

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **140.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 95138 Bad Steben, Bobengrüner Straße 1

Grundbuch	Blatt
Thierbach	494
Gemarkung	Flurstück
Thierbach	490/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2024 mit rd.

145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schauenstein, den 20.07.2024



Dieter Sielski

 sign-me

Signiert von DIETER GERHARD
SIELSKI
am 20.07.2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

ErbbauRG:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BeIWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

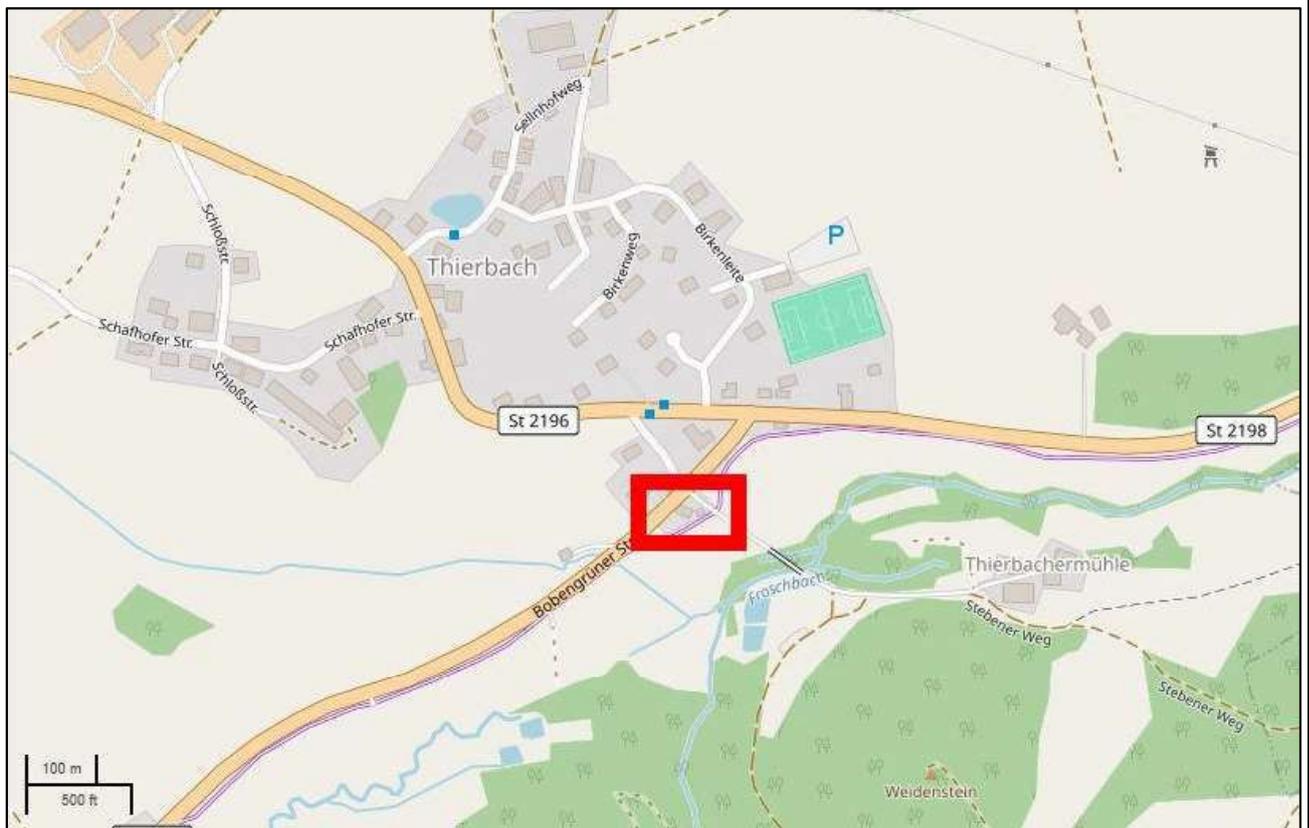
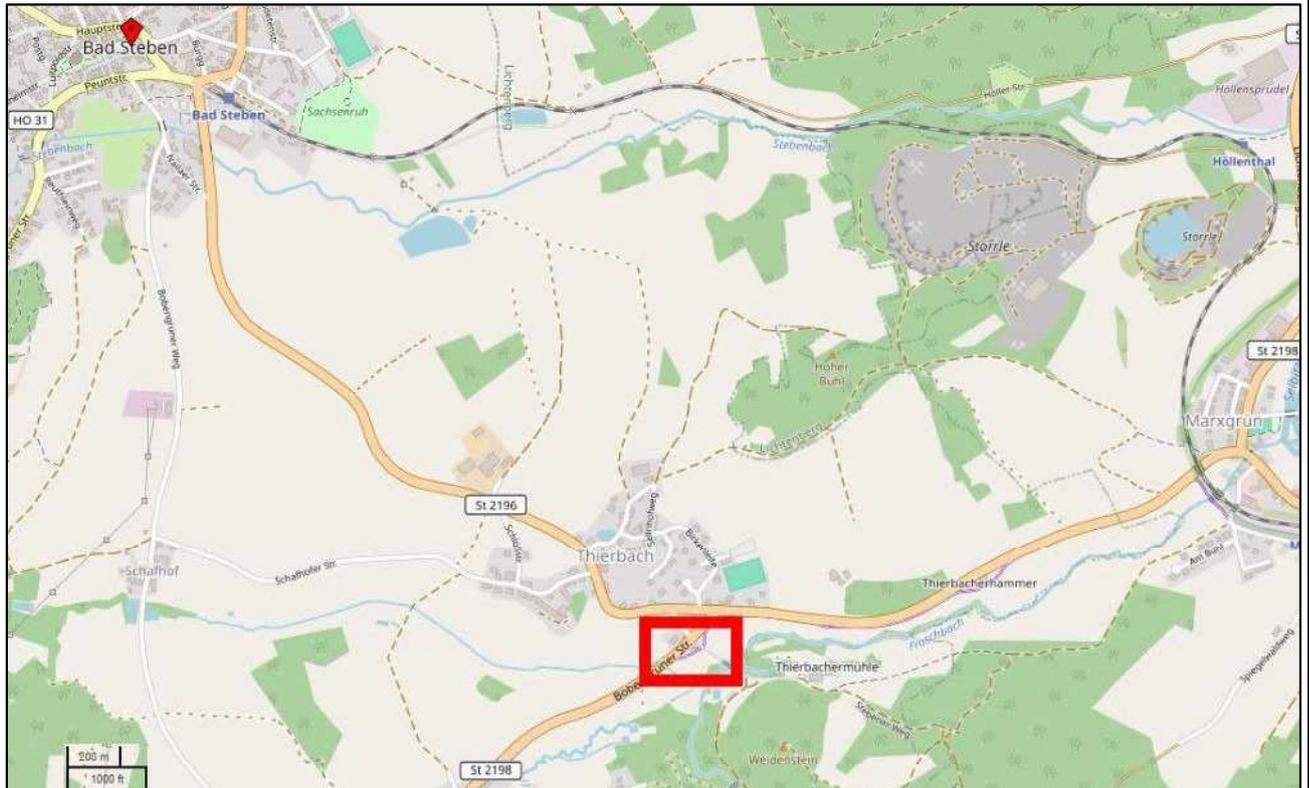
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

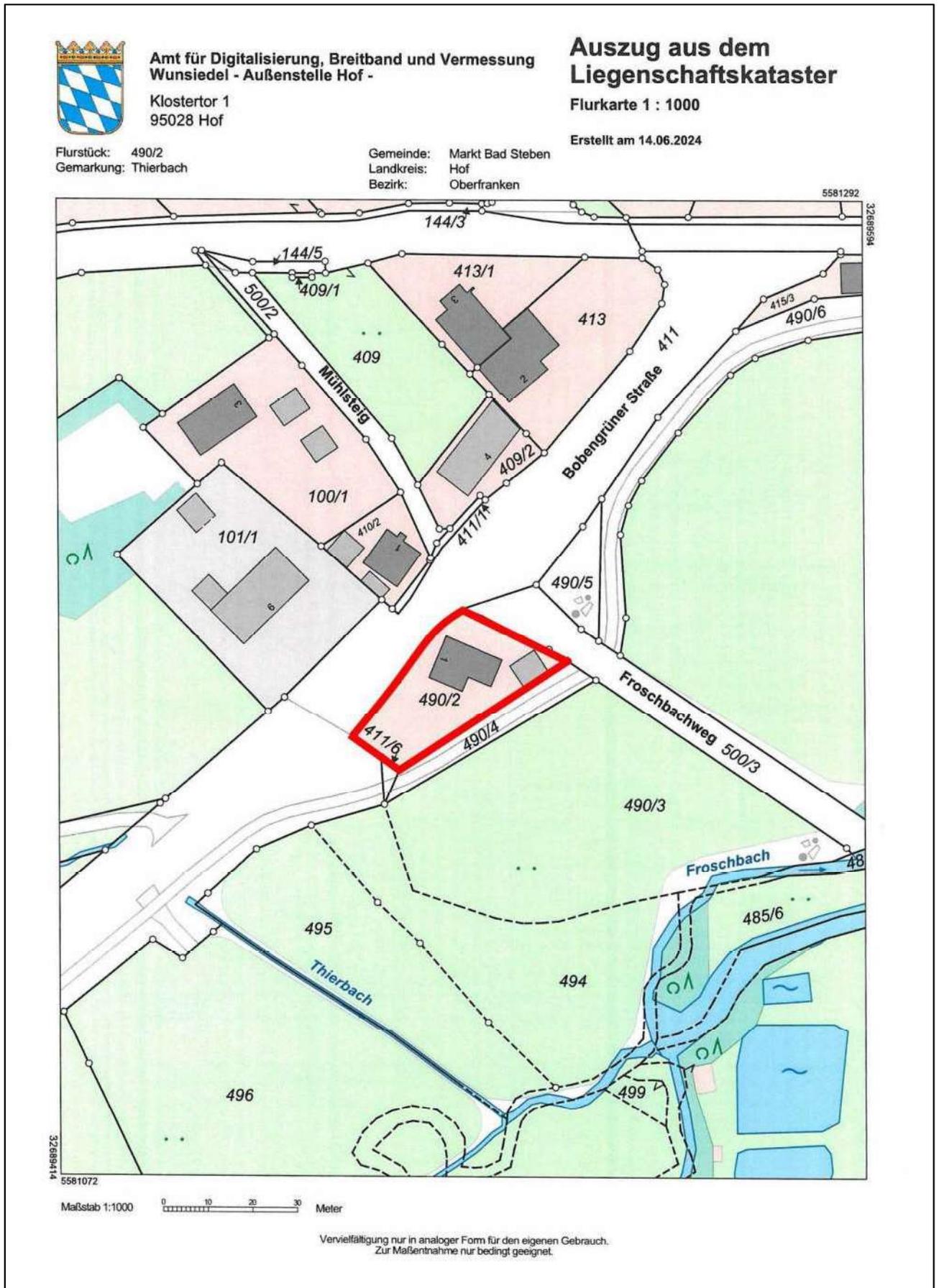
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2024) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



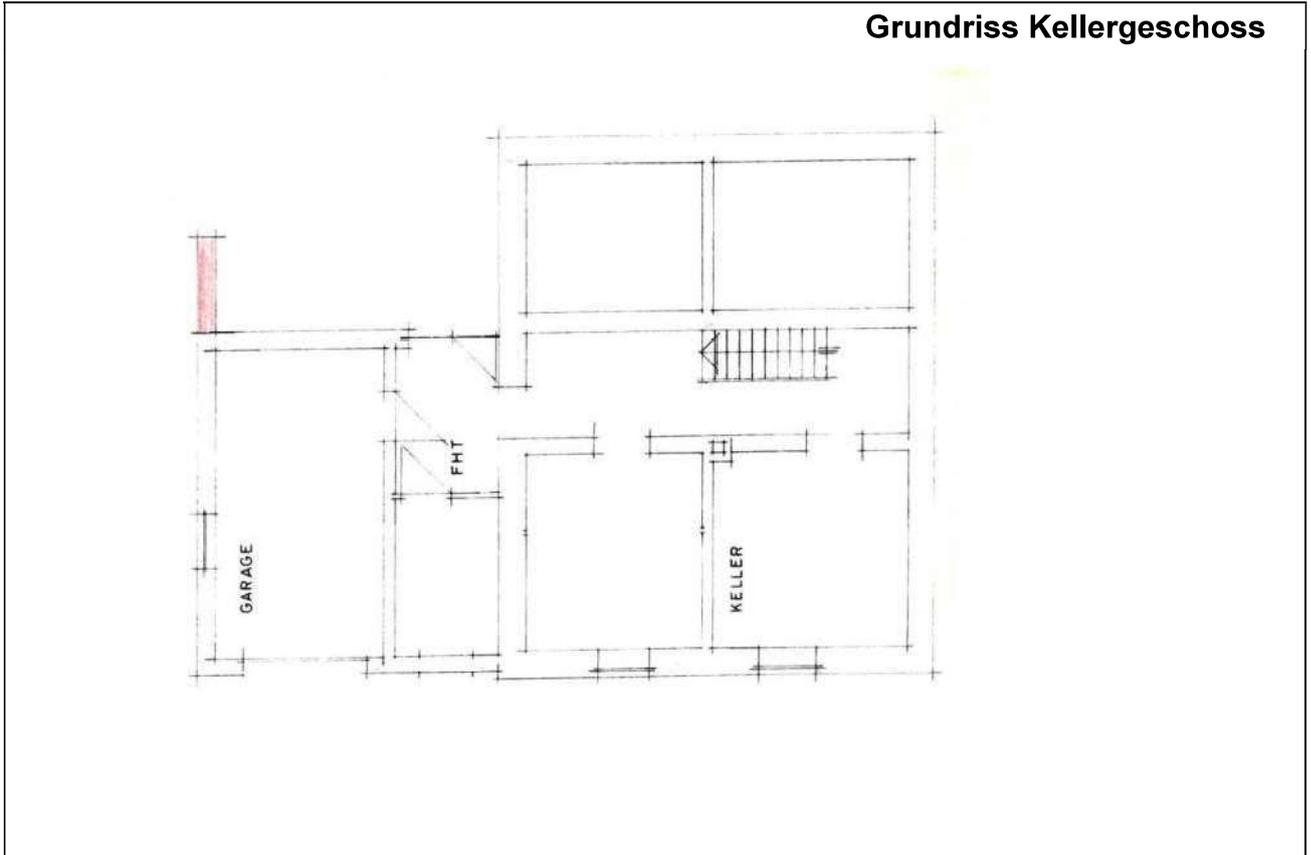
© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



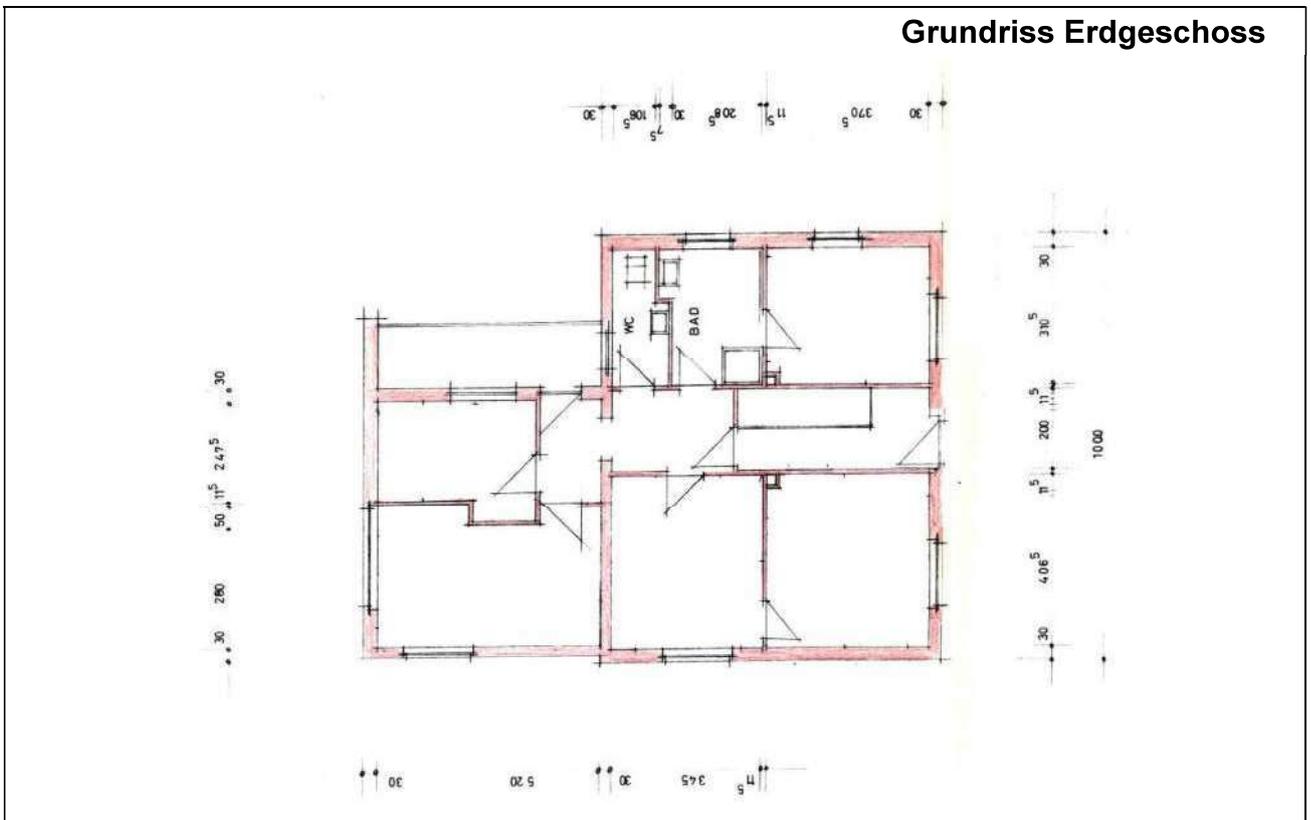
6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss



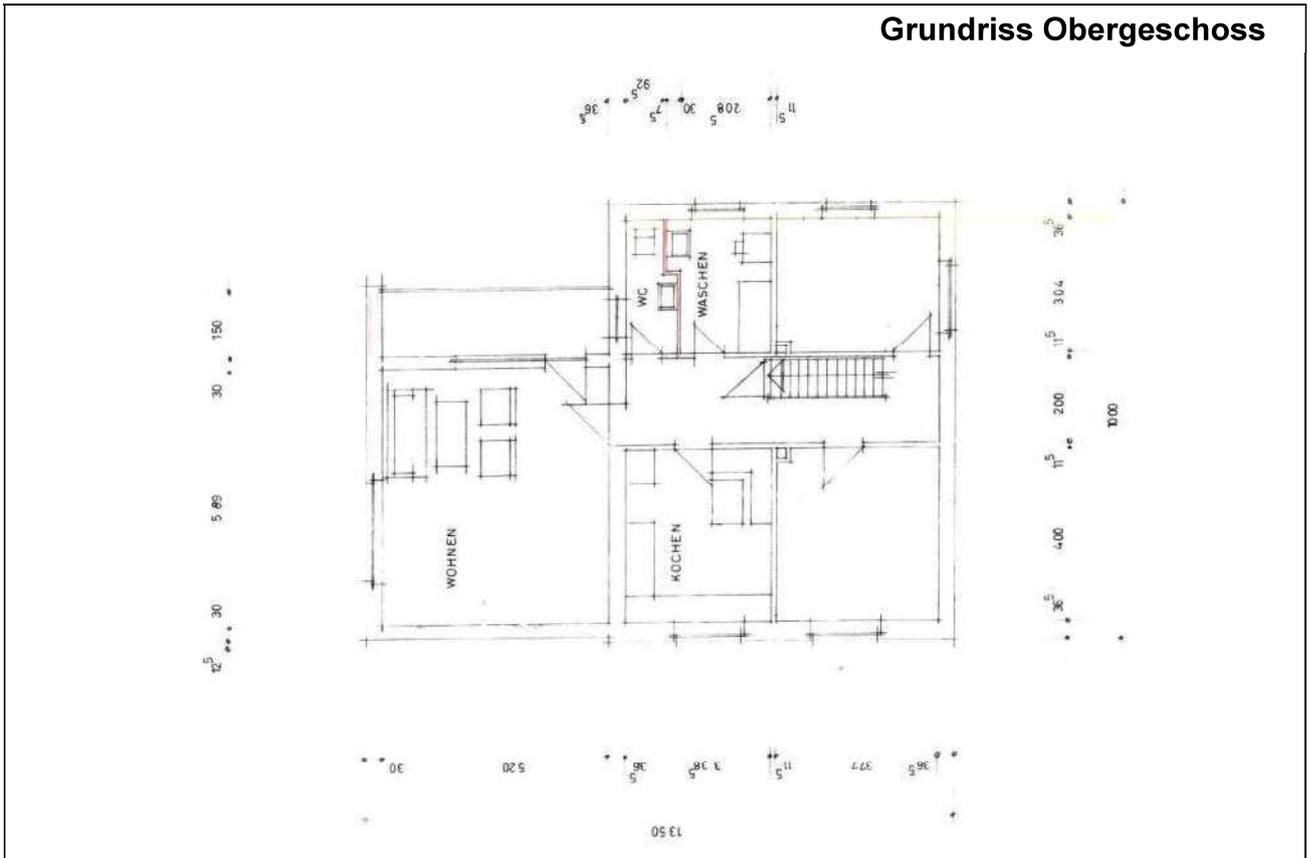
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Erdgeschoss



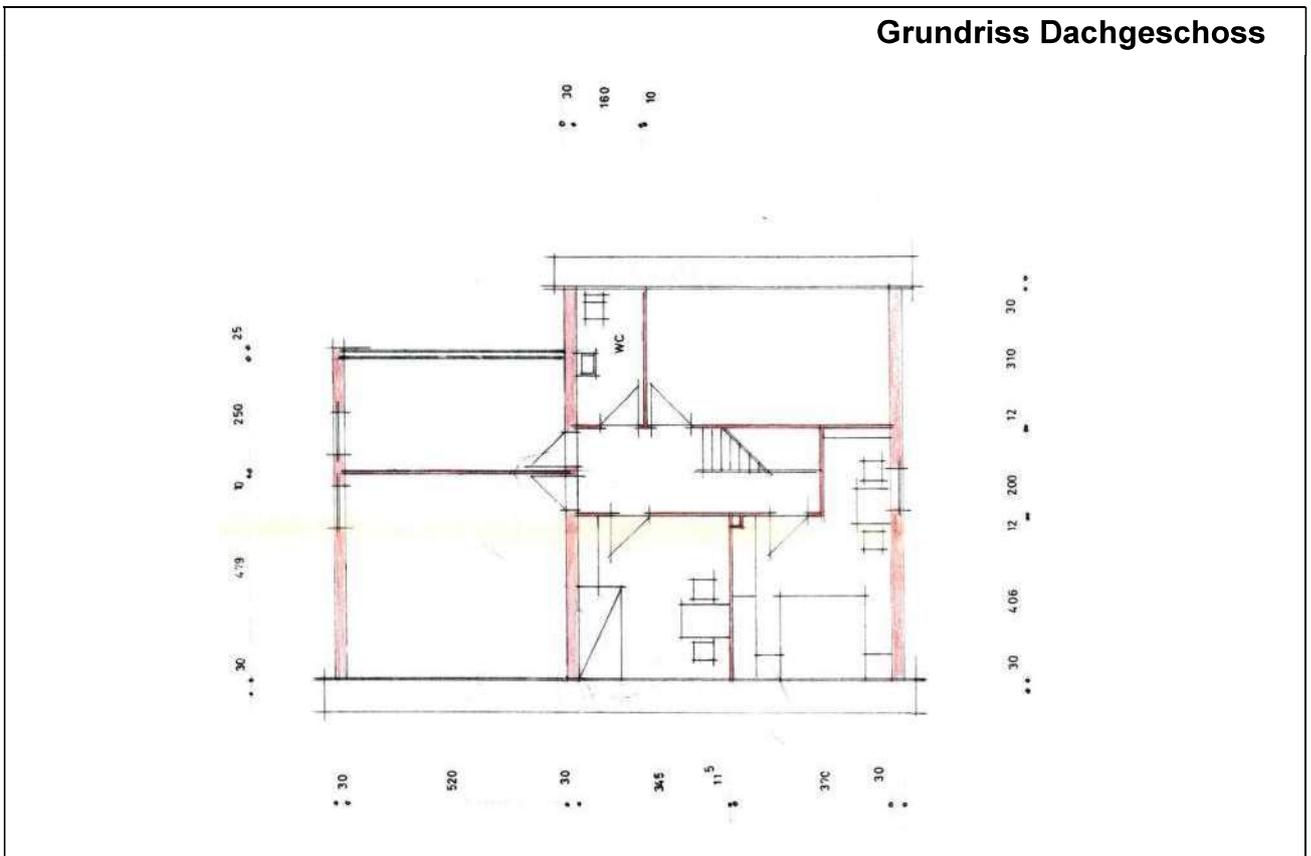
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Obergeschoss

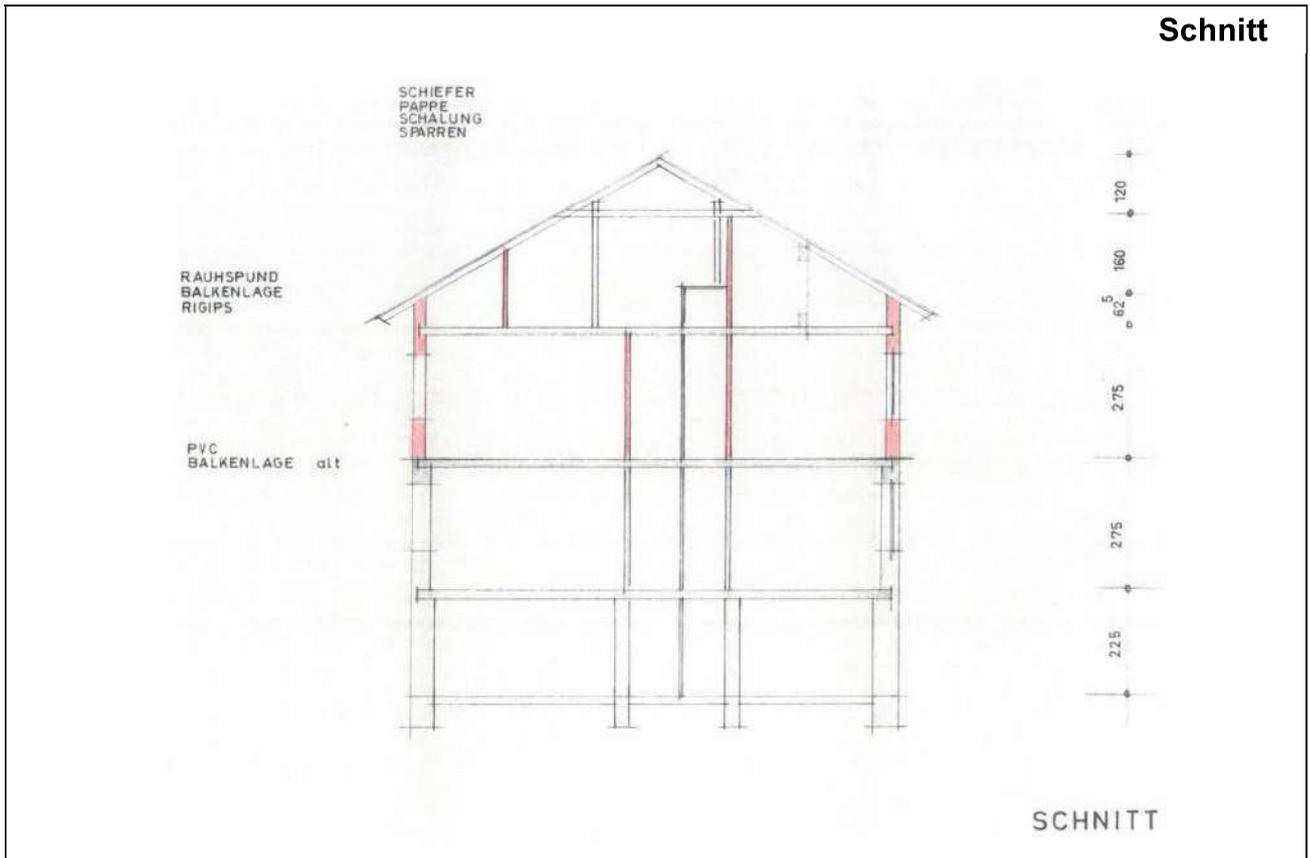


Plan kann von der Bauausführung abweichen

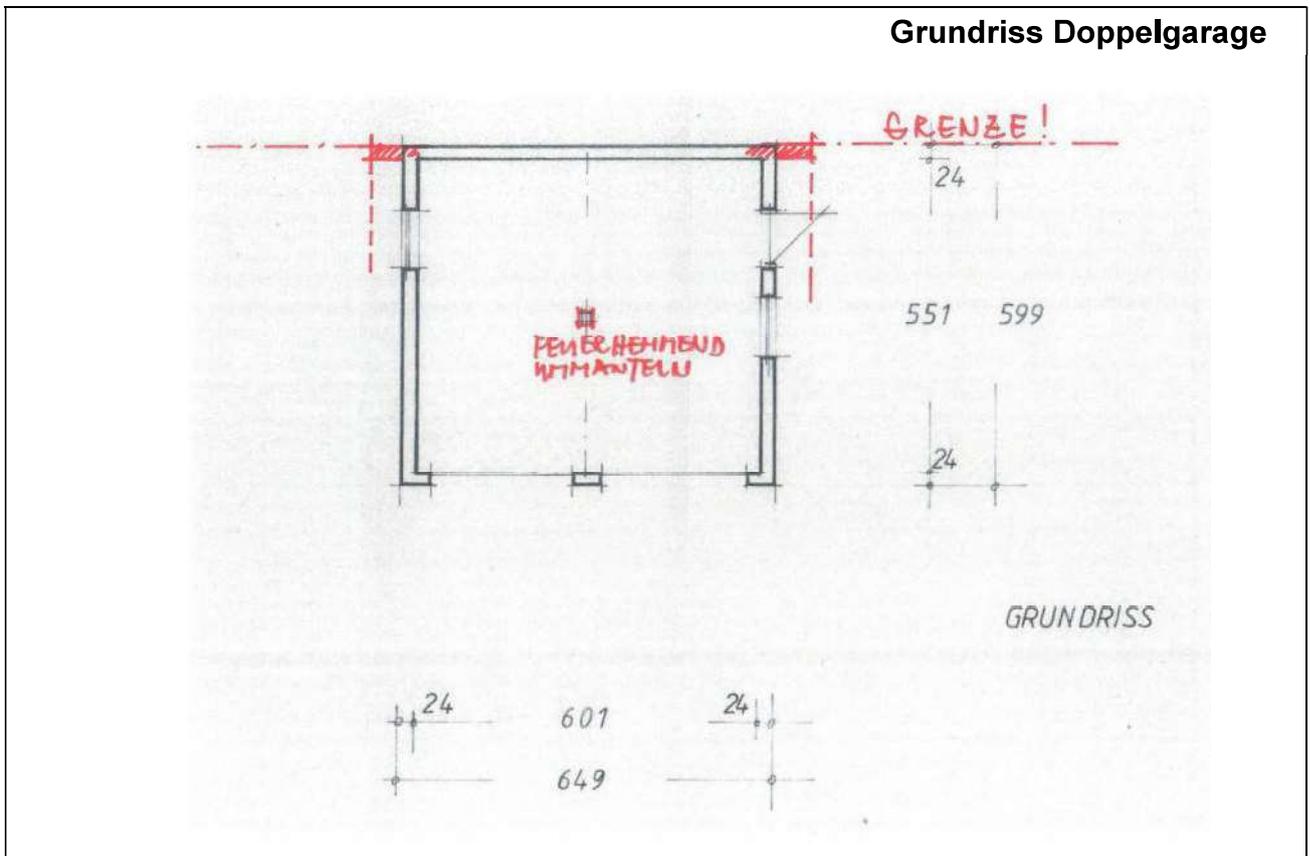
Grundriss Dachgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

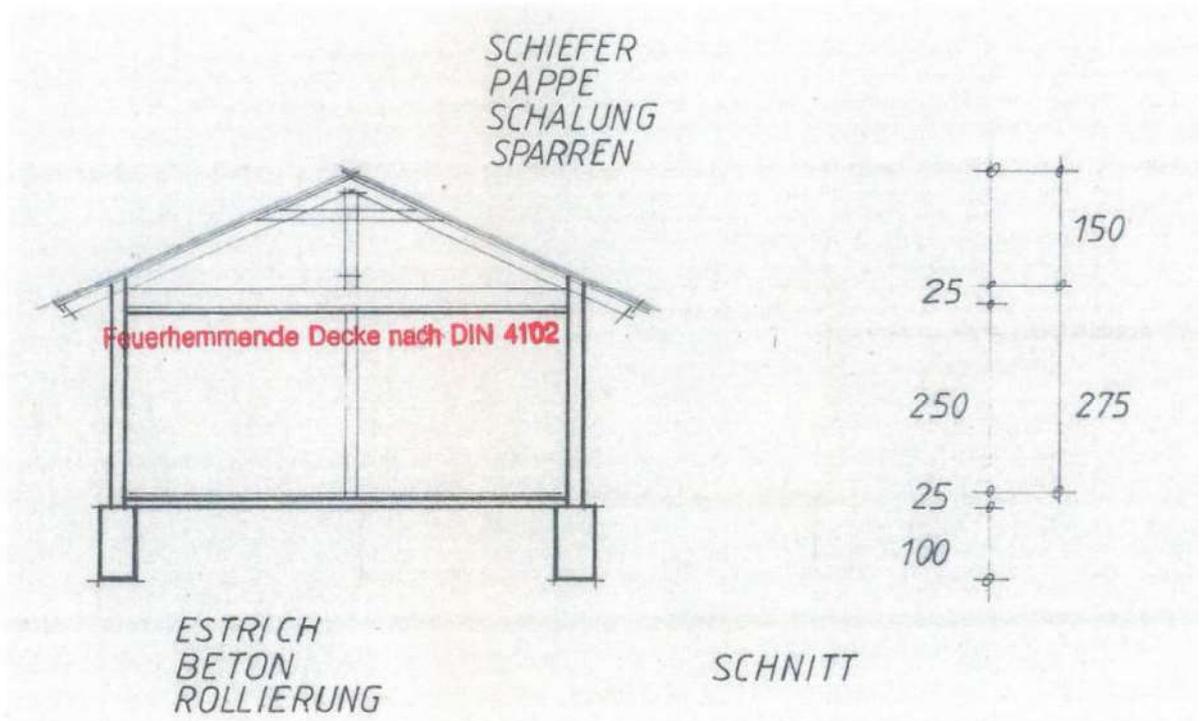


Plan kann von der Bauausführung abweichen



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt Doppelgarage



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Nord-Ansicht



West-Ansicht



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



EG
Windfang mit Treppenaufgang



EG-Wohnung
Küche



EG-Wohnung
Zimmer



EG-Wohnung
Zimmer



EG-Wohnung
Zimmer



EG-Wohnung
Zimmer



EG-Wohnung
Bad



EG-Wohnung
WC



EG-Wohnung
Balkon



OG/DG-Wohnung
OG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
OG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
OG – Zimmer



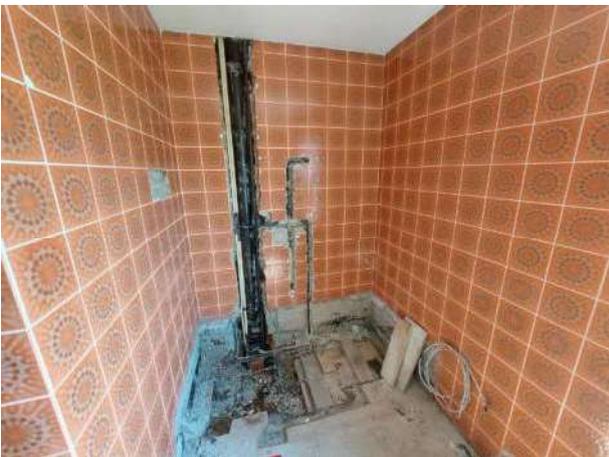
OG/DG-Wohnung
OG – Küche



OG/DG-Wohnung
OG – Flur mit Treppenaufgang



OG/DG-Wohnung
OG – Bad



OG/DG-Wohnung
OG – WC



OG/DG-Wohnung
OG – Balkon



OG/DG-Wohnung
DG – Zimmer



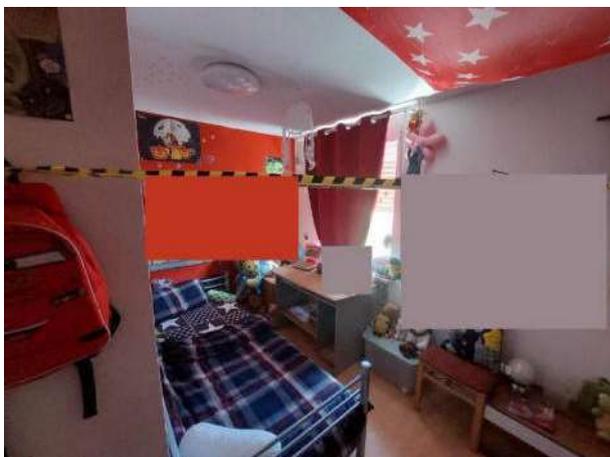
OG/DG-Wohnung
DG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
DG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
DG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
DG – Zimmer



OG/DG-Wohnung
DG – Flur mit Treppenaufgang



OG/DG-Wohnung
DG – WC



OG/DG-Wohnung
Spitzboden



Kellerraum mit
Photovoltaikspeicher



Kellerraum



Heizraum mit demontierter
Heizanlage



KG
Flur neben Treppenaufgang



KG
Garage



KG
Außenzugang



Doppelgarage



Doppelgarage
Wallbox



Hofeinfahrt mit Stützmauer



Dach mit
Photovoltaikanlage



Garten mit
Einfriedung



Grundstückszugang



Garten mit
Einfriedung



Zisterne



KG – Putz-, Mauerwerks-
und Feuchtigkeitsschäden

