

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Wohnungseigentumsgrundbuch von Steeden, Blatt 1597, eingetragenen  
411,070/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilien-Wohnhaus be-  
bauten Grundstück in 65594 Runkel-Steeden, Rheinbergstraße 56, verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan blau umrandet

10 K 25/25

Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



**Verkehrswert: 145.000,00**

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a  
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,  
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0  
Fax: 06431 – 9354-20  
E-Mail: loew@architekt-loew.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungseigentumsgrundbuch von Steeden, Blatt 1597, eingetragenen 411,070/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 65594 Runkel-Steeden, Rheinbergstraße 56, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan blau umrandet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steeden	1597	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steeden	14	320

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u> .....	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u> .....	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u> .....	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts</u> .....	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u> .....	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u> .....	11
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u> .....	12
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u> .....	13
2.1	<u>Grundstücksdaten</u> .....	13
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....	13
2.3	<u>Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück</u> .....	14
2.4	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	14
2.4.1	<u>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums</u> .....	15
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u> .....	15
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u> .....	15
2.5.2	<u>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung</u> .....	16
2.6	<u>Vergleichswertermittlung</u> .....	19
2.6.1	<u>Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors</u> .....	19
2.6.2	<u>Vergleichswert</u> .....	19
2.7	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u> .....	20
2.8	<u>Verkehrswert</u> .....	21
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u> .....	22
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....	22
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....	23
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....	23
4	<u>Anlagen</u>	24

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg a.d. Lahn  
Walderdorffstr. 12  
65549 Limburg

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr xxx

Schuldner: Herr xxx

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 19.11.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 19.11.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 06.11.2025 mitgeteilt. Der Eigentümer war zu diesem Termin verhindert, wurde jedoch seitens seiner Betreuerin vertreten, die eine Innenbesichtigung ermöglichte. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass ein Großteil der Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), die das zu bewertende Wohnungseigentum betreffen, in Augenschein genommen werden konnte. Der grenzständige Schuppen und der unterhalb des Schuppens angrenzende, nördliche Grundstücksbereich wurde nicht besichtigt.

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

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

### 1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss wurde bislang seitens des Eigentümers genutzt und steht inzwischen leer. Auch das zweite, nicht zu bewertende Sondereigentum im Gebäude ist nicht vermietet, sondern wird seitens des Eigentümers bewohnt.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und wurde bis Ende 2024 auch durch eine Hausverwaltung betreut. Derzeit ist keine Hausverwaltung bestellt. Inwieweit in der Vergangenheit Rücklagen gebildet wurden, ist nicht bekannt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hauschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein pflanzlicher und/oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren keine erkennbar.  Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder vom Schuldner noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Sind Altlasten bekannt?	Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren keine feststellbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar.  Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

#### 1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des 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 den 411,07/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück in einem Wohngebiet von Steeden, einem Stadtteil der Kleinstadt Runkel.

Das **Flurstück 320**, welches mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **883 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und steigt von der Straße im Süd-Westen zur nord-östlichen Grundstücksgrenze und dem hier angelegten Garten an.

Für das Gebiet besteht ein 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:**

Steeden ist mit rd. 1.400 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil von Runkel, einer hessischen Kleinstadt im Landkreis Limburg-Weilburg. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an einer Nebenstraße, die parallel zur nächsten Hauptstraße verläuft, als gut zu bewerten. Die Steedener Hauptstraße schließt in rd. 3,5 km Entfernung an die B 54 an. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Limburg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa 7,5 km entfernt.

Runkel hat einen Haltepunkt an der Lahntalbahn, an dem nur Regionalbahn-Züge halten. Das Gleiche gilt für den zu Runkel gehörenden Bahnhof Kerkerbach (mit Anschlussgleis zum Steedener Kalkwerk) und den Haltepunkt Arfurt. Die Stadt Runkel liegt im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main in rd. 9 km Entfernung.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einer ruhigen Nebenstraße als gut zu bewerten.

**Infrastruktur:**

Die Stadt Runkel verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. Im Stadtteil Steeden selbst sind eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Gaststätte sowie eine Bankzweigstelle vorhanden. Der nächste Einkaufsort ist die Kreisstadt Limburg.

In Runkel befindet sich eine Grundschule mit Eingangsstufe und integrierter Gesamtschule. Weiterhin bestehen Grundschulen in den Stadtteilen Arfurt, Dehrn, Steeden und Runkel selbst. In Limburg und Weilburg befinden sich die nächsten Gymnasien. Runkel und Steeden verfügen über Kindertagesstätten.

Eine medizinische Grundversorgung ist in Runkel bzw. dem Stadtteil Steeden gegeben. In Runkel befindet sich die nächste Apotheke, das nächste Krankenhaus ist in Limburg vorhanden.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1973 ursprünglich als Einfamilien-Wohnhaus errichteten Gebäude bebaut, das 1984 in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt wurde.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist eingeschossig und voll unterkellert. Zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Teilung verfügte das Wohnhaus über ein nicht ausgebautes Satteldach.

Der nachträgliche Dachausbau sowie die Neudeckung des Daches mit glasierten Tondachziegeln wurden seitens des aktuellen Eigentümers des Wohnungseigentums im Erdgeschoss (lt. Teilungsplan rot umrandet) des Gebäudes ausgeführt.

Die Fassaden sind verputzt, die Fenster der zu bewertenden Wohnung im Untergeschoss stammen überwiegend noch aus dem Baujahr des Gebäudes und sind als zweischeibenverglaste Holzfenster ausgeführt. Der vom Flur aus zugängliche Kellerraum der Wohnung im Untergeschoss verfügt über ein kleines Kunststoff-Fenster (Baujahr 1997), das sich in einem Lichtschacht befindet. Auch das Bad verfügt über einen Lichtschacht. Hier besteht das Fenster jedoch aus einem zweischeibenverglasten Holzfenster.

Die Erschließung des zu bewertenden Sondereigentums erfolgt im Bereich der süd-östlichen Fassade über eine einscheiben-drahtverglaste Aluminium-Haustür, die ebenfalls noch aus dem Baujahr des Gebäudes stammt.

Die Beheizung des zu bewertenden Sondereigentums erfolgt mittels Nachtspeicheröfen, die größtenteils in Wandnischen eingebaut wurden. Warmwasser wird dezentral erzeugt.

#### Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus beinhaltet zwei Sondereigentume, von denen das Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss des Gebäudes (im Teilungsplan blau umrandet) zu bewerten ist.

Die Wohnung im Untergeschoss wird separat von außen im Bereich der süd-östlichen Fassade erschlossen und verfügt über einen Windfang mit angrenzendem Flur, von dem ein straßenseitiges Wohnzimmer, die Küche, zwei Zimmer sowie hangseitig ein unbeheizter Kellerraum, ein Bad und ein größeres Schlafzimmer (lt. Grundriss „Trockenraum“) erschlossen werden. Anzumerken ist, dass das Fenster im Trockenraum nicht die Anforderungen an die bauordnungsrechtlich herzustellende Belichtungsfläche (1/8tel der Bodenfläche) erfüllt. Bei der Bewertung wurde der Raum daher nur zur Hälfte angesetzt, so dass sich die **Wohnfläche** auf rd. 101 m<sup>2</sup> beläuft.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem o.g. Kellerraum auch der Kellerraum des erdgeschossigen Sondereigentums (im Teilungsplan rot umrandet), der vom Erdgeschoss mittels Treppenabgang erschlossen wird. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zum Flur der Untergeschoss-Wohnung wurde baulich geschlossen. Anzumerken ist, dass sich auch die Stromzähler der erdgeschossigen Einheit im Flur des Untergeschosses befinden und somit nur bedingt zugänglich sind.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden sind, abgesehen von den Schlafzimmern, gefliest, die Wände größtenteils tapeziert und die Decken holzverkleidet. Die Schlafzimmer wurden mit Teppich- bzw. Laminatboden versehen. Das raumhoch geflieste Bad beinhaltet eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschtisch, ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und einen Waschmaschinenanschluss. Das Bad wurde im Zuge der 1984 durchgeführten Teilung in Wohnungseigentume eingebaut.

**Baulicher Zustand:**

Das Gebäude befindet sich in einem **überwiegend guten** baulichen Zustand.

Hinsichtlich des zu bewertenden Sondereigentums stellen die Wandnischen aus energetischen Gesichtspunkten eine Schwächung der Außenwände dar, außerdem sind die zweischeibenverglasten Holzfenster aus dem Baujahr auszutauschen. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage steht mittelfristig an.

Die Außenwände des zu bewertenden Sondereigentums wurden innenseitig verkleidet. Dies könnte zu einer bauphysikalisch bedingten Verschiebung des Taupunktes führen und eine Schimmelpilzbildung verursachen. Im Rahmen des Ortstermines konnten hierzu keine Anhaltspunkte festgestellt werden.

Die gemauerte Stützwand, die das ansteigende Gartengelände im Nord-Osten abfängt, ist schadhaft. Hier waren Rissbildungen und Fehlstellen zu erkennen. Die ebenfalls gemauerte Stützwand entlang des Bürgersteigs zeigt Feuchtigkeitserscheinungen.

Hinweis:

Die Dacheindeckung wurde im Zuge des Ausbaus des Dachraums seitens des Eigentümers des nicht zu bewertenden Wohnungseigentums (im Teilungsplan rot umrandet) erneuert und mit Dachflächenfenstern versehen. Eine Änderung der Teilungserklärung im Zuge des Ausbaus des Dachraums zu Wohnzwecken erfolgte bislang nicht.

Nach Auskunft der Betreuerin fand hierzu keine Abstimmung bzw. Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder dergleichen statt. Da es sich bei der Dachfläche um Gemeinschaftseigentum handelt, wäre eine Zustimmung des zweiten Eigentümers jedoch erforderlich gewesen. Außerdem müsste die Teilungserklärung einvernehmlich dementsprechend geändert werden, da sich die Miteigentumsanteile durch die Hinzunahme des Dachgeschosses ändern.

Anzumerken ist, dass dem Bauamt kein Baugesuch zum Ausbau vorliegt. Fraglich ist auch, inwieweit im Zuge des Ausbaus geprüft wurde, ob die **Decke über Erdgeschoss aus statischer Sicht** einen Ausbau des Dachraums zulässt.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem Vorgarten im Süd-Westen und einen Gartenbereich im Nord-Osten.

Aufgrund des von der Straße im Süd-Westen zu Grundstücksgrenze im Nord-Osten ansteigenden Geländes, wurde entlang des Bürgersteiges eine gemauerte Stützwand ausgeführt. Stellplätze auf dem Grundstück wurden nicht hergestellt. Auch die lt. der vorliegenden Bauunterlagen genehmigte Doppelgarage wurde nicht realisiert.

Die Zuwegung zum Eingang des zu bewertenden Sondereigentums im Untergeschoss erfolgt vom Bürgersteig aus über insgesamt 12 Stufen, die mit Waschbetonplatten befestigt wurden.

Vom Eingangsniveau des Untergeschosses, das aufgrund der Hanglage dreiseitig zu belichten ist, führen weitere Stufen zum oberen Grundstücksbereich. Hier befindet sich der Zugang zum Erdgeschoss, das lt. Teilungserklärung das zweite Sondereigentum beinhaltet. Der Garten, der entlang der Zuwegung zum Hauseingang mittels gemauerter Stützwand abgefangen wird, ist als begrünter Hang ausgebildet. Das Gelände des nord-östlich angrenzenden Nachbargartens wird ebenfalls über eine Stützwand abgefangen. Diese Wand wurde betoniert ausgeführt.

Im Bereich der nord-westlichen Grundstücksgrenze wurde ein massiver Schuppen mit Pultdach errichtet, der sich am Ende der mit Wabenpflaster befestigten Zuwegung zum Hauseingang der erdgeschossigen Wohnung befindet. Der Schuppen ist dem Sondereigentum im Erdgeschoss zugeordnet.

Anzumerken ist, dass eine Zuordnung der Freiflächen mittels Sondernutzungsrechten nicht vereinbart wurde, so dass alle Freiflächen des Grundstücks als Gemeinschaftseigentum anzusehen sind. In der Örtlichkeit war festzustellen, dass der Eigentümer des nicht zum Bewertungsumfang gehörenden Sondereigentums die Terrasse, die im Süd-Westen an das Wohnzimmer des zu bewertenden Sondereigentums anschließt, die Terrassenfläche mit einem Stabmattenzaun eingefriedet hat. Der Zaun verläuft auch unmittelbar entlang der Fenserelemente und der Terrassentür im Untergeschoss, so dass die Terrasse zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Im seitlichen Zaunelement hat der Eigentümer des nicht zu bewertenden Sondereigentums ein abschließbares Törchen eingebaut.

#### 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 Wohnungsgrundbuchs von Steeden bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.  
Grundbuch nach dem Stand vom 26.05.2025

#### 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 **folgende** Eintragungen in Blatt Nr. 5-2/13, Flurstück 321, Rheinbergstraße 58 (linker Nachbar),

lfd. Nr. 1:

„Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Fläche von 3,00 m Breite und 4,00 m Länge dem Nachbargrundstück Flur 14, Flurstück 320, bei der Bemessung des Bauwichts zugerechnet wird.

Er verpflichtet sich, mit seinen Gebäuden von dieser Fläche den vorgeschriebenen Bauwicht einzuhalten. Die Baulast verliert ihre Gültigkeit (für den Bereich eines evtl. Anbaues), sofern der Eigentümer des Flurstückes 321 (linker Nachbar) bis zur Deckungsgleiche an die Grenzbebauung des Flurstückes 320 (Bewertungsgrundstück) anbaut.“

Diese Eintragung stellt keine Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück dar.

lfd. Nr. 2:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, dass die mit dem Grundstück 320 (Garage mit Deckenaufleger) verbundenen, gemeinsamen Bauteile (Brandwand) erhalten bleiben, wenn die auf seinem Grundstück befindliche bauliche Anlage abgebrochen wird.“

Die für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 320) beantragte Garage wurde bislang nicht errichtet, so dass diese Eintragung unbeachtlich ist.

#### Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

- Bebauungsplan:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.  
Rheinbergstraße/Schulstraße (1976)
- Baugenehmigung:** Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Ein Bauantrag für den nachträglichen Ausbau des Dachraums liegt dem Bauamt nicht 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 den 411,070/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 65594 Runkel-Steeden, Rheinbergstraße 56, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan blau umrandet, zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Steeden	1597	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steeden	14	320	883 m <sup>2</sup>

### 2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 2.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 2.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 90,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	883 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	883	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	90,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 90,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 883 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 79.470,00 € rd. <u>79.500,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 insgesamt 79.500,00 €.

### 2.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 411,070/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	79.500,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	79.500,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 411,070/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.680,06 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 32.680,06 € rd. <u>32.700,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 32.700,00 €.

### 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 (€)
Wohnungseigentum (Zwei- familien-Wohnhaus)	Wohnung UG	101,00	7,00	707,00	8.484,00
Summe		101,00		707,00	8.484,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.484,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.942,68 €
jährlicher Reinertrag	= 6.541,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,40 % von 32.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 784,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.756,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,212
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.107,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 154.807,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 144.807,30 € rd. <u>145.000,00 €</u>

## 2.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 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.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	101,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.414,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		169,68 €
Summe			1.942,68 €

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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