

**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-werter-  
mittlung von Wohn- und Gewer-  
beimmobilien,  
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: 10.02.2025/ hu

Az.: 10 K 39/21-sl-zv-aglm

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65599 Frickhofen, Meisenring 14



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 04.12.2024 ermittelt mit rd.

**595.000 €**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	4
1.2	Zum Objekt .....	4
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils .....	8
2.2.2	Lage der Stadt .....	9
2.2.3	Infrastruktur .....	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Ochsenburg“ 1. Änderung vom 28.07.2005 .....	10
2.3.3	Bodenordnung .....	10
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5	Erschließung .....	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	12
2.8	Immissionen, Altlasten .....	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
<b>3</b>	<b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Wohnhaus .....	13
3.2.1	Exemplarische Beschreibung .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Sachwertberechnung .....	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	24
4.5	Ertragswertermittlung .....	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.6.5	Verkehrswert .....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zu dem Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjektes:** Bebautes Grundstück mit einem Wohnhaus und Garage

**Objektadresse:**

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b> Frickhofen	<b>Blatt</b> 3164	<b>laufende Nummer</b> 1
--------------------------	--------------------------------	----------------------	-----------------------------

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b> Frickhofen	<b>Flur</b> 24	<b>Flurstück</b> 173	<b>Größe</b> 775m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------------------	-------------------	-------------------------	-----------------------------------

### Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

**Auftraggeber:** Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12  
65549 Limburg

Auftrag vom 31.10.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 04.12.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 04.12.2024



## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Das Objekt wird eigengenutzt.

### 1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb 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 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in Randlage von Frickhofen.

Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahr 2007 errichtet. Die Fertigstellung fand im Jahr 2008 statt. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Der Dachboden dient reinen Speicherzwecken. Es handelt sich um ein Kaldach, die Geschossdecke von Obergeschoss zu Dachgeschoss ist mit Glaswolle gedämmt.

Die Ausstattung des Objektes ist als gehoben zu bezeichnen. Der Grundriss im Erdgeschoss ist offen gehalten. Im Obergeschoss handelt es sich um einen eher kleinteiligeren Grundriss. Die Beheizung des Objektes erfolgt über Erdwärme. Hierfür wurden im Gartenbereich Flächenkollektoren verlegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Heizung nicht voll funktionsfähig. Auskunftsgemäß handelt es sich jedoch lediglich um eine kleinere Wartungsproblematik.

Das Objekt verfügt über eine Zisterne mit Hauswasserwerk, das sowohl die Gartenbewässerung, eine Zapfstelle in der Garage als auch die Toilettenspülungen bedient.

In dem straßenseitig rechts gelegenen eingeschossigen Gebäudeteil befindet sich ein Gäste- bzw. Wellnessbereich mit Whirlpool und Dusche. Es wurde mitgeteilt, dass zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Whirlpool nicht funktionsfähig war.

Bei dem straßenseitig links gelegenen eingeschossigen Gebäudeteil handelt es sich um eine Garage, die in der gleichen Architektur wie das übrige Gebäude errichtet wurde. Die Garage ist unterkellert. Dieser Teilbereich ist lediglich über eine Außentreppe erreichbar.

Da es sich bei dem Objekt zweifelsfrei um ein Eigennutzungsobjekt handelt und in der Lage des Bewertungsobjektes belastbare Mieten für Wohnhäuser nicht vorliegen, wurde im Ertragswertverfahren die zugrunde gelegte Nettokaltmiete aufgrund eigener Marktbeobachtungen angesetzt. Aus diesen Gründen wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes dem Ertragswertverfahren ein nur untergeordnetes Gewicht beigemessen.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gemäß § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvorschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

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.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	65599 Frickhofen		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Meisenring 14		
<b>Amtsgericht:</b>	Frickhofen		
<b>Grundbuch von:</b>	Frickhofen Blatt 3164		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Frickhofen		
<b>a)</b>	lfd. Nr. 1	Flur 24	Flurstück 173
			Größe: 775 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	a)	Gebäude- und Freifläche	

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Dornburg:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 8.700
<b>Ortsteil Frickhofen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 2.900

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Ortsrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum von Frickhofen:	ca. 2 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 150 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 500 m
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Außenbereich	

## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>Landkreis:</b>	Limburg-Weilburg	
<b>Regierungsbezirk:</b>	Gießen	
<b>Bundesland:</b>	Hessen	
<b>Entfernungen:</b>	zur Kreisstadt Limburg	ca. 17,5 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 67 km
	nach Hadamar	ca. 8,3 km
	nach Weilburg	ca. 30,7 km
	nach Frankfurt	ca. 92 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:</b>	A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Limburg-Nord	ca. 15 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesstraße:</b>	B 54 von Limburg nach Siegen Anschluss Dorchheim	ca. 4 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg, Rennerod und Westerburg.

Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule befinden sich am Ort. Gymnasien sind in Hadamar, Weilburg und Limburg vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Limburg und Weilburg vorhanden.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale befinden sich am Ort.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** W – Wohnbaufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Ochsenburg“ 1. Änderung vom 28.07.2005

**Art der baulichen Nutzung:** WA – allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse		II

**Bauweise:** offen

**Sonstige Festsetzung:**

Traufhöhe	6,0
Firshöhe	10,0

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Dornburg einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft des Eigentümers der Denkmalfachbehörde kein Denkmalschutz.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustände:**

voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei<sup>1</sup>

**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.

<sup>1</sup> wiederkehrende Beiträge