

Reg.Nr.: 08/2026/G

1. Ausfertigung

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Offheim eingetragenen 106,610/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebauten Grundstück in 65555 Limburg-Offheim, Friedlandstraße 1a, 1b, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Haus B Nr. 8 bezeichnet

sowie dem mit Nr. 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Kellergeschoss

10 K 32/25

Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



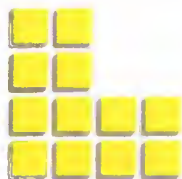
Verkehrswert: 197.000,00 €

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 (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des

im Wohnungsgrundbuch von Offheim eingetragenen 106,610/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebauten Grundstück in 65555 Limburg-Offheim, Friedlandstraße 1a, 1b, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Haus B Nr. 8 bezeichnet, sowie dem mit Nr. 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Kellergeschoss

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	1765	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	397/1

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts	5
1.4	Angaben zu Grundstück und Bebauung.....	6
1.5	Rechtliche Gegebenheiten:	9
1.6	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	10
2	Ermittlung des Verkehrswerts	11
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
2.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	12
2.4	Bodenwertermittlung	12
2.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	13
2.5	Ertragswertermittlung	14
2.5.1	Ertragswertberechnung	14
2.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
2.6	Vergleichswertermittlung	17
2.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	17
2.6.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	17
2.6.3	Vergleichswert	17
2.7	Abschließende Gesamtbeurteilung	18
2.8	Verkehrswert.....	19
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
3.3	Verwendete fachspezifische Software	21
4	Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Eigentümer: Herr xxx
unbekannten Aufenthalts

Zustellungsbevollmächtigter: Rechtsanwalt xxx

Insolvenzverwalter: Kanzlei xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 04.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 04.02.2026

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 04.02.2026 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 19. bzw. 20.01.2026 mitgeteilt.

Der Eigentümer ist unbekanntes Aufenthalts, daher wurde der Zugang zur Wohnung seitens des Insolvenzverwalters ermöglicht. Bei diesem Termin nahm ein Vertreter der Hausverwaltung teil. Seitens des Eigentümers bzw. des Insolvenzverwalters nahm Niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, in Augenschein genommen werden konnten. Der Spitzboden des Gebäudes war nicht zugänglich.

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?	Die zu bewertende Wohnung (Sondereigentum Nr. 8 im Haus B) war zum Zeitpunkt des Ortstermines unbewohnt. Laut Einwohnermeldeamt ist der Eigentümer nicht im Objekt gemeldet.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Verwaltung obliegt der Hausverwaltung: xxx Hausgeld: 310,- € monatlich Laut vorliegender Teilungserklärung obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung und Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, jedoch getrennt nach Haus A und Haus B und zwar in der Weise, als würden für Haus A und Haus B getrennte Eigentümergemeinschaften bestehen. Instandhaltungsrücklage Wirtschaftsjahr 2024: Haus B (Rücklagen 1a) 18.564,75 € Haus A (Rücklagen 1b) 5.348,57 € Bauliche Maßnahmen stehen lt. Auskunft des Hausverwalters derzeit keine an.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden?	In den Räumlichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums befinden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Anzeichen für Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden. 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.

Sind Altlasten bekannt?

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht 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.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs-freie 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 Orts-termins 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 insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich 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 ein Eckgrundstück in einem Wohngebiet unweit des Ortskernes von Offheim, einem Stadtteil der hessischen Kleinstadt Limburg.

Das Flurstück 397/1, welches mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut ist, hat bei einer Größe von 1.432 m² eine nahezu recht-eckige Grundstücksform mit Abschrägung im Bereich der Straßenein-mündung. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und fällt leicht von Süd-Ost nach Nord-West.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung
des Grundstücks:**

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grund-buchs 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:**

Sowohl die regionale Anbindung als auch die Anbindung an überregionale Verkehrsachsen ist als sehr gut einzustufen. Die nächste Autobahnanschlussstelle an die A 3 (Köln-Frankfurt) befindet sich am südlichen Rand von Offheim. Entlang des östlichen Ortsrandes verläuft die Bundesstraße 54. Des Weiteren verfügt Limburg, neben dem Bahnhof im Stadtkern, etwas außerhalb über einen ICE-Bahnhof der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage an einer wenig befahrenen Nebenstraße als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Die Stadt Limburg bildet mit der unmittelbar süd-westlich angrenzenden Stadt Diez ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen, die in einer Stadt dieser Struktur zu erwarten sind.

Der Stadtteil Offheim verfügt selbst über Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein Gewerbegebiet.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut, die 1991 in Massivbauweise errichtet wurden. Haus A beinhaltet vier Wohnungen und Haus B, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, verfügt über acht Wohnungen. Postalisch erfasst ist Haus B mit der Hausnummer „Friedlandstraße 1a“.

Das zu bewertende Sondereigentum liegt im Dachgeschoss des zweigeschossigen, zu rund Dreivierteln unterkellerten Gebäudes (Haus B), dessen First parallel der westlich des Grundstücks verlaufenden St.-Rochus-Straße verläuft. Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von der Friedlandstraße. Die Haustüranlage besteht aus Aluminium und verfügt über ein feststehendes, verglastes Seitenteil mit integrierter Klingelanlage und acht Briefkästen. Der Türflügel und die Fenster im Treppenhaus verfügen über Sprossen im Scheiben-Zwischenraum. Im Bereich des Hauseingangs dient eine auskragende Betonplatte als Wetterschutz. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Fenstern. Die marmorbelegten Treppenhäuser des allgemeinen Treppenhauses sind massiv und mit Zwischenpodesten ausgeführt, das Metallgeländer ist gestrichen. Die Brüstungen der massiven Balkone bestehen aus Betonelementen, die Betonplatten der Balkone ruhen auf Rundstützen.

Das Krüppelwalmdach ist mit Betondachsteinen gedeckt. Im Bereich der westlichen Dachfläche wurden drei Giebelgauben und zwei große Zwerchhäuser ausgeführt. In der östlichen Dachfläche befinden sich vier kleine Giebelgauben. Die Gauben sind mit Kunstschiefer verkleidet.

In den Spitzboden gelangt man mittels Klappe im Deckenbereich des obersten Treppenhausflures. Die Unterkellerung kann zum einen vom Treppenhaus oder auch über eine Kelleraußentür im Bereich der nördlichen Kelleraußenwand erschlossen werden. Die hier lt. Bauunterlagen kellerintegrierte Doppelgarage (Sondereigentum Nr. 9) wurde nicht ausgeführt. Hier wurden anstelle eines Garagentores lediglich zwei vergitterte Fenster eingebaut.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gastherme der Fa. Viessmann (Baujahr 2019) mit separatem Warmwasserspeicher. Die Wohnungen verfügen über Heizkörper. Alle Verbräuche werden separat gezählt.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Grundstück, auf dem sich zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser befinden, wurde 1991 im Zuge der Errichtung in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Dabei wurden im Haus A vier Wohnungen und im Haus B acht Wohnungen realisiert, denen jeweils ein Kellerraum zugeordnet ist. In der Unterkellerung von Haus B befinden sich, neben den o.g. Kellerräumen der Wohnungen, ein großer Kellerraum (lt. Grundriss „Doppelgarage“) in Form eines separaten Sondereigentums, der Heizraum und ein Bereich zum Aufstellen von Waschmaschinen sowie Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen.

Das zu bewertende **Sondereigentum Nr. 8** befindet sich im Dachgeschoss von Haus B und umfasst eine Wohnung mit einer **Wohnfläche** von rd. 90 m². Vom Flur der Wohnung sind ein Bad, eine Küche, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer zu erschließen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen Balkon.

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden sind überwiegend mit Laminat belegt, Küche und Bad wurden gefliest. Die Wände und Decken bzw. Dachschrägen sind tapeziert. Das Bad wurde raumhoch gefliest und mit einem Waschbecken, einem wandhängenden WC mit Unterputz-Spülkasten, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude (Haus B) sowie das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 8) befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Lediglich der handbetriebene Rollladen im Wohnzimmer ist defekt.

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum Wohnhauseingang wurde mit Verbundpflaster befestigt. Entlang des Weges und der Friedlandstraße dienen immergrüne Hecken als Sichtschutz. Die Stellplatzfläche im Bereich der Zuwegung zur Kelleraußentür wurde mit Rasengittersteinen hergestellt. Einfriedigungen in Form von Zunanlagen oder dergleichen sind nur zu den angrenzenden Nachbargrundstücken vorhanden.

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 Offheim bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 12.01.2026

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 keine Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen 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 Wertermitt-
lungsrichtlinie – 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 106,610/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebauten Grundstück in 65555 Limburg-Offheim, Friedlandstraße 1a, 1b, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Haus B Nr. 8 bezeichnet, sowie dem mit Nr. 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Kellergeschoss, zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Offheim	1765	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Offheim	20	397/1	1.432 m ²

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 €/m² 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 m² 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 215,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.432 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 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)	=	215,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.02.2026	× 1,100	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	215,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	650	1.432	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	215,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	215,00 €/m ²	
Fläche	×	1.432 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	307.880,00 € rd. 308.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt 308.000,00 €.

2.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 106,610/1.000) 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	308.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 106,610/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.835,88 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	keine
anteiliger Bodenwert	= 32.835,88 € rd. <u>32.800,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 32.800,00 €.

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Haus B)	Wohnung DG links	90,00	8,10	729,00	8.748,00
Summe		90,00		729,00	8.748,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.748,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.800,96 €
jährlicher Reinertrag	= 6.947,04 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,80 % von 32.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 590,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.356,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,801
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 164.007,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 196.807,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	kein Ansatz
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 196.807,67 €
rd.	197.000,00 €

2.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen 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 €/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. × 366,00 €	366,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 90,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.260,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	174,96 €
Summe		1.800,96 €

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 Unterhaltungstaus 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 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)	=	2.350,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	x 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	x 0,970	
Wohnfläche [m ²]	70,00	90,00	x 0,980	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,000	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.233,91 €/m ²

2.6.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.6.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.233,91 €/m ²
Wohnfläche	x 90,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 201.051,90 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	keine
Vergleichswert	= 201.051,90 € rd. 201.000,00 €

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd. 201.000,00 € ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den 106,610/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebauten Grundstück in einem Wohngebiet in Limburg-Offheim, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Dachgeschoss von Haus B sowie einem Kellerraum.

Das Flurstück 397/1, welches mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut ist, hat bei einer Größe von 1.432 m² eine nahezu rechteckige Grundstücksform mit Abschrägung im Bereich der Straßeneinmündung.

Die Gebäude wurden 1991 in Massivbauweise errichtet. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Fenstern. Haus A beinhaltet vier Wohnungen und Haus B, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, verfügt über acht Wohnungen. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 8 liegt im Dachgeschoss des zweigeschossigen, zu rund Dreivierteln unterkellerten Haus B.

Die Wohnung weist eine Wohnfläche von rd. 90 m² auf. Vom Flur der Wohnung sind ein Bad, eine Küche, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer zu erschließen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen Balkon. Dem Sondereigentum ist zudem ein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung entspricht einem einfachen bis mittleren Standard.

Das Gebäude, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, sowie das zu Sondereigentum (Wohnung Nr. 8) selbst befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Lediglich der handbetriebene Rollladen im Wohnzimmer ist defekt.

Die Veräußerlichkeit des Bewertungsobjektes ist als gut einzustufen. Positiv wirken sich die Lage in einem ruhigen Wohngebiet abseits der Hauptstraße und die vor Ort vorhandenen, infrastrukturellen Einrichtungen aus.

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. 197.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt rd. 201.000,00 €.

Der Verkehrswert für den 106,610/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern bebauten Grundstück in

65555 Limburg-Offheim, Friedlandstraße 1a, 1b,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss links,
im Aufteilungsplan mit Haus B Nr. 8 bezeichnet
sowie dem mit Nr. 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Kellergeschoss,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	1765	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	397/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

197.000 €

in Worten: einhundertsiebenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 30. März 2026



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

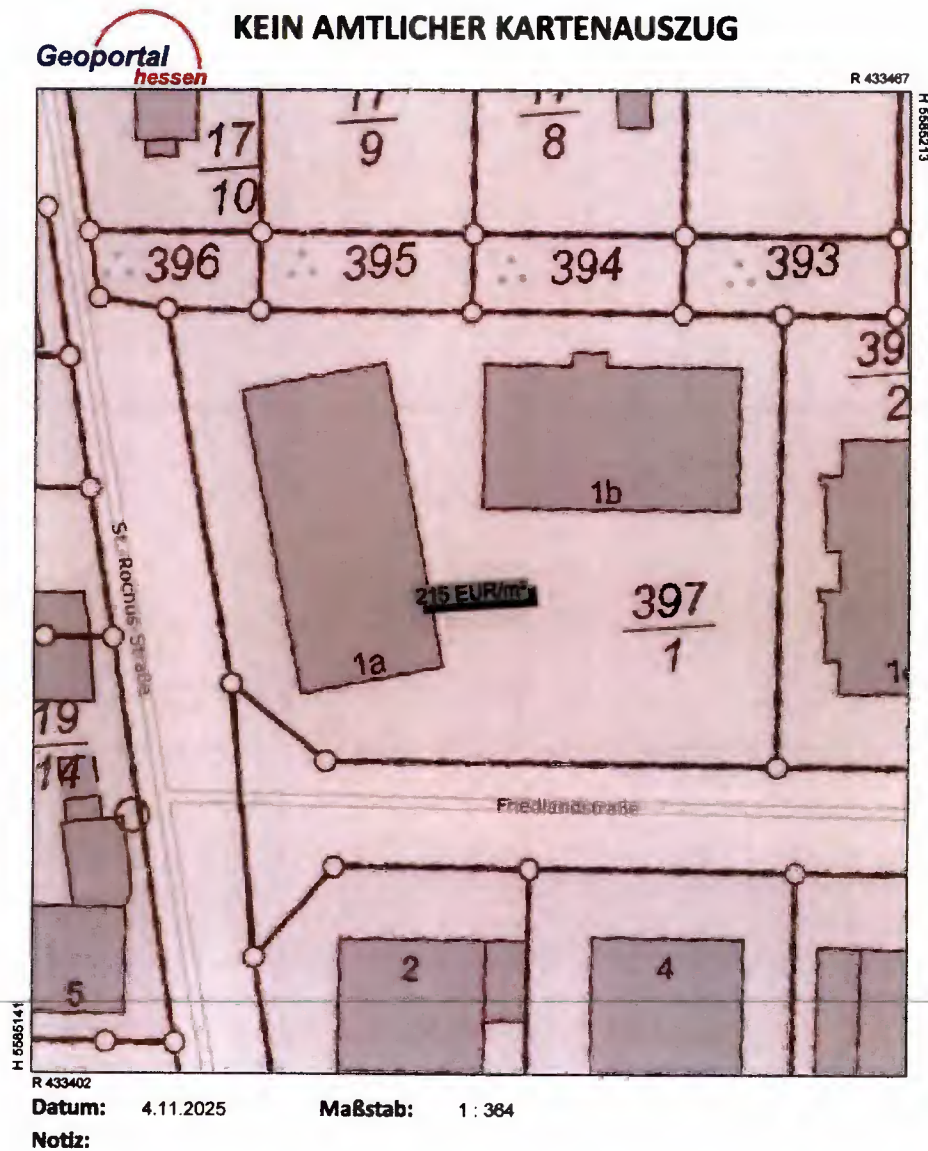
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

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 04.03.2026) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Flurkarte

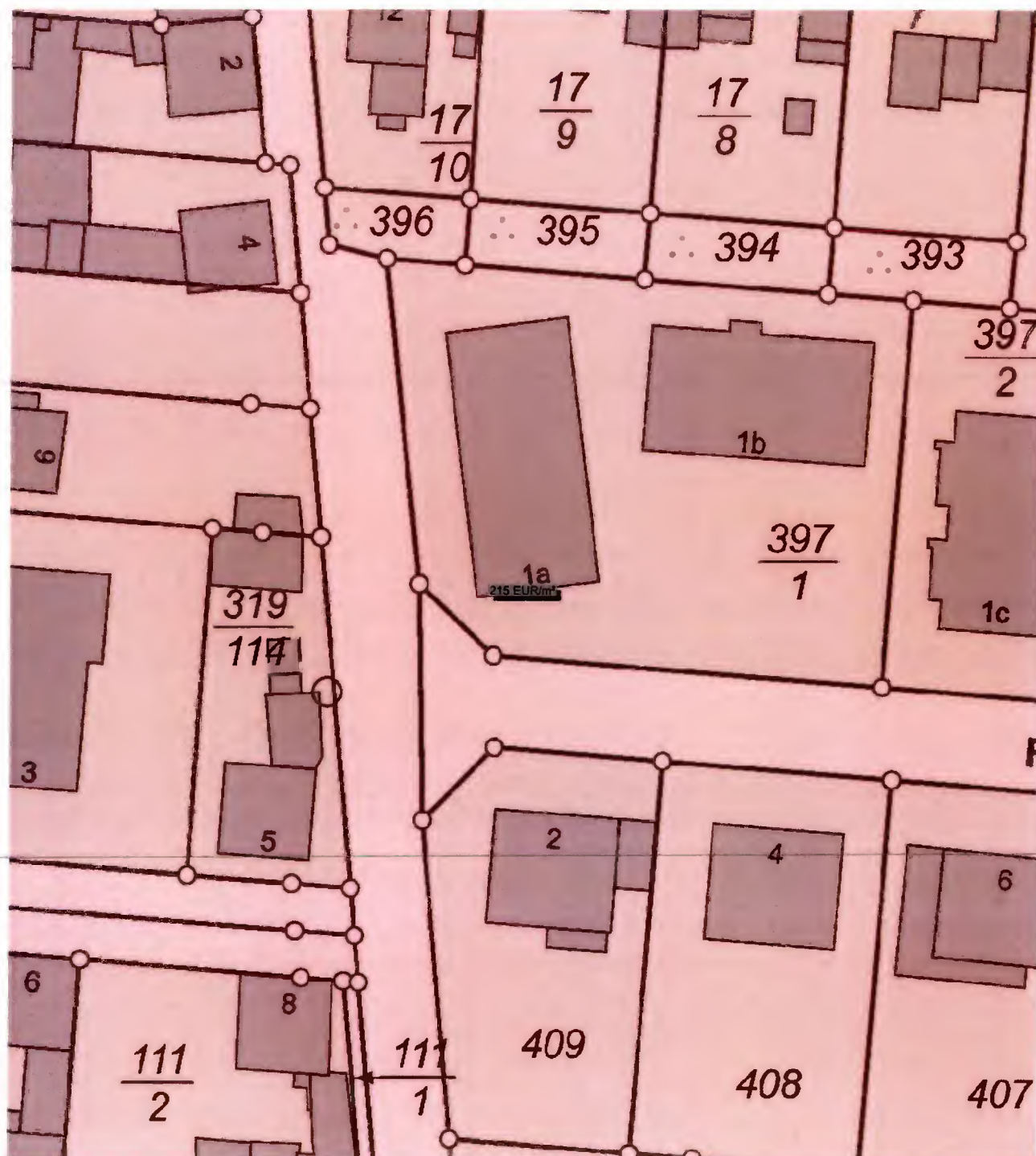


Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

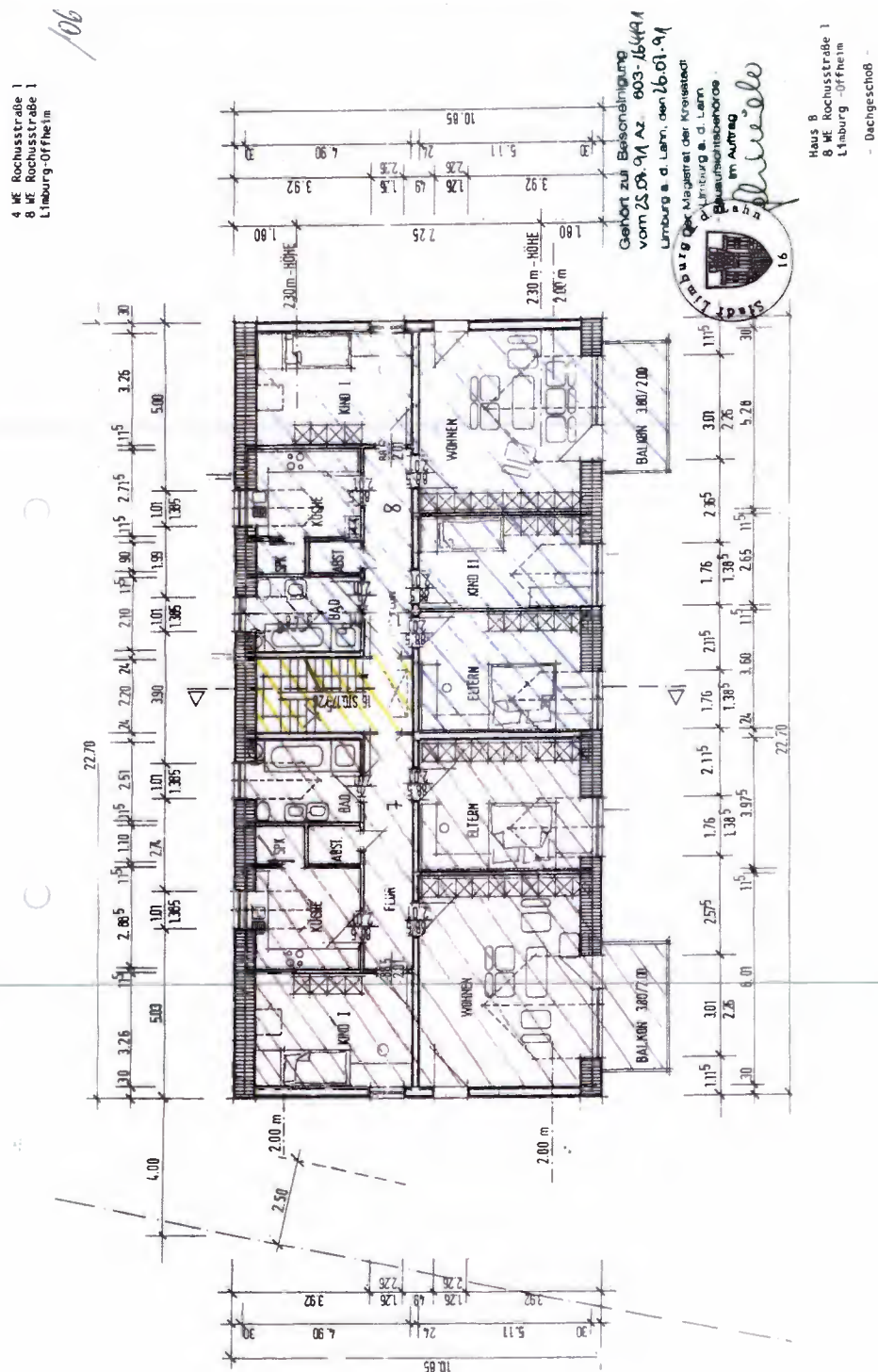
ANHANG – Nr. 2

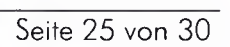
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ANHANG – Nr. 3

Kopien aus der Bauakte, Wohnflächen





Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilien-Wohnhaus (Wohnung), Friedlandstraße 1a, 65555 Limburg-Offheim
Mieteinheit: Wohnung DG links

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

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (04.02.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ WoFIV
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer	1	-	zwischen 1 und 2m	1,00	1,870	0,000	0,930	0,000	1,74	0,50	-0,87	16,66	
2	Schlafzimmer	1	-	unter 1m	1,00	1,870	0,000	0,370	0,000	0,69	1,00	-0,69	16,66	
3	Schlafzimmer	1	+		1,00	5,060	0,000	3,600	0,000	18,22	1,00	18,22	16,66	
4	Esszimmer (Kind 2)	2	-	zwischen 1 und 2m	1,00	0,850	0,000	0,930	0,000	0,79	0,50	-0,40	12,24	
5	Esszimmer (Kind 2)	2	-	unter 1m	1,00	0,850	0,000	0,370	0,000	0,31	1,00	-0,31	12,24	
6	Esszimmer (Kind 2)	2	+		1,00	5,060	0,000	2,560	0,000	12,95	1,00	12,95	12,24	
7	Balkon	3	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,550	0,000	1,900	0,000	6,74	0,25	1,69	1,69	
8	Wohnzimmer	4	-	zwischen 1 und 2m	1,00	2,330	0,000	0,930	0,000	2,17	0,50	-1,09	24,56	
9	Wohnzimmer	4	-	unter 1m	1,00	2,330	0,000	0,370	0,000	0,86	1,00	-0,86	24,56	
10	Wohnzimmer	4	+		1,00	5,240	0,000	5,060	0,000	26,51	1,00	26,51	24,56	
11	Zimmer (Kind 1)	5	-	zwischen 1 und 2m	1,00	3,250	0,000	0,930	0,000	3,02	0,50	-1,51	13,05	
12	Zimmer (Kind 1)	5	-	unter 1m	1,00	3,250	0,000	0,370	0,000	1,20	1,00	-1,20	13,05	
13	Zimmer (Kind 1)	5	+		1,00	4,850	0,000	3,250	0,000	15,76	1,00	15,76	13,05	
14	Küche	6	-	zwischen 1 und 2m	1,00	2,320	0,000	0,930	0,000	2,16	0,50	-1,08	9,41	
15	Küche	6	-	unter 1m	1,00	2,320	0,000	0,370	0,000	0,86	1,00	-0,86	9,41	
16	Küche	6	+		1,00	3,450	0,000	3,290	0,000	11,35	1,00	11,35	9,41	

17	Bad	7	-	zwischen 1 und 2m	1,00	1,180	0,000	0,930	0,000	1,10	0,50	-0,55	5,71	
18	Bad	7	-	unter 1m	1,00	1,180	0,000	0,370	0,000	0,44	1,00	-0,44	5,71	
19	Bad	7	+		1,00	3,100	0,000	2,160	0,000	6,70	1,00	6,70	5,71	
20	Flur	8	-		1,00	0,610	0,000	0,260	0,000	0,16	1,00	-0,16	6,98	
21	Flur	8	+		1,00	5,670	0,000	1,260	0,000	7,14	1,00	7,14	6,98	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													90,30	m²

ANHANG – Nr. 4

Baulastauskunft

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn



Der Magistrat

85

Der Magistrat, Postfach 14 55, 65534 Limburg

Stadtbauamt Bauaufsichtsbehörde

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg a. d. Lahn

Gemeinsame Posteingangsstelle des Amts- und Landgerichts Limburg		Dienstgebäude Ober der Lahn 1 65549 Limburg a. d. Lahn	
03. Nov. 2025		Telefon (06431) 203-0 Telefax (06431) 203-258	
Anl.	Dop.	Bd.	Sprechzeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Kostm.			

Sachbearbeiter/in

Tel.-Durchwahl

Zeichen
603-8Zimmer-Nr.
320Datum
30.10.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: 2025-0156-BK-8
 Gem./Flur/Flist.: Offheim - 0020 - 397/1
 Straße, Haus-Nr.: Friedlandstraße 1a, 1b
 Ihr Zeichen: 10 K 32/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 16.10.2025, bei uns eingegangen am 28.10.2025, auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teilen wir Ihnen mit, dass für das im Betreff genannte Grundstück **keine Baulasten** eingetragen sind.

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

U. J. Russert

Kreissparkasse Limburg
 Nass. Sparkasse Limburg
 Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG

IBAN DE76 5115 0016 0000 0000 67
 IBAN DE84 5105 0015 0536 0001 23
 IBAN DE14 5709 2800 0000 7602 18

BIC HELADEF11LM
 BIC NASSDE55XXX
 BIC GENODE51DIE

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Nord-West-Ansicht



Bild 2: Süd-West-Ansicht



Bild 3: Zuwegung Hauseingang

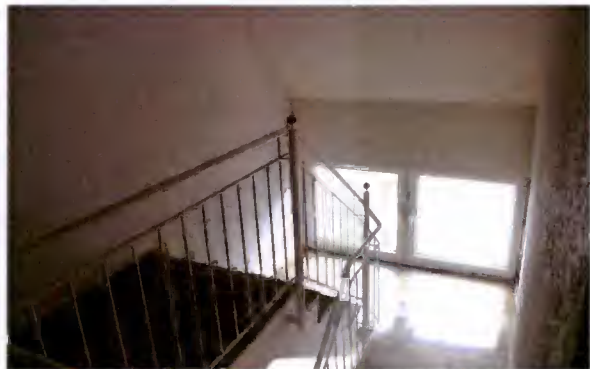


Bild 4: Treppenhaus

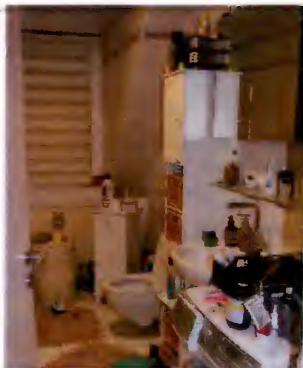


Bild 5: Bad



Bild 6: Küche

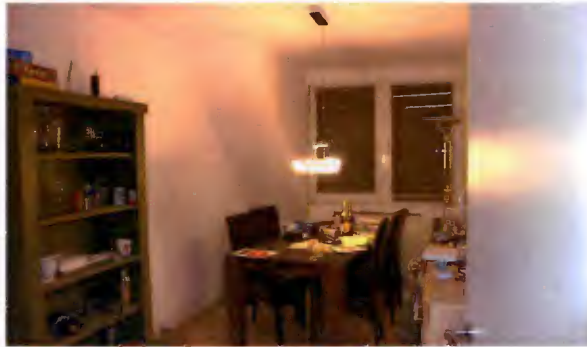


Bild 7: Zimmer



Bild 8: Heizraum