



Verkehrs-/Marktwertgutachten

Nr. 250206-2 GWG
Ausfertigung Nr.: 01

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

Objekt:



Alter Markt 21
65589 Hadamar

bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
sowie ein unbebautes Grundstück

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 10 K 28/22
Hadamar

Gemarkung:

14

Flur:

Flurstücke:

76/1 (bebaut), 82/2 (unbebaut)

Grundstücksgröße:

74 m² (Flurst. 76/1), 186 m² (Flurst. 82/2)

Wohnfläche:

79 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

09.04.2025

Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:

Flurstück 76/1: 0 €

Flurstück 82/2: 18.000 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Alter Markt 21 65589 Hadamar
	bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 28/22
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.04.2025
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus
Grundstücksgröße:	74 m ² (Flurst. 76/1), 186 m ² (Flurst. 82/2)
Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Fiktives Baujahr:	entfällt
Wohnfläche:	79 m ²
Verkehrs-/Marktwert:	Flurstück 76/1: 0 € Flurstück 82/2: 18.000 €

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	11
2.1.3	Art des Eigentums	12
2.1.4	Zustandsmerkmale.....	12
2.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	14
2.2.1	Baulasten	14
2.2.2	Altlasten	14
2.2.3	Denkmalschutz.....	14
2.3	Lagemerkmale	16
2.3.1	Makrolage	16
2.3.2	Mikrolage.....	19
2.4	Beschaffenheit und Eigenschaften	20
2.4.1	Grundstücksgestalt/Zuschnitt	20
2.4.2	Bodenbeschaffenheit	21
2.4.3	Außenanlagen.....	21
2.5	Beschreibung der baulichen Anlage.....	22
2.5.1	Wohngebäude.....	23
3	Wertermittlung.....	28
3.1	Bodenwertanteil	28
3.1.1	Erläuterungen.....	28
3.1.2	Bodenrichtwert	29
3.1.3	Bodenrichtwertkorrekturen	29
3.1.4	Ermittlung der Bodenwertanteile	30
3.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	30
3.2.1	Sachwert	31
3.3	Liquidationswert	37
3.3.1	Vorbemerkungen.....	37
3.3.2	Bodenwert	38
3.3.3	Ermittlung der Kosten der Freilegung.....	38
3.3.4	Kosten für Beseitigung des Entsorgungsguts.....	38
4	Verkehrswert	38
4.1	Vorbemerkungen.....	38

4.2	Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück 76/1	39
4.3	Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 82/2	39
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 04.02.2025 mit dem Aktenzeichen 10 K 28/22, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 06.02.2025.

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 09.04.2025, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 09.04.2025. Besichtigt werden konnten alle Räume im Erd-, Ober- und

Dachgeschoss. Darüber hinaus konnten die Außenanlagen 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 ein Mitarbeiter der vom Vertreter des Schuldners beauftragten Firma Hausmeisterservice Müller sowie ein Nachbar, der sich nach eigenen Angaben gelegentlich um das Objekt kümmert, beim Ortstermin anwesend.

1.6 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hadamar, Blatt 2076, Abdruck vom 16.01.2024, ohne Abteilungen I und III; es wird davon ausgegangen, dass der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Stand darstellt.

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Sachverständigen eingeholt:

- Fotos vom Objekt, aufgenommen während des Ortstermins am 09.04.2025, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.03.2025, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 21.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 13.06.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 27.03.2025
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Hadamar per E-Mail vom 24.03.2025

- Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hadamar per E-Mail vom 21.03.2025
- Auskunft des Bauamts der Stadt Hadamar über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 24.03.2025
- Auskunft der Stadt Hadamar über den aktuellen Stand des Sanierungsverfahrens im Bereich des Wertermittlungsobjekts per E-Mail vom 25.03.2025
- Auskunft der Stadt Hadamar über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 24.03.2025
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutz (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 20.03.2025
- 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 3
- Karten zur Mikrolage, siehe Anlage 4
- Luftaufnahme des Wertermittlungsobjekts, siehe Anlage 5
- datenbankbasierte Berechnungshilfe der HypZert GmbH zur Ermittlung der Freilegungskosten, siehe Anlage 6

Der Sachverständige hat sowohl vom Bauamt der Stadt Hadamar als auch vom Kreisbauamt des Landkreises Limburg-Weilburg eine Kopie der Bauakte zu den wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen angefordert und die Auskunft erhalten, dass bei beiden Bauämtern keine Bauakte zum Wertermittlungsobjekt vorhanden ist.

Darüber hinaus hat der Sachverständige vom zuständigen Grundbuchamt die Eintragungsbewilligung für den in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Sanierungsvermerk angefordert und ebenfalls nicht erhalten können.

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
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016

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 bebauten Grundstück um ein Objekt, das aufgrund seiner tatsächlichen Eigenschaften als wirtschaftlich überaltert anzusehen ist. Da die Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen wie Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz und Instandsetzung und Modernisierung bzw. Kernsanierung den nach Abschluss der baulichen Maßnahmen zu erwartenden Wert der baulichen Anlagen deutlich übersteigen, ist eine Wiederherstellung der Wohnbarkeit als wirtschaftlich unzumutbar anzusehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass trotz des bestehenden Denkmalschutzes die baulichen Anlagen als abbruchreif anzusehen sind.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird daher in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials sowie der tatsächlichen Objekteigenschaften bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Liquidationswertverfahrens abgeleitet.

Für das unbebaute Grundstück wird das mittelbare Vergleichswertverfahren unter Verwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet.

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 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 21.03.2025 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hadamar Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Hadamar
Flur:	14
bebautes Grundstück:	
Flurstück:	76/1
Fläche:	74 m ²
Lage:	Alter Markt 21
Tatsächliche Nutzung:	74 m ² Wohnbaufläche
Hinweis zum Flurstück:	Sanierung „Hadamarer Altstadt“
Buchungsart:	Grundstück
unbebautes Grundstück:	
Flurstück:	82/2
Fläche:	186 m ²
Lage:	Alter Markt 21
Tatsächliche Nutzung:	186 m ² Wohnbaufläche
Hinweis zum Flurstück:	Sanierung „Hadamarer Altstadt“
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch
zum 16.01.2024 eingetragen wie folgt:

Amtsgericht: Limburg/Zwst. Hadamar
Grundbuch von: Hadamar
Blatt: 2076

Bestandsverzeichnis:**bebautes Grundstück:**

lfd. Nr.: 1
bisherige lfd. Nr.: --
Gemarkung: Hadamar
Flur: 14
Flurstück: 76/1
Liegenschaftsbuch: --
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Alter Markt 21
Größe: 74 m²

unbebautes Grundstück:

lfd. Nr.: 2
bisherige lfd. Nr.: --
Gemarkung: Hadamar
Flur: 14
Flurstück: 82/2
Liegenschaftsbuch: --
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Nonnengasse 19
Größe: 186 m²

Anmerkung:

Die Angabe zur Lage des unbebauten Grundstücks „Nonnengasse 19“
ist nach Angaben des Bauamts der Stadt Hadamar sowie offenkundig
anhand der Liegenschaftskarte als unrichtig zu bezeichnen.

Abteilung II:

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

Über den Zwangsversteigerungsvermerk weist Abteilung II des Grund-
buchs folgende Eintragung auf:

lfd. Nr.: 1
lfd. Nr. der betroffenen
Grundstücke im
Bestandsverzeichnis: 1, 2

Lasten und Beschränkungen: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 17.10.1989.

Anmerkung:

Der Sachverständige hat vom zuständigen Grundbuchamt die Eintragungsbewilligung für den in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Sanierungsvermerk angefordert, jedoch nicht erhalten.

Laut Auskunft der Stadt Hadamar über den aktuellen Stand des Sanierungsverfahrens im Bereich des Wertermittlungsobjekts per E-Mail vom 25.03.2025 sei das eingetragene Sanierungsverfahren seit etwa 10 Jahren abgeschlossen und abgerechnet, die Eintragung im Grundbuch könne daher gelöscht werden.

Basierend auf diesem Kenntnisstand wird der Sanierungsvermerk als löschungsreif und somit wertneutral angesehen.

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

Alleineigentum

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 Norden von der Straße Alter Markt sowie in Bezug auf die Zuwegung zum Flurstück 82/2 zusätzlich von Westen von der Nonnengasse.

Die Straße Alter Markt verfügt über eine befestigte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Die Nonnengasse 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 abgeschlossen.

Gemäß Auskunft der Stadt Hadamar über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 24.03.2025 sind keine Erschließungsbeitragszahlungen ausstehend.

Bei der Wertermittlung wird von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken ausgegangen.

2.1.4.3 Bau- und Planungsrecht

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach Auskunft des Bauamts der Stadt Hadamar über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 24.03.2025 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan mit einer Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Für einen Bebauungsplanentwurf namens „Altstadt“ sei auskunftsgemäß die verkürzte erneute Offenlage abgeschlossen mit dem Ziel der Rechtskraft im Mai 2025. Demzufolge ist zum Wertermittlungsstichtag 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.*

[...]

2.1.4.4 Baugenehmigung

Informationen zu Baugenehmigungen liegen in Ermangelung einer Bauakte nicht vor. Es wird in Ermangelung der Baugenehmigungsunterlagen angenommen, dass die zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen baulichen Anlagen und die darin vorgesehene Nutzungsart genehmigt sind.

2.1.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des bebauten Grundstücks entspricht der umgebenden Bebauung. Es liegt Wohnnutzung vor.
Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach Kenntnis der Örtlichkeit und Beurteilung anhand der Liegenschaftskarte ohne weiteren Nachweis weitgehend dem der Umgebungsbebauung.

2.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis-ausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 13.06.2025 sind bezüglich der wertermittlungsge-gegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Re-gierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 27.03.2025 liegt für die wer-termittlungsgegenständliche Grundstücksfläche kein Eintrag vor.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand Alt-lastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wä-ren ihre Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.2.3 Denkmalschutz

Gemäß der Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 20.03.2025 ist das Wertermittlungsobjekt in der Denkmalschutzliste eingetragen mit fol-gendem Wortlaut:

Als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Der für das Wertermittlungsobjekt bestehende Denkmalschutz bewirkt eine Einschränkung in der Entscheidungsfreiheit in Bezug auf techni-sche Maßnahmen wie Instandhaltung, Umbau etc.

Laut § 13 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) besteht eine grundsätzliche Erhaltungspflicht:

§ 13 Erhaltungspflicht

(1) Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

(2) Das Land sowie die Gemeinden und Gemeindeverbände tragen hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel bei.

§ 13 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zufolge benötigt die- oder derjenige eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, die bzw. der ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören, beseitigen, umgestalten oder instandsetzen will. Eine solche Genehmigung ist u. a. dann zu erteilen, wenn die Ablehnung der Genehmigung der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Vereinfachend und ohne rechtliche Würdigung kann die Denkmalschutzbehörde die wirtschaftliche Nutzung eines denkmalgeschützten (bebauten) Grundstücks einschränken. Dennoch ist trotz einer etwaigen Einschränkung der Wirtschaftlichkeit eine nicht wirtschaftliche Nutzung als unzumutbar einzustufen.

Aufgrund des schlechten technischen als unbewohnbar einzustufenden Zustands der wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen wird davon ausgegangen, dass aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes eine Wiederherstellung der Bewohnbarkeit als wirtschaftlich unzumutbar anzusehen ist, da die Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen wie Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz und Instandsetzung und Modernisierung bzw. Kernsanierung den nach Abschluss der baulichen Maßnahmen zu erwartenden Wert deutlich übersteigen.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dargelegt und in Folge trotz des bestehenden Denkmalschutzes eine Abbruchgenehmigung für die baulichen Anlagen erlangt werden könnte.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird daher in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials sowie der tatsächlichen Objekteigenschaften bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Liquidationswertverfahrens abgeleitet. Insofern sind die Einflüsse des bestehenden Denkmalschutzes auf das Wertermittlungsobjekt immanent berücksichtigt.

2.3 Lagemerkmale**2.3.1 Makrolage**

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Stadt/Stadtteil: Hadamar/Kernstadt

Lage der Stadt: Die Stadt Hadamar liegt ca. 7 km nördlich von Limburg a. d. Lahn zwischen Frankfurt am Main und Köln.

Zur Stadt Hadamar gehören der Stadtteil Hadamar (Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach) und die Gemeinden Niederzeuzheim, Oberzeuzheim, Steinbach, Oberweyer und Niederweyer.

Einwohnerzahl:

8.583 per 31.12.2024 (Stadtteil Hadamar bestehend aus Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach) ¹⁾
 13.716 per 31.12.2024 (Stadt Hadamar) ¹⁾
 173.830 per 31.12.2024 (Landkreis) ²⁾

Quellen:

¹⁾ Internetpräsentation der Stadt Hadamar²⁾ Hessisches Statistisches LandesamtBevölkerungs-
entwicklung:

-13,8 % 2018-2040 (Landkreis) ¹⁾
 1,3 % 2018-2040 (Hessen) ¹⁾
 1,9 % 2018-2040 (Deutschland) ²⁾

Quellen:

¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden, Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2018 – 2040²⁾ Berechnet aus Angaben des Statistischen Bundesamts Wiesbaden, Bevölkerungsstand, eine von mehreren möglichen Berechnungsvarianten

Die demografische Entwicklung weist eine gewisse Gleichmäßigkeit mit moderaten Veränderungen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die in gegenständlicher Wertermittlung verwendeten Wertermittlungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Wertermittlung darstellen.

Arbeitslosenquote:

5,5	%	per 04/2025	(Landkreis)
5,8	%	per 04/2025	(Hessen)
6,3	%	per 04/2025	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

96,3	per 2025	(Landkreis)
100		(Deutschland)

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

**Überörtliche
Verkehrsverbindungen:**

Autobahn:	A3: Frankfurt - Köln, ca. 11 km entfernt (Limburg Nord)
Bundesstraßen:	B54: Siegen – Wiesbaden ca. 2,2 km entfernt B8: Frankfurt - Köln, ca. 7 km entfernt Richtung Frankfurt ca. 7 km entfernt Richtung Köln B49: Limburg – Gießen, ca. 6,5 km entfernt

Bahnverkehr:

Die Oberwesterwaldstrecke (Limburg – Au (Sieg)) verfügt über einen Haltepunkt am Bahnhof Hadamar. Weitere Bahnhöfe befinden sich in Limburg a.d. Lahn mit den folgenden Verbindungen:

- ICE-Schnellbahnstrecke
Köln-Frankfurt
- Main-Lahn-Bahn
Limburg-Frankfurt
- Lahntalbahn
Koblenz - Gießen
- Unterwesterwaldbahn
Limburg - Siershahn (Westerwald)

Flugverkehr:

nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-Main-Flughafen, Frankfurt

Entfernungen:

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Limburg/Lahn, Bahnhof	10 km	15 Min
Wiesbaden, Zentrum	58 km	50 Min
Flughafen Rhein-Main	71 km	44 Min
Frankfurt, Zentrum	84 km	64 Min

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.

Bedeutung der Stadt:

Die Stadt Hadamar ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil ausgewiesen. Im Stadtteil Hadamar, der die Kernstadt Hadamar, Niederhadamar und Faulbach umfasst, befinden sich alle für die Stadtfunktion typischen öffentlichen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen für die tägliche hausnahe Grundversorgung. Kinderkrippen, Kindertagesstätten, Grundschulen und Gesamtschule mit Haupt-, Real- und Gymnasialzweig sind vorhanden. Neben einem kleinstadttypischen Angebot an Einzelhandel und Gastronomie finden sich die Bundesfachschule des Glaserhandwerks, das Bezirksbildungswerk des Diözesanbildungswerks Limburg, ein Ärztehaus, das soziale Zentrum der Arbeiterwohlfahrt, die Vitos Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie, die Vitos Klinik für forensische Psychiatrie und die Vitos begleitenden Psychiatrischen Dienste.

In Hadamar ansässige Unternehmen:

Es sind überwiegend mittelständisch geprägte Kleinbetriebe vorhanden. Vitos mit den drei oben genannten Einrichtungen ist im Stadtgebiet der größte Arbeitgeber.

Bewertung der Makrolage: Die Makrolage wird zusammenfassend als gut bis mittelmäßig bewertet.

Karte zur Makrolage: Siehe Anlage 3

2.3.1 Mikrolage**Ortslage:**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Kernstadt im südlichen Randbereich der Hadamar Altstadt auf der Südseite der im Bereich des Wertermittlungsobjekts in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße Alter Markt.

**Örtliche
Verkehrsanbindung:**

Hadamar ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Hadamar Grundschule“	0,1 km
Bushaltestelle „Hadamar Hospitalstraße“	0,2 km
Bahnhof Hadamar	0,7 km
Bahnhof Limburg/Lahn	9,9 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	11,9 km
Autobahnanschluss A3, Limburg-Nord	7,8 km

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer und nicht als Luftlinie ausgewiesen.

Versorgungslage:

Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein für die Bedeutung der Stadt angemessenes Versorgungsangebot stehen in Hadamar zur Verfügung und sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Wohnlage:

Die Wohnlage ist durch die Lage innerhalb der Altstadt mit ihrer baulich intensiven Verdichtung und eine geringe Durchgrünung sowie eine geringe Frequentierung in Form von Anliegerverkehr geprägt.

Zusammenfassend wird die Wohnlage als mittelmäßig bis einfach bewertet.

Nachbarschaftslage:

Die Umgebungsbebauung ist abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus in ge-

schlossener Bauweise errichteten Ein- und Mehrfamilienhäusern einfachen bis mittleren Wohnwerts. Die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung befinden sich teilweise in mittelmäßigem bis gutem Instandhaltungs- und Pflegezustand, teilweise in einfachem Instandhaltungs- und Pflegezustand.

Die Nachbarschaftslage ist als mittelmäßig bis einfach zu beurteilen.

Licht- und Sonnenlage: Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als gut eingestuft.

Immissionslage: Während des Ortstermins, Mittwoch, den 09.04.2025, 9:00 – 9:45 Uhr, wurden subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine lageuntypischen als störend empfundenen Lärm- oder Geruchsimmissionen wahrgenommen.

Bewertung der Mikrolage: Die Mikrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig bis einfach beurteilt.

Karte zur Mikrolage: Siehe Anlage 4

Luftaufnahme des
Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 5

2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Die Grundstücksfläche des Flurstücks 76/1 ist eben. Die Grundstücksfläche des Flurstücks 82/2 weist einen geringen Höhenversatz in Längsrichtung der Hauptfläche auf und der in Ost-West-Richtung verlaufende Streifen des Flurstücks 82/2 verfügt zur Nonnengasse hin über einen geringen Höhenversatz, so dass zur Nonnengasse hin mehrere Treppenstufen nach unten führen. Das Flurstück 76/1 weist einen unregelmäßigen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf, das Flurstück 82/2 weist ebenfalls einen unregelmäßigen Zuschnitt auf und ist näherungsweise L-förmig.

Die maximalen Grundstückstiefe des Flurstücks 76/1 beträgt ca. 15,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Straße Alter Markt beträgt ca. 5,0 m. Die maximalen Grundstückstiefe des Flurstücks 82/2 beträgt ca. 25,0 m und die maximale Grundstücksbreite ca. 6,0 m.

Form und Maße der Grundstücke können dem Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (siehe Anlage 2) entnommen werden.

2.4.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus.

2.4.3 Außenanlagen

2.4.3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Fläche des Flurstücks 76/1 ist soweit zu erkennen mit Ortbeton befestigt.

Die Fläche des unbebauten Flurstücks 82/2 ist in Teilbereichen mit Betonpflastersteinen befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Das Flurstück 76/1 verfügt nach Wahrnehmung über keine unbebauten Freiflächen, die unbefestigt sind.

Der Großteil der unbefestigten Fläche des unbebauten Flurstücks 82/2 wird als Nutzgarten genutzt und ist nicht gärtnerisch gestaltet.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des als Nutzgarten genutzten Bereichs des Flurstücks 82/2 in einem verwahrlosten, ungepflegten Zustand. Auf beiden Grundstücken sind diverse Gegenstände abgelegt, die als Entsorgungsgut anzusehen sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden in gegenständlicher Wertermittlung mit einem Pauschalkostansatz berücksichtigt.

2.4.3.4 Einfriedung

Das Flurstück 76/1 ist nach Kenntnisstand basierend auf den Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins vollständig grenzständig bebaut.

Das unbebaute Flurstück 82/2 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Mauersockel mit Holzflechtzaun an Metall- und Holzpfosten eingefriedet und entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Maschendrahtzaun auf Betonsockel mit Metallpfosten. Entlang

des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundstücksteils ist die nördliche Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel mit Metallpfosten eingefriedet und entlang der dortigen südlichen Grundstücksgrenze mit Mauersockel mit Kunststoffzaun an Metallpfosten.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlage

Die Beschreibung der baulichen Anlage erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf.

Eine Bestimmung der verwendeten Baustoffe wurde nicht beauftragt und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die Nennung der verwendeten Baustoffe in diesem Gutachten erfolgt nur in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird, sofern nicht anders angegeben, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft würden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Material der Dachdeckung der Überdachung auf der Südseite des Wohnhauses um Wellfaserzementplatten handelt, die asbesthaltig sein können. Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden darüber hinaus im Zuge der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Untersuchung und Beurteilung hinsichtlich der Belange des Brandschutzes ist nicht Bestandteil des Gutachtenauftrags und erfolgte nicht.

2.5.1 Wohngebäude

2.5.1.1 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung

Es handelt sich um ein mit einem Kriechkeller teilunterkellertes beidseitig angebautes Einfamilienwohnhaus.

Vorhandene Nutzungen:

Kellergeschoss:

Kriechkeller als Teilunterkellerung an die Straße Alter Markt angrenzend

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Flur/Treppenhaus, 2 Wohnräume, Küche

Obergeschoss:

Flur/Treppenhaus, 2 Wohnräume, Bad

Dachgeschoss (nur über Auszugsleiter zu erreichen):

wohnraumähnlich ausgebauter Raum

Dachboden:

im Sinne der Immobilienwertermittlung eingeschränkt nutzbar aufgrund der lichten Höhe

2.5.1.2 Baujahr/Alter

Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt.

Seit dem Ursprungsbaujahr wurden nach Wahrnehmung im Zuge des Ortstermins folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster und Einbau von Kunststoffrollläden
- Einbau eines Bads

Aufgrund des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen, woraus sich ergibt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgezehrt ist. Die Ermittlung eines fiktiven Baujahrs entfällt daher.

2.5.1.3 Rohbau

Gründung:	unbekannt
Außenwände:	Kellergeschoss massiv, Mauerwerk, sonst unbekannt
Innenwände:	unbekannt
Decken:	über dem Kellergeschoss Betondecke mit Stahlträgern, sonst unbekannt

2.5.1.4 Ausbau

Fassade:	Verputz, Anstrich, Sockel farbig abge- setzt; keine nachträgliche Wärme- dämmung
Wandflächen innen: Wohnräume:	Verputz, Tapete, Anstrich oder Panee- le
Bad:	Fliesen
Küche:	Verputz, Tapete, Anstrich, halbhoher Fliesenspiegel
Deckenflächen: Wohnräume, Bad, Küche:	Verputz, Tapete, Anstrich oder Panee- le
Kellerräume:	Rohbeton, unbehandelte Stahlträger
Fußbodenbeläge: Wohnräume und Flure:	teilweise nicht zu identifizieren, Tep- pichboden, PVC
Bad:	nicht zu identifizieren
Küche:	Fliesen
Innentüren:	Holztürblätter, farbiger Anstrich, gleichartige Zargen; teilweise mit Or- namentglasfüllung
Haustür:	Holztür mit Ornamentglasfüllungen, Holzzarge
Fenster:	Holzrahmenfenster mit 2-Scheiben- Wärmedämmverglasung, teilweise manuelle Kunststoffrollläden
Elektroinstallation:	sehr einfacher Ausstattungsstandard

Bad: sehr einfacher Ausstattungsstandard

Heizung: teilweise Gaseinzelöfen, in zahlreichen Räumen keine Heizung

Besondere Ausstattungsdetails: keine

2.5.1.5 Dach

Dachkonstruktion: Satteldach, Holzkonstruktion

Dachdeckung: Tondachsteine

Dachentwässerung: Blechrinnen und –fallrohre

2.5.1.6 Gestaltung/Grundrisse/Wohnwert

Die architektonische Gestaltung ist einfach und weist funktionale/konzeptionelle Einschränkungen auf wie etwa einen gefangenen Raum im Erdgeschoss und niedrige Raumhöhen.

Aufgrund des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen, woraus sich ergibt, dass eine Nutzbarkeit zu Wohnzwecken aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben ist. Die Beurteilung des Wohnwerts entfällt daher.

2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die bauliche Anlage wurde am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem sehr schlechten Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden. Nach Angaben der beim Ortstermin Beteiligten steht das Wertermittlungsobjekt seit mehreren Jahren leer. Es waren zahlreiche teils schwerwiegende Schäden und Mängel festzustellen, welche die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlage erheblich einschränken bzw. verhindern.

Aufgrund des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen.

Der Instandhaltungszustand wird als sehr schlecht beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude sehr einfache energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen sehr einfachen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Aufgrund des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen, woraus sich ergibt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgezehrt ist.

2.5.1.10 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 (1987) zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Die BGF sind gemäß der DIN 277 (1987) getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse

Die zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigen ausschließlich die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht gesondert erfasst, da dieser Flächenanteil in der Regel in Bezug auf die Baukosten unbedeutend ist. Die Brutto-Grundfläche, die zum Zweck der Herleitung der Herstellungskosten zu ermitteln ist, wird daher lediglich in Anlehnung an die DIN 277 (1987) berechnet, da der vorstehend erwähnte Bereich c unberücksichtigt bleibt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt grob überschlägig mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen, hier der Liegenschaftskarte.

Kellergeschoss:	Teilunterkellerung Kriechkeller, keine Anrechnung bei BGF-Ermittlung		
Zwischensumme BGF KG			0,00 m ²
Erdgeschoss:	5,00 m x	7,00 m =	35,00 m ²
	2,00 m x	3,50 m =	7,00 m ²
Zwischensumme BGF EG			42,00 m ²
Obergeschoss:	5,00 m x	7,00 m =	35,00 m ²
Zwischensumme BGF OG			35,00 m ²
Dachgeschoss:	5,00 m x	7,00 m =	35,00 m ²
Zwischensumme BGF DG			35,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt			112,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet			112,00 m ²

2.5.1.11 Werterhöhung wegen besonderer Bauteile

Besonderer Bauteile, die eine Werterhöhung bewirken, wurden nicht wahrgenommen.

2.5.1.12 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen. Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) zur Anwendung kommt.

Da sich die in gegenständlicher Wertermittlung angewendete Methodik nicht auf die Wohnfläche bezieht, wird diese lediglich nachrichtlich angegeben.

Die Wohnfläche wurde aus der Bruttogrundfläche unter Verwendung von Ausbauverhältnissen, die aus Wertermittlungen von vergleichbaren Objekten abgeleitet wurde, ermittelt.

Ermittlung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:	$75\% \times 42,00 \text{ m}^2 =$	31,50 m ²
Wohnfläche EG:		31,50 m ²
Wohnfläche EG gerundet:		32,00 m ²
Obergeschoss:	$75\% \times 35,00 \text{ m}^2 =$	26,25 m ²
Wohnfläche OG:		26,25 m ²
Wohnfläche OG gerundet:		26,00 m ²
Dachgeschoss:	$60\% \times 35,00 \text{ m}^2 =$	21,00 m ²
Wohnfläche DG:		21,00 m ²
Wohnfläche DG gerundet:		21,00 m ²
Wohnfläche gesamt gerundet		79,00 m ²
Ausbauverhältnis WoFl/BGF		71%

Für das Dachgeschoss wird eine Wohnfläche dargestellt, obwohl dieses gegenwärtig mangels einer festen Treppe keine Wohnfläche darstellt, um aufzuzeigen, wie groß die Wohnfläche wäre, wenn ein konzeptionell verbesserter Neubau mit gleicher Bruttogrundfläche als Ersatzneubau errichtet oder die bauliche Anlage mit Verbesserungen der Konzeption instandgesetzt würde.

3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertanteil

3.1.1 Erläuterungen

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor.

Der Sachverständige hat deshalb die Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen und leitet den Bodenwert aus diesen Angaben durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge ab.

3.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts folgenden Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen: erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche, ohne Angabe der Fläche des Richtwertgrundstücks: 100,00 €/m²

Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann nach sachverständiger Korrektur als Vergleichswert für den Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen und daher zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Lagequalitäten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Ein Bodenrichtwert ist dann zu 100 % anzusetzen, wenn das Wertermittlungsobjekt in allen wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften deckungsgleich ist mit dem fiktiven Grundstück, das die durchschnittlichen Eigenschaften sämtlicher Grundstücke in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Die wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksflächen entsprechen in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften weitgehend dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone. Eine Korrektur erscheint daher nicht erforderlich.

3.1.3.1 bebautes Flurstück 76/1, Flur 14, Gemarkung Hadamar

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	100,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks:	k. A.
Umrechnungskoeffizient:	entfällt
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	74 m ²
Umrechnungskoeffizient:	k. A.
Bodenrichtwertkorrektur:	entfällt
Bodenrichtwert:	100,00 €/m ²

3.1.3.2 unbebautes Flurstück 82/2, Flur 14, Gemarkung Hadamar

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	100,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks:	k. A.
Umrechnungskoeffizient:	entfällt
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	186 m ²
Umrechnungskoeffizient:	k. A.
Bodenrichtwertkorrektur:	entfällt
Bodenrichtwert:	100,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung der Bodenwertanteile

3.1.4.1 bebautes Flurstück 76/1, Flur 14, Gemarkung Hadamar

Bodenwert:	
$100,00 \text{ €/m}^2 \times 74 \text{ m}^2 =$	7.400 €
Bodenwert gerundet:	7.000 €

3.1.4.2 unbebautes Flurstück 82/2, Flur 14, Gemarkung Hadamar

Bodenwert:	
$100,00 \text{ €/m}^2 \times 186 \text{ m}^2 =$	18.600 €
Bodenwert gerundet:	19.000 €

3.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Zumutbarkeit der nach dem Denkmalschutzgesetz bestehenden Erhaltungsverpflichtung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung geprüft. Im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung werden die erforderlichen Aufwendungen dem Marktwert des gedanklich in-standgesetzten bzw. modernisierten oder kernsanierten Wertermittlungsobjekts gegenübergestellt.

Aufgrund des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen. Da das Wertermittlungsobjekt denkmalgeschützt ist, besteht grundsätzlich eine Erhaltungspflicht, die einer Freilegung der Grundstücksfläche zunächst entgegensteht. Es ist daher ein rechnerischer Nachweis zu führen, dass eine Entkernung und ein Teilrückbau der gegenwärtig vorhandenen Bausubstanz sowie eine darauffolgende Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung rechnerisch nicht tragfähig und in Ermangelung einer wirtschaftlichen Nutzung als unzumutbar einzustufen sind.

3.2.1 Sachwert

In der einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kommt das Sachwertverfahren zu Anwendung, weil das gedanklich instandgesetzte, modernisierte bzw. kernsanierte Objekt im Marktgeschehen vorwiegend in der Absicht einer Eigennutzung erworben werden würde.

Daher wird der marktangepasste Sachwert auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen im Zustand nach der gedanklich vorweggenommenen Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung ein fiktives Baujahr 2000 aufweisen würden, da trotz umfangreicher technischer Maßnahmen ein Teil der Bausubstanz zwangsläufig weiterhin dem tatsächlichen Alter entsprechen würde und darüber hinaus weiterbestehende konzeptionelle Einschränkungen fortbestehen würden, die das Erreichen eines Neubaustandards verhindern.

Die angesetzten Normalherstellungskosten sind hierbei aufzufassen als Kosten einer gleichwertigen baulichen Anlage mit entsprechendem Wohnwert und nicht als tatsächliche Kosten einer denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung.

Vom marktangepassten Sachwert sind die tatsächlichen Kosten einer denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

3.2.1.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert umfasst den Bodenwertanteil des zu bewertenden Grundstücks und den Bauwertanteil der aufstehenden baulichen Anlagen. Der Bauwertanteil ergibt sich aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277/1987 und aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

3.2.1.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 2000:	25 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Alterswertminderung linear:	36,00 %

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2023, Wohngebäude:	161,3
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
$161,3/90,6 =$	1,780

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2023 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2024 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2023 umfasst.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:

Zeitwert besonderer Bauteile,
nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt: 0 €

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen nach gedanklich vorweggenommener Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung: 0 €

Es wird zunächst gedanklich von einer mängel- und schadenfreien baulichen Anlage ausgegangen. Im Folgeschritt werden die tatsächlichen Kosten einer denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Wertminderungen zur Berücksichtigung von Baumängeln, -schäden und/oder unfertigen Bauleistungen sind aus wertermittlungsmethodischen Gründen erst am Ende der Berechnungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wertbestimmende Grundlagen:

Basisjahr:	2010
in Anlehnung an Gebäudetyp:	3.31
gewogene Standardstufe, gerundet:	3

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer: 810,00 €/m²

Der Gebäudetyp entspricht einem nicht unterkellerten beidseitig angebauten Wohnhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss.

810,00 €/m² x 1,780 = rd. 1.442,00 €/m²

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.442,00 €/m² angesetzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: 112 m²
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer: 1.442,00 €/m²

112 m ² à 1.442 €/m ²		161.504 €
+ besondere Bauteile		0 €
Summe Herstellungskosten		161.504 €
- Alterswertminderung, linear	36%	-57.680 €
vorläufiger Gebäudesachwert		103.824 €
+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	3%	3.115 €
Wert der baulichen Anlagen rechnerisch		106.939 €
Wert der baulichen Anlage gerundet		107.000 €
+ Bodenwertanteil		7.000 €
vorläufiger Sachwert rechnerisch		114.000 €

3.2.1.3 Marktlage

Die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Stadt Hadamar beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950.

In den Jahren 2020-2023 wurden 32 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 330.340 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 687 m², die mittlere Wohnfläche 151 m² und der mittlere Bodenrichtwert 130 €/m². Davon entfallen 6 Kauffälle auf das Jahr 2023.

3.2.1.4 Marktanpassung

3.2.1.4.1 Sachwertfaktor

Die in der ImmoWertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt als Marktanpassung des ermittelten