

| Amtsgericht<br>Diez         |                             | Grundbuch von<br>Flacht                                                         |  | Blatt<br>924 | Zweite Abteilung                 | Bogen<br>1 |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|----------------------------------|------------|
| Veränderungen               |                             | Löschungen                                                                      |  |              |                                  |            |
| Laufende Nummer d. Spalte 1 | Laufende Nummer d. Spalte 1 |                                                                                 |  | 6            | 7                                |            |
| 4                           | 5                           |                                                                                 |  | 1            | 2                                | 3          |
| 1                           | 1                           | ABT. II Nr. 1 hat Rang nach Abt. III Nr. 6, 7 und 8. Eingetragen am 11.06.2015. |  | 1            | Gelöscht am 10.07.2015.<br>Zech  |            |
|                             |                             | Branz                                                                           |  | 2            | Gelöscht am 03.11.2019.<br>Branz |            |
|                             |                             |                                                                                 |  | 3            | Gelöscht am 02.08.2024.<br>Heß   |            |

Diez Flacht 924 · Letzte Änderung vom 25.07.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 25.07.2025 · Seite 8/12

## ANHANG – Nr. 4

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises****Baulastanfrage von**

**Firma**  
**Architektur- u. Sachverständigenbüro Löw**  
**Ferdinand-Dirichs-Str. 15 a**  
**65549 Limburg**

Gemäß Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis ist das Flurstück in Flacht, Flur 7,  
Flurstück 40 nicht belastet.

Kreisverwaltung des  
Rhein-Lahn-Kreises  
Bauabteilung/Baulasten  
Bad Ems, 22.10.2025

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

  
Jasmin Kremer

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |                                   |                                |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Servicezeiten:</b><br>montags-freitags<br>donnerstags<br>08.00 bis 12.00 Uhr<br>14.00 bis 18.00 Uhr<br>oder nach telefonischer Vereinbarung | <b>Email:</b><br>information@rhein-lahn.rlp.de<br><b>Internet:</b><br>http://www.rhein-lahn-kreis.de<br><b>Dienstgebäude:</b><br>Insel Silberau 1 • 56129 Bad Ems | <b>Zahlungsempfänger:</b>         |                                | <b>Gläubiger-Ident-Nr.:</b><br>DE7122200000064069        |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   | Rhein-Lahn-Kreis                  | Nassaulische Sparkasse Bad Ems | IBAN-Nr. DE58 5105 0015 0552 0529 00<br>BIC: NASSDE55XXX |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   | Postbank Frankfurt                |                                | IBAN-Nr. DE13 5001 0060 0002 3746 04<br>BIC: PBNKDE33XXX |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   | Volksbank Rhein-Lahn-Limburg e.G. |                                | IBAN-Nr. DE55 5709 2800 0200 4758 01<br>BIC: GENODE51DIE |

ANHANG – Nr. 5

Wohnflächenberechnung und Gebäudegrundfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Schulstraße 8, 65558 Flacht  
Mieteinheit: Wohnnutzung OG

Die Berechnung erfolgt aus:  
☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
☒ örtlichem Aufmaß (08.12.2025)  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ WoFIV  
☐ DIN 283  
☐ DIN 277

| lfd. Nr.                     | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | ggf. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                            | Schlafzimmer                   | 1        | +                 | 1,00                       | 4,530     | 0,000               | 4,470      | 0,000                | 20,25            | 1,00                          | 20,25                    | 20,25                |             |
| 2                            | Kinderzimmer 2                 | 2        | +                 | 1,00                       | 4,150     | 0,000               | 3,680      | 0,000                | 15,27            | 1,00                          | 15,27                    | 15,27                |             |
| 3                            | Bad                            | 3        | +                 | 1,00                       | 1,920     | 0,000               | 1,320      | 0,000                | 2,53             | 1,00                          | 2,53                     | 7,50                 |             |
| 4                            | Bad                            | 3        | +                 | 1,00                       | 2,660     | 0,000               | 1,870      | 0,000                | 4,97             | 1,00                          | 4,97                     | 7,50                 |             |
| 5                            | Balkon                         | 4        | +                 | 1,00                       | 2,770     | 0,000               | 1,110      | 0,000                | 3,07             | 0,25                          | 0,77                     | 0,77                 |             |
| 6                            | Kinderzimmer 1                 | 5        | +                 | 1,00                       | 4,750     | 0,000               | 2,670      | 0,000                | 12,68            | 1,00                          | 12,68                    | 12,68                |             |
| 7                            | Flur                           | 6        | +                 | 1,00                       | 1,880     | 0,000               | 1,550      | 0,000                | 2,91             | 1,00                          | 2,91                     | 8,95                 |             |
| 8                            | Flur                           | 6        | - Treppenloch     | 1,00                       | 2,200     | 0,000               | 0,980      | 0,000                | 2,16             | 1,00                          | -2,16                    | 8,95                 |             |
| 9                            | Flur                           | 6        | +                 | 1,00                       | 3,070     | 0,000               | 2,670      | 0,000                | 8,20             | 1,00                          | 8,20                     | 8,95                 |             |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit |                                |          |                   |                            |           |                     |            |                      |                  |                               | 65,42                    | m²                   |             |
| Summe Wohnfläche Gebäude     |                                |          |                   |                            |           |                     |            |                      |                  |                               | 141,42                   | m²                   |             |

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Schulstraße 8, 65558 Flacht  
Mieteneinheit: Wohnnutzung EG

Die Berechnung erfolgt aus:  
☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
☒ örtlichem Aufmaß (08.12.2025)  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ WoFIV  
☐ DIN 283  
☐ DIN 277

| lfd. Nr.                       | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | (+/-) | ggf. Besonderheit                 | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|-------|-----------------------------------|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                              | Gäste-WC                       | 1        | +     | im eingesch. Anbau                | 1,00                       | 2,460     | 0,000               | 0,990      | 0,000                | 2,44             | 1,00                          | 2,44                     | 2,44                 |             |
| 2                              | Abstellraum                    | 2        | +     | im eingesch. Anbau                | 1,00                       | 2,790     | 0,000               | 1,130      | 0,000                | 3,15             | 1,00                          | 3,15                     | 3,15                 |             |
| 3                              | Waschküche                     | 3        | +     | im eingesch. Anbau                | 1,00                       | 2,330     | 0,000               | 1,670      | 0,000                | 3,89             | 1,00                          | 3,89                     | 3,89                 |             |
| 4                              | Gästezimmer                    | 4        | +     | lt. Plan Tageszimmer              | 1,00                       | 4,260     | 0,000               | 3,590      | 0,000                | 15,29            | 1,00                          | 15,29                    | 15,29                |             |
| 5                              | Treppenhauseingang             | 5        | -     |                                   | 1,00                       | 0,410     | 0,000               | 0,270      | 0,000                | 0,11             | 1,00                          | -0,11                    | 5,88                 |             |
| 6                              | Treppenhauseingang             | 5        | +     |                                   | 1,00                       | 1,000     | 0,000               | 0,880      | 0,000                | 0,88             | 1,00                          | 0,88                     | 5,88                 |             |
| 7                              | Treppenhauseingang             | 5        | +     |                                   | 1,00                       | 3,060     | 0,000               | 1,670      | 0,000                | 5,11             | 1,00                          | 5,11                     | 5,88                 |             |
| 8                              | Küche                          | 6        | +     | lt. Plan Wohnzimmer               | 1,00                       | 4,360     | 0,000               | 4,330      | 0,000                | 18,88            | 1,00                          | 18,88                    | 18,88                |             |
| 9                              | Terrasse                       | 7        | +     | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00                       | 5,260     | 0,000               | 2,640      | 0,000                | 13,89            | 0,25                          | 3,47                     | 3,47                 |             |
| 10                             | Wohnzimmer                     | 8        | +     | lt. Plan Küche                    | 1,00                       | 3,100     | 0,000               | 1,870      | 0,000                | 5,80             | 1,00                          | 5,80                     | 15,39                |             |
| 11                             | Wohnzimmer                     | 8        | +     | Durchgangsraum                    | 1,00                       | 3,580     | 0,000               | 2,680      | 0,000                | 9,59             | 1,00                          | 9,59                     | 15,39                |             |
| 12                             | Diele                          | 9        | +     |                                   | 1,00                       | 2,850     | 0,000               | 2,670      | 0,000                | 7,61             | 1,00                          | 7,61                     | 7,61                 |             |
| Summe Wohnfläche Mieteneinheit |                                |          |       |                                   |                            |           |                     |            |                      |                  | 76,00 m²                      |                          |                      |             |
| Summe Wohnfläche Gebäude       |                                |          |       |                                   |                            |           |                     |            |                      |                  | 141,42 m²                     |                          |                      |             |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NIK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Schulstraße 8, 65558 Flacht

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

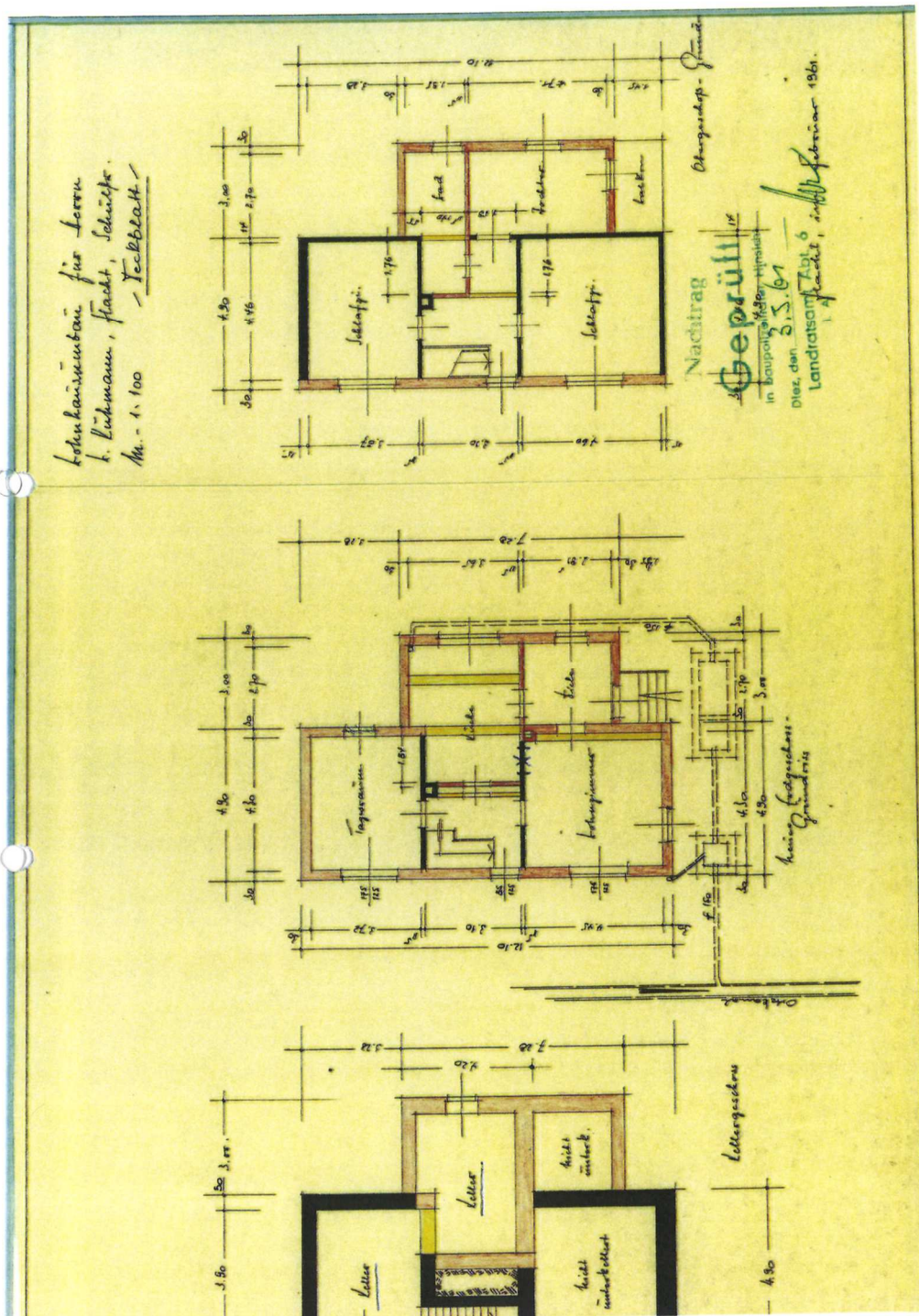
auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr.                                                  | Geschoss / Grundrissebene | ( +/- ) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m²) |           |           | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------|----------------------------|-----------|------------|----------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
|                                                           |                           |         |                            |           |            |          | Bereich a oder b        | Bereich a | Bereich b | Bereich c   |
| 1                                                         | Dach                      | +       | 1,00                       | 6,360     | 3,010      | a oder b | 19,14                   |           |           |             |
| 2                                                         | Dach                      | +       | 1,00                       | 12,060    | 4,960      | a oder b | 59,82                   |           |           |             |
| 3                                                         | OG                        | +       | 1,00                       | 6,360     | 3,010      | a oder b | 19,14                   |           |           |             |
| 4                                                         | OG                        | +       | 1,00                       | 12,060    | 4,960      | a oder b | 59,82                   |           |           |             |
| 5                                                         | EG                        | +       | 1,00                       | 6,360     | 3,010      | a oder b | 19,14                   |           |           |             |
| 6                                                         | EG                        | +       | 1,00                       | 12,060    | 4,960      | a oder b | 59,82                   |           |           |             |
| Summe                                                     |                           |         |                            |           |            |          | 236,88                  | 236,88    |           | m²          |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt |                           |         |                            |           |            |          |                         |           | 236,88    | m²          |

## ANHANG – Nr. 6

## Grundriss



---

## ANHANG – Nr. 7

---

### Fotodokumentation

---



Bild 1 Süd-West-Ansicht



Bild 2 Nord-West-Ansicht



Bild 3 Süd-Ost-Ansicht



Bild 4 Nord-Ansicht



Bild 5 Nebengebäude



Bild 6 Garten im Nord-Westen



Bild 7 Schimmelbildung Treppenhausflur



Bild 8 Küche



Bild 9 Schimmelbildung Gäste-WC



Bild 10 Zimmer Obergeschoss



Bild 11 Bad



Bild 12 Kellerraum