

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.

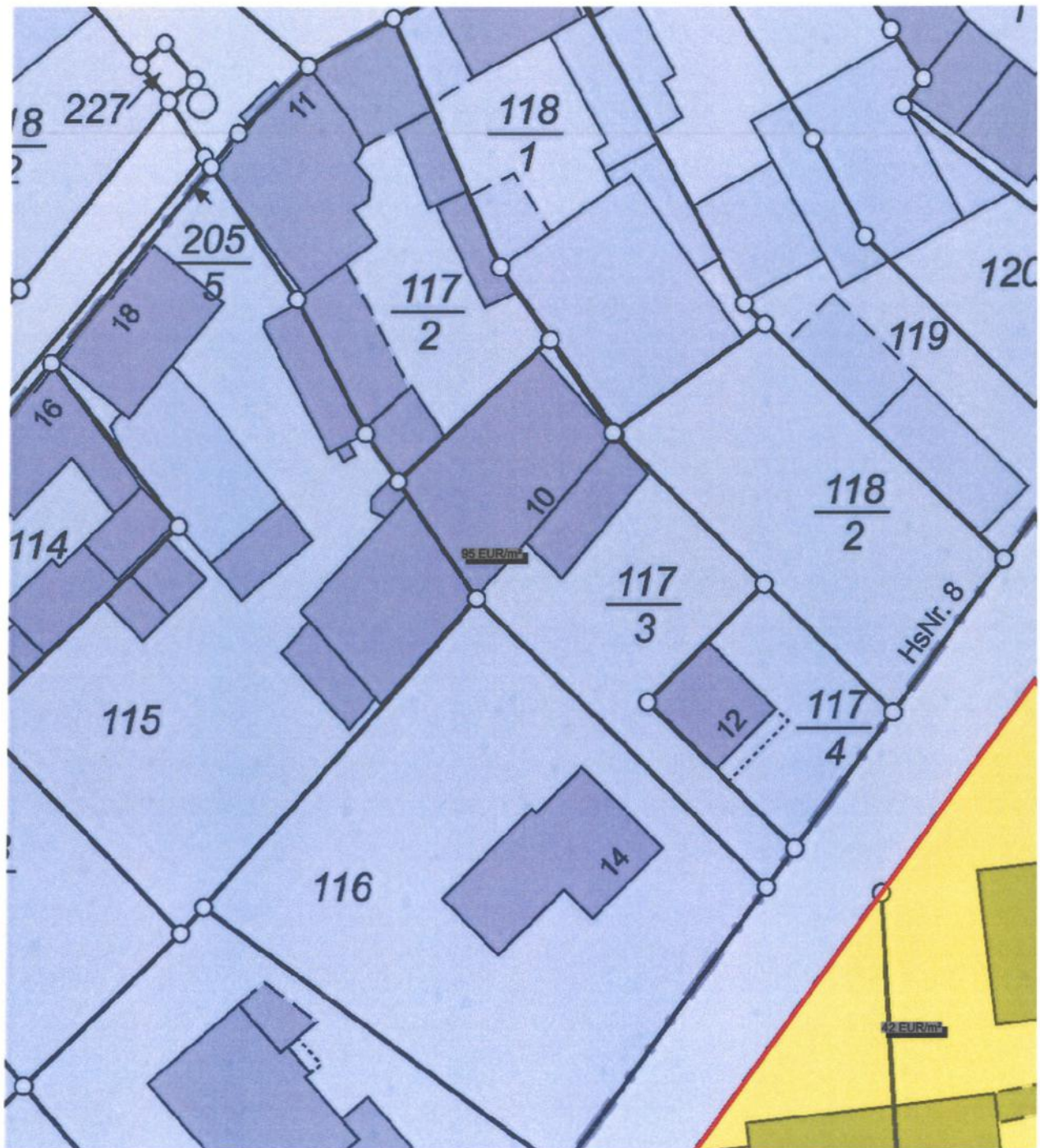
ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ANHANG – Nr. 3

Kopien aus der Bauakte

BAUVORHABEN : UM- UND AUSBAU EINER SUTENNE ZU EINEM
WOHN - UND GESCHÄFTSHAUS

BAGRUNDSTÜCK : WEIHERFLOSS , HÜNPFELDEN - KIRBERG

BAUHERR :

BERECHNUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDSTÜCKSGROSSE : 858 m²

VORHANDENE GRUNDFLÄCHE

Gefügt zu
Bauschein Nr.
0978 / 87

16,67 x 10,90 = 181,70 m²

11,65 x 4,45 = 51,84 m²

233,54 m²

GESCHOSSFLÄCHE GEPLANT

ERDGESCHOSS 233,54 m² x 3 (KG, EG, DACH)

DACHGESCHOSS = 700,62 m² BGF

5,84 x 6,60 = 38,54 m²

4,44 x 7,55 = 33,52 m²

5,50 x 6,93 = 38,12 m²

1,45 x 0,90 = 1,31 m²

2,90 x 0,80 = 2,32 m²

113,81 m²

347,35 m²

AUFGESTELLT : WIESBADEN , 13. 07. 1987

T

Bl

BAUVORHABEN: UM- UND AUSBAU EINER SICHERE ZU EINEM
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

BANGRUNDSTÜCK: WEIHERFLOSS, HÜNFELDEN-KIRBERG

BAUHERR: - - - - -

Bauschein Nr. - - - - -

WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

0978/87

1. WOHNFLÄCHE EG	WINDFANG	$1,90 \times 2,75 =$	$5,23 \text{ m}^2$
	KÜCHE	$2,75 \times 5,25 = 14,44$ $\checkmark 1,00 \times 1,00 = 1,00$	$13,44 \text{ m}^2$
	ABSTELLRAUM	$1,00 \times 1,00 =$	$1,00 \text{ m}^2$
	VORRAUM	$2,75 \times 1,15 =$	$3,16 \text{ m}^2$
	WC	$2,75 \times 1,15 =$	$3,16 \text{ m}^2$
	DIELE / GARD.	$2,30 \times 2,50 = 5,75$ $3,18 \times 5,00 = 15,90$ $\checkmark 0,85 \times 1,00 = 0,85$	$20,80 \text{ m}^2$
	ESSPLATZ	$5,90 \times 3,18 =$	$18,76 \text{ m}^2$
	WOHNRAUM	$3,94 \times 10,60 = 41,76$ $\checkmark 3,94 \times 1,00 = 3,94$ $\checkmark 2,00 \times 1,00 = 2,00$	$35,82 \text{ m}^2$
	BIBLIOTHEK	$7,80 \times 3,75 =$	$29,25 \text{ m}^2$

130,62 m²
- 3% PUTZ
3,92 m²
EG
126,70 m²

2. DG	KINDERZIMMER	$6,29 \times 5,60 = 35,22$ $\checkmark 0,45 \times 0,45 = 0,20$	$35,02 \text{ m}^2$
	ELTERNZIMMER	$8,20 \times 3,20 = 26,24$ $1,25 \times 0,90 = 1,13$	$27,37 \text{ m}^2$
	BAD	$3,20 \times 3,39 =$	$10,85 \text{ m}^2$
	FLUR	$3,39 \times 1,50 = 5,09$ $3,80 \times 1,70 = 6,46$ $1,00 \times 6,00 = 6,00$	$17,55 \text{ m}^2$

90,79 m²
- 3% PUTZ
2,72 m²
DG
88,07 m²

AUFGESTELLT:

WIESBADEN, 13.07.87

Te

3% FÜR PUTZ

10% VERKEHRSFLÄCHE

221,41 m²6,64 m²214,77 m²21,48 m²

Gen. zu
Bauschein Nr.

2. NURFLÄCHEN

0978/87

ERDGESCHOSS	VORRAT	$2,35 \times 2,75 =$	6,46 m ²
	WASCHRAUM	$4,50 \times 2,92 =$	13,14 m ²
	TROCKENRAUM	$7,19 \times 3,85 =$	27,68 m ²
	ABSTELLRAUM	$3,75 \times 6,01 =$	22,54 m ²
			<u>69,82 m²</u>

KELLERGESCHOSS

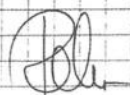
179,42 m ² x 0,97 ≈ 174 m ²	{	PERSONALAUFENTHALTSM.	$3,24 \times 8,15 =$	26,41 m ²
		GANG	$3,24 \times 3,01 =$	9,75 m ²
		WC	$1,40 \times 1,40 =$	1,96 m ²
		LAGER 1	$1/2 \times 4,35 + 5,20 \times 11,12 =$	53,10 m ²
		LAGER 2	$3,70 \times 11,27 = 41,70$ ✓ RAMPE $5,00 \times 1,20 = 6,00$	35,70 m ²
		LAGER 3	$3,75 \times 14,00 =$	52,50 m ²
		HEIZRAUM	$3,70 \times 3,85 =$	14,25 m ²
		HAUSANSCHLUSSRAUM	$3,24 \times 3,85 = 12,47$ ✓ $1,50 \times 1,50 = 2,25$	10,22 m ²

GESAMTNURFLÄCHE

273,71 m²

AUFGESTELLT:

WIESBADEN, 13.07.1987



A

B: