:

Verputz oder Gipskarton, evtl. Tapete, Anstrich

Sanitärraum:

Fliesen deckenhoch

Küche:

Verputz oder Gipskarton, Anstrich, bereichsweise Fliesenspiegel

Kellerräume:

unbekannt

Deckenflächen:

Wohn-/Sanitärraum:

Verputz oder Gipskarton, evtl. Tapete, Anstrich

Kellerräume:

unbekannt

Fußbodenbeläge:

Wohnräume:

PVC, Fliesen, Laminat

Sanitärraum:

Fliesen

Küche:

PVC

Treppe:

massive Holztrittstufen

Flure:

Fliesen

Kellerräume:

unbekannt

Innentüren:

unterschiedliche furnierte oder kunststoffbeschichtete Türblätter

Haustür:	historische zweiflüglige Holztür mit Oberlicht und Beschlägen
Fenster:	teilweise Kunststoffrahmen, Wärmedämmverglasung, teilweise Holzrahmen, Einfachverglasung; im Erdgeschoss mit manuellen Kunststoffrollläden
Elektroinstallation:	sehr einfacher Ausstattungsstandard
Sanitärraum:	das besichtigte Bad im Erdgeschoss weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten; unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand
Heizung:	unbekannt
Besondere Ausstattungsdetails:	keine

2.5.1.5

Dach

Dachkonstruktion:	Satteldach mit Zwerchhausgiebel und zwei kleinen Gauben straßenseitig, vermutlich Holzkonstruktion
Dachdeckung:	vermutlich Bitumen oder Bitumenschindeln, Zwerchhausgiebel mit Bitumenschindeln und Naturschiefer verkleidet
Dachentwässerung:	Blechrinnen und -fallrohre

2.5.1.6

Gestaltung/Grundrisse/Wohnwert

Die architektonische Gestaltung entspricht weitgehend dem Zeitgeschmack des Errichtungszeitraums bzw. der spätklassizistischen Überformung und ist zweckmäßig.

Die Grundrissgestaltung der besichtigten Gebäudebereiche weist funktionale Einschränkungen auf, wie zum Beispiel im Erdgeschoss direkt vom Wohnraum neben der Kochnische zugängliches Bad und im Obergeschoss zwei Durchgangszimmer.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird der Wohnwert aufgrund des schlechten Instandhaltungs- und Pflegezustands zusammenfassend als einfach bezeichnet.

2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die baulichen Anlagen wurden am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem schlechten Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden und weisen in erheblichem Umfang Mängel und Schäden auf.

Im Zuge des Ortstermins wurden die im Folgenden beispielhaft und daher unvollständig aufgeführten Mängel und Schäden festgestellt, die als über das übliche Maß an Abnutzung, Verschleiß und geringfügige Schadhaftheit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittel-mäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden:

- Verputz schadhaft, besonders stark an der Gebäuderückseite
- Fenster überwiegend veraltet und mit schadhaftem Anstrich
- Dach teilweise schadhaft sowie Verkleidung des Giebels
- Anstrich der Fensterlaibungen schadhaft
- Traufüberstand und Anstrich schadhaft
- zahlreiche Gewerke in nicht fachmännischer Qualität ausgeführt
- defekte und teilweise augenscheinlich unfachmännisch eingebaute Elektroinstallationen
- defekte Beschläge
- schadhafte Bodenoberflächen, teilweise aus Fliesenresten zusammengestückelt
- Holztreppe stark abgenutzt beziehungsweise schadhaft
- Türen im Treppenhaus zu den Geschossebenen stark in improvisierter Art und Weise eingebaut, beispielsweise mitten im Treppenlauf ohne Treppenpodest
- fehlende Sockelleisten
- fehlende Türzarge
- schadhafte Wandoberflächen

Es ist davon auszugehen, dass ein am Erwerb interessierter Marktteilnehmer die vorstehend aufgeführten Mängel, Schäden und unfertigen Bauleistungen nicht einzeln mit Wertminderungsabschlägen versehen würde, sondern die Gesamtheit der erforderlichen Maßnahmen mit einem pauschalen Ansatz je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigen würde, um einen dem einfachen Wohnwert entsprechenden, angemessenen Zustand herbeizuführen.

Unter Würdigung des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen wird ein Ansatz in Höhe von 200 €/m² Wohnfläche als angemessen und marktgerecht angesehen, was bei einer Wohnfläche von 193 m² zu einer Wertminderung von 38.600 € resultiert.

Wertminderung durch Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen	
Wohnfläche	193 m ²
Ansatz, geschätzt	200,00 €/m ²
193,00 m ² x 200,00 €/m ²	= 38.600 €

Darüber hinaus wurde im Zuge des Ortstermins festgestellt, dass sich im Bereich der befestigten Freifläche und im Nebengebäude in größerem Umfang Bauschutt und Entsorgungsgut befinden. Für die Beseitigung des Entsorgungsguts und des Bauschutts wird ein pauschaler Kostenabschlag in Höhe von 6.000 € als Wertminderung berücksichtigt.

Ferner wurde festgestellt, dass sich das rückwärtige Nebengebäude augenscheinlich in einem wirtschaftlich überalterten Zustand befindet. Ausgehend von den Darstellungen in den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen ist davon auszugehen, dass das Ober- und das Dachgeschoss abgebrochen wurden und gegenwärtig nur noch das Erdgeschoss vorhanden ist. Aufgrund des Bewuchses auf dem Erdgeschoss wird davon ausgegangen, dass keinen Witterungsschutz vorhanden ist. Eine Instandsetzung und Modernisierung des rückwärtigen Nebengebäudes erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll, weswegen davon ausgegangen wird, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den rückwärtigen Gebäuderest zurückbauen würde. Der Kostenansatz für den Rückbau des Nebengebäudes wurde mit Hilfe einer datenbankbasierten Berechnungshilfe, die von einer Fachgruppe von Sachverständigen der HypZert GmbH im Jahr 2024 vorgestellt wurde, ermittelt. Mit der Berechnungshilfe können Abbruchkosten für verschiedenste Objektarten kalkuliert werden. Die Freilegungskosten verwenden als Bezugsgröße die Brutto-Grundfläche (BGF) und resultieren im gegenständlichen Fall zu 145,00 €/m² BGF, siehe Anlage 7.

Da sich die Datengrundlage der Berechnungshilfe zur Ermittlung der Freilegungskosten auf das Bezugsjahr 2024 bezieht, sind die Kosten unter Verwendung des Baupreisindex an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Baupreisindex Ende des 2. Quartals 2024:	129,4
Baupreisindex Ende des 3. Quartals 2025:	134,3

Daraus resultiert ein Anpassungsfaktor von 1,04.

Freilegungskostenansatz	145,00 €/m ²
Anpassung 2024-2025 durch Baupreisindex	1,04
angepasster Freilegungskostenansatz	150,80 €/m ²
BGF des rückwärtigen Gebäudes	
8,00 m x 17,75 m	= 142,00 m ²
Freilegungskosten	
150,80 €/m ² x 142,00 m ²	= 21.414 €

Die vorstehenden Abschläge werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt

Der Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen wird insgesamt unter gedanklicher Vorwegnahme der Beseitigung von Mängeln und Schäden, wofür als marktgerecht angesehene Wertminderungsabschläge wie vorstehend erläutert berücksichtigt wurden, als einfach beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude sehr einfache energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen sehr einfachen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1970 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungstichtag am 24.06.2025: 15 Jahre

Dabei wurde die Beseitigung der erwähnten Mängel und Schäden gedanklich vorweggenommen und dafür als marktgerecht angesehene Abschläge berücksichtigt.

2.5.1.10 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 (1987) zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Die BGF sind gemäß der DIN 277 (1987) getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse