

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

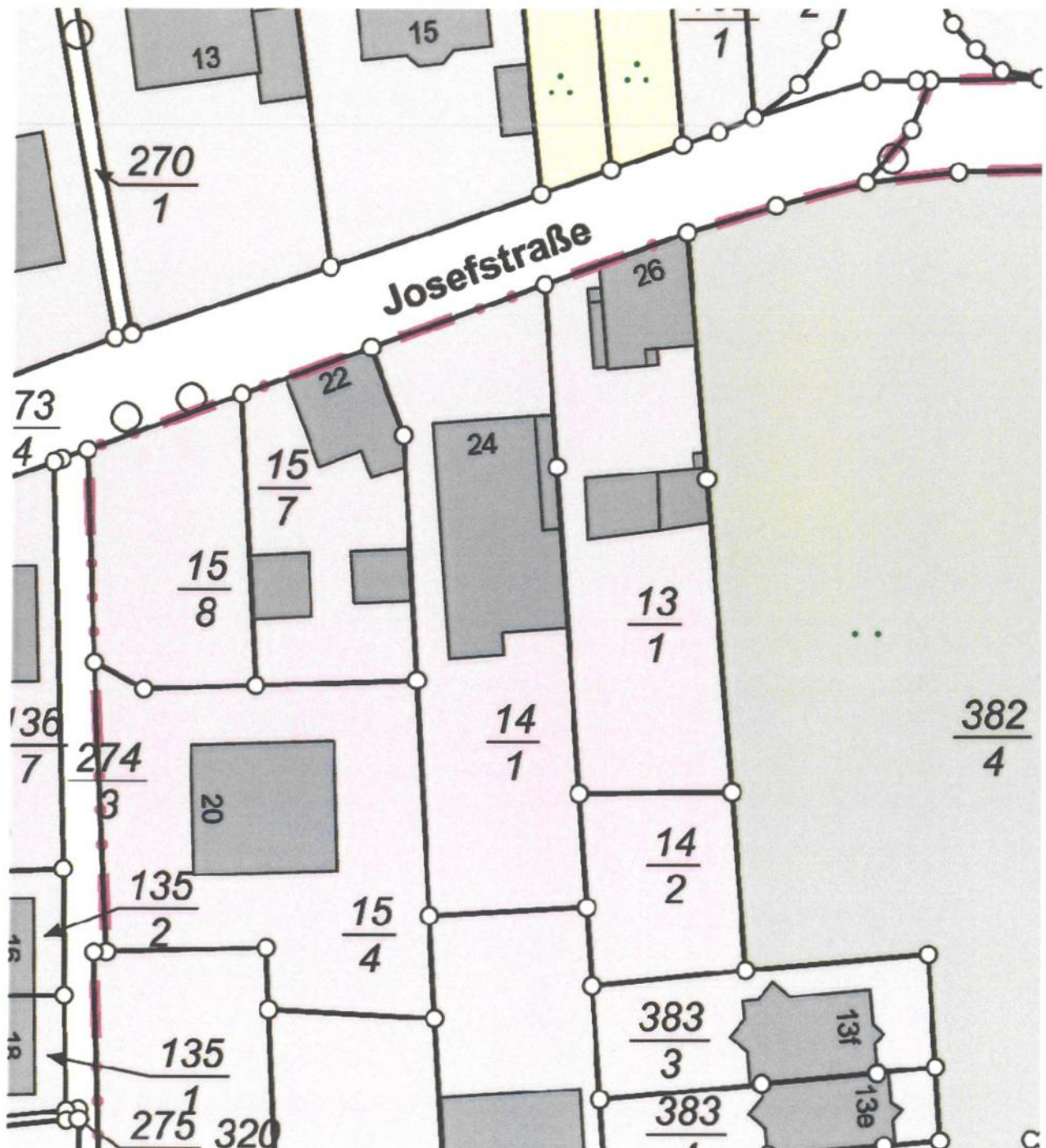
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

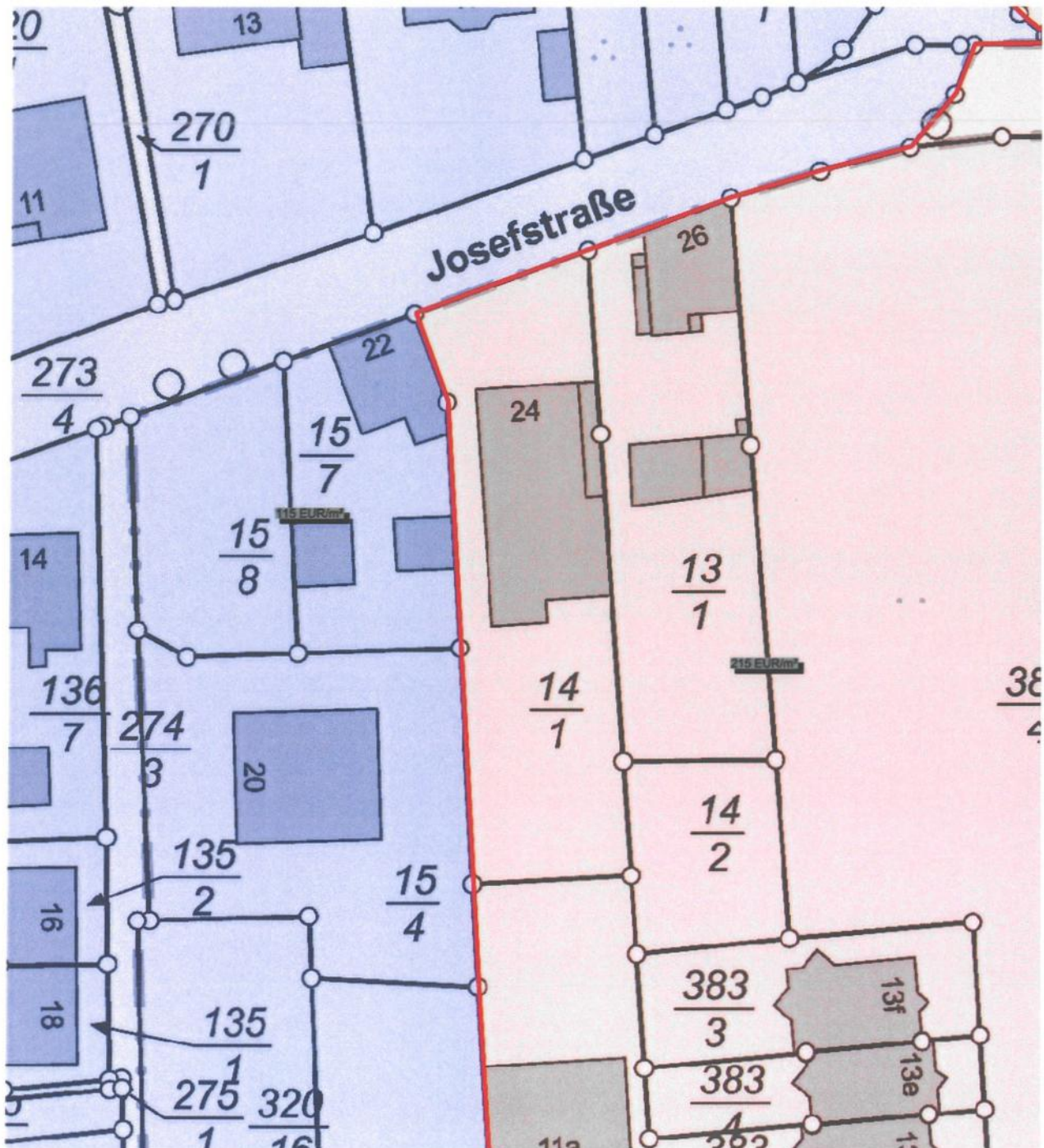
ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ANHANG – Nr. 3

Berechnungen Gebäudegrundfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilien-Wohnhaus, Josefstraße 24, 65555 Limburg-Offheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	-	1,00	4,610	2,000	a oder b	-9,22				
2	DG	+	1,00	18,560	10,600	a oder b	196,74				
3	EG	-	1,00	4,610	2,000	a oder b	-9,22				
4	EG	+	1,00	18,560	10,600	a oder b	196,74				
5	KG	-	1,00	4,610	2,000	a oder b	-9,22				
6	KG	+	1,00	18,560	10,600	a oder b	196,74				
Summe							562,56				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							562,56				m²

ANHANG – Nr. 4

Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte mit Ergänzungen

-1-

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Nür den Wohnhausbau Herr t, Offheim, Josefstr.25
 in der Gemarkung von Offheim
 eingetragener Eigentümer Herr , Offheim
 Grundbuch von Offheim Band. Blatt. 744
 Flur 20 Flurstück 303 / 14

A) Erd.-.....geschoß:

Zimmer	5,35	m	x	5,40	m	±	3,30	m	x	1,55	.....	=	34,16	qm
Zimmer	4,81	m	x	3,25	m	±	1,165	m	x	0,76	.....	=	12,22	qm
Zimmer	2,915	m	x	4,01	m	±	0,30	m	x	0,30	.....	=	11,60	qm
Zimmer	4,525	m	x	4,01	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	18,15	qm
Küche	3,18	m	x	3,70	m	±	2,155	m	x	1,05	.....	=	14,03	qm
Flur	1,05	m	x	6,2	m	±	2,75	m	x	2,90	.....	=	15,89	qm
Bad	2,90	m	x	2,845	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	8,25	qm
Speisek.	0,95	m	x	1,80	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	1,70	qm
WC	1,15	m	x	1,65	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	1,90	qm
Gard.	1,65	m	x	1,21	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	2,00	qm

zus. = 119,90 qm
 abz. 3 % = 3,60 qm
 130,35 - 3,60 = 126,75 qm
 126,75 qm
 Terrasse/
 Balkon (.....m x 3,60 +m x) 1/2 = 4,025 qm

EG Bleiben: 134,38 = 126,75 qm

B) Ober-.....geschoß:

Zimmer	3,25	m	x	4,01	m	±	0,70	m	x	1,165	.....	=	13,33	qm
Zimmer	4,225	m	x	4,01	m	±	0,50	m	x	4,225	.....	=	14,83	qm
Zimmer	4,28	m	x	4,01	m	±	0,35	m	x	0,60	.....	=	16,80	qm
Zimmer	.....	.....m	x	.....	.....m	±	0,30	m	x	0,50	.....	=	.....	.....qm
Küche	3,18	m	x	3,70	m	±	1,9	m	x	0,80	.....	=	10,97	qm
Flur	1,05	m	x	7,30	m	±	0,90	m	x	1,175	.....	=	8,71	qm
Bad	2,90	m	x	2,845	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	8,25	qm
Speisek.	0,95	m	x	2,35	m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	2,27	qm
WC	.....	.....m	x	.....	.....m	±	.....	.....m	x	.....	.....	=	.....	.....qm

zus. = 74,05 qm
 2,22

$$\text{Balkon } (9,42 \text{ m} \times 1,70 \text{ m} + \dots \text{ m} \times \dots \text{ m}) \frac{1}{2} = \dots \text{ m}^2$$

$$\text{DG} \quad \text{Bleiben: } = \dots \text{ m}^2$$

c) DACH.....geschoß:

Hobby Zimmer	4,10 m	5,35 m	± 0,50 m	4,10 m	= 19,89 m²
Abst. Zimmer	2,40 m	3,40 m	± 0,50 m	2,40 m	= 6,96 m²
vorr. Zimmer	1,50 m	3,40 m	± 0,50 m	1,50 m	= 4,68 m²
" Zimmer	1,80 m	0,185 m	± 0,50 m	1,50 m	= 4,68 m²
Garage Küche	4,31 m	3,40 m	± 0,40 m	0,45 m	= 12,77 m²
" Flur	1,00 m	4,25 m	± 0,50 m	3,40 m	= 5,06 m²
Flur Bad	0,90 m	0,90 m	± 0,50 m	0,90 m	= 5,06 m²
" Speisek.	0,90 m	0,90 m	± 0,50 m	0,90 m	= 5,06 m²
WC	0,90 m	0,90 m	± 0,50 m	0,90 m	= 5,06 m²
BALKON					= 5,06 m²

$$4,31 \times 2,60 \times 0,25$$

$$= 2,80 \text{ m}^2$$

$$+ 47,88 \text{ m}^2$$

$$50,68 \text{ m}^2 \text{ NUTZFLÄCHE}$$

$$\text{zus.: } 49,36 \text{ m}^2$$

$$\text{abz. 3\% } \dots \text{ m}^2$$

$$\text{Bleiben: } = 47,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Frage: } 4,01 \times 6,25 \times 0,97 = 24,31 \text{ m}^2$$

D) Nutzflächen: DACHGESCHOSS UND KG (GARAGE)

4,10 x 5,35 + 2,40 x 3,40 + 1,50 x 3,40 + ...	= 19,89 m²
1,80 x 0,185 + 4,31 x 3,40 + 0,4 x 0,45 + ...	= 12,77 m²
1,0 x 4,25 + 0,9 x 0,9 + (6,25 x 4,01) x 2	= 105,07 m²
BODENFLÄCHEN	zus.: = 105,07 m²

OHNE ABZUG DACHSCHÜNGEN

Brechen 2, im Oktober 1974

Ort

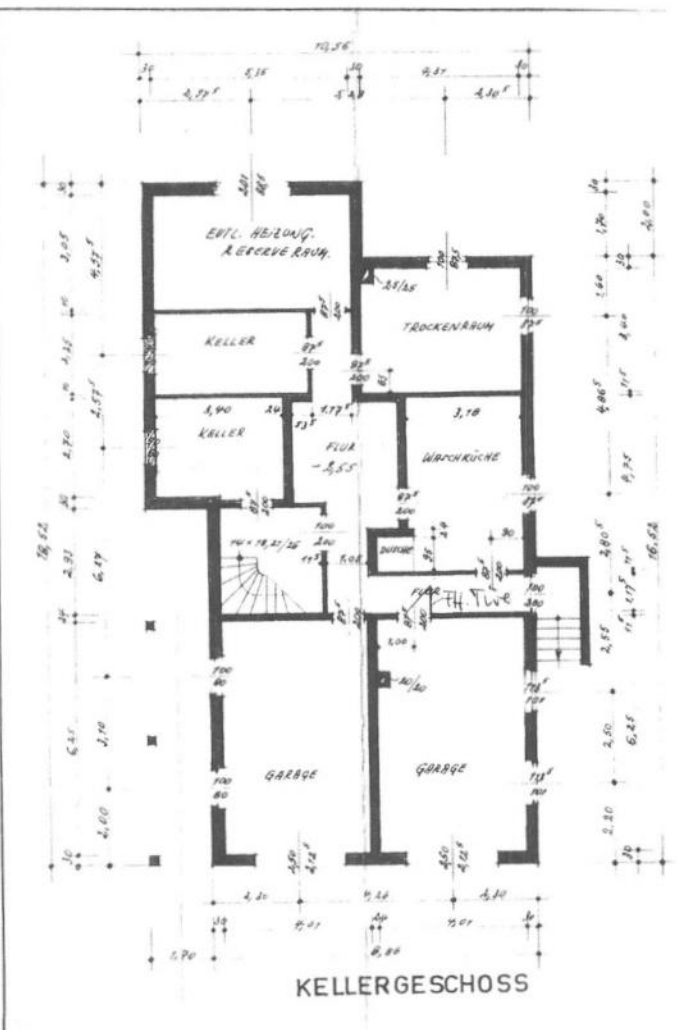
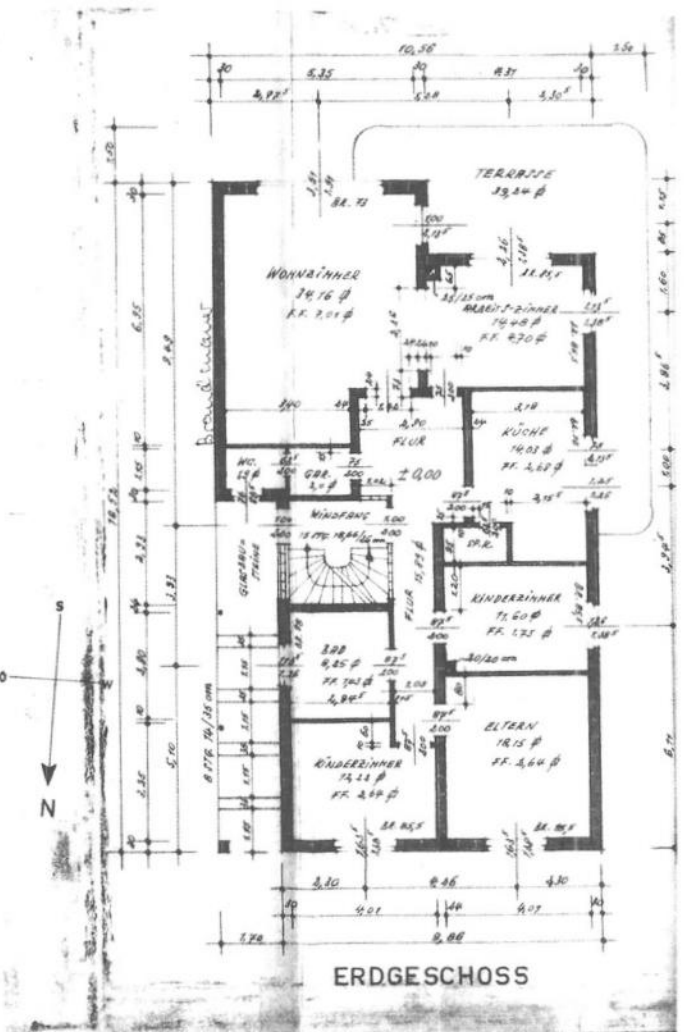
Architekt, Bauleiter

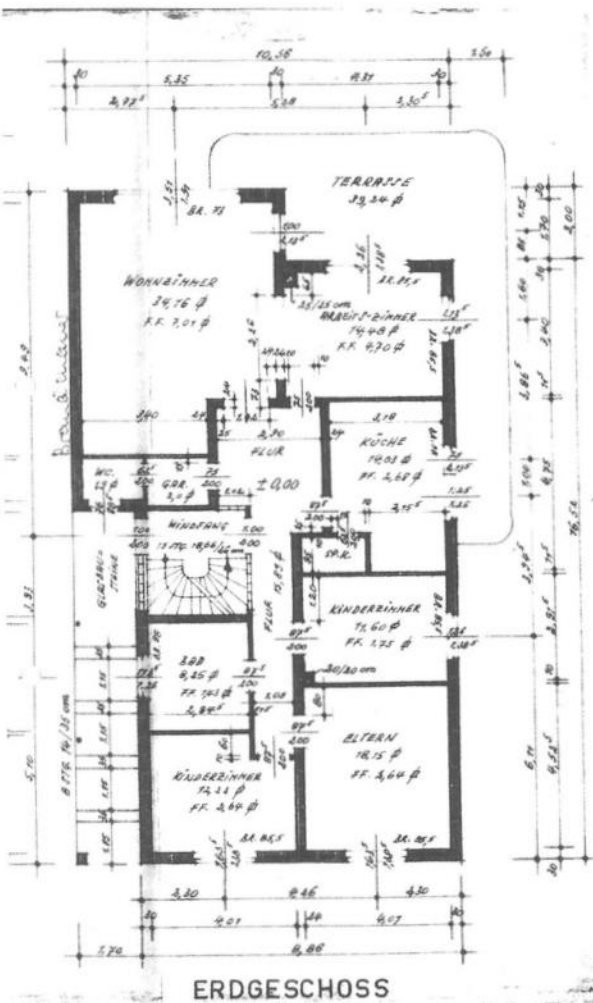
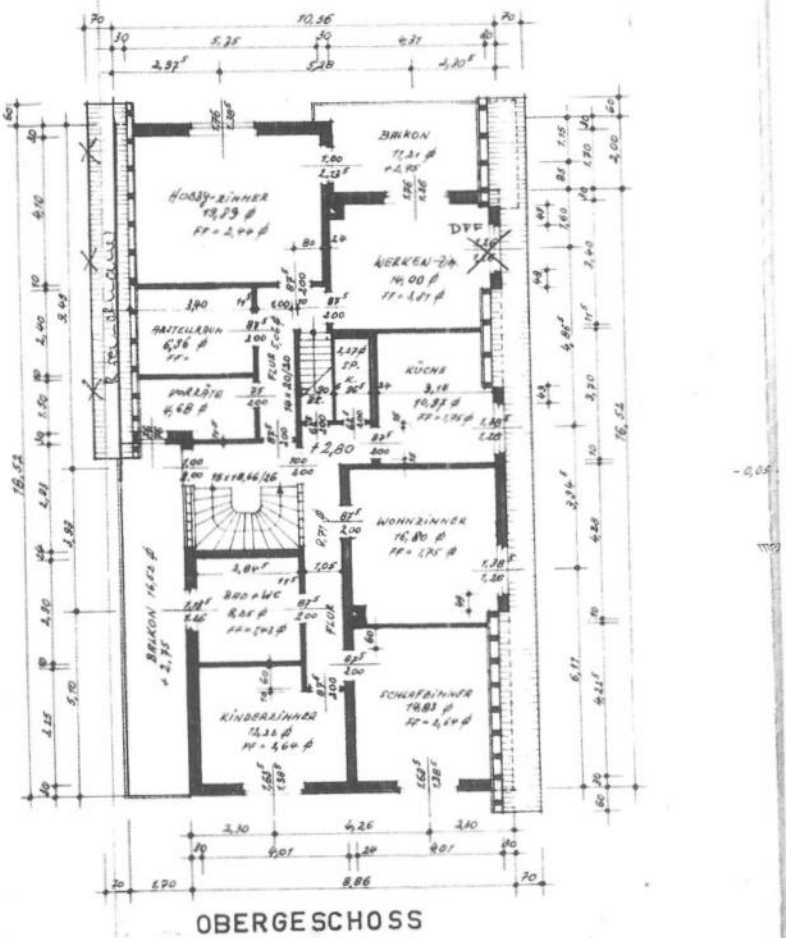
Bauaufsichtlich geprüft
Limburg, 6. 2. 75
Magistrat der Stadt Limburg
Stadtbauamt
LA. *Albrecht*

ERGÄNZT
26.09.2024
Arch. Büro
LÖW

ANHANG-Nr.5

Kopien aus der Bauakte





Bauaufsichtlich geprüft
Limburg, 6.2.25
Magistrat der Stadt Limburg
Stadtbaumeister
LA *K. Schaefer*

BAUVORHABEN:

WOHNHAUS

- LIMBURG / OFFHEIM, Josefstr. 25

DER BAUHERR:

Limburg / Offheim, Josefstr. 25

DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

Limburg / Offheim, Josefstr. 25

DER PLANFERTIGER:

PLANBEZEICHNUNG:

GRUNDRISSSE

Maßstab:

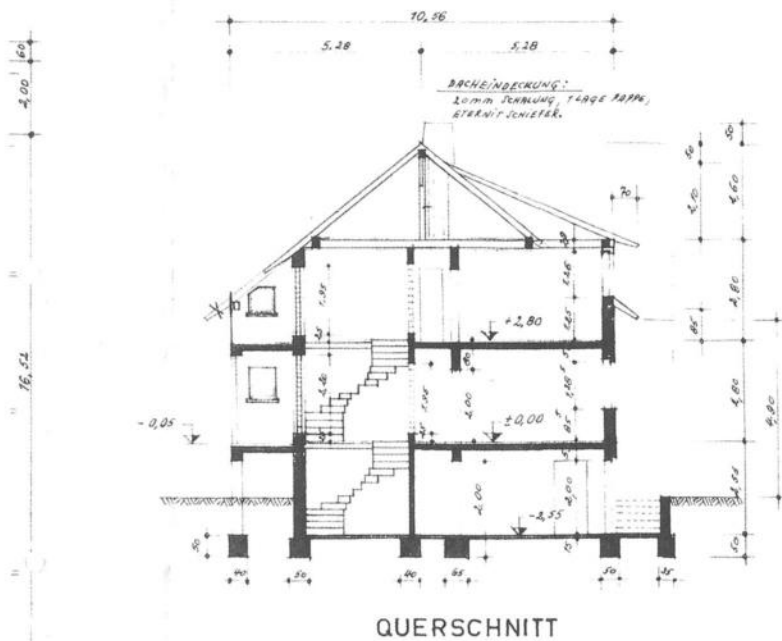
1:100

Datum:

12.10.24

BLATT NR:

1



ANHANG – Nr. 5

Berechnungen des Barwerts

Anlage

Verbindungsrente: Berechnung des Barwerts

Eingaben:

- monatliche Rentenrate $R/t = 1.005,00 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Rentenrate $R = 12.060,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 0,90 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 3,00 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel $= 2020/2022 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum 1. Berechtigten: Geschlecht = männlich
versicherungsmathematisches Alter (x) = 49 Jahre

Angaben zum 2. Berechtigten: Geschlecht = weiblich
versicherungsmathematisches Alter (y) = 46 Jahre

Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode des Letztlebenden.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{xy} = R \times (a_x^{(t)} + a_y^{(t)} - a_{xy}^{(t)})$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter x (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(t)} = 45,614790$
- Leibrentenbarwertfaktor für den zweiten Berechtigten mit dem Alter y (monatlich, vorschüssig) $a_y^{(t)} = 60,258118$
- Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte im Alter x und y (monatlich, vorschüssig) $a_{xy}^{(t)} = 39,618159$

Verbindungsrente: Barwert $B_{xy} = 799.032,28 \text{ EUR}$

Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzereinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m ² bzw. €/Stk.)	Miete monatlich (€)
Wohnung EG	134	7,50	1.005,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt

1.005,00 EUR

x 12 Monate

x 12

= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)

= 12.060,00 EUR

Anlage 6: Fotodokumentation



Bild 1: Nord-Ansicht



Bild 2: Ost-Fassade



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: westlicher Grundstücksbereich