

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



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
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: 13.01.2025 / m

Az. des Gerichts: 10 K 35/23

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 65549 Limburg, Annastraße 15**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 08.11.2024
ermittelt mit rd.**

685.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Mieter	4
1.1.2	Gewerbebetrieb.....	4
1.1.3	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4	Hausschwamm.....	4
1.1.5	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.6	Energieausweis.....	4
1.1.7	Altlasten	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt.....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	8
2.2.2	Lage der Stadt.....	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Flächennutzungsplan	9
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	9
2.3.3	Bodenordnung, Denkmalschutz	10
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.5	Erschließung	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7	Baugrund, Grundwasser	11
2.8	Immissionen, Altlasten.....	11
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss	16
3.2.2	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss Mitte.....	17
3.2.3	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss links	18
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.2	Ertragswertberechnung.....	25
4.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.4	Sachwertermittlung	34
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.4.2	Sachwertberechnung	37
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	42
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	42
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6	Verkehrswert	44
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	46
6.	Verzeichnis der Anlagen	47

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 65549 Limburg
Annastraße 15

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Limburg	4913	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Limburg	40	9/16	504 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 06.08.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2024

Tage der Ortsbesichtigung: 16.10.2024 (Außenbesichtigung)
08.11.2024 (Innenbesichtigung)

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Eine Wohnung wird eigengenutzt. Die übrigen Wohnungen sind vermietet.

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.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler Lage von Limburg.

Das Grundstück wurde ursprünglich vermutlich um das Jahr 1914 mit einem Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Objekt als Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten genutzt. Drei Wohneinheiten sind hierbei als Appartementwohnungen im Dachgeschoss ausgebildet. Die Wertermittlung unterstellt, dass die Nutzung genehmigt wurde bzw. nachträglich genehmigungsfähig ist. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2011 erneuert. Der Innenausbau inklusive Sanitär wurde im Jahr 2011 modernisiert. Die Dacheindeckung wurde vermutlich in den 1990er Jahren erneuert.

Die Haustechnik ist teilweise als älter zu bezeichnen. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig.

Die Wertermittlung wird unter einer zustandsnahen Betrachtung durchgeführt.

Belange des Brandschutzes wurden nicht überprüft.

Für das Bewertungsobjekt besteht Denkmalschutz im Sinne des Einzelkulturdenkmals nach § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Die hieraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abschlag gewürdigt.

Zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss (Wohnung A, Dachgeschoss links und Wohnung C, Dachgeschoss rechts) weisen einen sogenannten Overrent auf. Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt demzufolge über der marktüblichen Nettokaltmiete. Der Overrent findet in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

Die Wohnungen im Dachgeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden, die Wohnung im Erdgeschoss war nur im Flur sowie einem Zimmer zugänglich. Die Wertermittlung stellt auf eine übliche Ausstattung sowie einen Zustand gemäß der besichtigten Wohneinheiten ab. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.