



Verkehrs-/Marktwertgutachten

Nr. 241113-1 GWG
Ausfertigung Nr.: 02

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

Objekt:



Mainzer Landstraße 5
65627 Elbtal-Elbgrund

bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
und einer PKW-Einzelgarage sowie ein
unbebautes Grundstück

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 10 K 19/24
Mühlbach

Gemarkung:

20

Flur:

Flurstücke:

187 (unbebaut), 190 (bebaut)

Grundstücksgröße:

211 m² (Flurst. 187), 191 m² (Flurst. 190)

Wohnfläche:

117 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

08.02.2025

Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:

Flurstück 190:	190.000 €
Flurstück 187:	13.000 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Mainzer Landstraße 5 65627 Elbtal-Elbgrund		
	bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Einzelgarage sowie ein unbebautes Grund- stück		
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 19/24		
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	08.02.2025		
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen		
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus		
Grundstücksgröße:	211 m ² (Flurst. 187), 191 m ² (Flurst. 190)		
Ursprüngliches Baujahr:	KG: unbekannt, sonst 1951 und 1955		
Fiktives Baujahr:	1980 aufgrund von augenscheinlichen Modernisie- rungen		
Wohnfläche:	117 m ²		
Verkehrs-/Marktwert:	Flurstück 190:	190.000 €	
	Flurstück 187:	13.000 €	

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	7
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	10
2.1.3	Art des Eigentums.....	11
2.1.4	Zustandsmerkmale.....	12
2.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
2.2.1	Grundbesitzabgaben.....	13
2.2.2	Baulasten	14
2.2.3	Altlasten	14
2.2.4	Denkmalschutz.....	14
2.3	Lagemerkmale	14
2.3.1	Makrolage	14
2.3.2	Mikrolage.....	17
2.4	Beschaffenheit und Eigenschaften.....	19
2.4.1	Grundstücksgestalt/Zuschnitt.....	19
2.4.2	Bodenbeschaffenheit	19
2.4.3	Außenanlagen.....	19
2.5	Beschreibung der baulichen Anlage.....	20
2.5.1	Wohngebäude.....	21
3	Wertermittlung.....	28
3.1	Bodenwertanteil	28
3.1.1	Erläuterungen.....	28
3.1.2	Bodenrichtwert	28
3.1.3	Bodenrichtwertkorrekturen	28
3.1.4	Ermittlung der Bodenwertanteile	30
3.2	Sachwert	30
3.2.1	Vorbemerkungen.....	30
3.2.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	31
3.2.3	Marktlage	32
3.2.4	Marktanpassung.....	32
3.2.5	Ermittlung des marktangepassten Sachwerts	34
3.2.6	Ermittlung des Verkehrswerts	34
3.3	Ertragswert.....	34

3.3.1	Vorbemerkungen.....	34
3.3.2	Marktgängigkeit als Mietobjekt.....	35
3.3.3	Ermittlung der Mieterträge.....	35
3.3.4	Bewirtschaftungskosten	36
3.3.5	Liegenschaftszinssatz	37
3.3.6	Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.....	38
3.3.7	Ermittlung des Ertragswerts	39
4	Verkehrswerts	40
4.1	Vorbemerkungen.....	40
4.2	Verkehrswert	40
5	Ergebnisse.....	40
5.1	Angaben zum Objekt gemäß Auftrag	40

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 06.11.2024 mit dem Aktenzeichen 10 K 19/24, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 13.11.2024.

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 08.02.2025, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 08.02.2025.

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 keine weiteren Personen beim Ortstermin anwesend.

Die Versuche einer Kontaktaufnahme mit den Schuldnern blieben trotz mehrfacher nachweislicher Unternehmungen erfolglos.

Da die Schuldner nicht zum Ortstermin erschienen sind, konnte keine Innenbesichtigung des Einfamilienwohnhauses durchgeführt werden. Die Wertermittlung wird auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

1.6

Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Mühlbach, Blatt 921, Abdruck vom 08.07.2024, ohne Abteilung III, teilweise ohne Seitennummerierung; es wird davon ausgegangen, dass der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug vollständig ist und den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Stand darstellt.

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 08.02.2025, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.11.2024, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 28.11.2024
- Kopie der Bauakte einschließlich Baugenehmigungen, Grundrisse, Schnitt und Ansichten der Gemeinde Elbtal, per E-Mail vom 04.12.2024, siehe auszugsweise Anlage 3
- Kopie der Bauakte einschließlich Baugenehmigungen, Grundrisse, Schnitt und Ansichten des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 23.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung,

Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 06.12.2024

- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 31.01.2025
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Gemeinde Elbtal, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 04.12.2024
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Elbtal, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 04.12.2024
- Recherche bei der Internetpräsentation der Gemeinde Elbtal über baurechtliche Gegebenheiten am 29.11.2024
- Auskunft der Gemeinde Elbtal über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 05.12.2024
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutz (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 29.11.2024
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2024 (Berichtsjahr 2023) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag der Gutachterausschüsse für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Hochtaunuskreises, 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

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, WoFlV) 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 Wertermittlungsstichtag 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 vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird daher in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt im Primärverfahren aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Angebots- und Nachfragesituation zu ermitteln.

Als Sekundärverfahren wird das Ertragswertverfahren zu Kontrollzwecken angewendet, dessen Ergebnisse zum Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Ergebnisse des Primärverfahrens auf Plausibilität dienen. 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 Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Einzelgarage bebaut ist sowie um ein unbebautes Grundstück.

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

Die wertermittlungsgegenständlichen Grundstücke bestehen jeweils aus einem Flurstück. Die Flurstücke sind zum 28.11.2024 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Elbtal Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Mühlbach
Flur:	20

bebautes Grundstück:	
Flurstück:	190
Fläche:	191 m ²
Lage:	Mainzer Landstraße 5
Tatsächliche Nutzung:	191 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

unbebautes Grundstück:	
Flurstück:	187
Fläche:	211 m ²
Lage:	Mainzer Landstraße
Tatsächliche Nutzung:	211 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch zum 08.07.2024 eingetragen sind wie folgt:

Amtsgericht:	Limburg/Zwst. Hadamar
Grundbuch von:	Mühlbach
Blatt:	921

Bestandsverzeichnis:

bebautes Grundstück:

lfd. Nr.:	2
bisherige lfd. Nr.:	--
Gemarkung:	Mühlbach
Flur:	20
Flurstück:	190
Liegenschaftsbuch:	--
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- u. Freifläche Mainzer Landstraße 5
Größe:	191 m ²

unbebautes Grundstück:

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	--
Gemarkung:	Mühlbach
Flur:	20
Flurstück:	187
Liegenschaftsbuch:	--
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- u. Freifläche Mainzer Landstraße
Größe:	211 m ²

Abteilung II:

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

In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

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.

Abteilung III des Grundbuchs des Wertermittlungsobjekts wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung III werden auftragsgemäß nicht im Gutachten aufgeführt.

2.1.3

Art des Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum/Miteigentum

2.1.4 Zustandsmerkmale

2.1.4.1 Entwicklungszustand

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

2.1.4.2 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich von Osten von der Mainzer Landstraße sowie vom Flurstück 188. Es wird basierend auf der Liegenschaftskarte und den Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins angenommen, dass es sich bei dem Flurstück 188 um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

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

Gemäß Auskunft der Gemeinde Elbtal über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 05.12.2024 sind keine Erschließungsbeitragszahlungen ausstehend.

Bei der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

2.1.4.3 Bau- und Planungsrecht

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Ergebnis der Online-recherche am 29.11.2024 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal, der am 28.08.1998 bekanntgegeben wurde, mit einer Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen ist und in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit werden gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“