

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde durch die Erneuerung der Dacheindeckung im Rahmen des Dachgeschossausbaus modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	4,0	/
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	/	/
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2,0	/	/
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	/	/
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	/	/
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	/	/
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2,0	/	/
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	/	/
Summe	20,0	4,0	/

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Austausch Fensterelemente und Haustür -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

2.6 Vergleichswertermittlung**2.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors**

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.790,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	UG	× 0,900	
Ausstattung	keine Angabe	2,7	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	75,00	101,00	× 0,970	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Bodenrichtwert	102	90	× 0,950	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.484,54 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.484,54 €/m ²

2.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		1.484,54 €/m ²
Wohnfläche	×	101,00 m ²
Zwischenwert	=	190.316,16 €
Zwischenwert	=	149.938,54 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Vergleichswert	=	139.938,54 € rd. <u>140.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd. 140.000,00 € ermittelt.

2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den 411,07/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück in Steeden, einem Stadtteil der Kleinstadt Runkel.

Das Flurstück 320 hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von 883 m². Es 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 wurden seitens des aktuellen Eigentümers des Wohnungseigentums im Erdgeschoss des Gebäudes (im Teilungsplan rot umrandet) ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster der zu bewertenden Wohnung im Untergeschoss stammen noch aus dem Baujahr des Gebäudes und bestehen aus zweischeibenverglasten Holzfenstern.

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. Die Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums beläuft sich auf rd. 101 m².

Die Verkäuflichkeit des Miteigentumsanteils ist aufgrund der bisher nicht praktizierten Regelungen, die einer ordnungsgemäßen Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft zugrunde liegen, wie z.B. die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, die fehlende Verwaltung, nicht abgestimmte Baumaßnahmen etc., als stark eingeschränkt anzusehen.

2.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 145.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. 140.000,00 €.

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,

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

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd.

145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend 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 09. 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 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



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ANHANG - Nr. 3

Plan aus der Bauakte, Wohnflächen und Gebäudegrundflächen

Neubau eines Einfamilienwohnhauses für Herrn R.

Di. Einkäufer des §7 Abs 4 (1) der Verordnungs-
gebung... (Vollz) sind beauftragt.
Gegen Weibung, den 06. AUG. 1984
in Zusammenarbeit mit dem
RECHNUNGSFÜHRER
- Kreisbauamt -
I.A. R. B. 7

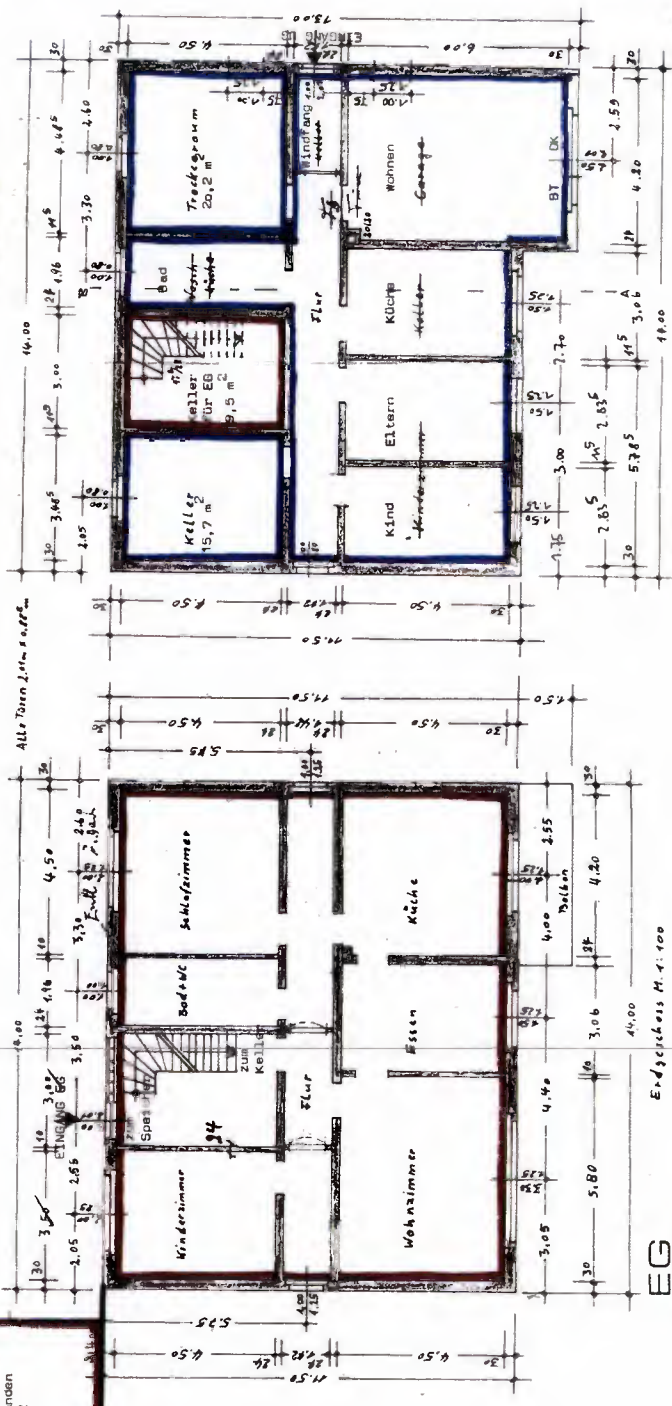


Kreisbauamt des
Oberbaurates
KREISBAUAMT
RUNKEL
BAUSACHSCHÜTZER
Weibung R. B. 7

Maßgebend für die Konstruktions-
abmessungen und die Baustoffpole
ist die geprüfte statische Berechnung

ABE-M 11
NUTZUNGSÄNDERUNG WOHNAUS
RHEINBERGSTR. 56, 6551 RUNKEL
BAUHERR :
PLANUNG :
STEEDEN, 29. 12. 1983

Rundse,
vorhanden
16 m²



UG Kellergeschoss H. 1.100
EG Besiedlich im Januar
Der Baubereich

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilien-Wohnhaus, Rheinbergstraße 56, 65594 Runkel-Steeden
Mieteinheit: Wohnung UG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (19.11.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- WoFIV
- DIN 283
- DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Trockenraum (Schlafert)	1	+	Belichtungsfläche Fenster zu gering, daher nur hälftiger Ansatz	1,00	4,410	0,000	4,390	0,000	19,36	0,50	9,68	9,68	
2	Bad	2	+		1,00	4,400	0,000	1,910	0,000	8,40	1,00	8,40	8,40	
3	Zimmer 1	3	+		1,00	4,470	0,000	2,890	0,000	12,92	1,00	12,92	12,92	
4	Zimmer 2	4	+		1,00	4,470	0,000	2,860	0,000	12,78	1,00	12,78	12,78	
5	Küche	5	+		1,00	4,440	0,000	2,850	0,000	12,65	1,00	12,65	12,65	
6	Wohnen	6	-		1,00	6,610	0,000	4,410	0,000	25,28	1,00	-0,25	25,03	
7	Wohnen	6	+		1,00	6,120	0,000	4,130	0,000	25,28	1,00	25,28	25,03	
8	Flur	7	+		1,00	3,380	0,000	1,400	0,000	4,73	1,00	4,73	17,20	
9	Flur	7	+		1,00	0,910	0,000	0,280	0,000	0,25	1,00	0,25	17,20	
10	Flur	7	+		1,00	2,940	0,000	0,540	0,000	1,59	1,00	1,59	17,20	
11	Flur	7	+		1,00	7,590	0,000	1,400	0,000	10,63	1,00	10,63	17,20	
12	Windfang	8	+		1,00	1,990	0,000	1,400	0,000	2,79	1,00	2,79	2,79	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **101,45** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilien-Wohnhaus, Rheinbergstraße 56, 65594 Runkel-Steeden

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundnssebene	(+/-)	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	14,050	11,550	a oder b	162,28				
2	EG	+	1,00	4,790	1,500	a oder b	7,19				
3	EG	+	1,00	14,050	11,550	a oder b	162,28				
4	UG	+	1,00	14,050	11,550	a oder b	162,28				
Summe							494,03				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							494,03				m²

ANHANG – Nr. 4

Baulastauskunft

Baulastenblatt Nr. 5-2/13

Seite 1



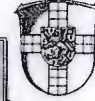
Kreisausschuss des Landkreises
Limburg-Weilburg
Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Schiele 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Runkel
Gemarkung Steeden
Flur 14
Flurstück 321
Rheinbergstraße 58

1 lfd.Nr	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
	<p>Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. Limburg, 23.07.2015 H. P.</p>	
1	<p>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</p> <p>Flur: 14 Flurstück: 320</p> <p>bei der Bemessung des Bauwiches zugerechnet wird.</p> <p>Er verpflichtet sich, mit seinen Gebäuden von dieser Fläche den vorgeschriebenen Bauwiche einzuhalten.</p> <p>Die Baulast verliert ihre Gültigkeit (für den Bereich eines evtl. Anbaues), sofern der Eigentümer des</p> <p>Flurstückes 321</p> <p>bis zur Deckungsgleiche an die Grenzbebauung des</p> <p>Flurstückes 320</p> <p>anbaut.</p>	<p>Eingetragen gemäß der Eintragungsverfügung vom 26.07.1984 Weilburg, den 27.08.84</p> <p>H.</p>

Baulastenblatt Nr. 5-2/13

Seite 2



Landratsamt des Landkreises
Limburg-Weilburg
Zuständig für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Schulstraße 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Runkel
Gemarkung Steeden
Flur 14
Flurstück 321
Rheinbergstraße 58

1 Bl.Nr	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
2	<p>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.</p> <p>Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Eintragung mit dem Inhalt des geschlossenen Baulastenblattes Nummer 5-2/32 übereinstimmt. Limburg, 23.07.2015</p> <p><i>[Signature]</i> He</p>	<p>Eingetragen gemäß der Eintragungsverfügung vom 18.05.1990 Weilburg, den 30.10.90</p> <p>H</p> <p>Übertragen am 23.07.2015 Limburg, 23.07.2015</p> <p><i>[Signature]</i> H</p>

wurde mir -uns- vorgele
ie folgt eigenhändig unt

05.1984.

Georg A. ...

... ..
(Unterschriften)

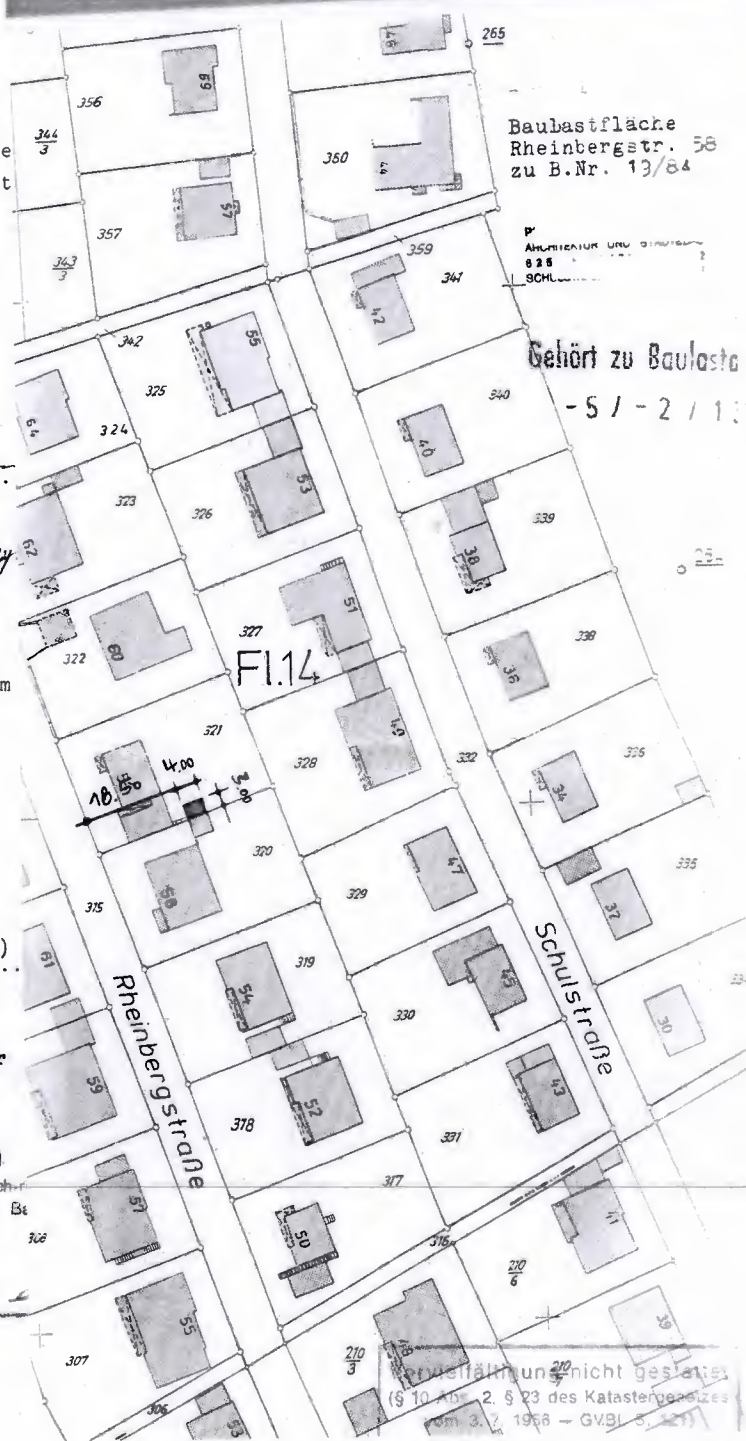
ft(en), erfolgte vor dem

05.1984.

...
(Unterschrift)

Ortsgerichtsvorsteher

Eintragungsverfügung
umseitig unterzeichnete öffentlich
pflichtungserklärung wird in das B
zeichnls eingetragen.
ilburg, den. 26.7.84



Baubastfläche
Rheinbergstr. 58
zu B.Nr. 13/84

P
ANLEGER UND
825
SCHL...

Gehört zu Baulast
- 5 / - 2 / 1 /

Fl. 14

Rheinbergstraße

Schulstraße

Grundsätzlich nicht gestattet
(§ 10 Abs. 2, § 23 des Katastergesetzes
vom 3. 7. 1956 - GVBl. S. 127)



Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Nord-West-Ansicht



Bild 2: Süd-West-Ansicht



Bild 3: Zuwegung



Bild 4: Garten im Nord-Osten



Bild 5: Flur Wohnungseigentum



Bild 6: Wohnzimmer



Bild 7: Küche



Bild 8: Kinderzimmer



Bild 9: Bad



Bild 10: Vorgartenbereich / Terrasse