

## 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**

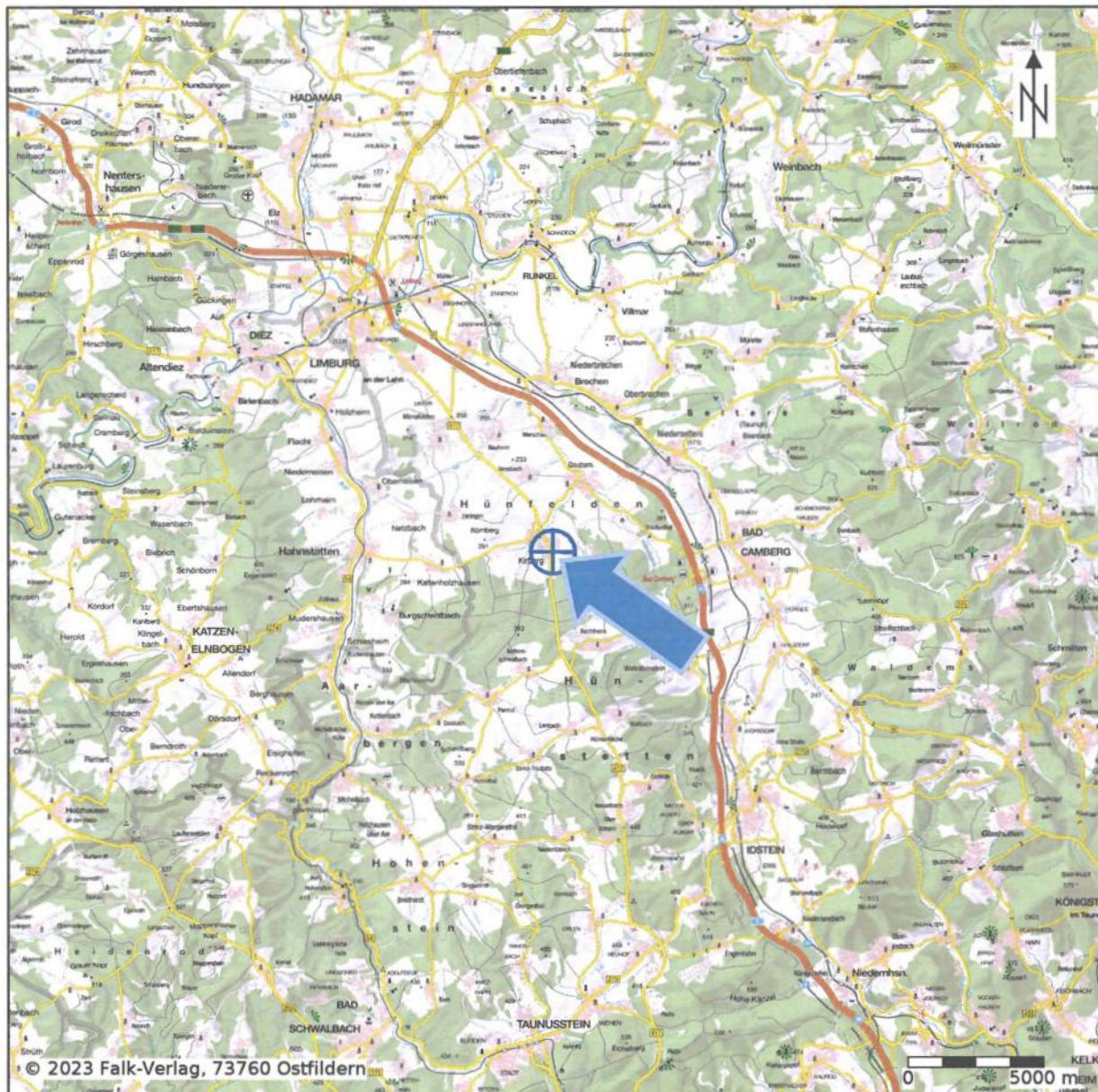
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: Januar 2022) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

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

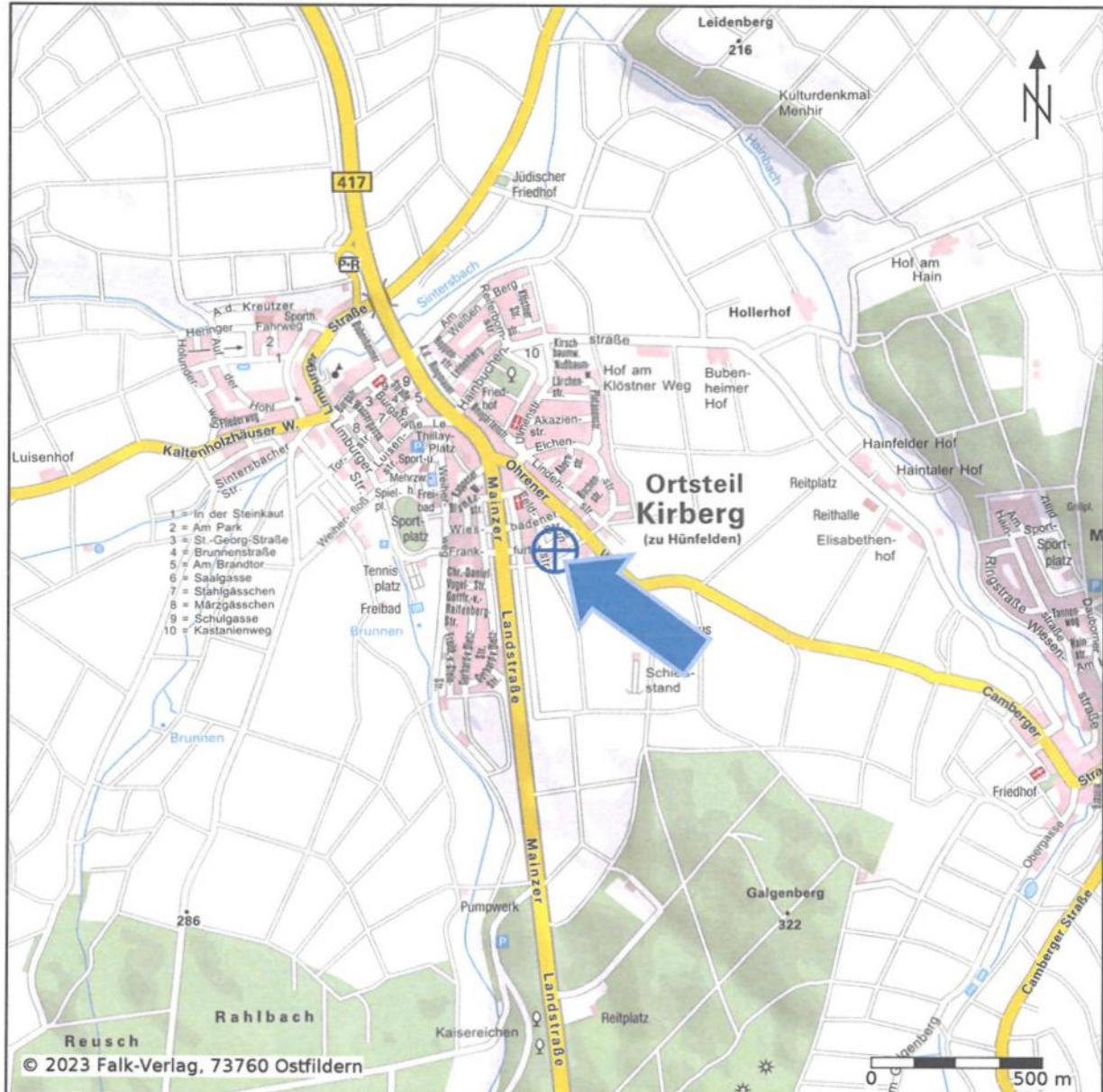


Anlage 1 Lage im Raum



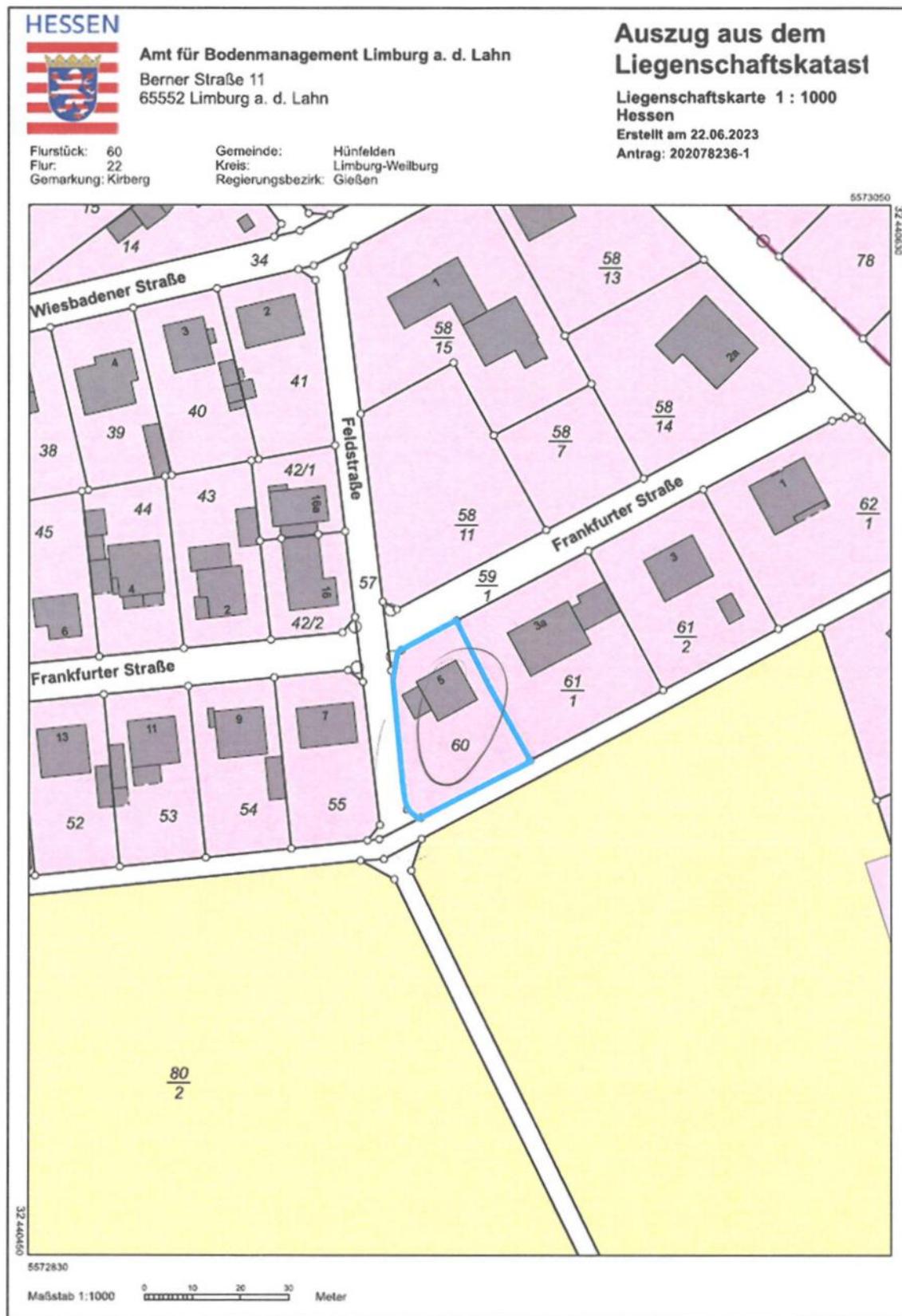
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprengnetter.de>

## 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>

Anlage 4) Berechnung der Wohnfläche

WOHNFLÄCHEN

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

**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

