

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

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	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	EG, DG	91,00			900,00	10.800,00
Garage			1,00	75,00	75,00	900,00
Schuppen			1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		91,00	2,00		803,00	12.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	- 2.073,00 €
jährlicher Reinertrag	= 9.927,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,10 % von 80.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 881,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.045,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,758
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 124.453,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 204.553,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- keine
Ertragswert	= 204.553,49 €
	rd. 205.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurde von mir näherungsweise anhand der ermittelten Brutto-Geschoss-Flächen durchgeführt (siehe Anhang).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² 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 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	91,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.274,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		240,00 €
Summe			2.073,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.7 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. 217.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 205.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte), Doppelgarage und Schuppen bebaute Grundstück in

65520 Bad Camberg-Würges, Steinweg 6,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Würges	1577	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Würges	3	230

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

217.000 €

in Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro

geschätzt.

2.8 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Würges, einem Stadtteil der Kleinstadt Bad Camberg.

Das 616 m² große Flurstück 230, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte sowie einer Doppelgarage und einem Schuppen bebaut ist, hat einen nahezu dreieckigen Grundstückszuschnitt. Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit straßenseitigem Zwerchhaus und hofseitiger Schleppgaube. Die Fenster sind als ältere, zweischeibenverglaste Aluminiumelemente ausgeführt; Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden. Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss wurde anhand der Brutto-Geschossflächen mit rd. 91 m² ermittelt (siehe Berechnung im Anhang). Über die Ausstattung der Räumlichkeiten kann keine Auskunft gegeben werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Bei der Bewertung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Über die Art der Beheizung kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Bei der Bewertung wurde eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern und im Zuge dessen die Entwässerungsführung zu ertüchtigen. Die Fassaden und die bewitterten Holzbau- teile des Eingangsvorbaus benötigen einen Anstrich.

Die grenzständige Doppelgarage wurde lt. Bauunterlagen 1970 in Massivbauweise errichtet, die Fassaden sind verputzt und die Dacheindeckung des flach geneigten Pultdaches besteht aus Bitumenbahnen. Der massive, zweigeschossige Schuppen wurde in der südlichen Grundstücksecke errichtet. Zwischen Wohnhaus und Schuppen wurde zudem ein Unterstand in Holzkonstruktion errichtet, dessen flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen gedeckt ist.

Insgesamt ist die Veräußerlichkeit als gegeben anzusehen.

2.9 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 der Räumlichkeiten gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Dieser Abschlag 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 angebracht.

Geschätzter unbelasteter Verkehrswert:	217.000,00 €
Sicherheitsabschlag (rd. 20 %):	43.400,00 €

angepasster Verkehrswert:	173.600,00 €
---------------------------	--------------

Der durch einen Sicherheitsabschlag angepasste Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte), Doppelgarage und Schuppen bebaute Grundstück in 65520 Bad Camberg-Würges, Steinweg 6,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Würges	1577	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Würges	3	230

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

173.600,- €

in Worten: einhundertdreundsiebzigtausendsechshundert 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. November 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

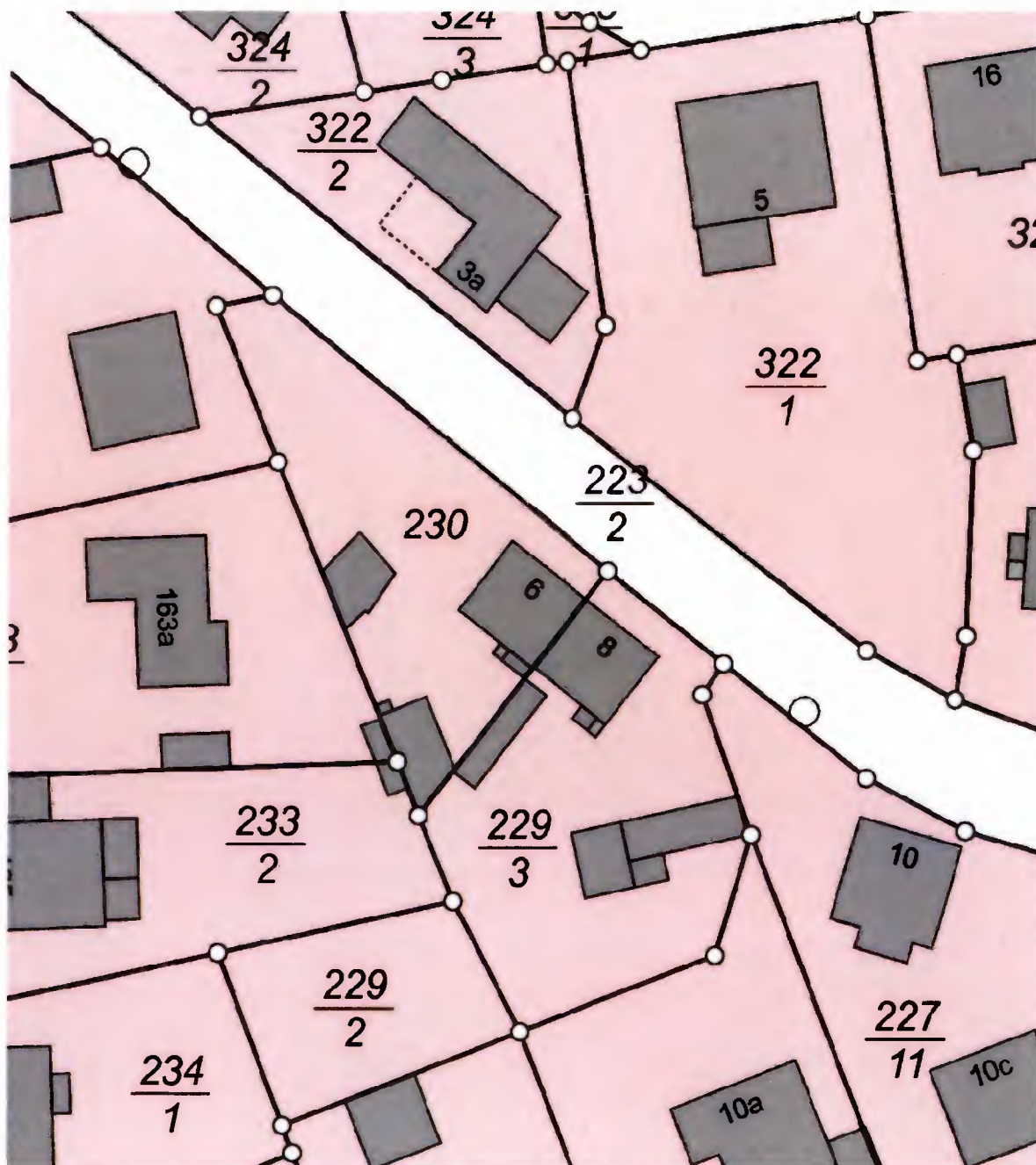
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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.

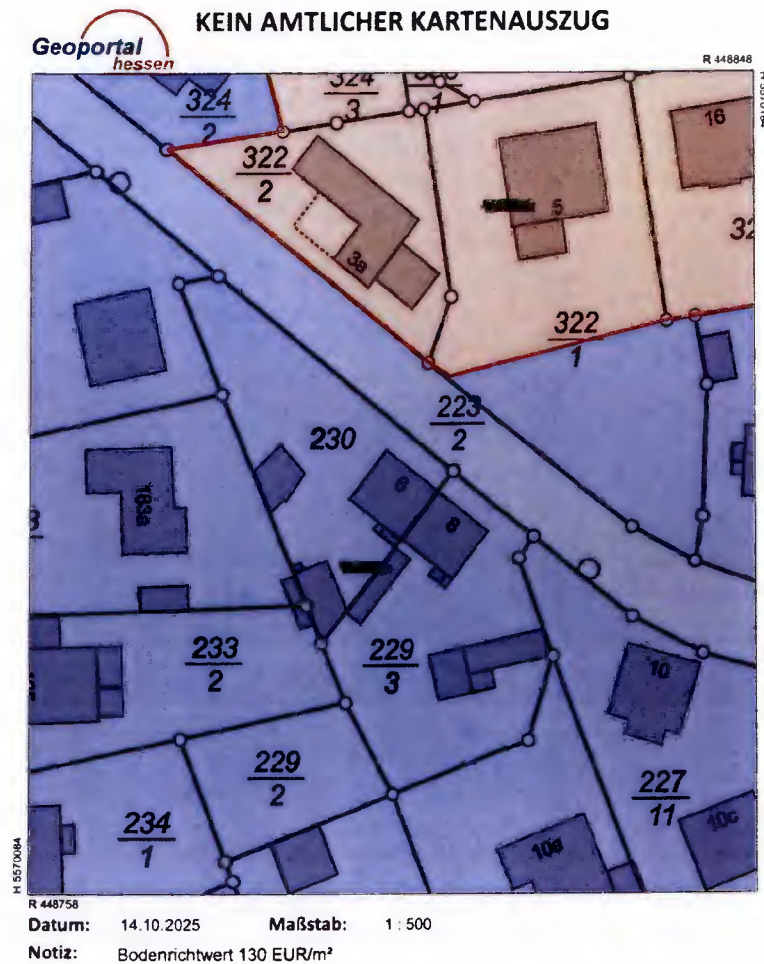
ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

ANHANG – Nr. 3

Berechnungen Gebäudegrundflächen und Wohnfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus, Steinweg 6, 65520 Bad Camberg-Würges

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrisssebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	8,300	7,650	a oder b	63,50				
2	EG	+	1,00	8,300	7,650	a oder b	63,50				
3	KG	+	1,00	8,300	7,650	a oder b	63,50				
Summe							190,50				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							190,50				m²

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt. Dabei wurde von der Brutto-Geschossfläche des Erd- und Dachgeschosses (rd. 127 m²) ein Abschlag für Wände, Treppen und technische Einbauten vorgenommen, der erfahrungsgemäß bei rd. 28 % liegt. Somit ergibt sich annäherungsweise eine Wohnfläche von rd. 91 m² (127 m² x 0,72 = 91,44 m²).

Für die Dachschrägen wurde kein zusätzlicher Abzug vorgenommen, da sie straßenseitig aufgrund des großen Zwerchhauses nur partiell die Wohnfläche reduzieren und der rückwärtige Hauseingang auf die Lage des Treppenhauses im Bereich der hofseitigen Trauffassade hindeutet, so dass es hier zu einer Doppelberücksichtigung hinsichtlich der Abzüge kommen würde. Außerdem wurde augenscheinlich ein hoher Kniestock ausgeführt, da die Dachschrägen auf mittlerer Höhe der Fensteröffnungen beginnen.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NMK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Steinweg 6, 65520 Bad Camberg-Würges

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	EG	+	F01			a oder b	50,10				
Summe							50,10				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							50,10				m²

Seite 2

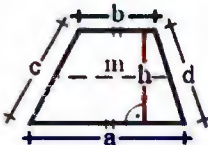
Dipl.-Ing. Katrin Begeré

Seite 29 von 32

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Garage, Steinweg 6, 65520 Bad Camberg-Würges

Sonderform

F01: Trapez		
$A = \frac{a+b}{2} \times h$		
a	9,030 m	Trapez
b	6,290 m	
h	6,540 m	
Fläche (A) = 50,10 m²		

Az.: 10 K 23/25

-nur Außenbesichtigung-
Steinweg 6,
65520 Bad Camberg-Würges

1. Ausfertigung
von 3 Ausfertigungen

ANHANG – Nr. 4

Baulastauskunft



Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



5A 2FC3 3550 08 5000 300A
DV 09 25 0,95 Deutsche Post
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss
Postfach 1552, 65535 Limburg



EINGEGANGEN

22. Sep. 2025

Erl.:

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Allgemeine Bauverwaltung

Architektur- u. Sachverständigenbüro Löw
Dipl.-Ing. Katrin Begeré
Ferdinand-Dirichs-Str. 15a
65549 Limburg

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl 0 (entrale: -0)
Telefax
E-Mail 3
Besuchsadresse Schiede 43, 65549 Limburg
Postanschrift und
Fristenbriefkasten Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen Baulastauskunft – 30.71 – 128/2025

17. September 2025

Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
Ihre Anfrage vom 10.09.2025, Ihr Aktenzeichen: 10 K 23/25



Guten Tag,

im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasteintragungen zulasten/zugunsten des
Grundstücks in der Gemarkung Würges, Flur 3, Flurstück 230, 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.

Kostenfestsetzung der Bauaufsicht:

Die Bauaufsichtsgebühr für die schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird
auf

30 EUR

festgesetzt (§§ 1 und 2 Hess. Verwaltungskostengesetz, Nr. 6452 des
Gebührenverzeichnisses zur Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Limburg-
Weilburg).

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 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 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0008 80 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Internet
Facebook
Instagram

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

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Nord-Ansicht



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht



Bild 4: massiver Schuppen



Bild 5: Unterstand



Bild 6: Garage