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)

ErbbauRG:
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 Anlagetechnik 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

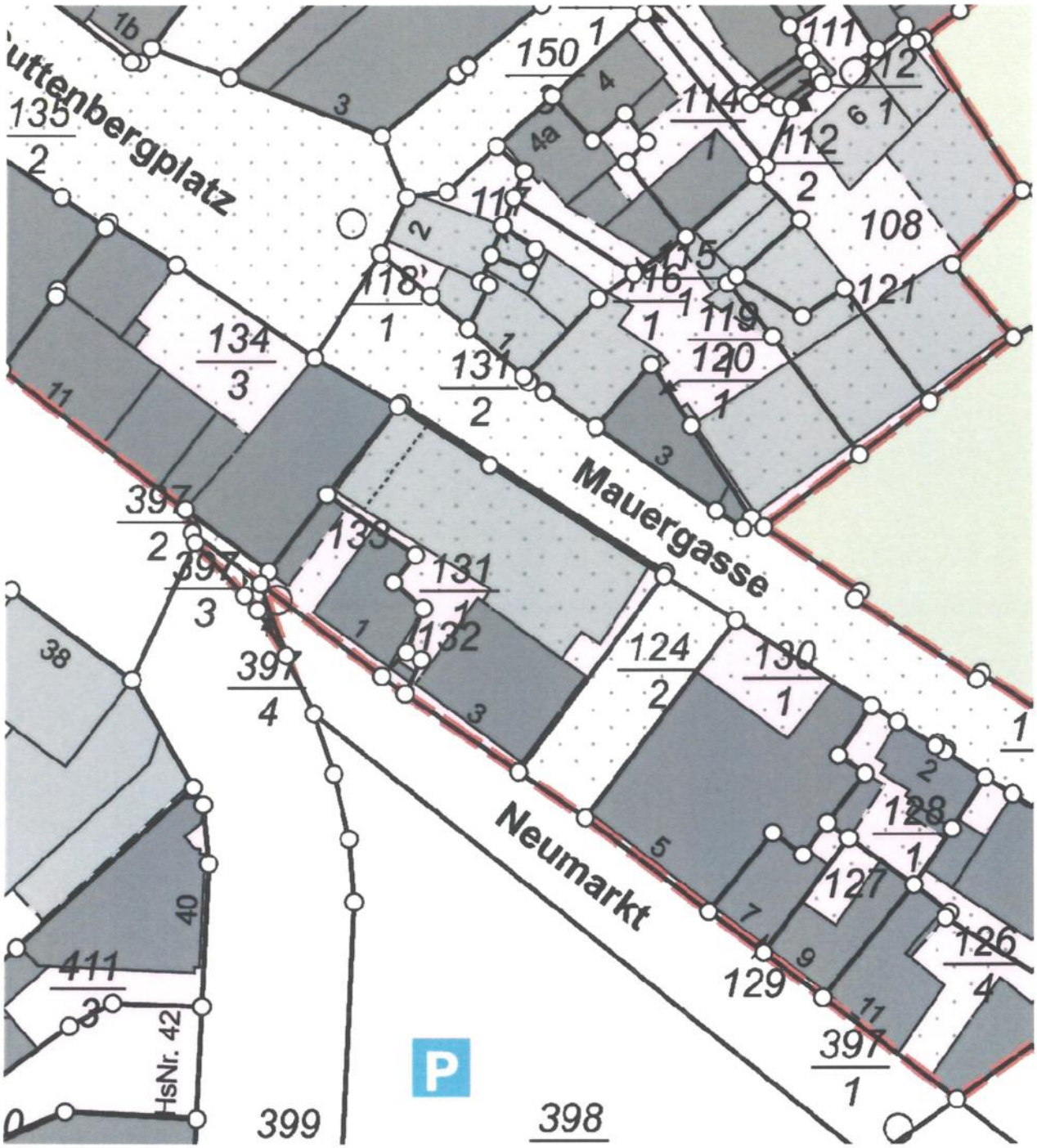
[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

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.

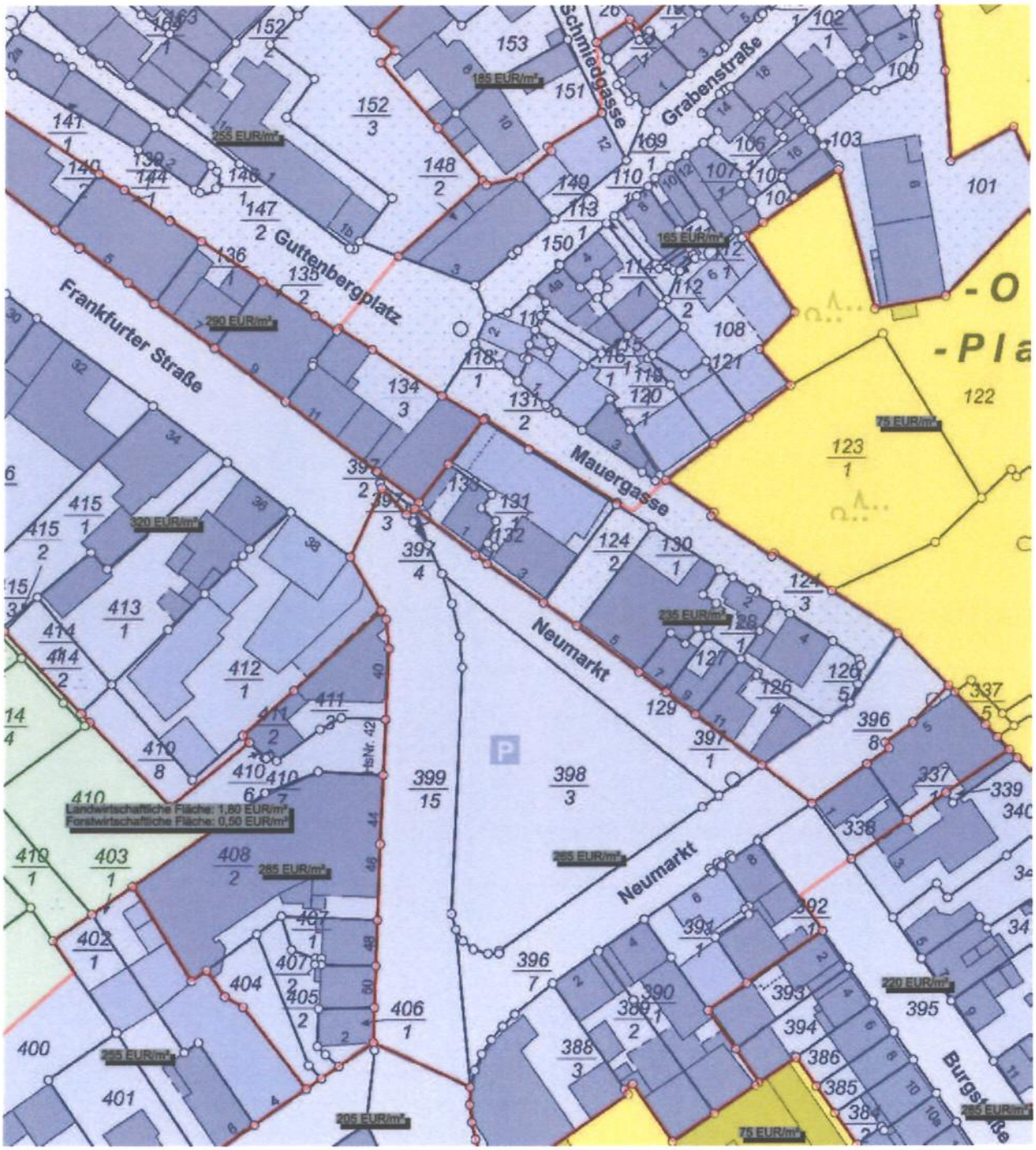
ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus dem Bodenrichtwert



ANHANG – Nr. 3

Auszug Baulastenverzeichnis

BURG-WE

Baulastenblatt Nr. 3-1/ 448 Seite 1

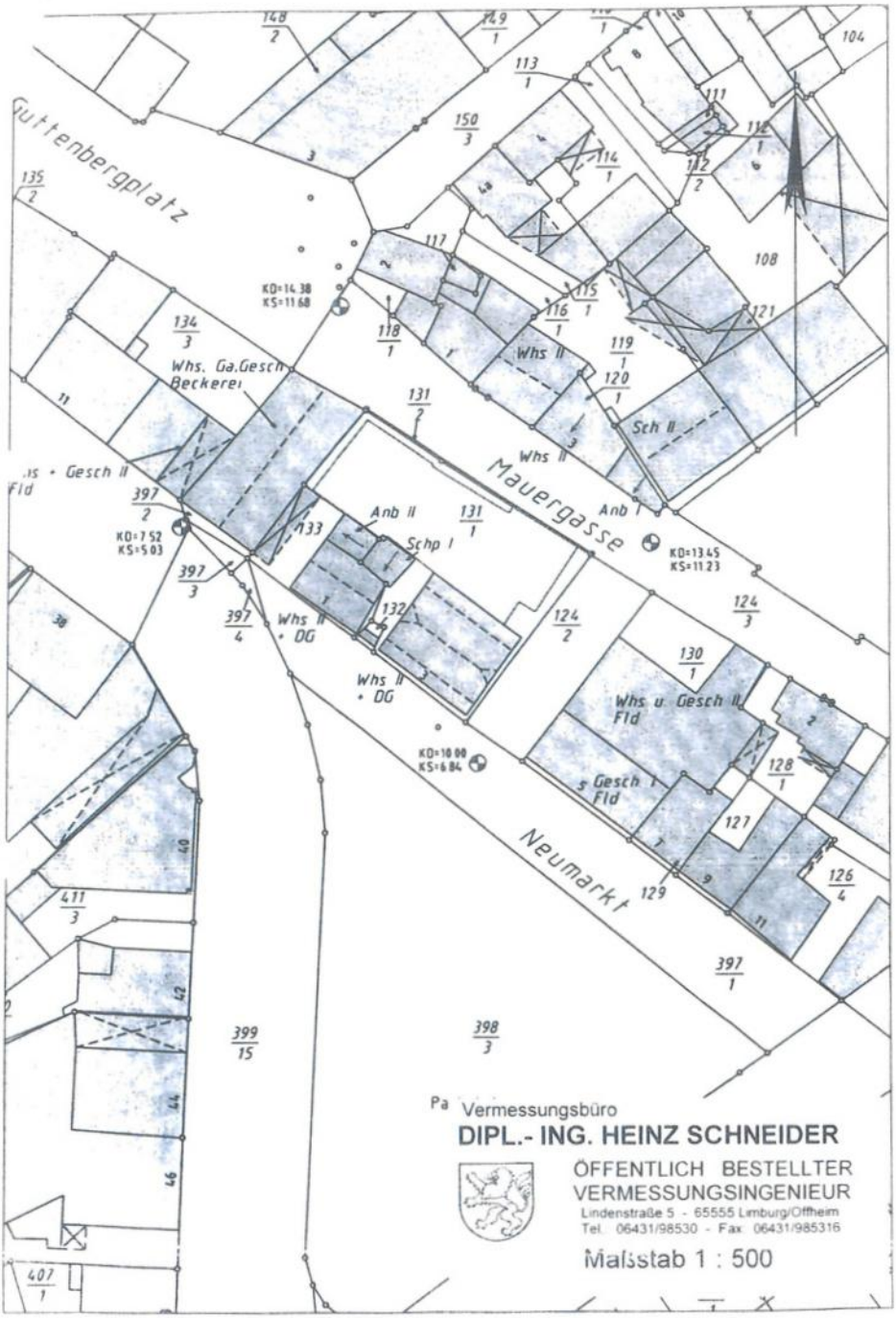
Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Fachbereich IV b - Bauen
Fachdienst Bauen
Schiede 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Bad Camberg
Gemarkung Bad Camberg
Flur 21
Flurstück 124/2
Neumarkt 3

1 lfd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
1	**Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke:** **Gemarkung: Bad Camberg,** **Flur: 21, Flurstück: 124/2,** **Flur: 21, Flurstück: 131/1,** **werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.**	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung v. 05.06.07 Limburg, 05.06.07 Migeod Migeod

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der ~~vorgelegten~~ Urschrift/~~Ausfertigung / beglaubigten / einfachen Abschrift/Ablichtung~~
der das Baulastenblattes
Nr. 3-1/448 von Bad Camberg
(Bezeichnung des Schriftstücks)
übereinstimmt.
Limburg, den 20.02.2024
Der Kreisausschuß
des Landkreises Limburg-Weilburg
Im Auftrag
A. Sapinski

LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG


Guttenbergplatz
Mauergasse
Neumarkt
Whs. Ga.Gesch
Bäckerei
Whs II
Sch II
Anb II
Anb I
Schp I
Whs II + DG
Whs u. Gesch II Fld
s Gesch I Fld
KD=14.38
KS=11.68
KD=7.52
KS=5.03
KD=13.45
KS=11.23
KD=10.00
KS=6.84
Vermessungsbüro
DIPL.- ING. HEINZ SCHNEIDER
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR
Lindenstraße 5 - 65555 Limburg/Offheim
Tel. 06431/98530 - Fax 06431/985316
Maßstab 1 : 500

Baulastenblatt Nr. 3-1/ 449 Seite 1

Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Fachbereich IV b - Bauen
Fachdienst Bauen
Schiede 43, 65549 Limburg

Baulastenverzeichnis Bad Camberg
Gemarkung Bad Camberg
Flur 21
Flurstück 131/1
Neumarkt 3

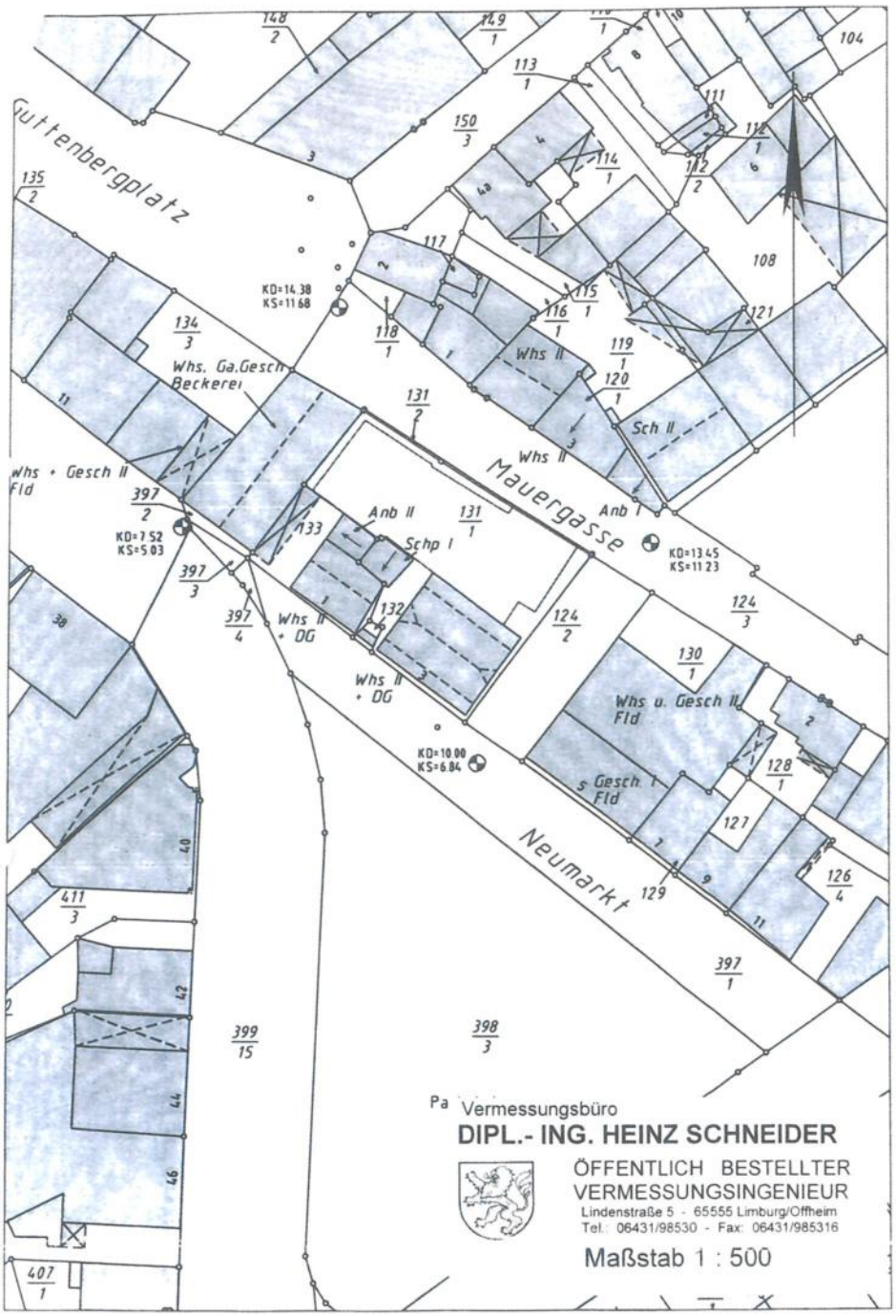
1 lfd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
1	**Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke:** **Gemarkung: Bad Camberg,** **Flur: 21, Flurstück: 124/2,** **Flur: 21, Flurstück: 131/1,** **werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.**	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung v. 05.06.07 Limburg, 05.06.07 Migeod Migeod

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der ~~vorgelegten~~ Urschrift ~~/ Ausfertigung / beglaubigten / einfachen Abschrift/Ablichtung~~ ~~der~~des Baulastenblattes Nr. 3-1/449 von Bad Camberg (Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.

Limburg, den 20.02.2024

LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG (Siegel)

Der Kreisausschuß
des Landkreises Limburg-Weilburg
Im Auftrag
A. Sapanski


Gutenbergplatz
Mauergasse
Neumarkt
Whs. Ga.Gesch
Beckerei
Whs + Gesch II
Fld
Whs II
Sch II
Anb II
Anb I
Schp I
Whs II
+ DG
Whs u. Gesch II
Fld
s Gesch I
Fld
KD=14.38
KS=11.68
KD=7.52
KS=5.03
KD=13.45
KS=11.23
KD=10.00
KS=6.84
Pa Vermessungsbüro
DIPL.- ING. HEINZ SCHNEIDER
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR
Lindenstraße 5 - 65555 Limburg/Offheim
Tel.: 06431/98530 - Fax: 06431/985316
Maßstab 1 : 500

ANHANG – Nr. 4

Berechnung der Wohnflächen und Bruttogeschoßflächen

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Altbau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

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) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	Dachraum	+	1,00	11,345	8,000	a oder b	90,76				
2	DG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
3	OG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
4	EG	+	1,00	11,345	9,285	a oder b	105,34				
5	KG	+	1,00	2,995	2,360	a oder b	7,07				
6	KG	+	1,00	11,365	6,290	a oder b	71,49				
						Summe	**485,34**				m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**485,34**		m²	

Seite 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

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) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	DG Mauergasse (DG Neumarkt)	+	F01			a oder b	184,98				
2	EG Mauergasse (OG Neumarkt)	-	1,00	8,770	1,030	a oder b	-9,03				
3	EG Mauergasse (OG Neumarkt)	+	F03			a oder b	209,00				
4	UG Mauergasse (EG Neumarkt)	-	1,00	8,770	1,030	a oder b	-9,03				
5	UG Mauergasse (EG Neumarkt)	+	F05			a oder b	229,75				
						Summe	**605,67**				m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**605,67**		m²	

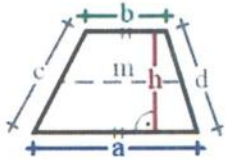
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Sonderform

F01: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



a	23,655 m	Trapez
b	22,970 m	
h	7,935 m	

Fläche (A) = 184,98 m²

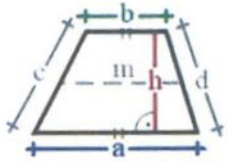
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Sonderform

F03: Trapez

$A = \frac{a+b}{2} \times h$



a	23,655 m	Trapez
b	22,970 m	
h	8,965 m	

Fläche (A) = 209,00 m²

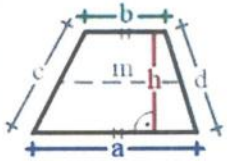
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Neubau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg

Sonderform

F05: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$

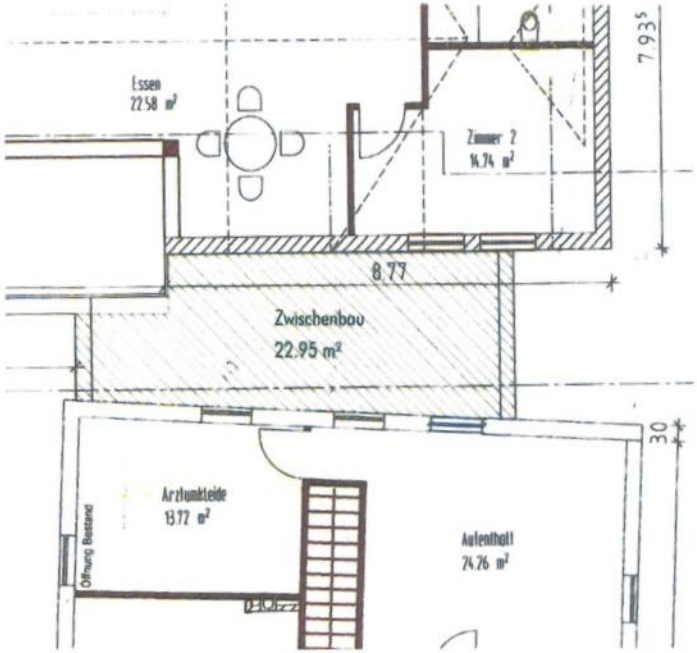


a	25,970 m	Trapez
b	25,285 m	
h	8,965 m	

Fläche (A) = 229,75 m²

Gebäude-Grundfläche (digital ermittelt)

Gebäude: Zwischenbau, Neumarkt 3/Mauergasse, 65520 Bad Camberg



22,95 m² x 2 (EG und OG) = rd. 46 m² BGF Zwischenbau

ANHANG – Nr. 5

Berechnungen der Wohnflächen

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

0414 2

Auflistung nach Geschossbezeichnung

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 21.09.2007 13:26

ERSTELLER:

Bezeichnung Funktion	Abmessung		Fläche	Abzug 0.0%	GF
1.OG NEUMARKT = EG MAUERGASSE					
Abrechnung	0.5*(0.056*1.484)		0.04 m²		
	0.5*(0.003*0.056)		0.00 m²		
	0.5*(0.003*1.540)		0.00 m²		
	0.5*(1.735+1.669)*4.376		7.45 m²		
	0.5*(1.669+1.540)*0.130		0.21 m²		
	0.5*(0.035*4.509)		0.08 m²		
	0.5*(5.509+5.453)*1.240		6.80 m²		
	0.5*(5.453+4.509)*0.011		0.06 m²		
	0.5*(0.003*0.086)		0.00 m²		
	0.5*(0.428*0.003)		0.00 m²		
		Summe GF:	14.64 m²		14.64 m²
Behandlung 1	0.5*(4.315*1.156)		2.50 m²		
	0.5*(4.315+3.650)*3.550		14.14 m²		
	0.717*1.755		1.26 m²		
		Summe GF:	17.90 m²		17.90 m²
Büro	0.5*(5.015+5.334)*4.394		22.74 m²		
	0.5*(0.533*0.035)		0.01 m²		
	0.5*(0.533+0.347)*3.300		1.45 m²		
	0.5*(0.021+0.007)*0.231		0.00 m²		
		Summe GF:	24.20 m²		24.20 m²
Eingangsdiele	2.007*3.260		6.54 m²		
		Summe GF:	6.54 m²		6.54 m²
Flur 1	0.5*(0.338*0.076)		0.01 m²		
	0.5*(0.338+0.227)*2.135		0.60 m²		
	0.5*(4.295*0.105)		0.23 m²		
	0.5*(4.295+4.037)*1.148		4.78 m²		
	0.5*(0.497*0.007)		0.00 m²		
	0.5*(0.497+0.450)*1.923		0.91 m²		
	0.5*(3.124+3.493)*1.377		4.56 m²		
	0.5*(3.493+3.270)*0.068		0.23 m²		
	0.5*(3.270+1.280)*0.310		0.71 m²		
	0.5*(1.475+1.368)*1.929		2.74 m²		
		Summe GF:	14.77 m²		14.77 m²
Flur 2	0.5*(3.756+3.745)*1.381		5.18 m²		
	0.5*(0.288*3.720)		0.53 m²		
	0.5*(0.025*0.288)		0.00 m²		
	0.5*(3.389*0.547)		0.93 m²		
	0.5*(0.547*0.349)		0.10 m²		
	0.5*(0.515*0.394)		0.10 m²		
	0.5*(0.148*0.593)		0.04 m²		
	0.5*(0.035*0.148)		0.00 m²		
	0.5*(0.595*1.648)		0.49 m²		
	0.5*(0.390*0.595)		0.12 m²		
	0.5*(1.135+0.760)*0.043		0.04 m²		
	0.5*(0.209*0.731)		0.08 m²		
	0.5*(0.242*0.209)		0.03 m²		
		Summe GF:	7.64 m²		7.64 m²
MH	0.5*(2.201+2.201)*1.486		3.27 m²		

SEITE: 1