

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
**Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau,  
Scheune und Garage bebaute Grundstück**  
in 65558 Langenscheid, Oberstraße 36

Az.: 10 K 23/25

Nord-Ost-Ansicht



Zwischenbau



**Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 136.000,00 Euro**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11

65582 Diez / 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 mit Anbau,  
Scheune und Garage bebaute Grundstück  
in 65558 Langenscheid, Oberstraße 36**

|              |       |           |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Langenscheid | 923   | 1         |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück |
| Langenscheid | 8     | 180       |

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                    | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 4         |
| 1.3      | Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts .....          | 5         |
| 1.4      | Angaben zu Grundstück und Bebauung .....                         | 6         |
| 1.5      | Rechtliche Gegebenheiten: .....                                  | 10        |
| 1.6      | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:.....     | 10        |
| <b>2</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>11</b> |
| 2.1      | Grundstücksdaten .....   | 11        |
| 2.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 11        |
| 2.3      | Bodenwertermittlung .....  | 12        |
| 2.4      | Sachwertermittlung .....   | 14        |
| 2.4.1    | Sachwertberechnung .....   | 14        |
| 2.4.2    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                         | 16        |
| 2.5      | Ertragswertermittlung .....                                      | 19        |
| 2.5.1    | Ertragswertberechnung .....                                      | 19        |
| 2.5.2    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                      | 20        |
| 2.6      | Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag) .....                    | 22        |
| 2.7      | Abschließende Gesamtbeurteilung .....                            | 23        |
| 2.8      | Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag) .....                     | 24        |
| <b>3</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>25</b> |
| 3.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 25        |
| 3.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 26        |
| 3.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 26        |
| <b>4</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>27</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

**Auftraggeber:** Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11  
65582 Diez

**Eigentümer zu je 1/2:** Herr Stefan Tannert  
Oberstraße 36  
65558 Langenscheid  
und  
Frau Franziska Frederike Renate Tannert, geb. Kieper  
Oberstraße 36  
65558 Langenscheid

Prozessbevollmächtigter:  
Herr Rechtsanwalt  
Radoslaw Godziba c/o Regus  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 04.12.2025

**Ortsbesichtigungen:** 18.11.2025 und 04.12.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 18.11.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 03.11.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümer waren zu diesem Termin nicht zugegen, so dass ein neuer Ortstermin festgesetzt werden musste. Dieser Termin wurde auf den 04.12.2025 festgesetzt. Auch bei diesem Termin waren weder die Eigentümer noch deren Prozessbevollmächtigter anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Bereich des Hofes zugänglich, so dass die von hier und von der Straße aus zu besichtigenden Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Der Garten und somit auch die süd-westlichen Fassaden der Scheune und der Garage waren aufgrund des Bewuchses nur bedingt von der Straße bzw. dem süd-westlich verlaufenden Fahrweg zu besichtigen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Teilnehmer am Ortstermin: | Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw<br>Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige   |
| Fotodokumentation:        | Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen zeigen. |

### 1.3 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

|   |  |
|---|--|
| Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?   | Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (" <b>Altlastenfreiheit</b> ") unterstellt.  |
| Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?                | Das Bewertungsobjekt ist <b>nicht</b> nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.   |
| Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?  | Es sind <b>keine</b> Mieter vorhanden, das Objekt wird von den Eigentümern eigen genutzt.  |
| Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?  | Nein, es wurden <b>keine</b> Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht, da das Objekt eigen genutzt ist.  |
| Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?  | Es besteht <b>keine</b> Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.  |
| Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?   | Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist <b>folgender</b> Gewerbebetrieb auf den Namen von Frau Franziska Tannert gemeldet:<br><br>Network Marketing,<br>Tier Sitting,<br>Pädagogische Beratung (Erlebnispädagogik)              |
| Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)? | Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, bleibt aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ungeklärt.  |
| Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?                                | Der Sachverständigen liegt <b>kein</b> Energieausweis vor.<br><br>Weder von den Schuldnern noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.  |
| Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)                      | Im süd-westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein oberirdischer Flüssiggas-Tank, dessen Fabrikat von der Straße aus nicht zu erkennen war. Es ist nicht bekannt, ob der Tank gemietet ist oder sich im Eigentum befindet. |
| Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?                        | Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .  |

**Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte von außen kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren feststellbar. Die Dacheindeckungen des Wohnhausdaches, des Anbaus und der Garage bestehen aus Faserzement-Wellplatten, außerdem ist der süd-westliche Giebel des Wohnhauses mit Faserplatten verkleidet. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.

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.

#### 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 Ortstermins 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 Eckgrundstück am südlichen Ortsrand von Langenscheid, einer Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis mit rd. 560 Einwohnern, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 180**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau, einer Scheune und einer Garage bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **707 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine ebene Topografie auf. Der Garten ist nach Süd-Westen orientiert und schließt mit einem süd-westlich verlaufenden Fahrweg ab.

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:**

Die Ortsgemeinde Langenscheid ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 2 km entfernten Balduinstein. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße (K 26) als gut zu bewerten. Die nächste Bundesstraße (B 417) ist in rd. 3 km Entfernung über die o.g. Kreisstraße zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Nentershausen an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa acht Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der rd. 15 km entfernte Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Die Wohnlage ist aufgrund der Lage unweit des Ortsrandes als gut zu bewerten.

**Infrastruktur:**

Die Ortsgemeinde Langenscheid verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 8 km entfernten Diez, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Montabaur.

Langenscheid verfügt über einen Kindergarten, die nächsten Grundschulen sind in Birlenbach bzw. Holzappel vorhanden, jeweils rd. 6 km entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in Diez.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Diez haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem sind hier die Apotheken und ein Krankenhaus vorhanden.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune mit angrenzender Garage bebaut.

Das lt. Inschrift 1911 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und verfügt über einen Eingangsvorbau. Das augenscheinlich nicht ausgebaute Satteldach mit Zwerchhausgaube ist mit Faserzement-Wellplatten gedeckt. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus zweischeibenverglasten Holzfenstern und verfügen über Kunststoff-Rollläden. Die Haustür im eingeschossigen Eingangsvorbau ist als Holztür mit Einscheiben-Drahtornamentglas ausgeführt, die Abdichtung der Dachterrasse über dem Hauseingang besteht aus Bitumenbahnen.

Über die Art der **Beheizung** des Wohnhauses kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Inwieweit der im süd-westlichen Grundstücksbereich aufgestellte Flüssiggas-Tank der Beheizung des Wohnhauses dient, konnte nicht geklärt werden.

Der unmittelbar an die süd-westliche Giebelfassade des Wohnhauses angrenzende **Anbau** bzw. Zwischenbau ist zweigeschossig, nicht unterkellert und verfügt über ein Pultdach mit Faserzement-Wellplattendeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus Holz, zur Straße ist erdgeschossig ein Fenster als Glasbausteinelement ausgeführt, hofseitig ist eine Zugangstür vorhanden.

Die **Scheune** mit Stalleinbau wurde aus Mauerwerk hergestellt, die Fassaden zum Hof und zur Straße sind verputzt und die Dacheindeckung besteht aus Tondachziegeln. Die Erschließung des Scheunenraums erfolgt hofseitig über ein großes, zweiteiliges Holztor mit Schlupftür.

Die massive **Garage** verfügt über ein Pultdach mit Faserzement-Wellplattendeckung und ein Holz-Schiebetor.

**Aufteilung/Ausstattung:**

Über die Aufteilung und die Ausstattung des Wohnhauses kann keine Auskunft gegeben werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und keine Bauunterlagen vorliegen. Die **Wohnfläche** wurde anhand der Brutto-Geschossflächen mit **rd. 107 m<sup>2</sup>** ermittelt (siehe Anhang). Bei der Bewertung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

**Baulicher Zustand:**

Die Gebäude befinden sich vom äußeren Eindruck in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Die Dacheindeckungen sind in absehbarer Zeit zu erneuern. Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Holzfenster, die Haustür und ggfls. das Glasbausteinelement im Zwischenbau gegen isolierverglaste Elemente auszutauschen. Der Außenputz ist sanierungsbedürftig. Hier zeigen sich Farbabplatzungen und Verfärbungen vor allem im Bereich der West-Fassaden, insbesondere der Zwischenbau und die straßenseitige Giebelfassade der Scheune sind dunkel verfärbt.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem mit Verbundpflaster befestigten Hofbereich und einem süd-westlich ausgerichteten Garten, der sich an die rückwärtigen Fassaden von Scheune und Garage anschließt.

Das Grundstück grenzt dreiseitig an Straßen bzw. Fahrwege. Der Hofbereich wird von der nord-östlich verlaufenden Oberstraße erschlossen. Eine Einfriedigung in Form eines Törchens oder dergleichen ist nicht vorhanden. Vor der nord-westlichen Giebelfassade des Wohnhauses und links der Hofzufahrt dienen niedrige Mäuerchen der Einfassung des Vorgartens.

Der Garten ist entlang der Straße bzw. des süd-westlich verlaufenden Fahrwegs mit Sträuchern bewachsen, so dass er nur bedingt eingesehen werden konnte.

**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 Langenscheid<br>Blatt 923<br>bestehen <b>keine</b> wertbeeinflussenden Eintragungen.<br>Grundbuch nach dem Stand vom 17.07.2025  |
| 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 <b>keine</b> Eintragungen.   |
| Ausweisung im Flächennutzungsplan:    | Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:<br>gemischte Baufläche (M)   |
| Bebauungsplan:                        | Es besteht <b>kein</b> rechtskräftiger Bebauungsplan.<br>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 <b>keine</b> Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.  |

### 1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – 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 mit Anbau, Scheune und Garage bebaute Grundstück in 65558 Langenscheid, Oberstraße 36, zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|              |       |           |                    |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Langenscheid | 923   | 1         |                    |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Langenscheid | 8     | 180       | 707 m <sup>2</sup> |

### 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), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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 **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 600 m <sup>2</sup> |

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                        |   |                    |
|------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 04.12.2025         |
| Entwicklungsstufe      | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)  | = | 707 m <sup>2</sup> |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|---|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                   |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 50,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2025           | x 1,100          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                        |  |
|---|----------------|----------------|------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 55,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 600            | 707            | x 1,000                |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | x 1,000                |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                | =              | 55,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 55,00 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche   | x 707 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 38.885,00 €<br>rd. <u>38.900,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **38.900,00 €**.

## 2.4 Sachwertermittlung

### 2.4.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung   |   | Einfamilien-<br>Wohnhaus       | Zwischenbau                    | Scheune                        |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 635,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF | 690,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF | 365,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>  |   |                                |                                |                                |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 298,00 m <sup>2</sup>          | 56,00 m <sup>2</sup>           | 115,00 m <sup>2</sup>          |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 189.230,00 €                   | 38.640,00 €                    | 41.975,00 €                    |
| Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)                                  | x | 189,6/100                      | 189,6/100                      | 189,6/100                      |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 358.780,08 €                   | 73.261,44 €                    | 79.584,60 €                    |
| <b>Alterswertminderung</b>   |   |                                |                                |                                |
| • Modell   |   | linear                         | linear                         | linear                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 80 Jahre                       | 80 Jahre                       | 60 Jahre                       |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |   | 15 Jahre                       | 15 Jahre                       | 15 Jahre                       |
| • prozentual   |   | 81,25 %                        | 81,25 %                        | 75,00 %                        |
| • Faktor   | x | 0,1875                         | 0,1875                         | 0,25                           |
| Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten                    | = | 67.271,26 €                    | 13.736,52 €                    | 19.896,15 €                    |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)         | + | 3.000,00 €                     |                                |                                |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | <b>70.271,26 €</b>             | <b>13.736,52 €</b>             | <b>19.896,15 €</b>             |

|  |   |                                |  |  |
|--|---|--------------------------------|--|--|
| Gebäudebezeichnung   |   | Garage                         |  |  |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 245,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF |  |  |
| Berechnungsbasis   |   |                                |  |  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 27,00 m <sup>2</sup>           |  |  |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 6.615,00 €                     |  |  |
| Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)                                  | x | 189,6/100                      |  |  |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 12.542,04 €                    |  |  |
| Alterswertminderung  |   |                                |  |  |
| • Modell   |   | linear                         |  |  |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 60 Jahre                       |  |  |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |   | 15 Jahre                       |  |  |
| • prozentual   |   | 75,00 %                        |  |  |
| • Faktor   | x | 0,25                           |  |  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 3.135,51 €                     |  |  |

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 107.039,44 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 5.000,00 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 112.039,44 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 38.900,00 €  |
| vorläufiger Sachwert  | =   | 150.939,44 € |
| Sachwertfaktor  | x   | 1,00         |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 150.939,44 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       |     | keine        |
| Sachwert  | =   | 150.939,44 € |
|   | rd. | 151.000,00 € |

## 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.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

| Bezeichnung                                  | Zeitwert   |
|--|------------|
| Eingangsvorbau inkl. Dachterrassenausbildung | 3.000,00 € |
| Summe  | 3.000,00 € |

### 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 pauschal 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<br>(inkl. BNK) |
|---------------------|-------------------------------------|
| pauschale Schätzung | 5.000,00 €                          |
| Summe               | 5.000,00 €                          |

## 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 Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungszustaus 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. 1911 errichtete Gebäude wurde vom äußeren Eindruck her nicht wesentlich modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1911 = 114$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 114 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

## 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.

## 2.5 Ertragswertermittlung

### 2.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung   | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
|                      |                             |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilien-Wohnhaus | Wohnnutzung                 | 107,00                      |                  |   | 700,00           | 8.400,00        |
| Zwischenbau          |                             |                             | 1,00             | 75,00                                   | 75,00            | 900,00          |
| Scheune              | Lager                       |                             | 1,00             | 100,00                                  | 100,00           | 1.200,00        |
| Garage               | PKW-Stellplatz              |                             | 1,00             | 50,00                                   | 50,00            | 600,00          |
| Summe                |                             | 107,00                      | 3,00             |   | 925,00           | 11.100,00       |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | <b>11.100,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)                                  |                         |
| (vgl. Einzelaufstellung)   | - 2.232,00 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | <b>= 8.868,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b>  |                         |
| <b>2,40 %</b> von 38.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))           | - 933,60 €              |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                               | <b>= 7.934,40 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)                                 |                         |
| bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz  |                         |
| und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer  | × 12,473                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                         | <b>= 98.965,77 €</b>    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                 | <b>+ 38.900,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 137.865,77 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                     | <b>keine</b>            |
| <b>Ertragswert</b>   | <b>= 137.865,77 €</b>   |
|  | <b>rd. 138.000,00 €</b> |

## 2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der Brutto-Geschossflächen durchgeführt (siehe Anhang).

### Rohertrag

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 €/m<sup>2</sup> 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<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 359,00 €                              | 359,00 €   |
|                                 | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 47,00 €                               | 47,00 €    |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.)    | 107,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 1.498,00 € |
|                                 | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 106,00 €                              | 106,00 €   |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag |  | 222,00 €   |
| Summe                           |                     |  | 2.232,00 € |

## 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 Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungszustands 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. **151.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **138.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Garage bebaute Grundstück in

**65558 Langenscheid, Oberstraße 36,**

|              |       |           |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Langenscheid | 923   | 1         |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück |
| Langenscheid | 8     | 180       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

**151.000 €**

**in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

## 2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Eckgrundstück am südlichen Ortsrand von Langenscheid, einer Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis mit rd. 560 Einwohnern, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 180**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau, einer Scheune und einer Garage bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **707 m<sup>2</sup>**.

Das lt. Inschrift 1911 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein augenscheinlich nicht ausgebautes Satteldach mit Giebelgaube. Die Dacheindeckung des Wohnhausdaches besteht aus Faserzement-Wellplatten. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus zweischiebenverglasten Holzfenstern und verfügen über Kunststoff-Rollläden. Über die Art der **Beheizung** des Wohnhauses kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Da keine Bauunterlagen vorhanden sind, wurde die **Wohnfläche** anhand der Brutto-Geschossflächen mit **rd. 107 m<sup>2</sup>** ermittelt.

Der unmittelbar an die süd-westliche Giebelfassade des Wohnhauses angrenzende **Anbau** bzw. Zwischenbau ist zweigeschossig, nicht unterkellert und verfügt über ein Pultdach mit Faserzement-Wellplattendeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus Holz, zur Straße ist erdgeschossig ein Fenster als Glasbausteinelement ausgeführt, hofseitig ist eine Zugangstür vorhanden.

Die **Scheune** mit Stalleinbau wurde aus Mauerwerk hergestellt, die Fassaden zum Hof und zur Straße sind verputzt und die Dacheindeckung besteht aus Tondachziegeln. Die Erschließung des Scheunenraums erfolgt hofseitig über ein großes, zweiteiliges Holztor mit Schlupftür. Die an die Scheune angrenzende, massive **Garage** verfügt über ein Pultdach mit Faserzement-Wellplattendeckung.

Die Gebäude befinden sich vom äußeren Eindruck in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Insgesamt ist die Verkäuflichkeit als gegeben anzusehen.

## 2.8 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: 151.000,00 €

Sicherheitsabschlag (rd. 20 %): 15.000,00 €

**Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 136.000,00 €**

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste, unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Garage bebaute Grundstück in

**65558 Langenscheid, Oberstraße 36,**

|              |       |           |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Langenscheid | 923   | 1         |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück |
| Langenscheid | 8     | 180       |

wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 mit rd.

**136.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend 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 15. Dezember 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 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

### 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 17.11.2025) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 04.11.2025

Furstück: 180  
Flur: 6  
Gemarkung: Langenscheid

Gemeinde: Langenscheid  
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Jahnstraße 5  
56457 Westerburg



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarkung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

ANHANG – Nr. 2

Auszug Bodenrichtwertkarte

**Auszug aus den Bodenrichtwerten**

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



**Rheinland-Pfalz**  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTERRWALD-TAUNUS

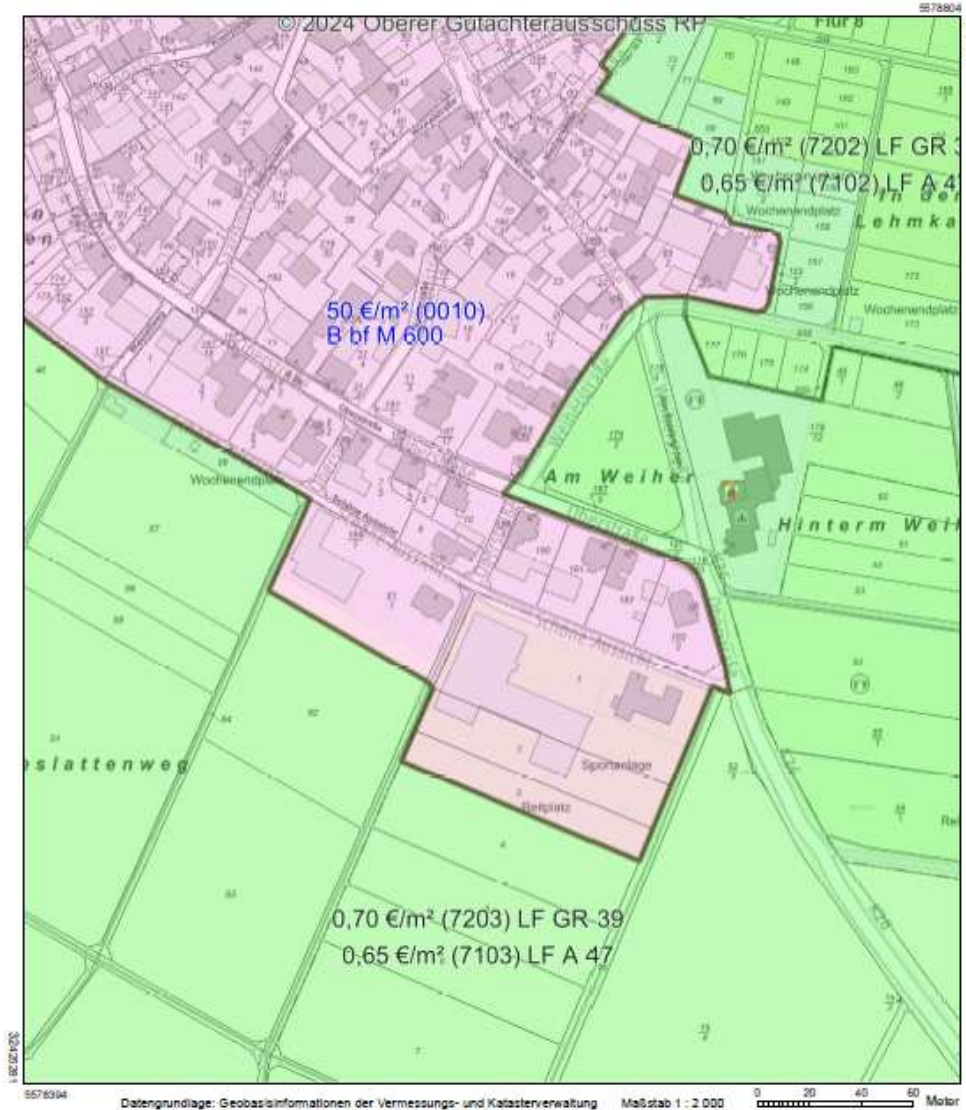
Hergestellt am 04.11.2025

Gemarkung: Langenscheid

Gemeinde: Langenscheid  
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich  
Westerrwald-Taunus  
Geochäftstelle

Jahnstraße 5  
56457 Westerburg



ANHANG – Nr. 3

---

Grundbuchauszug

---

**Amtsgericht**

Diez

---

**Grundbuch**

von

Langenscheid

---

**Blatt** 923

| Amtsgericht<br>Diez             |   | Grundbuch von<br>Langenscheid   |      |                 | Blatt<br>923                             | Bestandsverzeichnis | Bogen<br>1     |
|---------------------------------|---|---|------|-----------------|--|---------------------|----------------|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |      |                 |  | Größe               |                |
|                                 |   | Gemarkung (Vermessungsbezirk)   | Flur | Karte Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                  | f                   | m <sup>2</sup> |
| 1                               | 2   | a   | b    | c               | 4  |                     |                |
| 1                               |   | Langenscheid  | 8    | 180             | Gebäude- und Freifläche<br>Oberstraße 36 |                     | 707            |

Diez Langenscheid 923 · Letzte Änderung vom 17.07.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 17.07.2025 · Seite 3/9

| Diez                         |   | Langenscheid |                              | 923 | 1 |
|------------------------------|---|--------------|------------------------------|-----|---|
| Bestand und Zuschreibungen   |   |              | Abschreibungen               |     |   |
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke |   |              | Zur lfd. Nr. der Grundstücke |     |   |
| 5                            | 6   |              | 7                            | 8   |   |
| 1                            | Von Blatt 588 hierher übertragen am 07.03.2022.<br>Zech |              |                              |     |   |

| Amtsgericht<br>Diez |  | Grundbuch von<br>Langenscheid |  | Blatt<br>923 | Bogen<br>1 |
|---------------------|--|-------------------------------|--|--------------|------------|
| 1                   | 2  | 3                             | 4  |              |            |
| 1.1                 | Stefan Tannert, geb. am 15.03.1978,<br>zu 1/2-Anteil                                     | 1                             | Auflassung vom 20.12.2021;<br>eingetragen am 07.03.2022. |              |            |
| 1.2                 | Franziska Friederike Renate Tannert<br>geb. Kieper, geb. am 09.03.1986,<br>zu 1/2-Anteil |                               | Zech   |              |            |

| Amtsgericht<br>Diez |   | Grundbuch von<br>Langenscheid   |  | Blatt<br>923 | Zweite Abteilung<br>Bogen<br>1 |
|---------------------|---|---|--|--------------|--------------------------------|
| 1                   | 2 | 3   |  |              |                                |
| 1                   | 1 | Lasten und Beschränkungen<br>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Diez<br>-Vollstreckungsgericht-, 10 K 23/25); eingetragen am 17.07.2025.<br>Born |  |              |                                |

## ANHANG – Nr. 4

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Verbandsgemeindeverwaltung Diez

Verbandsgemeindeverwaltung Diez · Postfach 1364 · 65572 Diez

An das  
Architektur- und  
Sachverständigenbüro Löw  
Ferdinand-Dirichs-Straße 15a  
65549 Limburg

Louise-Seher-Straße 1 · 65582 Diez

Telefon: 06432 501-0  
Telefax: 06432 501-287  
Internet: www.vgdiez.de  
E-Mail: verwaltung@vgdiez.de

Sachbearbeiter: Herr Schneider  
Zimmer: 204  
Durchwahl: 06432 501-248  
E-Mail: t.schneider@vgdiez.de

Ihr Schreiben

Ihr Zeichen  
10 K 23/25

Unser Schreiben

Aktenzeichen  
NAB-076-131/25  
611-09Tag  
05.11.2025

**Anfrage zur Eintragung einer Baulast von: Architektur- und Sachverständigenbüro,  
Ferdinand-Dirichs-Straße 15a, 65549 Limburg vom 04.11.2025.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gem. Ihrer Anfrage vom **04.11.2025**.**Bescheinigung:**

Gemäß Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Langenscheid ist das Flurstück 180, Flur 8, Gemarkung Langenscheid, **nicht belastet.**

ANHANG – Nr. 5

Berechnung Gebäudegrundflächen und Wohnflächen

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus, Oberstraße 36, 65558 Langenscheid

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr.   | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) |           |                      |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|----------|--------------------------------------|-----------|----------------------|
|  |                           |                                  |           |            |          | Bereich a oder b                     | Bereich a | Bereich b            |
| 1  | Dach                      | +                                | 9,100     | 8,200      | a oder b | 74,62                                |           |                      |
| 2  | OG                        | +                                | 9,100     | 8,200      | a oder b | 74,62                                |           |                      |
| 3  | EG                        | +                                | 9,100     | 8,200      | a oder b | 74,62                                |           |                      |
| 4  | KG                        | +                                | 9,100     | 8,200      | a oder b | 74,62                                |           |                      |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |          | <b>298,48</b>                        |           |                      |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |          | <b>298,48</b>                        |           | <b>m<sup>2</sup></b> |

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt. Dabei wurde von der Brutto-Geschossfläche des Erd- und Obergeschosses (rd. 149 m<sup>2</sup>) ein Abschlag für Wände, Treppen und technische Einbauten vorgenommen, der erfahrungsgemäß bei rd. 28 % liegt. Somit ergibt sich annäherungsweise eine Wohnfläche von rd. 107 m<sup>2</sup> (149 m<sup>2</sup> x 0,72 = 107,28 m<sup>2</sup>). Inwieweit sich im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut Räume befinden, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Die Fenster im Giebel könnten ein Hinweis darauf sein, allerdings erscheint die Belichtungsfläche nicht ausreichend. Im Zwischenbau, der an die süd-westliche Giebelfassade des Wohnhauses angrenzt, befinden sich Wohnraumfenster, ein Glasbausteinfenster und eine Zugangstür. Auch hier ist unklar, ob Räume mit Wohnraumqualität vorhanden sind. Die Geschossebenen liegen nicht auf den gleichen Höhen wie die des Wohnhauses.

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Zwischenbau, Oberstraße 36, 65558 Langenscheid

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

| lfd. Nr.   | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) |              |                      |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|----------|--------------------------------------|--------------|----------------------|
|  |                           |                                  |           |            |          | Bereich a oder b                     | Bereich a    | Bereich b            |
| 1  | OG                        | +                                | 5,950     | 2,250      | a oder b | 13,39                                |              |                      |
| 2  | EG                        | +                                | 5,950     | 2,250      | a oder b | 13,39                                |              |                      |
| 3  | OG                        | +                                | 4,050     | 3,650      | a oder b | 14,78                                |              |                      |
| 4  | EG                        | +                                | 4,050     | 3,650      | a oder b | 14,78                                |              |                      |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |          | <b>56,34</b>                         | <b>56,34</b> | <b>56,34</b>         |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |          |                                      |              |                      |
|  |                           |                                  |           |            |          |                                      |              | <b>m<sup>2</sup></b> |

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Scheune, Oberstraße 36, 65558 Langenscheid

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und digitalem Lageplan

| lfid. Nr.  | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m²) |           |           |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|----------|-------------------------|-----------|-----------|
|  |                           |                                  |           |            |          | Bereich a oder b        | Bereich a | Bereich b |
| 1  | EG                        | +                                | 12,600    | 9,100      | a oder b | 114,66                  |           |           |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |          | <b>114,66</b>           |           |           |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |          | <b>114,66</b>           |           | <b>m²</b> |

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Oberstraße 36, 65558 Langenscheid

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und digitalem Lageplan

| lfid. Nr.  | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m²) |           |           |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|----------|-------------------------|-----------|-----------|
|  |                           |                                  |           |            |          | Bereich a oder b        | Bereich a | Bereich b |
| 1  | EG                        | +                                | 7,400     | 3,650      | a oder b | 27,01                   |           |           |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |          | <b>27,01</b>            |           |           |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |          | <b>27,01</b>            |           | <b>m²</b> |

Anhang – Nr. 6 - Fotodokumentation



Bild 1 Nord-Ost-Ansicht



Bild 2 Nord-West-Ansicht



Bild 3 Süd-West-Ansicht



Bild 4 Zwischenbau hofseitig



Bild 5 Scheune



Bild 6 Garage