



Dipl.-Ing. Marcus Badmann

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F



Alte Chaussee 12 · 65589 Hadamar · Tel.: 0163-8201069 · marcus.badmann@t-online.de

Verkehrs-/Marktwertgutachten

**Nr. 250329-1 GWG
Ausfertigung Nr.: 01**

nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Objekt:



**Borngasse 32
65589 Hadamar**

bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
und einem Nebengebäude

Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 30/24
Gemarkung:	Hadamar
Flur:	17
Flurstück:	52/1
Grundstücksgröße:	384 m ²
Wohnfläche:	193 m ²
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:	70.000 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Borngasse 32 65589 Hadamar
	bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 30/24
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstücksgröße:	384 m ²
Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Fiktives Baujahr:	1970
Wohnfläche:	193 m ²
Verkehrs-/Marktwert:	70.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Verwendungszweck des Gutachtens	5
1.3	Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt	5
1.4	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung	5
1.6	Unterlagen.....	6
1.7	Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen	8
1.8	Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen	8
1.9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	10
2.1	Beschreibung des Grundstücks	10
2.1.1	Angaben zum Liegenschaftsbuch	10
2.1.2	Angaben zum Grundbuch	11
2.1.3	Art des Eigentums.....	12
2.1.4	Gang- und Fahrtgerechtigkeit an Flurstück 398/52	12
2.1.5	Zustandsmerkmale.....	13
2.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	15
2.2.1	Baulasten	15
2.2.2	Altlasten	15
2.2.3	Denkmalschutz.....	16
2.3	Lagemerkmale	17
2.3.1	Makrolage	17
2.3.2	Mikrolage.....	20
2.4	Beschaffenheit und Eigenschaften.....	21
2.4.1	Grundstücksgestalt/Zuschnitt.....	21
2.4.2	Bodenbeschaffenheit	22
2.4.3	Außenanlagen.....	22
2.5	Beschreibung der baulichen Anlage.....	22
2.5.1	Wohngebäude.....	23
3	Wertermittlung.....	31
3.1	Bodenwertanteil	31
3.1.1	Erläuterungen.....	31
3.1.2	Bodenrichtwert	32
3.1.3	Bodenrichtwertkorrekturen	32
3.1.4	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	33
3.2	Ertragswert.....	33
3.2.1	Vorbemerkungen.....	33
3.2.2	Marktgängigkeit als Mietobjekt.....	34
3.2.3	Ermittlung der Mieterträge.....	34
3.2.4	Bewirtschaftungskosten	35
3.2.5	Liegenschaftszinssatz	36
3.2.6	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.....	37
3.2.7	Ermittlung des Ertragswerts	38

4	Ermittlung des Verkehrswerts	38
4.1	Vorbemerkungen.....	38
4.2	Verkehrswert.....	38
5	Ergebnisse.....	39
5.1	Angaben zum Objekt gemäß Auftrag	39

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 25.03.2025 mit dem Aktenzeichen 10 K 30/24, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 29.03.2025.

Das schriftliche Gutachten wird auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung zur Verfügung gestellt (Nr. 01-03), eine weitere Ausfertigung (Nr. 04) verbleibt im Büro des Sachverständigen.

1.2 Verwendungszweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren.

1.3 Auftragsumfang und geforderte Angaben zum Objekt

Gemäß Beauftragung sind zusätzlich zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende Angaben zum Wertermittlungsobjekt zu machen:

- a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- b) wer gegebenenfalls die Verwalterin oder der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang)
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

1.4 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wurde der 24.06.2025, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 24.06.2025. Besichtigt werden konnten mehrere Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, der Eingangsbereich, das Treppenhaus und be-

reichsweise das Nebengebäude. Darüber hinaus konnten die Außenanlagen zwischen dem Wohngebäude und dem Nebengebäude besichtigt werden. Der Bereich östlich des Nebengebäudes konnte nicht besichtigt werden.

Aufgrund des Umfangs der in den Räumen befindlichen Gegenstände konnten diese teilweise nur eingeschränkt und abschnittsweise in Augenschein genommen werden.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale des Wertermittlungsobjekts wurden vom Sachverständigen ermittelt und in einer Akte zusammengefasst.

Über den Ortstermin wurden die Betroffenen sowie das Gericht termingerecht informiert.

Neben dem Sachverständigen waren beim Ortstermin anwesend:

- die Eigentümerin/Antragstellerin
- der Prozessbevollmächtigte der Eigentümerin/Antragstellerin
- diverse Mieterinnen und ein Mieter

1.6 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hadamar, Blatt 2813, vom 24.06.2017, Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II; aufgrund des Alters des Grundbuchauszugs hat der Sachverständige einen aktuellen Grundbuchauszug angefordert und erhalten

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 24.06.2025, siehe Anlage 1
- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hadamar, Blatt 2813, vom 16.04.2025
- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hadamar, Blatt 1313, vom 03.07.2025
- Eintragungsbewilligungen zu Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Hadamar, Blatt 1313
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 11.04.2025, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 11.04.2025

- Kopie der Bauakte des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 29.04.2025 einschließlich Baugenehmigung, Grundriss, Schnitt und Ansicht bezüglich der Erweiterung der Garageneinfahrt im Nebengebäude, siehe Anlage 3; Anmerkung: Bauunterlagen zum Wohngebäude selbst liegen weder beim Kreisbauamt noch beim Stadtbauamt der Stadt Hadamar vor
- 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
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 23.04.2025
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Hadamar vom 11.04.2025
- Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hadamar, Einwohnermeldeamt, vom 10.04.2025
- Auskunft des Bauamts der Stadt Hadamar über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 14.04.2025
- Auskunft der Stadt Hadamar über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 14.04.2025
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 10.04.2025
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 (Berichtsjahr 2024) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag der Gutachterausschüsse für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- vdp Immobilienpreisindex, vdpResearch
- Karte zur Makrolage, siehe Anlage 4
- Karten zur Mikrolage, siehe Anlage 5
- Luftaufnahme des Wertermittlungsobjekts, siehe Anlage 6
- datenbankbasierte Berechnungshilfe der HypZert GmbH zur Ermittlung der Freilegungskosten, siehe Anlage 7

Mietverträge, eine Mieterliste oder andere Unterlagen das Wertermittlungsobjekt betreffend wurden von der Eigentümerin/Antragstellerin trotz Nachfrage des Sachverständigen an deren Prozessbevollmächtigten nicht zur Verfügung gestellt.

1.7 Rechtliche Grundlagen, Literaturquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert am 11. Juli 2024
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08. August 2020, in Kraft getreten am 01. November 2020

1.8 Wertermittlungsgrundsätze/Erläuterungen

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist definiert im Baugesetzbuch (BauGB), § 194:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Demzufolge ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Wertermittlungstichtag zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach eine Preisprognose, die nicht allein das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses ist, sondern auch aus

den sorgfältig abgewogenen, nachvollziehbaren Wertermittlungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Die Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung ist nach der ImmoWertV zu begründen. Es liegt im Ermessen des Sachverständigen zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Wertermittlungsgutachtens herangezogen werden. Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Qualität des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials zu berücksichtigen und bei der Anwendung des Verfahrens die tatsächlichen Geschehnisse im lokalen Marktgeschehen, die sich zeitlich zwischen der Veröffentlichung der Daten bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung ergeben haben, zu berücksichtigen, ggf. durch marktgerechte Zu- und/oder Abschläge.

Wenn ausreichend Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), ist dem Vergleichswertverfahren wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang einzuräumen.

Vergleichspreise, die für eine statistische Auswertung unmittelbar herangezogen werden können, liegen nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses nicht in ausreichender Anzahl und Aussagekraft vor, weshalb ein Vergleichswert im Sinne der ImmoWertV nicht ermittelt werden kann.

1.9

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr sowohl in der Absicht zur Eigennutzung wie auch in der Absicht zur Erzielung einer Rendite gehandelt werden würde.

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über mehrere Wohnungen. Augenscheinlich erfolgt eine zimmerweise Vermietung. Im Zuge des Ortstermins konnte nicht festgestellt werden, wie viele Wohnungen im Wertermittlungsobjekt vorhanden sind. Es wird basierend auf der Feststel-

lung, dass an der Hauseingangstür vier Briefkästen montiert sind, davon ausgegangen, dass im Wertermittlungsobjekt vier Wohnungen vorhanden sind.

Für diese Wohnungsanzahl in einem Objekt stehen lediglich Daten für das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert wird in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Im Fall des Wertermittlungsobjekts kommt das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zur Anwendung.

Die Qualität der im gegenständlichen Gutachten in den erwähnten Wertermittlungsverfahren verwendeten Daten stellt im Sinne der ImmoWertV eine Grundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die zukünftige Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden und bei der Wertermittlung des konkreten Objekts zugrunde gelegt zu werden.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude, in dem sich eine Garage befindet, bebaut ist.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts erfolgt in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung. Dabei werden die wesentlichen bzw. überwiegenden wertbestimmenden Merkmale beschrieben.

2.1 Beschreibung des Grundstücks

2.1.1 Angaben zum Liegenschaftsbuch

Das wertermittlungsgegenständliche Grundstück besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück ist zum 11.04.2025 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hadamar Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Hadamar
Flur:	17
Flurstück:	52/1
Fläche:	384 m ²
Lage:	Borngasse 32
Tatsächliche Nutzung:	384 m ² Wohnbaufläche
Hinweis zum Flurstück:	Sanierung „Hadamar Altstadt“

Buchungsart: Grundstück

Anmerkung:

Laut Auskunft der Stadt Hadamar im Zusammenhang mit einer anderen Wertermittlung über den aktuellen Stand des Sanierungsverfahrens der Altstadt Hadamar sei das Sanierungsverfahren etwa seit dem Jahr 2015 abgeschlossen und abgerechnet.

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch zum 16.04.2025 eingetragen wie folgt:

Amtsgericht: Limburg/Zwst. Hadamar
Grundbuch von: Hadamar
Blatt: 2813

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.: 1
bisherige lfd. Nr.: --
Gemarkung: Hadamar
Flur: 17
Flurstück: 52/1
Liegenschaftsbuch: --
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Borngasse 32
Größe: 384 m²

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs können Lasten und Beschränkungen eingetragen werden.

Abteilung II des Grundbuchs enthält über den Zwangsversteigerungsvermerk hinaus keine Eintragungen.

Abteilung III:

In Abteilung III eines Grundbuchs können Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden eingetragen werden. Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und sind daher nicht berücksichtigt.

Gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung III werden auftragsgemäß nicht im Gutachten aufgeführt.

2.1.3 Art des Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum/Miteigentum

2.1.4 Gang- und Fahrtgerechtigkeit an Flurstück 398/52

Der Sachverständige hat im Zuge der Ortsbesichtigung den Eindruck gewonnen, dass zugunsten des Wertermittlungsobjekts ein Geh- und Fahrrecht bzw. ein Wegerecht am benachbarten Grundstück bestehen könnte, und daraufhin den Grundbuchauszug Blatt 1313 des benachbarten Grundstücks Borngasse 34, Flurstücke 398/52 und 53/1, vom zuständigen Grundbuchamt angefordert und am 09.07.2025 erhalten.

Abteilung II des Grundbuchauszugs Blatt 1313 enthält folgende Eintragung, die sich auf das Flurstück 398/52 der Flur 17 bezieht:

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:	1

Lasten und Beschränkungen:	Eine Gang- und Fahrgerechtigkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 17 Parzelle 399/52. Eingetragen am 28. September 1913 in Blatt 163, mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 24. Februar 1940 in Blatt 405 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 27. Januar 1970.
----------------------------	--

Da diese Angaben nicht ausreichen, um beurteilen zu können, ob ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wertermittlungsobjekts besteht, hat der Sachverständige vom zuständigen Grundbuchamt die zugehörige Eintragungsbewilligung zur vorstehend aufgeführten Gang- und Fahrgerechtigkeit angefordert und am 02.08.2025 erhalten.

Bei der Eintragungsbewilligung handelt es sich um einen Kaufvertrag, mit dem eine mit dem Wohnhaus Borngasse 32 bebaute Grundstücksfläche verkauft wird mitsamt einem als Lagerhaus bezeichneten Hintergebäude. Bei dem erwähnten Hintergebäude handelt es sich vermutlich um das Gebäude, das zum Zeitpunkt des Ortstermins nur noch teilweise vorgefunden wurde, nämlich abgebrochen bis auf das noch vorhandene Erdgeschoss. Zugunsten der verkauften Parzelle, dem Objekt Borngasse 32, und zulasten der den Verkäufern verbleibenden Parzelle wird die erwähnte Gang- und Fahrtgerechtigkeit bestellt. Die in der Eintragungsbewilligung erwähnte Kartendarstellung ist nicht vorhanden.

Eine zweifelsfreie Zuordnung der Gang- und Fahrgerechtigkeit ist aufgrund der vermutlich geänderten Katasterbezeichnungen und Flurstücknummern nicht möglich. Aufgrund der Sachzusammenhänge, der Kenntnis der Örtlichkeit und der Chronologie, hierbei insbesondere der zu vermutenden Errichtungsdaten der baulichen Anlagen der Grundstück Borngasse 32 und Borngasse 34, wird davon ausgegangen, dass es sich bei der vorstehend erwähnten Gang- und Fahrgerechtigkeit um ein Geh- und Fahrrecht zulasten des Flurstücks 398/52 zugunsten der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche handelt.

2.1.4.1 Werteinfluss der Gang- und Fahrgerechtigkeit an Flurstück 398/52

Die Gang- und Fahrgerechtigkeit, die nach Kenntnisstand zugunsten des Wertermittlungsobjekts besteht, begünstigt das Wertermittlungsobjekt, weil die Zugänglichkeit der hinteren Grundstücksfläche ermöglicht wird, ohne die straßenseitige bauliche Nutzbarkeit der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche zu reduzieren. Dieser Wertvorteil ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Der Wertvorteil ermittelt sich aus der Fläche der beanspruchten Grundstücksfläche, dem Vorteil aus der Gang- und Fahrgerechtigkeit und dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche. Da sich die Gang- und Fahrgerechtigkeit in Kenntnis der Örtlichkeit und aufgrund der Chronologie vermutlich lediglich auf den Bereich des Erdgeschosses bezieht, ist davon auszugehen, dass der Eigentümer des belasteten Flurstücks das belastete Flurstück grundsätzlich im Bereich des Kellers, des Ober- und des Dachgeschosses nutzen kann. Demzufolge ergibt sich ein Vorteil aus der Gang- und Fahrgerechtigkeit an der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche in Höhe von 25% am Gesamtwert der betroffenen Grundstücksfläche.

Wertvorteil aus begünstigendem Gang- und Fahrgerechtigkeit	
von Gang- und Fahrgerechtigkeit beanspruchte Fläche	35 m ²
Vorteil aus Gang- und Fahrgerechtigkeit an Fläche	25%
(ggf. korrigierter) Bodenrichtwert gerundet:	95,00 €/m ²
35 m ² x 25% x 95,00 €/m ²	= 831 €

2.1.5 Zustandsmerkmale

2.1.5.1 Entwicklungszustand

Es handelt sich gemäß der ImmoWertV um „Baureifes Land“.

2.1.5.2 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich von Westen von der Borngasse aus.

Die Borngasse verfügt über eine befestigte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Ortsübliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Kanalisation, Gas, elektrischen Strom und Telekommunikation sind augenscheinlich vorhanden. Die Bebauung in der Umgebung ist abgeschlossen.

Gemäß Auskunft der Stadt Hadamar über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 14.04.2025 sind keine Erschließungsbeitragszahlungen ausstehend.

Bei der Wertermittlung wird von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken ausgegangen.

2.1.5.3 Bau- und Planungsrecht

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach Auskunft des Bauamts der Stadt Hadamar über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 14.04.2025 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan mit einer Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Darüber hinaus befindet es sich in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplanverfahren besteht. Für einen Bebauungsplanentwurf namens „Altstadt“ sei auskunftsgemäß die verkürzte erneute Offenlage abgeschlossen mit dem Ziel der Rechtskraft im Mai 2025. Nach Kenntnisstand war das Verfahren zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen. Demzufolge ist zum Wertermittlungstichtag die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 33 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, zu beurteilen:

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

- 1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,*
- 2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,*
- 3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und*
- 4. die Erschließung gesichert ist.*

[...]

2.1.5.4 Baugenehmigung

Der Sachverständige hat auf Anforderung vom zuständigen Kreisbauamt eine Kopie der Bauakte erhalten mit der Mitteilung, dass im Archiv des Kreisbauamts sowie beim Bauamt der Stadt Hadamar keine weiteren Unterlagen vorhanden sind.