



Verkehrs-/Marktwertgutachten

Nr. 250814-1 GWG Ausfertigung Nr.: 01

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

Objekt:



**Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen**

bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus,
einem Nebengebäude und einer PKW-
Garage

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 10 K 12/25

Gemarkung:

Fussingen

Flur:

30

Flurstück:

121

Grundstücksgröße:

608 m²

Wohnfläche:

246 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

10.09.2025

Verkehrs-/Marktwert zum Stichtag:

170.000 €

Übersicht über die wesentlichen Daten

Objekt:	Lahrer Weg 2 65620 Waldbrunn-Fussingen bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, einem Nebengebäude und einer PKW-Garage
Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg a. d. Lahn Zwangsversteigerungsgericht Aktenzeichen 10 K 12/25
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	10.09.2025
Art der Nutzung des Wertermittlungsobjekts:	Wohnen
Objekttyp:	Zweifamilienwohnhaus
Grundstücksgröße:	608 m ²
Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt, Umnutzung 1982, Anbau 1998
Fiktives Baujahr:	1970 aufgrund des Anbaus und der augenscheinlichen Modernisierungen
Wohnfläche:	246 m ²
Verkehrs-/Marktwert:	170.000 €

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.....	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	15
2.3.1	Makrolage	15
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	29
3.1.4	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	30
3.2	Sachwert.....	30
3.2.1	Vorbemerkungen.....	30
3.2.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	30
3.2.3	Marktlage	31
3.2.4	Marktanpassung.....	32
3.2.5	Ermittlung des marktangepassten Sachwerts	33
3.2.6	Ermittlung des Verkehrswerts	33
3.3	Ertragswert.....	34
3.3.1	Vorbemerkungen.....	34

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

1 Auftrag

1.1 Auftraggeber

Das Wertermittlungsgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Amtsgerichts Limburg an der Lahn, Zwangsversteigerungsgericht, vom 11.08.2025 mit dem Aktenzeichen 10 K 12/25, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 14.08.2025.

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 10.09.2025, der Tag des Ortstermins, angenommen.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen erfolgte am 10.09.2025.

Besichtigt werden konnten mehrere Räume im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, das Treppenhaus, die Garage und bereichsweise das Nebengebäude. Darüber hinaus konnten die Außenanlagen südlich des Wohngebäudes 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 war beim Ortstermin anwesend:

- die Ehefrau des Schuldners

1.6

Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug des Grundbuchs von Fussingen, Blatt 1273, Abdruck vom 11.03.2025, ohne Abteilung 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 10.09.2025, siehe Anlage 1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.08.2025, siehe Anlage 2
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 22.08.2025
- Kopie der Bauakte einschließlich Baugenehmigungen, Grundrisse, Schnitt und Ansichten der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald), durch persönliche Einsichtnahme und Kopie am 26.08.2025, siehe auszugsweise Anlage 3
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 22.08.2025

- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 28.08.2025
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 21.08.2025
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 25.08.2025
- Recherche bei der Internetpräsentation der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) über baurechtliche Gegebenheiten am 21.08.2025
- Auskunft der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 25.08.2025
- Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 21.08.2025
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 (Berichtsjahr 2024) 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, 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

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 Zweifamilienwohnhaus, einem Nebengebäude und einer PKW-Garage bebaut ist.

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

Das wertermittlungsgegenständliche Grundstück besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück ist zum 22.08.2025 im Liegenschaftsbuch nachgewiesen wie folgt:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) Kreis Limburg-Weilburg Regierungsbezirk Gießen
Gemarkung:	Fussingen
Flur:	30
Flurstück:	121
Fläche:	608 m ²
Lage:	Lahrer Weg (Fussingen) 2
Tatsächliche Nutzung:	608 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück

2.1.2 Angaben zum Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Grundbuchauszug im Grundbuch zum 11.03.2025 eingetragen wie folgt:

Amtsgericht:	Limburg/Zwst. Hadamar
Grundbuch von:	Fussingen
Blatt:	1273

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	--
Gemarkung:	Fussingen
Flur:	30
Flurstück:	121
Liegenschaftsbuch:	--
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche Lahrerweg

Größe: 608 m²

Abteilung II:

lfd. Nr.: 1

lfd. Nr. der betroffenen
Grundstücke im
Bestandsverzeichnis: 1

Lasten und

Beschränkungen:

Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 30 Nr. 121 haben zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 30 Nr. 120 (Band 1 Blatt 18) die Durchführung einer unterirdischen Rohrleitung zwecks Entwässerung der Hofreite und die Ausführung aller an der Anlage etwa notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten unter völligem Ersatz des dadurch entstehenden Schadens jederzeit zu dulden. Eingetragen im Konsolidationsverfahren von Fussingen auf Ersuchen des Kulturamts Limburg/Lahn vom 5. Juni 1951 am 27. Juni 1951. Von Blatt 800 mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28. Januar 1982.

Anmerkung: Die zur Beurteilung des vorstehenden Leitungsrechts erforderliche Eintragungsbewilligung hat der Sachverständige beim Grundbuchamt am 21.08.2025 angefordert und bis zur Gutachtenfertigung nicht erhalten. In Ermangelung der zur Beurteilung erforderlichen Eintragungsbewilligung wird angenommen, dass die erwähnte Leitung so verläuft, dass die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche in ihrer baulichen und sonstigen Nutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, so dass zusammenfassend davon ausgegangen wird, dass das Leitungsrecht wertneutral ist.

lfd. Nr.: 2

lfd. Nr. der betroffenen
Grundstücke im
Bestandsverzeichnis: 1

Lasten und

Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für eine weibliche Person geb. am 09.08.1932 in Waldbrunn-Fussingen; gemäß Bewilligung vom 31.05.1996 eingetragen am 26.06.1996.

Anmerkung: Die durch das Wohnungsrecht begünstigte weibliche Person ist laut Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 21.08.2025 am 08.06.2023 verstorben, so dass das Wohnungsrecht als löschungsreif und damit wertneutral anzusehen ist.

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 Osten vom Lahrer Weg aus. Der Lahrer Weg 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 Waldbrunn (Westerwald) über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 25.08.2025 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 21.08.2025 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) mit einer Nutzung als gemischte Baufläche Bestand 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.“

2.1.4.4 Baugenehmigung

Im Zuge der Recherchen zur Unterlagenbeschaffung hat der Sachverständige im Bauamt der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) die Bauakte persönlich am 26.08.2025 eingesehen und Kopien angefertigt.

Folgende Baugenehmigungen einschließlich Unterlagen liegen zusammengefasst vor:

- Baugenehmigung, Nutzungsänderung der ehemaligen Schule zu Wohnzwecken vom 19.11.1982
- Bauanzeige Nr. 0423/89-B-015, Einbau einer Gasheizung, vom 17.08.1989
- Baugenehmigung Nr. 0420/97V15, Wohnhausanbau, vom 29.09.1997
- Baugenehmigung Nr. 0126/99V15, Wohnhausanbau, Änderungen, vom 03.05.1999

Eine Ursprungsbaugenehmigung zur Errichtung der Schule, deren Nutzung später zu Wohnzwecken geändert wurde, oder weitere Baugenehmigungen, etwa zur Errichtung der Garage, des Nebengebäudes oder des überdachten Freisitzes, der zum Zeitpunkt des Ortstermins als geschlossener Wohnraum vorgefunden wurde, liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird in Ermangelung der Ursprungsbaugenehmigung und weiterer Baugenehmigungsunterlagen angenommen, dass die zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen baulichen Anlagen und die darin vorgesehene Nutzungsart genehmigt oder gegebenenfalls oh-

ne gesondert zu berücksichtigende Aufwendung genehmigungsfähig 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 Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 22.08.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 28.08.2025 liegt für die wertermittlungsgegenständliche 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 Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wären 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 21.08.2025 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.3 Lagemerkmale**2.3.1 Makrolage**

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Gemeinde/Ortsteil: Waldbrunn (Westerwald)/Fussingen

Die Gemeinde Waldbrunn besteht aus den fünf Ortsteilen Ellar, Hausen, Fussingen, Lahr und Hintermeilingen. Die angrenzenden Gemeinden sind Mengerskirchen, Merenberg, Beselich, Hadamar, Elbtal (Hessen), Dornburg und Neunkirchen (Westerwald).

Lage des Ortsteils: Fussingen liegt am Südrand des Westerwaldes, etwa 18 km nördlich von Limburg a. d. Lahn, 14 km nordwestlich von Weilburg und 14 km südöstlich von Westerburg.

Einwohnerzahl:

828 per 31.12.2021 (Ortsteil) ¹
 5.982 per 31.12.2021 (Gemeinde) ¹
 173.830 per 31.12.2024 (Landkreis) ²

Quellen:

¹) Internetpräsentation der Stadt Waldbrunn (Westerwald)²) Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden**Bevölkerungs-
entwicklung:**

8,4	%	2011-2023	Stadt
3,1	%	2011-2021	Landkreis
7,1	%	2011-2023	Hessen
5,4	%	2011-2023	Deutschland

Quelle:

Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

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:

5,2	%	per 09/2025	(Landkreis)
5,8	%	per 09/2025	(Hessen)
6,3	%	per 09/2025	(Deutschland)

Kaufkraftindex:

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

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

**Überörtliche
Verkehrsanbindungen:**

Autobahn: A3: Frankfurt - Köln,
ca. 16 km entfernt (Limburg Nord)

Bundesstraßen: B54: Siegen – Wiesbaden
ca. 4,8 nach Süden/5,9 km nach Norden entfernt
B8: Frankfurt - Köln,
ca. 14,8 km
B49: Limburg – Gießen,
ca. 6,6 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 an der Lahn	18 km	20 Min
Wetzlar	32 km	26 Min
Wiesbaden	66 km	56 Min
Koblenz	65 km	49 Min
Flughafen Rhein-Main	79 km	52 Min
Frankfurt/Main	92 km	1 h 11 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 Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.

Bedeutung der Gemeinde: Waldbrunn (Westerwald) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil (Ellar/Fussingen) ausgewiesen. Die verschiedenen Ortsteile Waldbrunns (Westerwald) sind im Wesentlichen durch Wohnbebauung und in geringerem Maße durch Landwirtschaft geprägt und verfügen über diverse Gewerbeansiedlungen kleiner und mittelständischer Unternehmen.

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

Karte zur Makrolage: Siehe Anlage 4

2.3.2 Mikrolage

Ortslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nahe der Ortsmitte auf der westlichen Seite des nach Lahr führenden Lahrer Wegs.

Örtliche Verkehrsanbindung: Fussingen ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Fussingen Unterstraße“	0,1 km
Bushaltestelle „Fussingen Kirche“	0,1 km
Bahnhof Frickhofen	8,3 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	20,4 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:	In Waldbrunn (Westerwald) und seinen Ortsteilen findet sich ein für die Größe der Gemeinde angemessenes Angebot an Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie sozialen und kirchlichen Einrichtungen. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Hadamar.
Wohnlage:	Die Wohnlage ist durch eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte, dorfkerntypische Bebauung mit geringer bis mittlerer Durchgrünung sowie durch eine geringe Straßenfrequentierung in Form von Durchgangsverkehr geprägt. Zusammenfassend wird die Wohnlage als mittelmäßig bewertet.
Nachbarschaftslage:	Die Umgebungsbebauung ist weitgehend abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus älteren freistehenden, durchschnittlich gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mittleren Wohnwerts in offener Bauweise. Die Nachbarschaftslage ist als mittelmäßig zu beurteilen.
Licht- und Sonnenlage:	Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als mittelmäßig eingestuft.
Immissionslage:	Während des Ortstermins, Mittwoch, den 10.09.2025, 9:00 – 10:00 Uhr, wurden keine lageuntypischen als störend empfundenen Lärm- oder Geruchsimmissionen wahrgenommen.
Bewertung der Mikrolage:	Die Mikrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig beurteilt.
Karte zur Mikrolage:	Siehe Anlage 5

Luftaufnahme des
Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 6

2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Die Grundstücksfläche weist eine geringfügig nach Norden abfallende Hangneigung auf, die durch die Bebauung weitgehend ausgeglichen wird. Sie hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Die Grundstücksbreite entlang des Lahrer Wegs beträgt ca. 24,0 m. Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 24,0 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 Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Fläche ist entlang der Grundstücksgrenze zum Lahrer Weg sowie im Bereich der Zufahrt zur Garage mit Betonpflastersteinen befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Der unbebaute und unbefestigte Bereich des Grundstücks ist gärtnerisch einfach gestaltet mit Rasenfläche, Büschen und einem Baum. Der Außenbereich befindet sich in einem mittelmäßig gepflegten Zustand.

2.4.3.4 Einfriedung

Die Grundstücksfläche ist entlang des Lahrer Wegs mit einer Mauer, entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Stützmauer mit Pfosten und Drahtzaun und entlang der westlichen Grundstücksgrenze

mit einem Beton- oder Mauersockel mit Pfosten und Drahtzaun eingefriedet.

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. Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden 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 Gutachtauftrags und erfolgte nicht.

2.5.1 Wohngebäude

2.5.1.1 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung

Es handelt sich um ein unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus.

Vorhandene Nutzungen laut den vorhandenen Grundrissunterlagen und den Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins:

Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Garage

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Wohnzimmer, Nebenflur, Bad, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, überdachter Freisitz, der zum Zeitpunkt des Ortstermins als geschlossener Wohnraum vorgefunden wurde

Obergeschoss:

Bad, Flur, Küche, Kinderzimmer 1, Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon (zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht vorhanden), Kinderzimmer 2

Dachgeschoss:

Spielzimmer mit Balkon (zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht vorhanden); darüber hinaus waren mehrere Räume augenscheinlich provisorisch annähernd in Wohnraumqualität ausgebaut; aufgrund der subjektiv und ohne weiteren Nachweis als gering empfundenen Deckenhöhe werden diese Räume nicht als Aufenthaltsräume gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) angesehen und daher nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt

2.5.1.2 Baujahr/Alter

Das Ursprungsbaupjahr des als Schulgebäude errichteten Altbaus ist unbekannt. Laut einem Eintrag in Wikipedia wurde das Schulgebäude im Jahr 1830 errichtet. Die Nutzungsänderung der ehemaligen Schule zu Wohnzwecken wurde im Jahr 1982 genehmigt. Der Wohnhausanbau wurde im Jahr 1997 genehmigt und vermutlich im Jahr 1998 so weit fertiggestellt, dass dieser überwiegend als bezugsfertig angesehen werden kann.

Seit der ursprünglichen Fertigstellung des Gebäudes wurden im Bereich des Altbaus diverse Modernisierungen durchgeführt, die jedoch

überwiegend zum Wertermittlungsstichtag bereits länger in der Vergangenheit liegen, so dass der Gebäudezustand als modernisierungsbedürftig zu bezeichnen ist. Darüber hinaus wurden in größerem Umfang unfertige Bauleistungen, wie zum Beispiel fehlende Balkone, fehlender Außenputz der Fassade des Anbaus sowie teilweise nicht fertiggestellter und augenscheinlich nicht fachmännisch ausgeführter Innenausbau festgestellt.

Aufgrund des im Zuge des Ortstermins vorgefundenen baulichen Instandhaltungs- und Pflegezustands und der Ausstattung wird nach Durchführung von mängel- und schadenbeseitigenden sowie fertigstellenden baulichen Maßnahmen aus freier Schätzung das Jahr 1970 als fiktives Baujahr angenommen.

2.5.1.3 Rohbau

Gründung:	unbekannt, vermutlich Streifenfundament
Außenwände:	massiv, Mauerwerk
Innenwände:	soweit bekannt massiv, Mauerwerk
Decken:	im Altbau Holzbalkendecken, im Neubau massiv, Beton

2.5.1.4 Ausbau

Fassade:	Altbau Bruchstein, Neubau Mauerwerk unverputzt; keine nachträgliche Wärmedämmung
----------	--

Wandflächen innen:	
Wohnräume:	Putz, Tapete
Sanitärräume:	Putz, Tapete, Fliesen
Küche:	Putz, Tapete, Fliesenspiegel

Deckenflächen:	
Wohn-/Sanitärräume:	Paneele
Kellerräume:	Holzbalken und Lehm unverputzt/unverkleidet oder Rohbeton

Fußbodenbeläge:	
Wohnräume und Flure:	Laminat
Sanitärräume:	Laminat/Vinyl, PVC, Fliesen
Küche:	Laminat/Vinyl
Kellerräume:	Rohbeton, Fliesen

Innentüren:	überwiegend leichte furnierte oder kunststoffbeschichtete Türblätter mit gleichartigen Zargen, teilweise mit Ornamentglasfüllung
Haustür:	Holztür mit Ornamentglasfüllungen, Oberlicht und feststehendem Seitenelement ebenfalls mit Ornamentglasfüllungen
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung vermutlich aus dem Zeitraum der Umnutzung zu Wohnzwecken bzw. der Errichtung des Anbaus stammend; im Esszimmer im Erdgeschoss Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmedämmverglasung; manuelle Kunststoffrollläden
Elektroinstallation:	einfacher Ausstattungsstandard
Sanitärräume:	einfacher Ausstattungsstandard mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten; mittelmäßiger bis unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand, teilweise unfachmännisch Ausführungsqualität und Fertigstellungsbedarf
Heizung:	Festbrennstoffheizung, Fabrikat Attack, Baujahr unbekannt, mit Ausgleichsgefäß, Pufferspeicher und Warmwasserbehälter

Besondere Ausstattungsdetails: PKW-Einzelgarage im Kellergeschoss

2.5.1.5

Dach

Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Altbau Bitumenschindeln, Neubau Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

2.5.1.6 Gestaltung/Grundrisse/Wohnwert

Die architektonische Gestaltung ist einfach und entspricht weitgehend dem Zeitgeschmack der Errichtungszeiträume.

Die Grundrissgestaltung weist diverse funktionale/konzeptionelle Einschränkungen, wie zum Beispiel mehrere gefangene Räume je Geschossebene, auf.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird der Wohnwert unter gedanklicher Vorwegnahme der Beseitigung von Mängeln, Schäden und unfertigen Bauleistungen aufgrund der insgesamt einfachen Ausstattung und der Modernisierungsbedürftigkeit zusammenfassend als einfach bezeichnet.

2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die bauliche Anlage wurde am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem für das fiktive Baujahr einfachen Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden.

Im Zuge des Ortstermins wurden die im Folgenden beispielhaft und daher unvollständig aufgeführten Mängel, Schäden und unfertigen Bauleistungen festgestellt, die als über das übliche Maß an Abnutzung, Verschleiß und geringfügige Schadhafteit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittelmäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden:

- Verputz des Neubaus fehlt
- Balkone des Neubaus fehlen bzw. sind durch Absturzsicherungen zu ersetzen
- unfertige Bauleistungen in unterschiedlichen Umfängen je nach Raum wie beispielsweise fehlende Boden-, Wand- oder Deckenoberflächen, fehlende Türzargen, fehlende Schalterabdeckungen, fehlende Sockelleisten, fehlende Deckenverkleidungen
- teilweise nicht fachmännische Ausführungsqualität diverser Gewerke
- Spielzimmer im Dachgeschoss des Neubaus weitgehend im Rohbauzustand

Es ist davon auszugehen, dass interessierte Marktteilnehmer die vorstehend aufgeführten Mängel, Schäden und unfertigen Bauleistungen nicht einzeln mit Wertminderungsabschlägen, sondern die Gesamtheit der erforderlichen Maßnahmen mit einem pauschalen Ansatz je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigen würden, um einen dem einfachen Wohnwert entsprechenden, angemessenen Zustand herbeizuführen.

Unter Würdigung des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen wird ein Ansatz in Höhe von 200 €/m² Wohnfläche als angemessen und marktgerecht angesehen.

Wertminderung durch Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen

Wohnfläche				246 m ²
Ansatz, geschätzt				200 €/m ²
246,00 m ²	x	200 €/m ²	=	49.200 €
Summe Wertminderung				49.400 €

Der Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen wird insgesamt unter gedanklicher Vorwegnahme der Beseitigung von Mängeln, Schäden und unfertigen Bauleistungen, wofür als marktgerecht angesehene Wertminderungsabschläge wie vorstehend erläutert berücksichtigt werden, als einfach bis mittelmäßig beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Nach Angaben des Schuldners liegt zu den wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen kein Energieausweis 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 einfache energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen einfachen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1970 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungstichtag am 10.09.2025: 15 Jahre

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.

Kellergeschoss:	12,20 m x 8,70 m = 106,14 m ²
	5,31 m x 8,70 m = 46,20 m ²
Zwischensumme BGF KG	152,34 m ²
Erdgeschoss:	12,20 m x 8,70 m = 106,14 m ²
	5,31 m x 8,70 m = 46,20 m ²
Zwischensumme BGF EG	152,34 m ²
Obergeschoss:	12,20 m x 8,70 m = 106,14 m ²
	5,31 m x 8,70 m = 46,20 m ²
Zwischensumme BGF OG	152,34 m ²
Dachgeschoss:	12,20 m x 8,70 m = 106,14 m ²
	5,31 m x 8,70 m = 46,20 m ²
Zwischensumme BGF DG	152,34 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	609,35 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet	609,00 m ²

2.5.1.11 Werterhöhung wegen besonderer Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 sind folgende Bauteile mit Angabe der jeweiligen gewählten Wertansätze, die Einfluss auf den Verkehrswert haben, nicht berücksichtigt:

überdachter Freisitz	4.000 €
Garage	2.000 €
Schuppen	4.000 €
Summe	10.000 €

Wegen besonderer Bauteile wird bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ein gesonderter Zuschlag bei der Wahl des Ansatzes für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigt.

2.5.1.12 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen, da diese Gepflogenheiten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete unter Berücksichtigung des Wohnwerts des Wertermittlungsobjekts bilden.

Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) zur Anwendung kommt. Die Wohnflächenangaben in den Bauunterlagen wurden in einer dem Zweck angemessenen Genauigkeit anhand der vorliegenden Grundrisse auf Plausibilität geprüft und übernommen. Ergänzend wurden anhand der Grundrisse eigene Berechnungen vorgenommen, wenn keine Wohnflächenangabe enthalten war.

Ermittlung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Altbau	55,19 m ²
Neubau	38,20 m ²
überdachter Freisitz zu 50 % 0,50 x 17,98 m ²	= 8,99 m ²
Wohnfläche EG gesamt	102,38 m ²

Wohnfläche EG gerundet 102 m²

Obergeschoss:

Altbau	64,49 m ²
Neubau	38,18 m ²
Wohnfläche OG gesamt	102,67 m ²

Wohnfläche OG gerundet 103,00 m²

Dachgeschoss:

Altbau	0,00 m ²
Neubau	40,58 m ²
Wohnfläche DG gesamt	40,58 m ²
Wohnfläche DG gerundet	41,00 m ²
Wohnfläche gesamt	246 m ²
Wohnfläche gesamt ohne Freisitze	237 m ²
Ausbauverhältnis WoFl ohne Freisitz/BGF	39%

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 01.01.2024 ausgewiesen: erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 500 m²: 50,00 €/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 wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften nicht vollständig dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone.

Daher ist eine Korrektur wegen der abweichenden Grundstücksgröße erforderlich.

Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 500 m²: Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche beträgt 608 m². Die abweichende Grundstücksgröße ist anhand der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzupassen.

Bodenrichtwert gemischte Baufläche:		50,00 €/m ²
Korrektur für Grundstücksgröße		
Fläche des Richtwertgrundstücks:		500 m ²
Umrechnungskoeffizient:		1,00
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:		608 m ²
Umrechnungskoeffizient (interpoliert):		0,98
Bodenrichtwertkorrektur:	$0,98 / 1,00 =$	0,98
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:		49,00 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:		49,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Bodenwert:

49,00 €/m ²	x	608 m ²	=	29.792 €
------------------------	---	--------------------	---	----------

Bodenwert gerundet:	30.000 €
---------------------	----------

3.2 Sachwert**3.2.1 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.

3.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Wertbestimmende Grundlagen:

Basisjahr:	2010
in Anlehnung an Gebäudetyp:	1.11/1.12
gewogene Standardstufe, gerundet:	2

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer:	682,14 €/m ²
---	-------------------------

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

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2024, Wohngebäude:	166,3
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
166,3/90,6 =	1,836

682,14 €/m ² x 1,836 =	rd. 1.252,00 €/m ²
-----------------------------------	-------------------------------

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2024 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2025 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2024 umfasst.

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.252,00 €/m² angesetzt.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:

Zeitwert besonderer Bauteile,

nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt: 10.000 €

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 1970: 55 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Alterswertminderung linear: 79,00 %

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen: 0 €

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

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: 609 m²

Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer: 1.252,00 €/m²

609 m² à 1.252 €/m² 762.468 €

+ besondere Bauteile 10.000 €

Summe Herstellungskosten 772.468 €

- Alterswertminderung, linear 79% -610.250 €

vorläufiger Gebäudesachwert 162.218 €

+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen 5% 8.111 €

Wert der baulichen Anlagen rechnerisch 170.329 €

Wert der baulichen Anlage gerundet 170.000 €

+ Bodenwertanteil 30.000 €

vorläufiger Sachwert rechnerisch 200.000 €

3.2.3

Marktlage

Die im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950.

In den Jahren 2021-2024 wurden 3 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug 342.167 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 967 m², die mittlere Wohnfläche 166 m² und der mittlere Bodenrichtwert 58 €/m². Davon entfallen keine Kauffälle auf das Jahr 2024.

Aufgrund der Lage, des Instandhaltungszustands, der Konzeption und der Gestaltung ist im Falle einer Veräußerung bei angemessener Preisgestaltung und Vermarktungsaktivität mit einer mittelmäßigen bis geringen Nachfrage und mit einer mittelmäßigen bis längeren Vermarktungsdauer zu rechnen.

3.2.4 Marktanpassung

3.2.4.1 Sachwertfaktor

Die in der ImmoWertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt als Marktanpassung des ermittelten Sachwerts, der lediglich einen Zwischenwert darstellt und somit als vorläufiger Sachwert bezeichnet wird.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt kann durch eine empirische Auswertung der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss geführt wird, beurteilt werden. Aus ihr werden in Abhängigkeit

- der Gebäudeart
- des Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der Höhe des Sachwerts und dessen Grundlagen
- der angewendeten Alterswertminderung
- der Lage innerhalb der Gemeinde
- der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts und
- des Bodenwertniveaus

Marktanpassungszu- und/oder -abschläge als sogenannte Sachwertfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke werden folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	200.000 €:	1,35
vorläufiger Sachwert	250.000 €:	1,21

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 200.000 € wird daraus ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,35 ermittelt. Aufgrund des Modernisierungs- und des Investitionsbedarfs mit