

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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

Verwendete fachspezifische Software

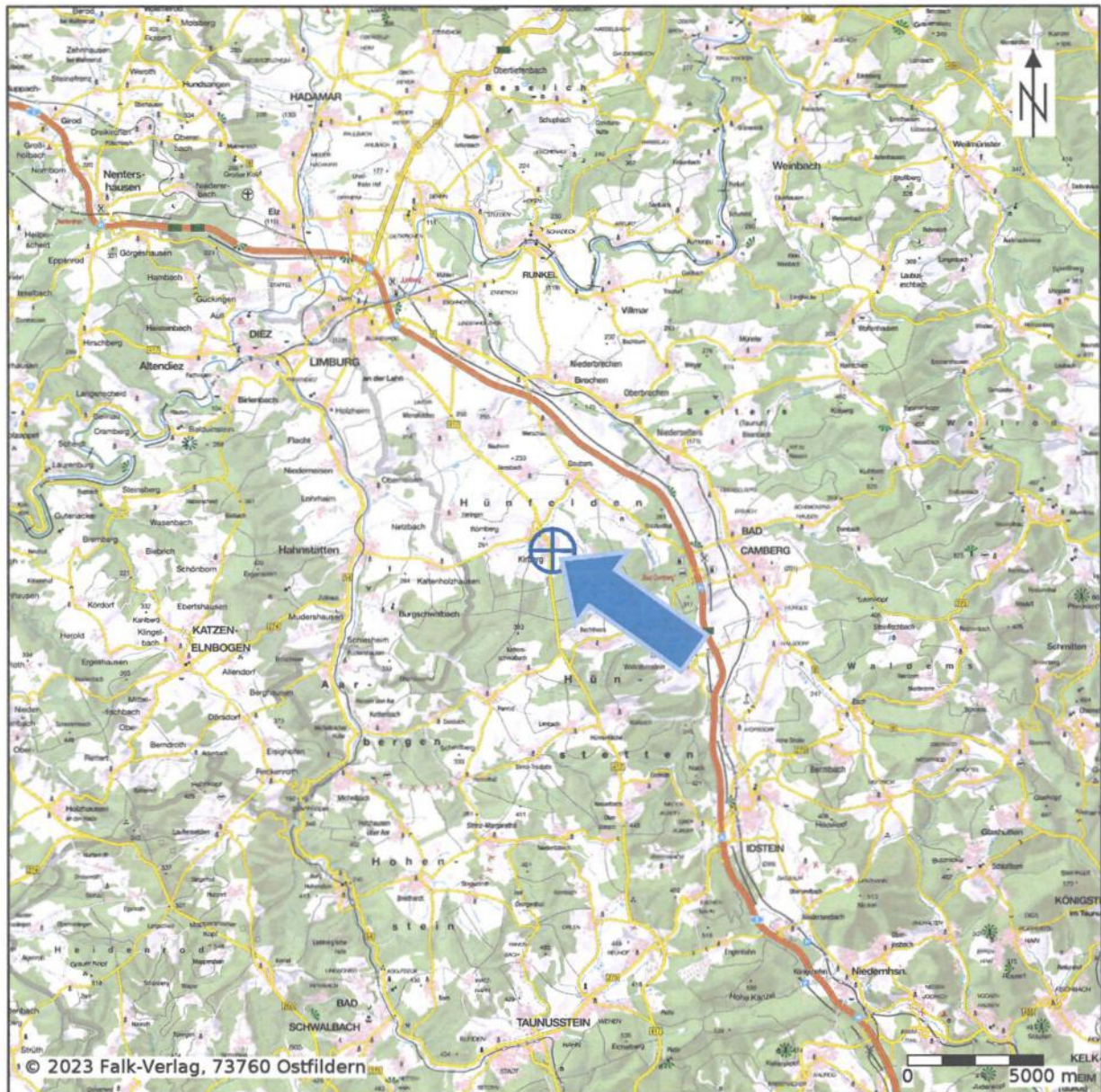
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: Januar 2022) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Wohnfläche**
- 5.) Fotoliste**



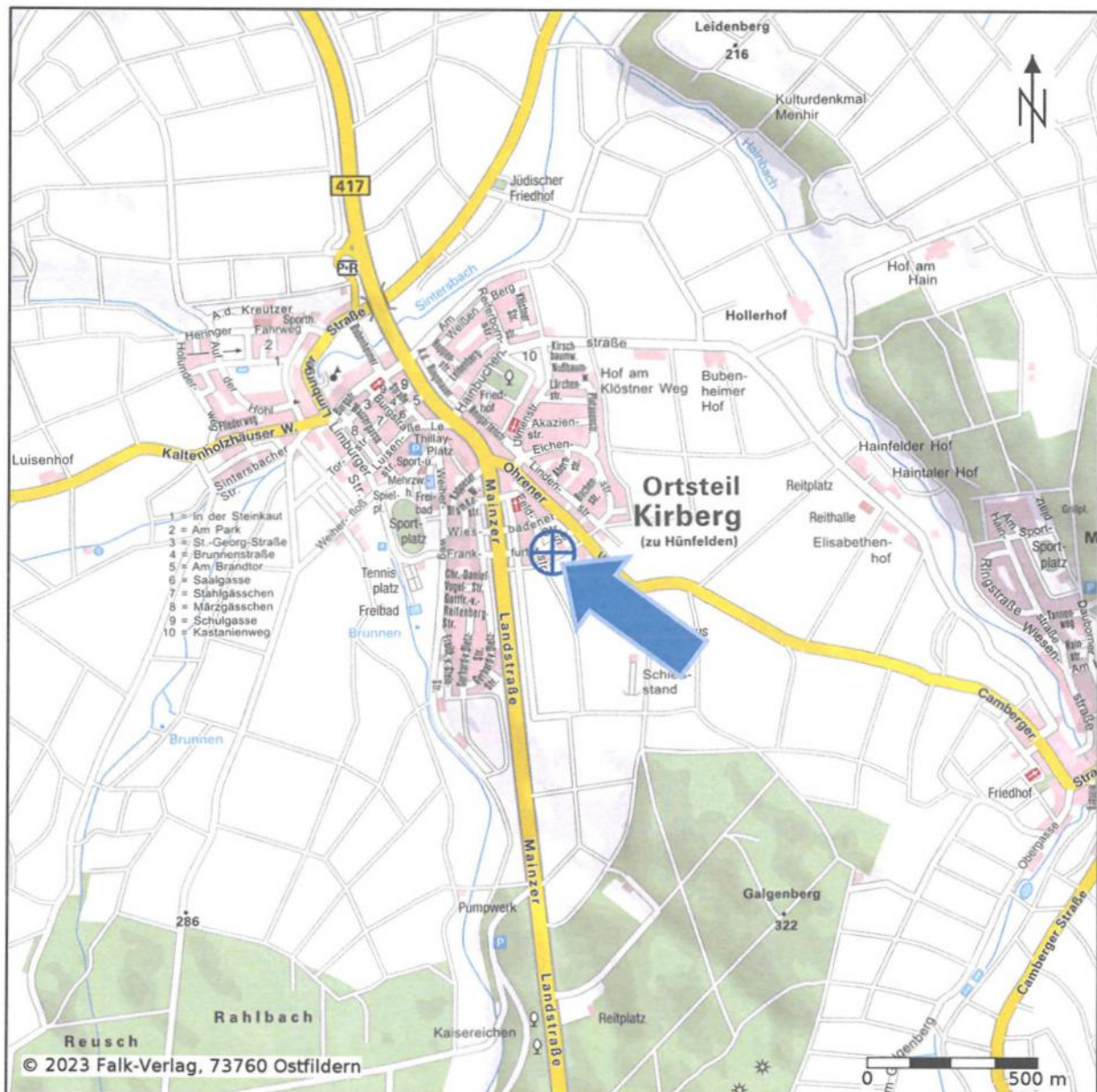
Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprenghetter.de>

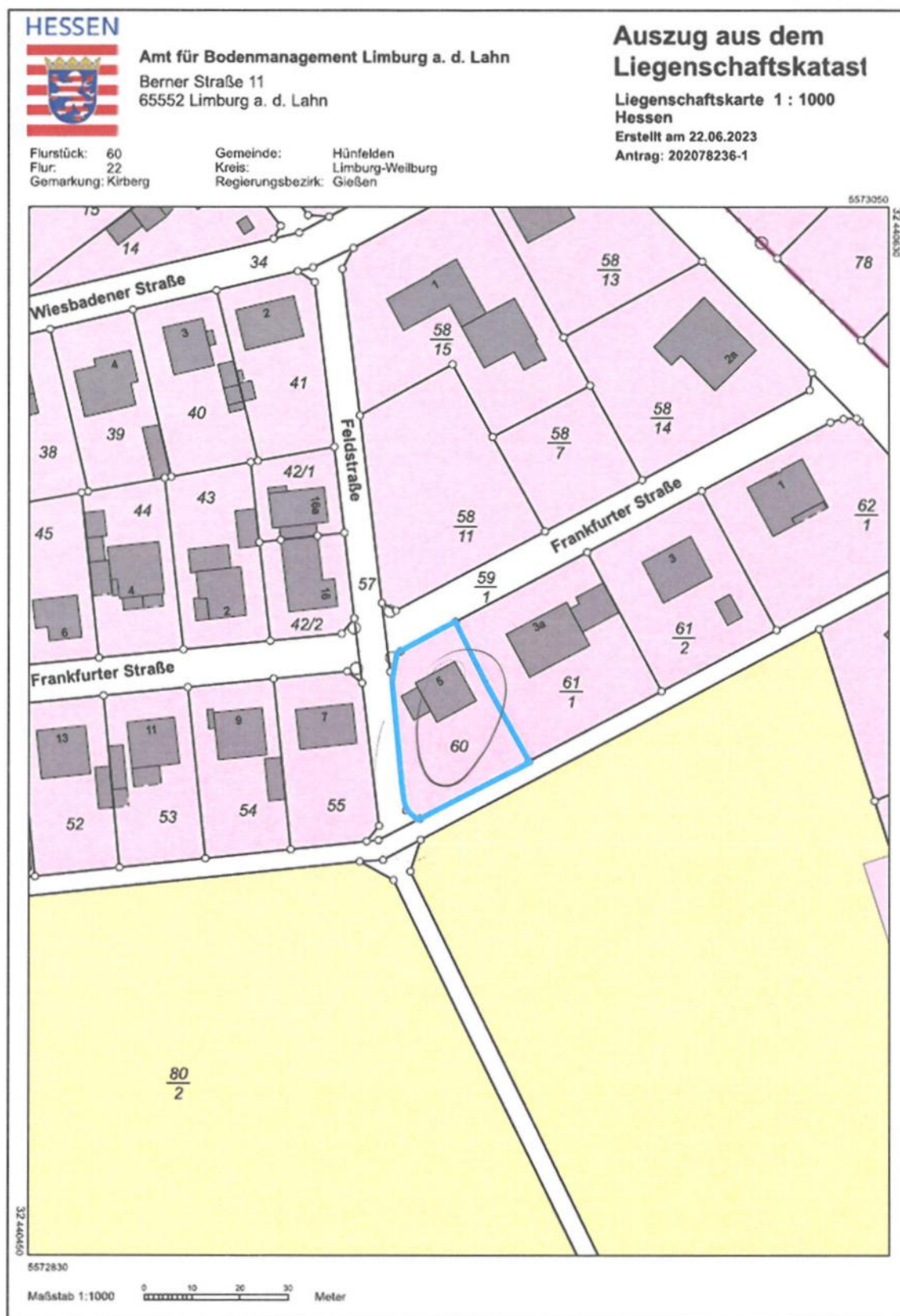


Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

114

Anlage 4) Berechnung der Wohnfläche

WOHNFLÄCHEN			
Erdgeschoss			
Flur mit Treppenhaus	4,29 m x 2,96 m	12,73 m ²	
Bad	4,06 m x 1,99 m	8,08 m ²	
Wohnen/Essen	4,61 m x 8,86 m	40,85 m ²	
Freisitz	3,66 m x 4,98 m	18,22 m ²	
Küche	4,06 m x 3,65 m	14,82 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			81,04 m ²
Dachgeschoss			
Flur mit Treppenhaus	1,21 m x 2,95 m	3,56 m ²	
Zimmer 1	1,97 m x 3,68 m	7,27 m ²	
Zimmer 2	3,76 m x 3,85 m	14,48 m ²	
Zimmer 3	4,97 m x 3,82 m	18,96 m ²	
Zimmer 4	3,61 m x 3,61 m	13,05 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			57,32 m ²
Wohnfläche insgesamt			138,36 m ² rd. 138,00 m ²

Anlage 5) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 bis A3 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A4 bis A7 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B5 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B6 Garage

Bild B7 Hauseingang

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D6 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten