

## 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
100 m <sup>2</sup> Ausbau Kellergeschoss (Einliegerwohnung) x 300,- €/m <sup>2</sup>	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gebäude: Garage teilunterkellert

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

### 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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (178.694,57 €)	8.934,73 €
Summe	8.934,73 €

**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.

**Alterswertminderung**

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

## 2.5 Ertragswertermittlung

### 2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	EG	131,00	6,85	897,35	10.768,20
	UG	111,00	7,00	700,00	8.400,00
Doppelgarage			50,00	50,00	600,00
Summe		231,00		1.647,35	19.768,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.768,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	4.606,36 €
jährlicher Reinertrag	=	15.161,84 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,10 % von 138.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.518,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.643,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	x	16,249
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	221.698,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	138.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	359.698,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Ertragswert	=	359.698,76 €
	rd.	360.000,00 €

## 2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

### 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			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	231,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	3.234,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		395,36 €
Summe			4.606,36 €

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

### 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. 391.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 360.000,00 €.

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

65597 Hünfelden-Ohren, Hainstraße 25,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ohren	558	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ohren	11	374/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**391.000 €**  
in Worten: dreihunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

## 2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Ohren, einem von sieben Ortsteilen der hessischen Gemeinde Hünfelden.

Das 1.025 m<sup>2</sup> große Flurstück 374/1, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt. Der Garten ist nach Westen orientiert und liegt aufgrund der von Ost nach West abfallenden Topografie um rd. 1 Geschoss tiefer, so dass die nach Westen orientierten Räumlichkeiten ggfls. ebenerdig zum Garten liegen.

Das lt. vorliegenden Bauunterlagen 1973 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und verfügt über ein augenscheinlich nicht ausgebautes Walmdach mit Kunstschieferedeckung. Die Fassaden sind verputzt und die Fenster bestehen, soweit in der Örtlichkeit aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit festzustellen, aus zweischeibenverglasten Kunststoffelementen.

Die Wohnfläche der Hauptwohnung im Erdgeschoss beläuft sich lt. vorliegender Berechnung auf rd. 115 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt ein Viertel der Fläche der Dachterrasse bzw. des Wintergartens (rd. 62,56 m<sup>2</sup> x 1/4tel), so dass sich die Wohnfläche auf rd. 131 m<sup>2</sup> erhöht. Das Untergeschoss beinhaltet, neben den üblichen Kellerräumen, eine Einliegerwohnung, die lt. vorliegenden Unterlagen eine Wohnfläche von rd. 100 m<sup>2</sup> aufweist.

Über die Art der Beheizung kann nur dahingehend eine Auskunft erteilt werden, dass im Grundriss des Kellergeschosses ein Heizraum mit seitlich angrenzendem Öllagerraum dargestellt ist. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Wohnhaus über eine funktionstüchtige Heizungsanlage verfügt.

Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem befriedigenden bis stellenweise mäßigen baulichen Zustand.

Die lt. Bauunterlagen teilunterkellerte Doppelgarage wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus ebenfalls in Massivbauweise ausgeführt. Sie verfügt über ein Flachdach mit kunstschieferverkleidetem Dachrand und zwei Sektionaltore.

Die Verkäuflichkeit ist aus o.g. Gründen als gegeben anzusehen. Einschränkend wirkt sich die Unsicherheit über den Zustand der Räumlichkeiten im Wohnhaus sowie der haustechnischen Anlagen und den damit ggfls. verbundenen Investitionen aus.

**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 getroffen 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: 391.000,00 €

Sicherheitsabschlag (rd. 20 %): 78.000,00 €

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: rd. 313.000,00 €

Der durch einen Sicherheitsabschlag angepasste Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in

65597 Hünfelden-Ohren, Hainstraße 25,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ohren	558	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ohren	11	374/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**313.000 €**

in Worten: dreihundertdreizehntausend 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 04. 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

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

### 3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 3.3 Verwendete fachspezifische Software

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

ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



H.5572868

R 441831

Datum: 11.11.2025

Maßstab: 1 : 500

Notiz:

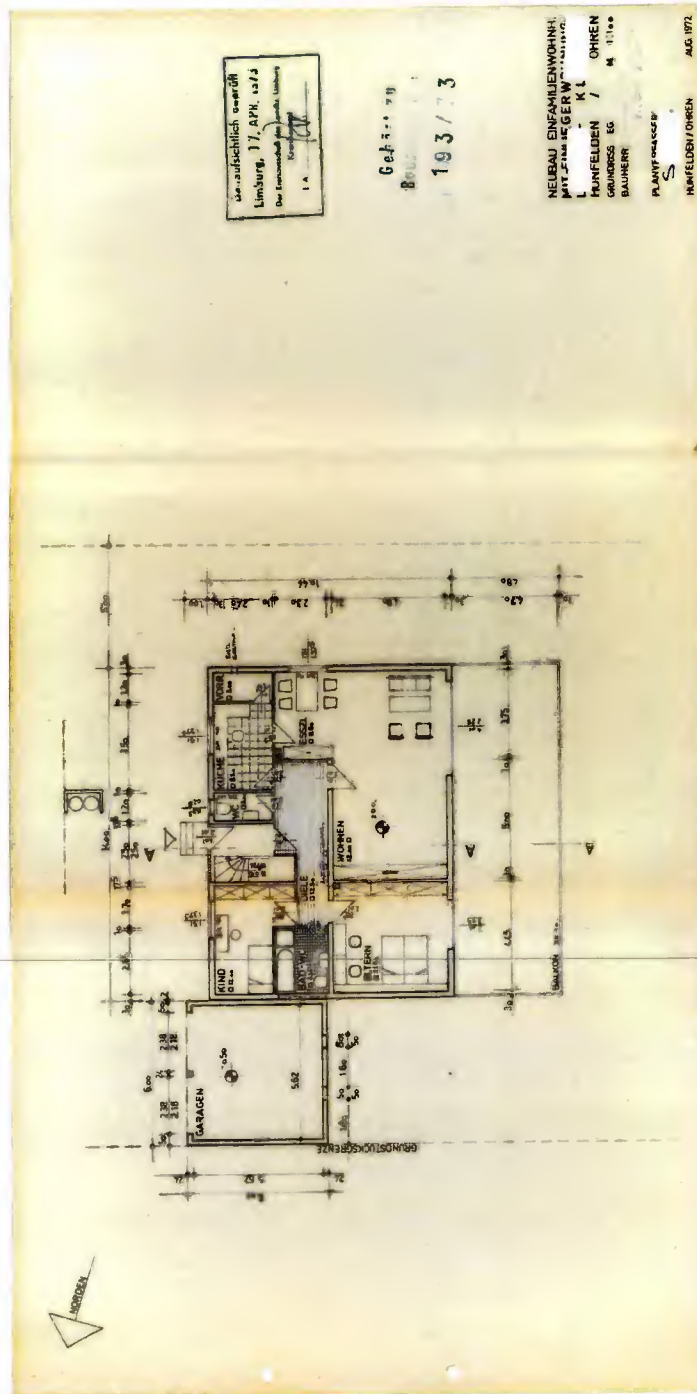
ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ANHANG – Nr. 3

Kopien aus der Bauakte, Wohnflächen und Gebäudegrundflächen







Betr.: BV Hünfelden-Ohren, Hainstr. 25

Wohnflächenberechnung nach DIN 277  
(zur Vorlage beim Bauaufsichtsamt zum Zwecke der Korrektur  
des Bauscheins und Anerkennung nach Wohnbauförderungsricht-  
linien)

Grundlage der Berechnung sind die Baugenehmigungspläne Bau-  
schein Nr. 193/73 vom 17.4.1973

1. Erdgeschoss :

1.1 Wohnraum	4.80 x 8.85 m	=	42.48 qm	
1.2 Eltern	4.80 x 4.45 m	=	21.36 qm	
1.3 Esszimmer	2.54 x 3.75 m	=	9.53 qm	
1.4 Vorrat	2.40 x 1.20 m	=	2.88 qm	
1.5 Küche	2.40 x 3.50 m	=	8.40 qm	
1.6 WC	2.40 x 1.20 m	=	2.88 qm	
1.7 Dielen	2.30 x 3.75 m ) + 3.00 x 1.20 m )	=	12.23 qm	
1.8 Kind	4.45 x 2.40 m ) + 1.70 x 0.90 m )	=	12.21 qm	
1.9 Bad	2.65 x 2.30 m	=	6.10 qm	
			<u>118.07 qm</u>	
			<u>3.54 qm</u>	
./. 3 % weil RBM			<u>114.53 qm</u>	114.53 qm

2. Kellergeschoß :

2.1 Wohnraum	8.85 x 4.50 m	=	39.83 qm	
2.2 Eltern	4.85 x 4.50 m	=	20.03 qm	
2.3 Esszimmer	2.50 x 3.75 m	=	8.63 qm	
2.4 Küche	2.40 x 4.88 m	=	11.71 qm	
2.5 WC	2.40 x 1.20 m	=	2.88 qm	
2.6 Dielen	4.95 x 2.30 m ) + 1.20 x 1.80 m )	=	13.50 qm	
2.7 Kind	2.40 x 4.45 m ) + 1.70 x 0.90 m )	=	12.21 qm	
2.8 Bad	2.30 x 2.65 m	=	6.10 qm	
			<u>114.89 qm</u>	
			<u>3.45 qm</u>	
./. 3 % weil RBM			<u>111.44 qm</u>	111.44 qm
			<u>99.60 qm</u>	225.97 qm
./. 2.7 Kind/Trockenraum Kellergeschoß			<u>11.84 qm</u>	214.13 qm

+ Terrasse Bau.  
6.10 qm (Garage)

Wiesbaden-Sonnenberg, den 20.5.1973

KADDER-WILHELMSEN  
Sonneberg

*[Handwritten signature]*

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Hainstraße 25, 65597 Hünfelden-Ohren

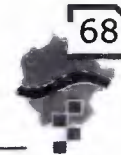
Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschuss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c		
1	EG	+	1,00	10,480	14,050	a oder b	147,38				
2	UG	+	1,00	15,290	14,050	a oder b	214,82				
							<b>Summe</b>	<b>362,20</b>			
							<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) * a + b) insgesamt</b>	<b>362,20</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

## ANHANG – Nr. 4

## Baulastauskunft

Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss54 2FC3 3552 2D 5000 43F0  
DV 07 25 0,9€ Deutsche Post  
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss  
1562 55938 LimburgAmtsgericht Limburg  
Zwangsversteigerungsgericht  
Walderdorffstr. 12  
65549 Limburg

Auskunft erteilt	
Zimmer	311
Durchwahl	06431 296-389 (Zentrale: 0)
Telefax	06431 296-494
E-Mail	:
Besuchsadresse	Schiede 43, 65549 Limburg
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	30.71-B.Nr. 0422/89808

Amt für Öffentliche Ordnung  
Fachdienst Bauen und Naturschutz  
Allgemeine Bauverwaltung

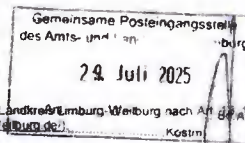
25. Juli 2025

**Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**  
**Ihre Anfrage vom 03.07.2025, Ihr Aktenzeichen: 10 K 33/25**

Guten Tag,

im Baulastenverzeichnis sind **keine Baulasteintragungen** zulasten/zugunsten des Grundstücks in der Gemarkung Ohren, Flur 11, Flurstück 374/1, eingetragen.

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

**Wir weisen Sie darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis, im Gegensatz zum Grundbuch, keinen öffentlichen Glauben genießt.**Freundliche Grüße  
im AuftragDatenschutz  
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 14 DS-GVO  
finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>).  
Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.Unsere Servicezeiten  
Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr  
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr  
Freitag 8:30 - 12:00 UhrBankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg  
Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEFILM  
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEFIWEI  
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5103 0015 0535 1438 33 BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet  
Facebook  
Instagram[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)  
[www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/)  
[www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/](https://www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/)

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ost-Ansicht



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Bewuchs Garten