

Reg.Nr.: 30/2025/G

1. Ausfertigung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück
in 65594 Runkel-Dehrn, Burgfriedenstraße 41

10 K 31/24

Straßenansicht



linke Gebäudeseite m. Anbau



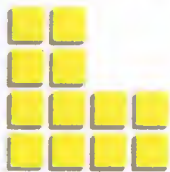
Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 76.300,00

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg

Walderdorffstraße 12

65549 Limburg / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,

Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilien-Wohnhaus
bebauten Grundstück
in 65594 Runkel-Dehrn, Burgfriedenstraße 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dehrn	1904	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dehrn	48	271

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	9
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	10
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	11
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	11
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	11
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	12
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	14
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	14
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	15
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	18
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	18
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	19
2.6	<u>Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)</u>	21
2.6	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	21
2.7	<u>Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)</u>	22
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	23
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	23
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	24
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	24
4	<u>Anlagen</u>	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Eigentümer: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 15.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 15.04.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 07.04.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 11.03.2025 mitgeteilt.

Der Eigentümer war bei dem Termin nicht anwesend, so dass ein neuer Ortstermin festgesetzt werden musste. Dieser Termin wurde auf den 15.04.2025 festgesetzt. Bei diesem Termin war der Eigentümer wiederum nicht anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgrund von gelagerten Gegenständen und Bauschutt nur bedingt zugänglich, so dass die Gebäudeteile (soweit techn. möglich), auch aufgrund der zweiseitigen Grenzbebauung, nur von der Straße in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, zum Teil aus den Bauakten entnommen werden.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustands-merkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Grundstück und Gebäude werden vom Eigentümer eigen genutzt.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Auskunft erteilt werden, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten <u>von außen</u> keine Anzeichen für Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden. Der bauliche Zustand und das Alter des Gebäudes lassen jedoch nicht ausschließen, dass ein Befall vorliegt. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder vom Schuldner noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Sind Altlasten bekannt?	Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, waren nicht feststellbar. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von Dehrn, einem Stadtteil der hessischen Gemeinde Runkel.

Das Flurstück 271, welches mit einem grenzständig errichteten Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau bebaut ist, hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform bei einer Größe von 97 m². Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und nahezu eben; ein Garten ist nicht vorhanden.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

Verkehrs- und Wohnlage:

Dehrn mit rd. 2200 Einwohnern ist der größte Stadtteil von Runkel, einer Kleinstadt im Landkreis Limburg-Weilburg.

Die regionale Anbindung des Stadtteils ist aufgrund des nordwestlich vom Ort gelegenen Anschlusses an die Bundesstraßen B54/B49 als gut zu bezeichnen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt.

Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund des Anschlusses an die Hauptdurchfahrtsstraße als gut zu bewerten.

Die nächste Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main) befindet sich in etwa fünf Kilometer Entfernung in Limburg.

Der nächste Regional-Bahnhof befindet sich in Limburg. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main in rd. neun Kilometer Entfernung.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer zeitweise stärker befahrenen Hauptstraße, als befriedigend zu bewerten. Eine Einschränkung erfolgt hier auch durch den fehlenden Garten.

Infrastruktur:

Der Stadtteil Dehrn verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, ebenso befinden sich eine Bankzweigstelle und eine Postagentur vor Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind die Kreisstadt Limburg und die Stadt Runkel.

In Dehrn ist eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Runkel und der Stadtteil Steeden verfügen über Kindertagesstätten.

Eine Grundschule mit Eingangsstufe und integrierter Gesamtschule befindet sich in Runkel. In Limburg und Weilburg sind die nächsten Realschulen, Gymnasien und berufsbildende Schulen vorhanden.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort gegeben. Es haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem ist eine Apotheke vorhanden. Das nächste Krankenhaus ist in Limburg vorhanden.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem straßenbegleitend und in zweiseitiger Grenzbebauung errichteten Einfamilien-Wohnhaus sowie einem ebenfalls grenzständigen Anbau bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, augenscheinlich nicht unterkellert und hat ein Satteldach mit einer Deckung aus Stehfalzblechen. An die südwestliche Trauffassade grenzt ein eingeschossiger Anbau, der obergeschossig als Dachterrasse mit einfacher Pultdachkonstruktion ausgeführt ist. Die straßenseitige Fassade ist verputzt, ca. ein Drittel der hofseitigen Trauffassade wurde gedämmt und ebenfalls verputzt. Die Fensterleibungen und die Gebäudeecken wurden mit dekorativen Putzelementen versehen. Die Fenster im Obergeschoss sowie das Giebfenster bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Elementen, als Haustür wurde eine Kunststoff-Füllungstür eingebaut. Erdgeschossig sind noch ältere Holzfenster vorhanden, die größtenteils über Rollläden verfügen.

	Über die Art der Beheizung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden. Im Sockelbereich war eine Plakette angebracht, die auf einen Gasanschluss hinweist.
Aufteilung/Ausstattung:	Das Wohnhaus verfügt im Erd- und Obergeschoss über eine annäherungsweise anhand der Brutto-Geschossfläche ermittelte Wohnfläche von rd. 98 m² (siehe Anhang). Bei der Bewertung wird für die Ausstattung der Räumlichkeiten ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.
Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich von außen in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Es besteht Fertigstellungsbedarf hinsichtlich der Fassadendämmung und des Sockelputzes, außerdem sind die Fenster im Erdgeschoss aus energetischen Gesichtspunkten gegen isolierverglaste Elemente auszutauschen.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen lediglich aus einer kleinen, von der Straße aus zugänglichen Hofffläche. Die mit Betonplatten befestigte Hofffläche ist entlang der süd-westlichen Nachbargrenze mit einer verputzten Wandscheibe eingefasst. Eine Einfriedigung zur Straße ist nicht vorhanden. Inwieweit ein hofseitiger Zugang zum eingeschossigen Anbau hergestellt ist, konnte aufgrund der gelagerten Gegenstände (alte Rollläden, Bretter, Türrahmen, Fenster etc.) nicht erkannt werden.
Besonderheiten des Auftrags:	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über - die Standsicherung der Gebäude - die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden - die Bauwerksabdichtung - die Bauphysik - eventuell vorhandene Umweltgifte - tierische und pflanzliche Schädlinge - den Baugrund - das Grundwasser - Bergsenkungsschäden - Altlasten durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Dehrn bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 03.11.2014

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen unvollständige Bauunterlagen aus den Jahren 1979/80 für die Aufstockung des eingeschossigen Anbaus zum Einbau eines Badezimmers vor. Diese Baumaßnahme wurde augenscheinlich nicht ausgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermitt-
lungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen, Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65594 Runkel-Dehrn, Burgfriedenstraße 41, zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd.Nr.	
Dehrn	1904	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dehrn	48	271	97 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 120,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	97 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.04.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	97	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	120,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,00 €/m ²	
Fläche	x	97 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.640,00 € rd. 11.600,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 insgesamt 11.600,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	640,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	130.560,00 €	
Baupreisindex (BPI) 15.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	244.408,32 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	
• prozentual		77,14 %	
• Faktor	x	0,2286	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.871,74 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	58.871,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 2.943,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 61.815,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 73.415,33 €
Sachwertfaktor	x 1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 95.439,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	kein Ansatz
Sachwert	= 95.439,93 €
	rd. 95.400,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (58.871,74 €)	2.943,59 €
Summe	2.943,59 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus**

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Tatsächliche Punkte	
	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	2,0	/
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,0	/
Summe	3,0	/

Ausgehend von den 4,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus inkl. Anbau	Wohnnutzung	107,00	5,95	636,65	7.639,80
Summe		107,00		636,65	7.639,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.639,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	2.009,80 €
jährlicher Reinertrag	=	5.630,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
0,90 % von 11.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	104,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.525,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,839
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	81.994,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	93.594,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		kein Ansatz
Ertragswert	=	93.594,38 €
	rd.	93.600,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses wurde von mir näherungsweise anhand der Brutto-Geschossflächen durchgeführt. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, konnte nicht geklärt werden, inwieweit der Anbau und der Dachraum der Wohnnutzung dienen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 359,00 €
		359,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	107,00 m ² x 14,00 €/m ²
		1.498,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	152,80 €
Summe		2.009,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

2.6 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 95.400,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 93.600,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65594 Runkel-Dehrn, Burgfriedenstraße 41,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dehrn	1904	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dehrn	48	271

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rd.

95.400 €

in Worten: fünfundneunzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Flurstück im Ortskern von Dehrn, einem Stadtteil von Runkel an der Lahn. Das 97 m² große Grundstück ist zu einem Großteil mit einem grenztändig errichteten Einfamilien-Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau bebaut.

Das vermutlich um 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig und verfügt über ein Satteldach mit Stehfalzblechdeckung. Die Fenster im Erdgeschoss bestehen aus älteren, erneuerungsbedürftigen Holzfenstern, das Giebelfenster und die Obergeschoss-Fenster wurden bereits gegen isolierverglaste Kunststoff-Fenster ausgetauscht; auch die Haustür besteht aus einem Kunststoff-Element. Da weder eine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, noch Berechnungen bzw. aussagekräftige Bauunterlagen vorhanden sind, wurde die Wohnfläche anhand der Gebäudeabmessungen annäherungsweise mit rd. 98 m² ermittelt. Inwieweit das Dachgeschoss und der eingeschossige Anbau ebenfalls der Wohnnutzung dienen, konnte nicht geklärt werden.

Das Wohnhaus und der eingeschossige Anbau befinden sich von außen in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Die hofseitige Trauffassade wurde zu rd. einem Drittel gedämmt. Hier besteht ein Fertigstellungsbedarf. Außerdem sind die erdgeschossigen Fenster aus energetischen Gesichtspunkten zu erneuern. Inwieweit eine Beheizungsmöglichkeit und andere haustechnische Anlagen vorhanden sind bzw. vorhandene Anlagen den heutigen Anforderungen entsprechen, konnte nicht geklärt werden. Aus bewertungstechnischen Gründen wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer stark eingeschränkten Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes auszugehen.

2.7 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad bzgl. der Räumlichkeiten gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 20 % für angemessen.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: 95.400,00 €

Sicherheitsabschlag (rd. 20 %): 19.100,00 €

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 76.300,00 €

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste, unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65594 Runkel-Dehrn, Burgfriedenstraße 41,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dehrn	1904	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dehrn	48	271

wird zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 mit rd.

76.300 €

in Worten: sechundsiebzigttausenddreihundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 27. Mai 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

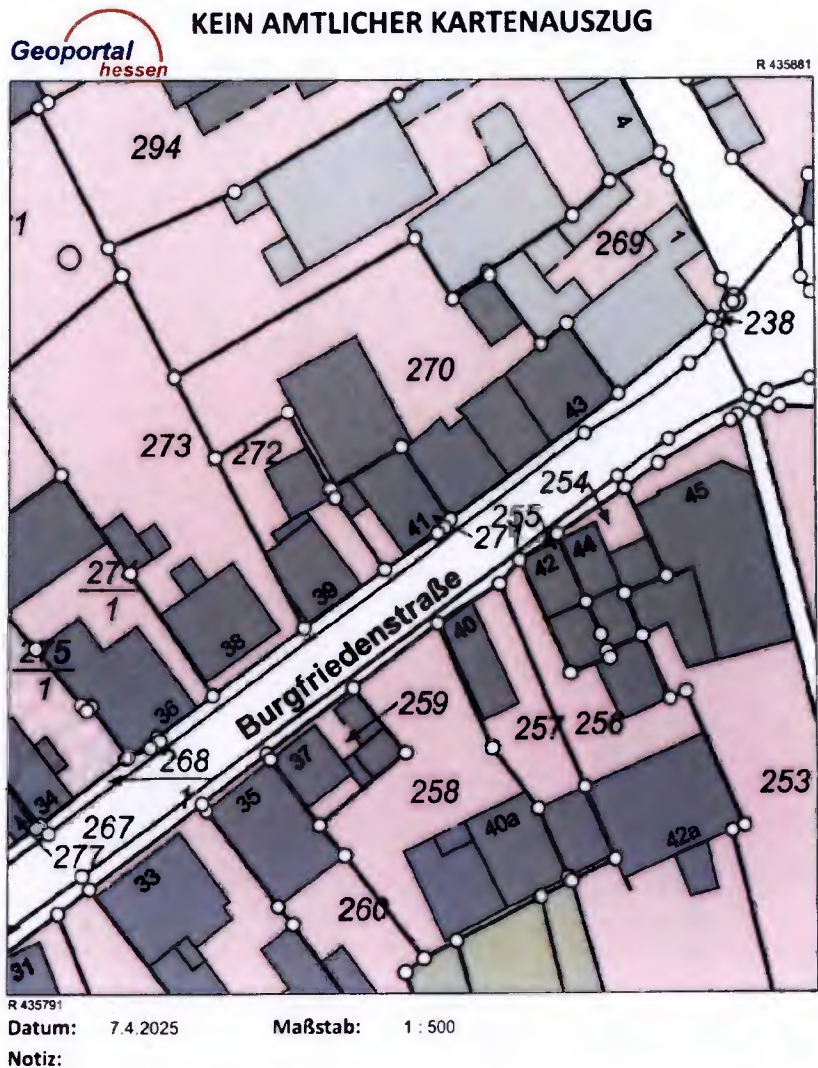
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Flurkarte

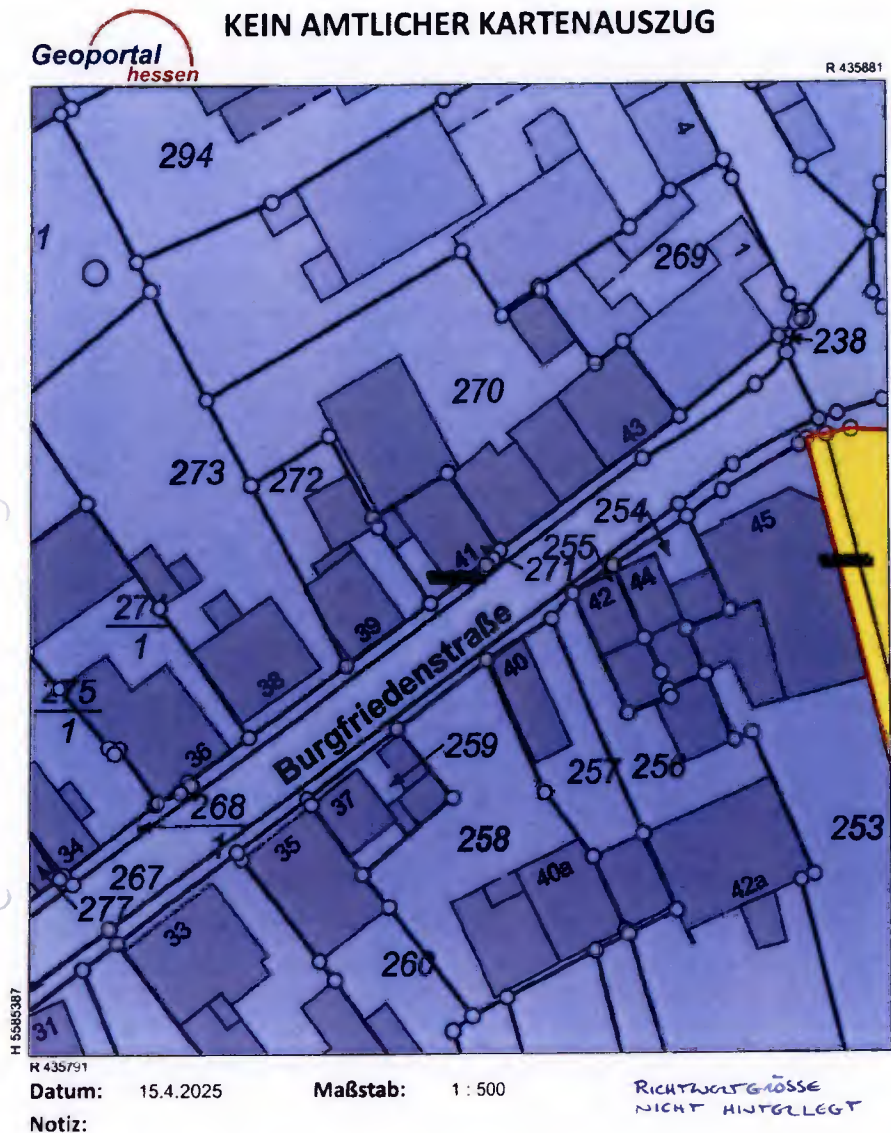


Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

ANHANG – Nr. 3

Berechnung Wohnfläche und BGF



Brutto-Geschossfläche Wohnhaus rd. $68 \text{ m}^2 \times 3 = \text{rd. } 204 \text{ m}^2$ (EG, OG, Dach)

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt. Dabei wurde von der Brutto-Geschossfläche des Erd- und Obergeschosses (rd. 136 m^2) ein Abschlag für Wände, Treppen und technische Einbauten vorgenommen, der erfahrungsgemäß bei rd. 28 % liegt. Somit ergibt sich annäherungsweise eine Wohnfläche von rd. 98 m^2 ($136 \text{ m}^2 \times 0,72 = 97,92 \text{ m}^2$).

Das im Giebel eingebaute Fenster könnte auf einen Ausbau des Dachgeschosses hinweisen, allerdings ist durch dieses Fenster lediglich ein Teil des Dachraums ausreichend belichtet. Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut wurde, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden, so dass hierfür keine Wohnfläche angesetzt wird.



erdgeschossiger Anbau rd. 9 m^2

Der eingeschossige Anbau weist eine Brutto-Geschossfläche von rd. 9 m^2 auf, so dass sich die Wohnfläche um rd. $6,5 \text{ m}^2$ ($9 \text{ m}^2 \times 0,72 = 6,48 \text{ m}^2$) erhöht. Außerdem ist die Fläche der Dachterrasse oberhalb des Anbaus zu 1/4tel ($9 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2,25 \text{ m}^2$) und somit mit rd. 2 m^2 der Wohnfläche zuzuschlagen, so dass eine Gesamtwohnfläche inkl. Dachterrasse von rd. 107 m^2 bei der Ertragswertberechnung heranzuziehen ist.

ANHANG – Nr. 4

Baulastauskunft

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss5A 2FC3 3551 6A 5000 44FF
DV 03.25 0.95 Deutsche Post
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss
Postfach 1562, 65535 LimburgArchitektur- u. Sachverständigenbüro Löw
Ferdinand-Dirichs-Str. 15a
65549 Limburg

gescannt

EINGEGANGEN

17. März 2025

Erled.

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Allgemeine Bauverwaltung

Auskunft erteilt
Zimmer 311
Durchwahl 06431 296-389 (Zentrale: -0)
Telefax 06431 296-494
E-Mail
Besuchsadresse Schiede 43, 65549 Limburg
Postanschrift und
Fristenbriefkasten Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen Baulastauskunft –30.71 – 31/2025

13. März 2025

Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
Ihre Anfrage vom 12.03.2025, Ihr Aktenzeichen: 10 K 31/24

im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasteintragungen zu Lasten/zugunsten des
Grundstücks in der Gemarkung Dehrn, Flur 48, Flurstück 271, eingetragen.

Vorgänger-/Nachfolgeflurstück ist nicht bekannt bzw. wurde nicht angegeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis, im Gegensatz zum
Grundbuch, keinen öffentlichen Glauben genießt.

Kostenfestsetzung der Bauaufsicht:

Die Bauaufsichtsgebühr für die schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird
auf

30 EUR

festgesetzt (§§ 1 und 2 Hess. Verwaltungskostengesetz, Nr. 6452 des
Gebührenverzeichnisses zur Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Limburg-
Weilburg).

Datenschutz
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO
finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>)
Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten
Montag – Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:30 Uhr
Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LUM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 50 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE18 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE33XXX

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
Facebook www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
Instagram www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Süd-West-Ansicht

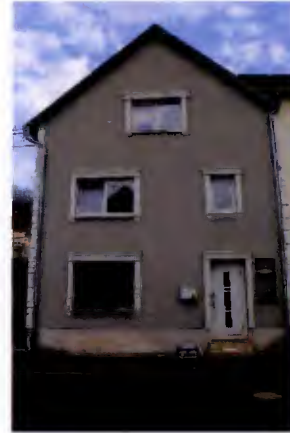


Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Anbau



Bild 4: Hoffläche



Bild 5: Sockeldetail