4.5.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 65582 Hambach, Bachstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hambach (bei Diez)	652	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hambach (bei Diez)	10	11

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

218.000 €

in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 12.11.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

LBauO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.09.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

1.) Lage im Raum

2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan

3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

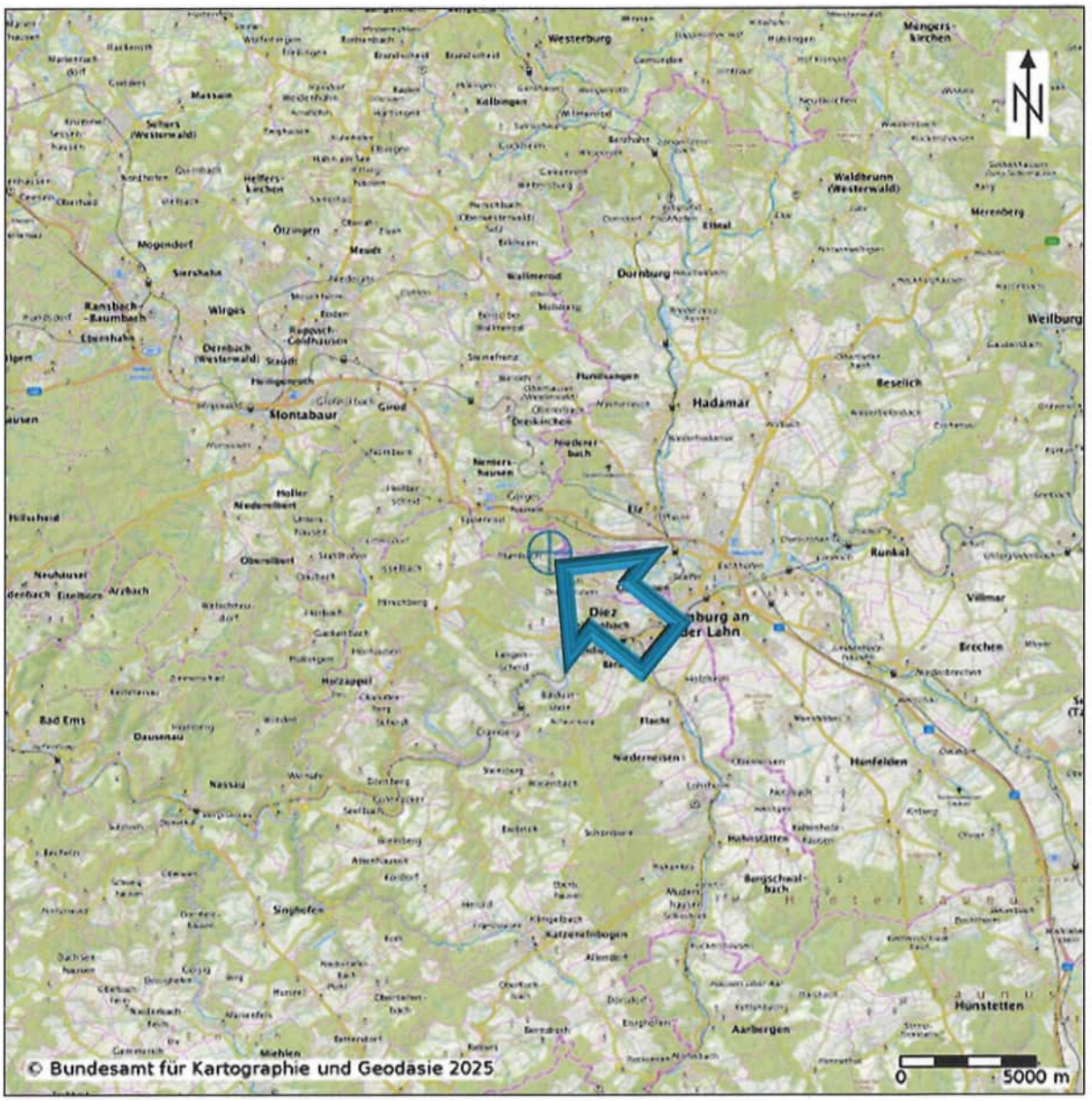
4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

5.) Berechnung der Wohn – und Nutzflächen

6.) Übersicht der Gebäude

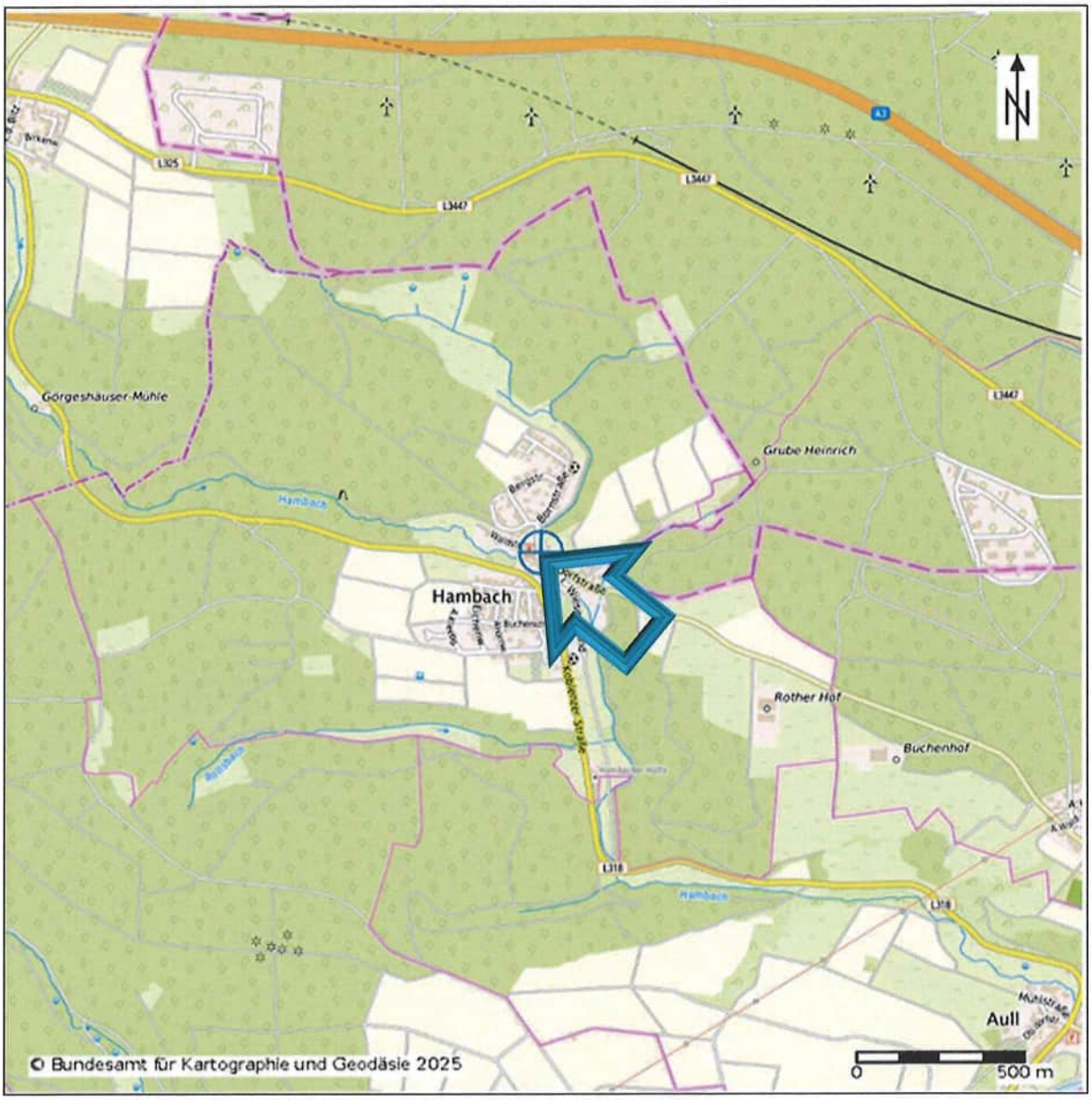
7.) Fotoliste

Anlage 1) Lage im Raum



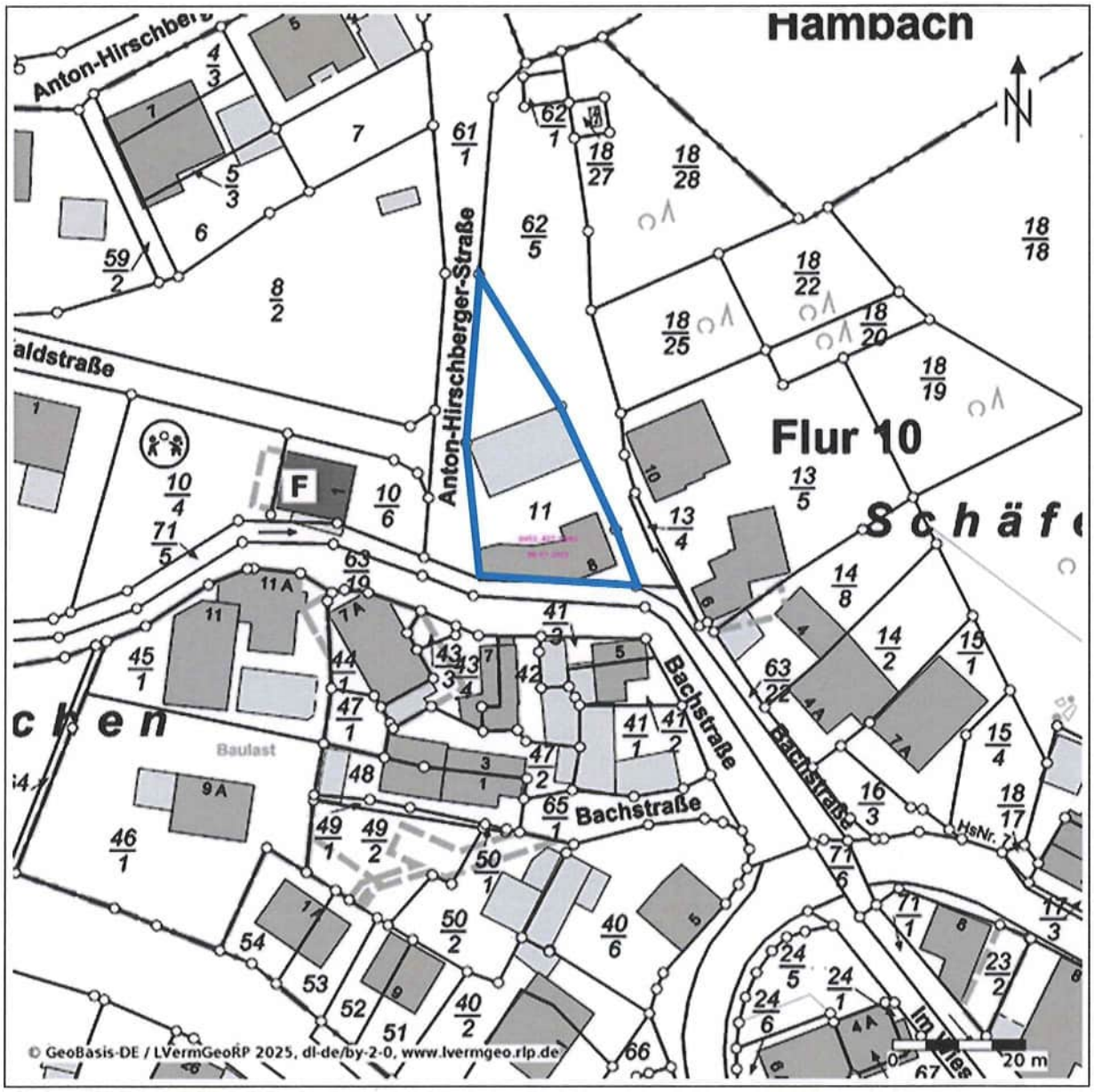
© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

WOHNHAUS MIT ANBAU			
Kellergeschoss (Wohnhaus mit Anbau)			
Bereich a		ca. 60,00 m²	
Erdgeschoss (Wohnhaus mit Anbau)			
Bereich a		~ 127,00 m²	
Obergeschoss (Wohnhaus) und Dachgeschoss (Anbau)			
Bereich a		~ 127,00 m²	
Dachgeschoss (Wohnhaus)			
Bereich a		~ 49,00 m²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus mit Anbau insgesamt			**ca. rd. 363,00 m²**

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHE			
Erdgeschoss			
Flur		6,02 m²	
DU/WC		7,15 m²	
Zimmer 1		19,60 m²	
Wohnen / Essen		21,49 m²	
Kochen		21,74 m²	
Summe			76,00 m²
Separater Eingang von außen:			
Zimmer 2			11,12 m²
Summe der Wohnfläche			**87,12 m²** **rd. 87,00 m²**

Obergeschoss			
Flur		5,43 m²	
Zimmer 1		10,88 m²	
Zimmer 2		9,92 m²	
Zimmer 3		7,72 m²	
Summe			33,95 m²
Dachgeschoss – Anbau **Separat erschlossen:**			
Zimmer 4			~ 11,24 m²
Summe der Wohnfläche			**45,19 m²** **rd. 45,00 m²**

Wohnflächen insgesamt	**rd. 132,00 m²**

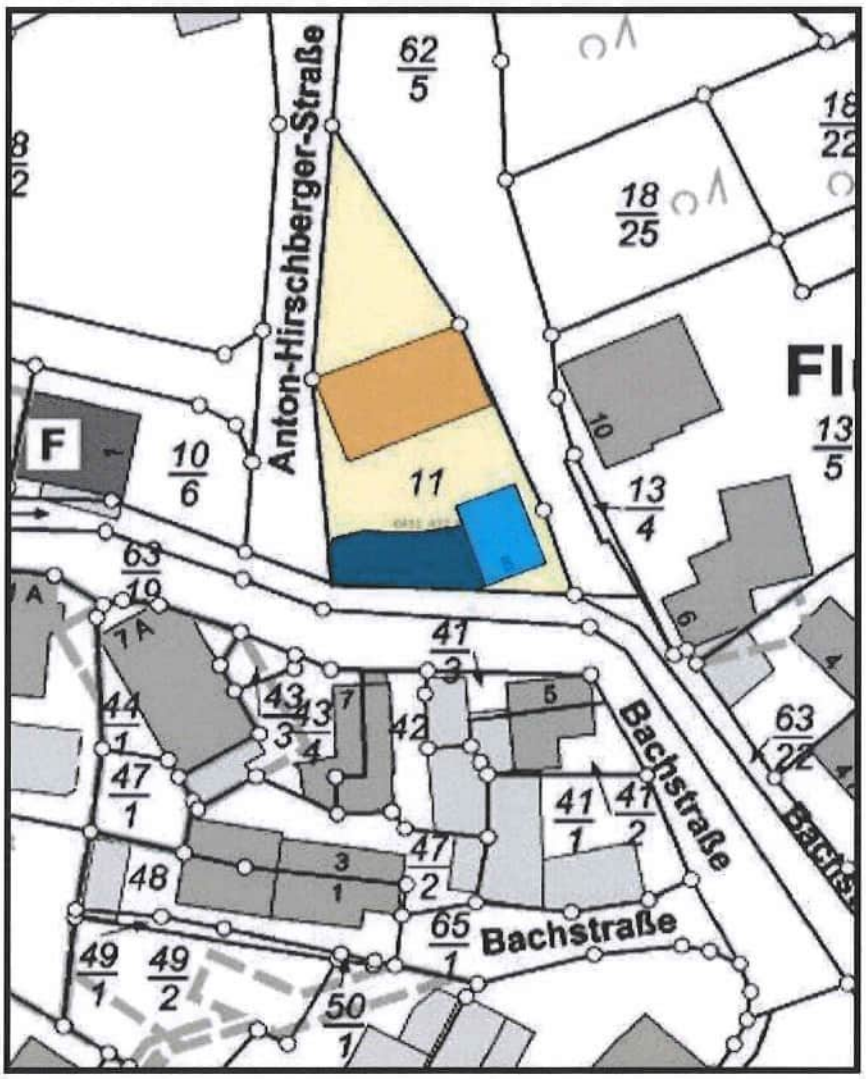
SCHEUNE

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss			
Garage 1		14,07 m²	
Abstellraum 1		6,71 m²	
Garage 2		27,40 m²	
Abstellraum 2		8,23 m²	
Ehem. Stall		29,91 m²	
Abstellraum 3		ca. 11,53 m²	
Abort		Verm. ca. 0,50 m²	
Nutzfläche insgesamt			**ca. 98,35 m²** **ca. rd. 98,00 m²**

Anlage 6) **Übersicht der Gebäude**

ÜBERSICHT DER GEBÄUDE



LEGENDE

- WOHNHAUS
- WOHNHAUS - ANBAU
- SCHEUNE

Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Erschließungssituation

B. Außenansicht

Bild B1 bis B3 exemplarische Außenansicht

Bild B4 bis B6 Scheune

C. Innenansicht

Bild C1 bis C7 exemplarische Innenansicht

D. Haustechnik

Bild D1 bis D3 Haustechnik

E. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild E1 und E2 Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Erschließungssituation



Bild A2 Erschließungssituation

B. Außenansicht



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 Scheune



Bild B5 Scheune



Bild B6 Scheune

C. Innenansicht

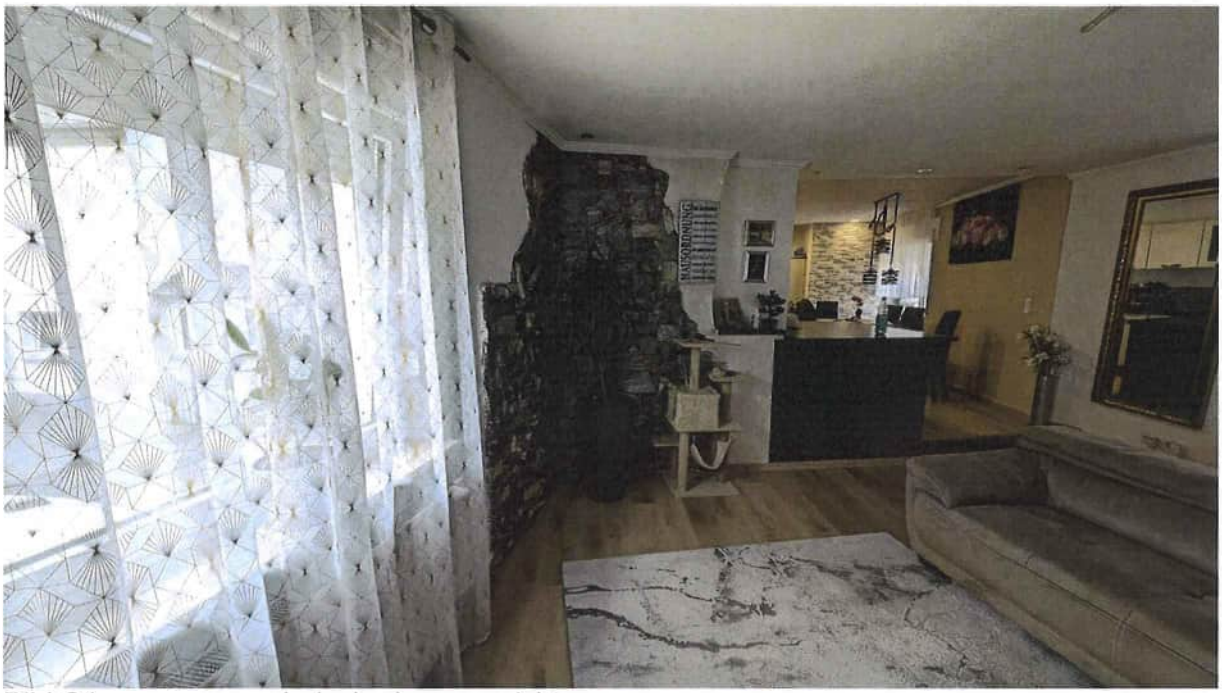


Bild C1 exemplarische Innenansicht



Bild C2 exemplarische Innenansicht



Bild C3 exemplarische Innenansicht



Bild C4 exemplarische Innenansicht

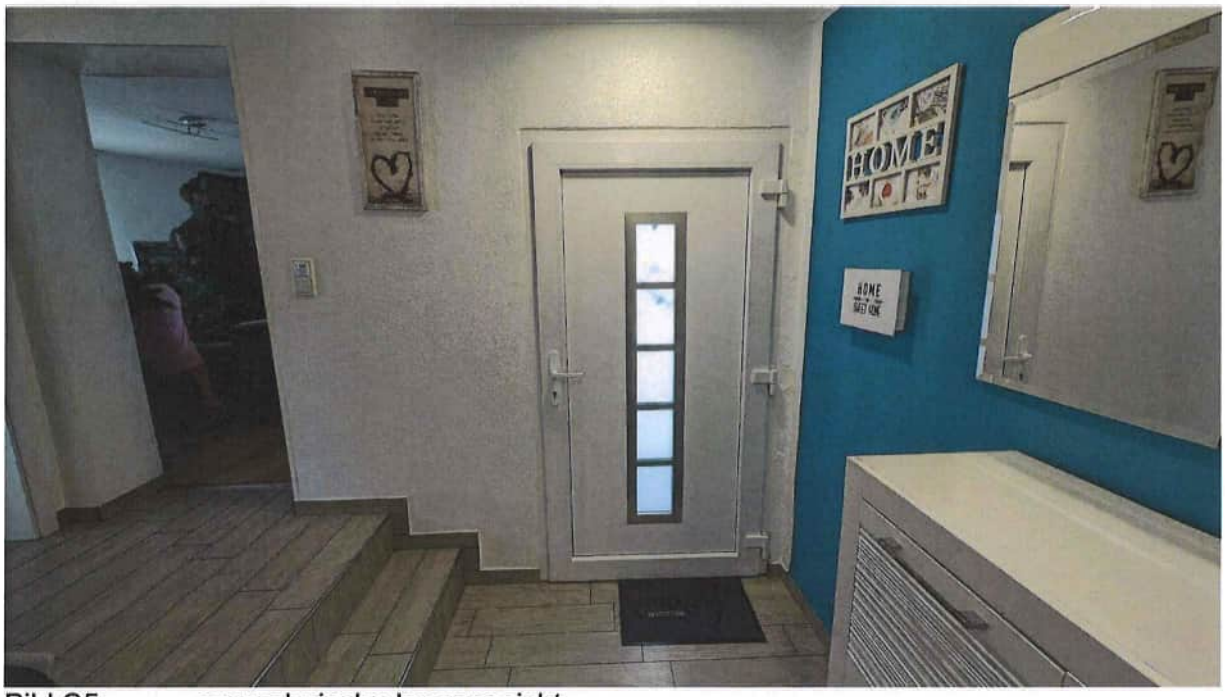


Bild C5 exemplarische Innenansicht



Bild C6 exemplarische Innenansicht



Bild C7 exemplarische Innenansicht

D. Haustechnik



Bild D1 Haustechnik



Bild D2 Haustechnik



Bild D3 Haustechnik

E. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild E1 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild E2 Unterhaltungsbesonderheiten

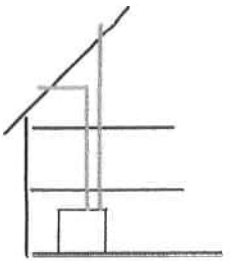
Heizungsbau Biertümpfel

Heizungsbau Biertümpfel · Bornstrasse 8 · 65582 Hambach

Tel. 06432 81775, Mobil 0177 417 2024, E-Mail haus@service-jb.de,

Firma Jörg Biertümpfel · Bornstrasse 8 · 65582 Hambach

Frau
Laima Grybiene
Bachstr.8
65582 Hambach
DEUTSCHLAND



Rechnungs-Nr. RE-8236

Störung Heizung Fehlersuche Vorab
Kein Öl im Öltank
Nach Heizöl Bestellung
Öl Filter erneuert u. Öl Angezogen mit Handpumpe
Steuerung auf Uhrzeit Eingestellt.

Datum	20.09.2025
Kundennummer	1707

Pos.	Art-Nr	Beschreibung	Menge	Einheit	E-Preis	Rabatt	G-Preis
01	2101	Montagekosten - Fehlersuche - Störungsbehebung Zeitaufwand	1,00	Stück	67,50		67,50
02	1024	Ölfiltereinsatz Siku Filtereinsatz in Sternform 35 µm	1,00	Stück	10,04		10,04

Summe (netto)	77,54
Summe (brutto)	92,27

Zahlungsbedinung 14 Tage ohne Abzug

Wir sind von der Bauabzugssteuer gem.§ 48 ESTG befreit. Eine Freistellungsbescheinigung liegt vor. Diese Rechnung ist mindestens 2 Jahre aufzubewahren.

enth.19% MwSt	14,73
Summe gesamt €	**92,27**

KSK Limburg
BIC HELADEF1LIM
IBAN DE66 5115 0018 0002 0060 13
Inhaber Jörg Biertümpfel

Geschäftsführer: Jörg Biertümpfel
USt.-Id-Nr.: 84 965 671 301
Steuernummer: 30/014/70435

Michael Baldus
Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater (HWK)
Margarethenstraße 4
56414 Herschbach

Tel.: 06435 / 30 19 477
info@schornsteinfeger-baldus.de

Michael Baldus - Margarethenstr. 4 - 56414 Herschbach

Herr
Nerijos
Grybas
Bachstr. 8
65582 Hambach

Jahresrechnung für 2024

Bachstr. 8
65582 Hambach

Datum:	**21.11.2024**
Bei Zahlung bitte Rech.-Nr. angeben	
Rech.-Nr.:	**2238.000/24/02126**

Steuernummer: 30/006/42494

Der Rechnungsbetrag ist bis zum 05.12.24 ohne Abzug zahlbar; bitte überweisen Sie auf die angegebene Bankverbindung.

Die Rechnung geht über mehrere Seiten. Der Gesamtbetrag der Rechnung beläuft sich auf 202,93 Euro.

Beziehen Sie die aufgeführte Leistung für das angegebene Grundstück als Nichtunternehmer oder als Unternehmer für den nichtunternehmerischen Bereich, müssen Sie diese Rechnung gem. §14b Abs.1 UStG 2 Jahre lang aufbewahren.

für gesetzlich vorgeschriebene hoheitliche Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers nach § 6 in Verbindung mit Anlage 3 der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung – KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292) in der aktuell gültigen Fassung

Nummer	Kürzel	Bezeichnung	Rg	P/J	Anzahl	m/min	Betrag EUR
1.1	FBD	Feuerstättenbescheid für bis zu drei Feuerungsanlagen	1	1	1		12,00
2.1	FSG	Grundwert je Gebäude oder in Sondereigentum stehender Anlage nach §20 Absatz 2 SchfHwG einschließlich der ersten Nutzungseinheit	1	1	1		14,04
2.3	FSM	Feuerstättenschau an senkrechten Teilen von Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen	1	1	8		9,60
2.4	FSF	Feuerstättenschau je Feuerstätte	1	1	2		14,40
3.12	FGN	Überprüfung, ob der Eigentümer zur Nachrüstung der Ausstattung von Zentralheizungen in bestehenden Gebäuden verpflichtet ist und diese Pflicht erfüllt wurde (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 4 GEG)	1	1	1		8,40

AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerstättenschau: 21.11.24
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten.

Summe hoheitliche Tätigkeiten (Entspricht Brutto 69,54 Euro)	EUR	58,44

RECHNUNG
im Kundenauftrag ausgeführte, gem. KÜO Anlage 1 u. 1. BImSchV gesetzlich vorgeschriebene und weitere Tätigkeiten.

Bezeichnung	Betrag EUR
Grund-/ Verwaltungstätigkeiten + Kehr-/ Überprüfungstätigkeiten (KÜO)	80,19
Abgaswege-Überprüfungstätigkeiten (KÜO)	31,90

TERMINE: Kehrung: 04.03. und 21.11.24,
Abgaswegeüberprüfung: 21.11.24
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten.

Summe freie Tätigkeiten (Entspricht Brutto 133,39 Euro)	EUR	112,09