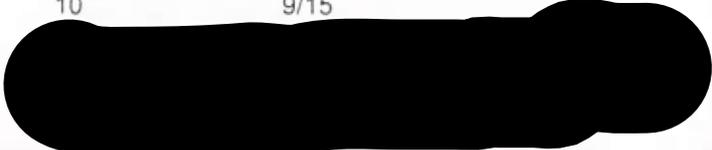


Datum: 11.04.2023  
Az.: 023/137

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**  
in 35638 Leun, Hellweg 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leun	1574	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leun	10	9/15
Eigentümer (lt. Grundbuch):		



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.08.2022 ermittelt mit rund

**311.000,- €.**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	12
3.3	Außenanlagen .....	13

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Sachwertberechnung .....	20
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	21
4.5	Ertragswertermittlung .....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	29
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswert .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
<b>6</b>	<b>Fotos .....</b>	<b>36</b>
	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>68</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektadresse: Hellweg 16  
35638 Leun

Grundbuchangaben: Grundbuch von Leun, Blatt 1574, lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Leun, Flur 10, Flurstück 9/15 (726 m<sup>2</sup>)

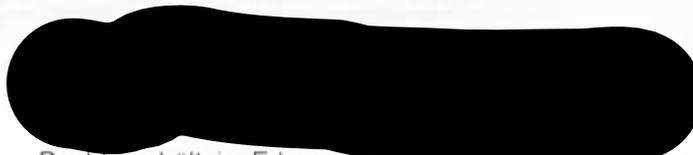
### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:



Auftrag vom 05.04.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Miteigentümer:



Rechtsverhältnis: Erbengemeinschaft

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Erbauseinandersetzung

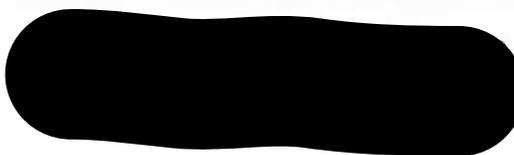
Wertermittlungsstichtag: 19.08.2022 (Todesstag des Erblassers)

Qualitätsstichtag: 05.04.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 02.03.2023

Alle Räume und Gebäudeteile waren frei zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:



Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

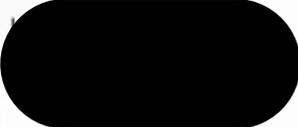
Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 05.04.2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.03.2023
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Boris, Bodenrichtwertauskunft
- Immobilienmarktbericht 2022 des zuständigen Gutachterausschuss für den Lahn- Dill- Kreis im Amt für Bodenmanagement Marburg

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Wertermittlungsstichtag ist der Todestag (19.08.2022) des Erblassers, 

Das Gebäude ist nicht bewohnt, jedoch vollständig eingerichtet.

Die Entrümpfung und Entsorgung der Einrichtung und Einrichtungsgegenständen ist in den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" (BOG's) berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn- Dill- Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Leun
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wetzlar ca. 13 km, Gießen ca. 28 km, Marburg ca. 58 km, Limburg ca. 32 km, Frankfurt/ Main ca. 87 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 81 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 49 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 16 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Lahnbahnhof (ca. 2 km entfernt) Wetzlar (ca. 14 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt/ Main (ca. 88 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Höhenlage; Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage)

Straßenfront:  
ca. 13 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 37 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.:                      Größe:  
9/15                                      726 m<sup>2</sup>

insgesamt:                              726 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege einseitig vorhanden;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.03.2023 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leun, Blatt 1574 keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage).

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 Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: GRZ: 0,4 GFZ: 0,5 1 Vollgeschoss offene Bauweise

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)  
tät):

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt mehrere Stellplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1976
Modernisierung:	1976 leicht renoviert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt vorgehängte Fassade

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss/ Einliegerwohnung: 4 Zimmer, Treppenhaus, Badezimmer, Heizungsraum, 3 Kellerräume

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Treppenhaus, Gäste-WC, Büro, Hauswirtschaftsraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon

Dachgeschoss: Treppenhaus, Badezimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Speicherraum