

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

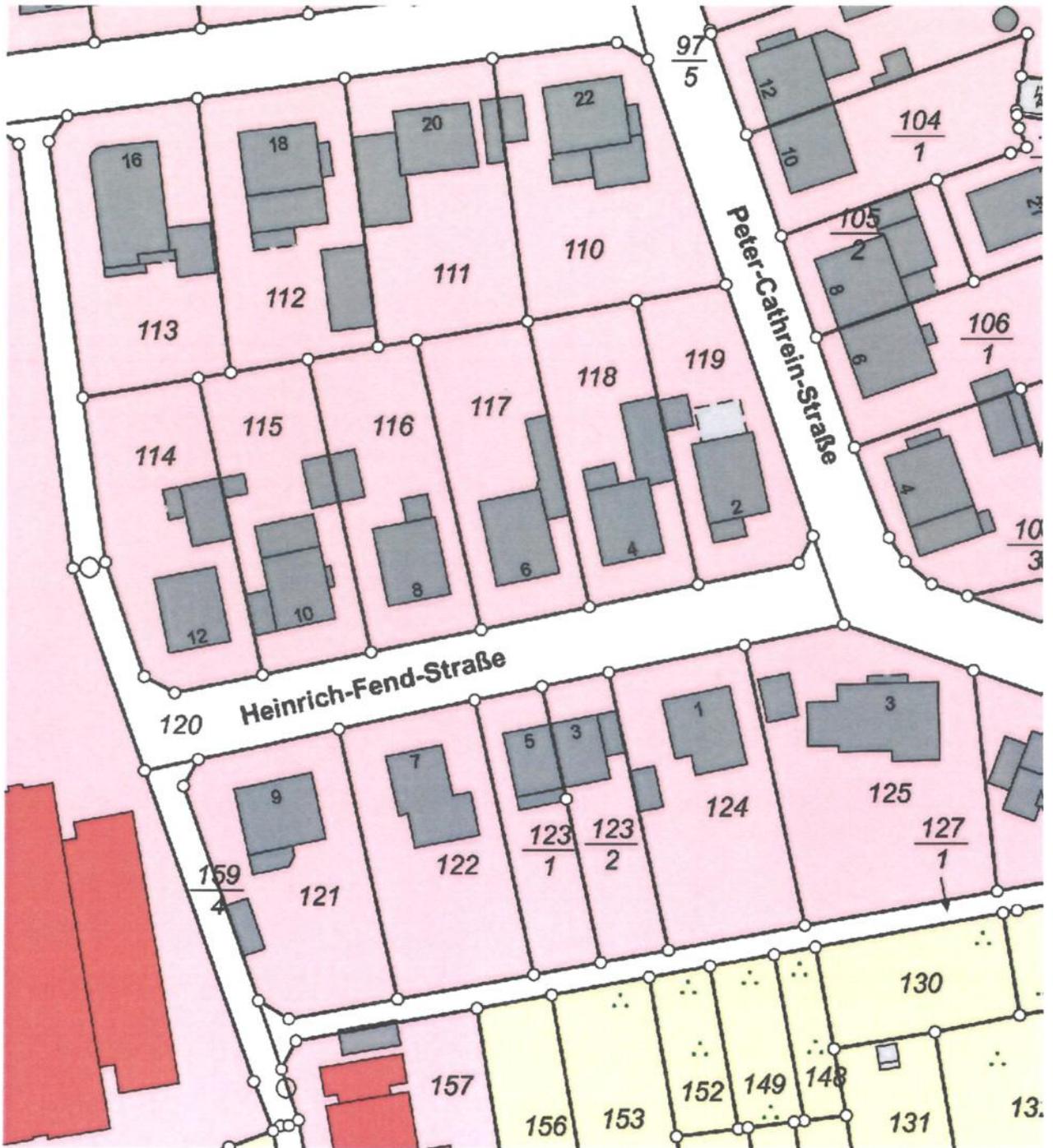
3.3 Verwendete fachspezifische Software

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

92

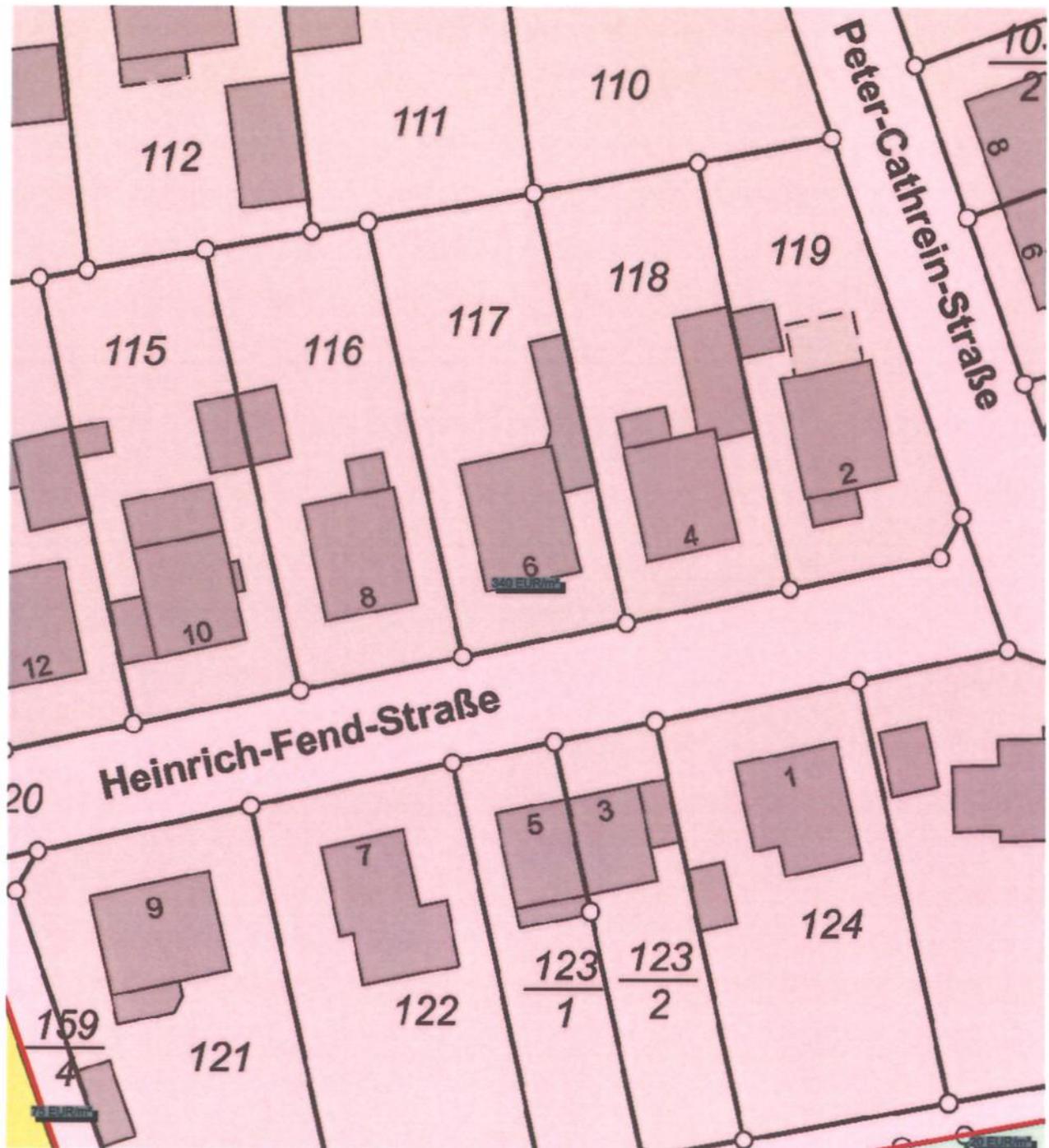
ANHANG – Nr. 1

Flurkarte



ANHANG – Nr. 2

Auszug aus dem Bodenrichtwert



ANHANG – Nr. 3

Berechnung des Barwerts

Anlage

Leibrente: Berechnung des Barwerts

Eingaben:

- monatliche Rentenrate $R/t = 603,00 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Rentenrate $R = 7.236,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz $k = 0,90 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 3,00 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel = 2020/2022 Deutschland insgesamt

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = männlich
versicherungsmathematisches Alter (x) = 56 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(1)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(1)} = 34,056890$

Leibrente: Barwert $B_x = 246.435,65 \text{ EUR}$

Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete	
		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)
Wohnnutzung	67	9,00	603,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt	603,00 EUR
x 12 Monate	x 12
= insgesamt	= 7.236,00 EUR
– vom Berechtigten zu zahlende Miete	keine
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	= 7.236,00 EUR
monatliche Rentenrate	= 603,00 EUR

ANHANG – Nr. 4

Berechnung der Wohn- und Gebäudegrundflächen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus, Heinrich-Fend-Straße 6, 65520 Bad Camberg

Mieteinheit: Wohnnutzung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (08.07.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nach WoFIV
 DIN 283
 DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Zimmer 3	1	-	Dachschräge zw. 1 und 2m	1,00	4,270	0,000	0,790	0,000	3,37	0,50	-1,69	13,68	
2	Zimmer 3	1	-	Dachschräge unter 1m	1,00	4,270	0,000	0,140	0,000	0,60	1,00	-0,60	13,68	
3	Zimmer 3	1	+		1,00	4,270	0,000	3,740	0,000	15,97	1,00	15,97	13,68	
4	Küche	2	-	Dachschräge zw. 1 und 2m	1,00	4,260	0,000	0,790	0,000	3,37	0,50	-1,69	13,51	
5	Küche	2	-	Dachschräge unter 1m	1,00	4,260	0,000	0,140	0,000	0,60	1,00	-0,60	13,51	
6	Küche	2	+		1,00	4,260	0,000	3,710	0,000	15,80	1,00	15,80	13,51	
7	Duschbad	3	-		1,00	0,340	0,000	0,340	0,000	0,12	1,00	-0,12	4,21	
8	Duschbad	3	+		1,00	2,460	0,000	1,760	0,000	4,33	1,00	4,33	4,21	
9	Zimmer 2	4	-	Dachschräge zw. 1 und 2m	1,00	4,690	0,000	0,790	0,000	3,71	0,50	-1,88	14,74	
10	Zimmer 2	4	-	Dachschräge unter 1m	1,00	4,690	0,000	0,140	0,000	0,66	1,00	-0,66	14,74	
11	Zimmer 2	4	+		1,00	4,690	0,000	3,680	0,000	17,26	1,00	17,26	14,74	
12	Zimmer 1	5	-	Dachschräge zw. 1 und 2m	1,00	3,930	0,000	0,790	0,000	3,10	0,50	-1,55	12,56	
13	Zimmer 1	5	-	Dachschräge unter 1m	1,00	3,930	0,000	0,140	0,000	0,55	1,00	-0,55	12,56	
14	Zimmer 1	5	+		1,00	3,930	0,000	3,730	0,000	14,66	1,00	14,66	12,56	
15	Flur	6	-		1,00	2,490	0,000	1,050	0,000	2,61	1,00	-2,61	8,69	
16	Flur	6	-		1,00	1,200	0,000	0,760	0,000	0,91	1,00	-0,91	8,69	
17	Flur	6	+		1,00	4,790	0,000	2,550	0,000	12,21	1,00	12,21	8,69	
Summe Wohnfläche Dachgeschoss													67,39 m ²	
Summe Wohnfläche Gebäude													147,27 m ²	

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus, Heinrich-Fend-Straße 6, 65520 Bad Camberg

Mieteinheit: Wohnnutzung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (08.07.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nach WoFIV
- DIN 283
- DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer	1	+		1,00	4,280	0,000	3,700	0,000	15,84	1,00	15,84	15,84	
2	Terrasse	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,700	0,000	3,000	0,000	17,10	0,25	4,28	4,28	
3	Küche	3	+		1,00	4,220	0,000	3,650	0,000	15,40	1,00	15,40	15,40	
4	Duschbad	4	-		1,00	0,340	0,000	0,180	0,000	0,06	1,00	-0,06	4,18	
5	Duschbad	4	-		1,00	0,480	0,000	0,140	0,000	0,07	1,00	-0,07	4,18	
6	Duschbad	4	+		1,00	2,490	0,000	1,730	0,000	4,31	1,00	4,31	4,18	
7	Wohn-Esszimmer	5	-		1,00	0,340	0,000	0,310	0,000	0,11	1,00	-0,11	31,29	
8	Wohn-Esszimmer	5	+		1,00	4,640	0,000	3,640	0,000	16,89	1,00	16,89	31,29	
9	Wohn-Esszimmer	5	+		1,00	2,320	0,000	0,180	0,000	0,42	1,00	0,42	31,29	
10	Wohn-Esszimmer	5	+		1,00	3,850	0,000	3,660	0,000	14,09	1,00	14,09	31,29	
11	Flur	6	-		1,00	1,010	0,000	0,550	0,000	0,56	1,00	-0,56	8,89	
12	Flur	6	+		1,00	1,750	0,000	1,030	0,000	1,80	1,00	1,80	8,89	
13	Flur	6	+		1,00	1,500	0,000	0,160	0,000	0,24	1,00	0,24	8,89	
14	Flur	6	+		1,00	1,330	0,000	0,870	0,000	1,16	1,00	1,16	8,89	
15	Flur	6	+		1,00	3,720	0,000	1,680	0,000	6,25	1,00	6,25	8,89	
Summe Wohnfläche Erdgeschoss												79,88	m²	
Summe Wohnfläche Gebäude												147,27	m²	

97

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus, Heinrich-Fend-Straße 6, 65520 Bad Camberg

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	11,600	8,200	a oder b	95,12				
2	EG	+	1,00	11,600	8,200	a oder b	95,12				
3	KG	+	1,00	11,600	8,200	a oder b	95,12				
Summe							285,36				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							285,36				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage mit Anbauten, Heinrich-Fend-Straße 6, 65520 Bad Camberg

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

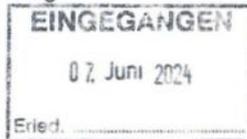
auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lf. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	13,900	3,400	a oder b	47,26				
Summe							47,26				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							47,26				m²

ANHANG – Nr. 5

Baulastauskunft

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss5A 2FC3 3552 2E 2000 259C
DV 06 24 0.85 Deutsche Post
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss
Postfach 1552, 65535 LimburgArchitektur- u. Sachverständigenbüro Löw
Inh. Katrin Begeré
Ferdinand-Dirichs-Str. 15a
65549 LimburgAuskunft erteilt
Zimmer 311
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Besuchsadresse
Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser AktenzeichenAmt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Allgemeine Bauverwaltung311
Schiede 43, 65549 Limburg
Schiede 43, 65549 Limburg
Baulastauskunft-30.71-59/2024

6. Juni 2024

Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
Ihre Anfrage vom 29.05.2024, Ihr Aktenzeichen: 10 K 30/23

Guten Tag,

im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasteintragungen zulasten/zugunsten des Grundstücks in der Gemarkung Bad Camberg, Flur 29, Flurstück 117, eingetragen.

Vorgänger-/Nachfolgefurstück ist nicht bekannt bzw. wurde nicht angegeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis, im Gegensatz zum Grundbuch, keinen öffentlichen Glauben genießt.**Kostenfestsetzung der Bauaufsicht:**

Die Bauaufsichtsgebühr für die schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird auf

30 EUR

festgesetzt (§§ 1 und 2 Hess. Verwaltungskostengesetz, Nr. 6452 des Gebührenverzeichnisses zur Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Limburg-Weilburg).

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>).
Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.Unsere Servicezeiten
Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 UhrBankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Kreissparkasse Limburg IBAN DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg IBAN DE10 5115 1919 0100 0006 80 BIC HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet
Facebook
Instagramwww.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Anlage 6: Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ost-Ansicht - Wohnhaus



Bild 2: Ost-Ansicht



Bild 3: Nord-Ansicht



Bild 4: rückwärtige Anbauten



Bild 5: Garten



Bild 6: Erdgeschoss - Duschbad

101



Bild 7: Dachgeschoss - Duschbad



Bild 8: Speicherraum



Bild 9: Kellerraum unter Duschbad



Bild 10: veraltete Installationen