

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

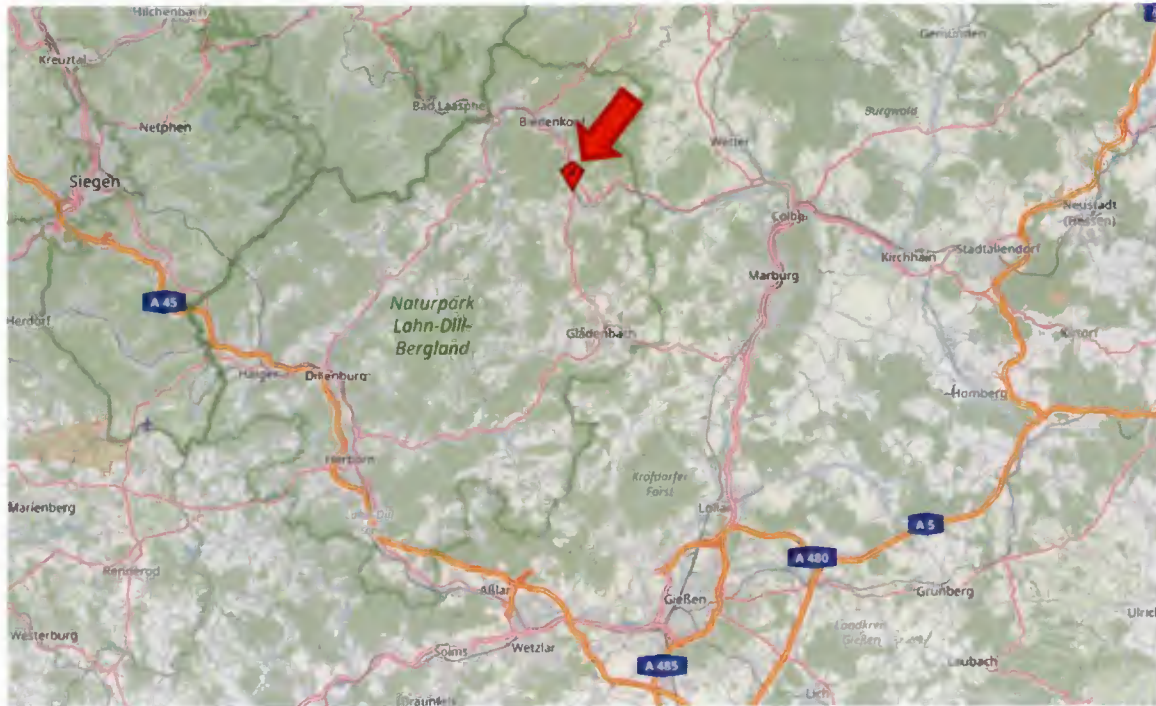
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der groß-räumigen Lage des Bewertungsobjekts

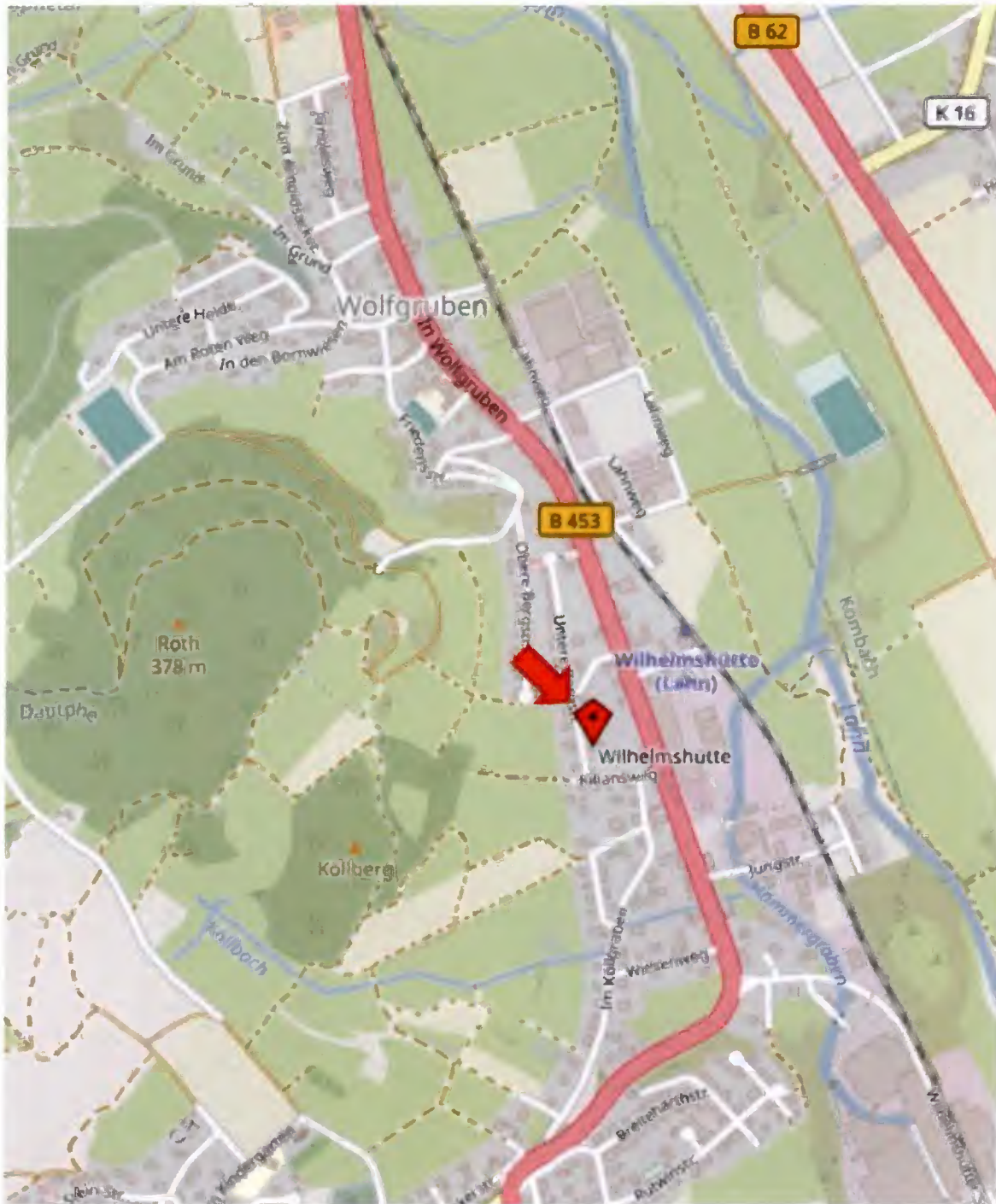
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wilhelmshütte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

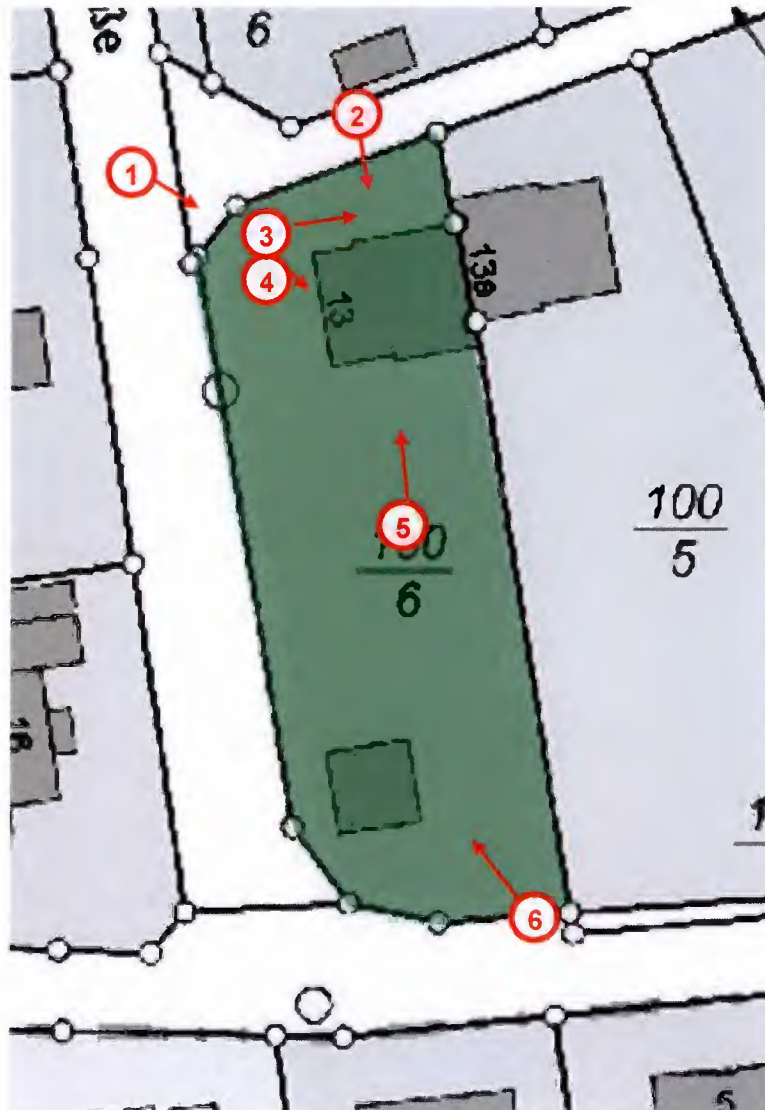
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand- orten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung: 01 Wohngebäude straßenseitig

Bild 2



Beschreibung: 02 Wohngebäudeeingang straßenseitig

Bild 3



Beschreibung: 03 Wohngebäude seitlich

Bild 4



Beschreibung: 04 Wohngebäude seitlich mit Kellereingang

Bild 5



Beschreibung: 05 Wohngebäude hinten

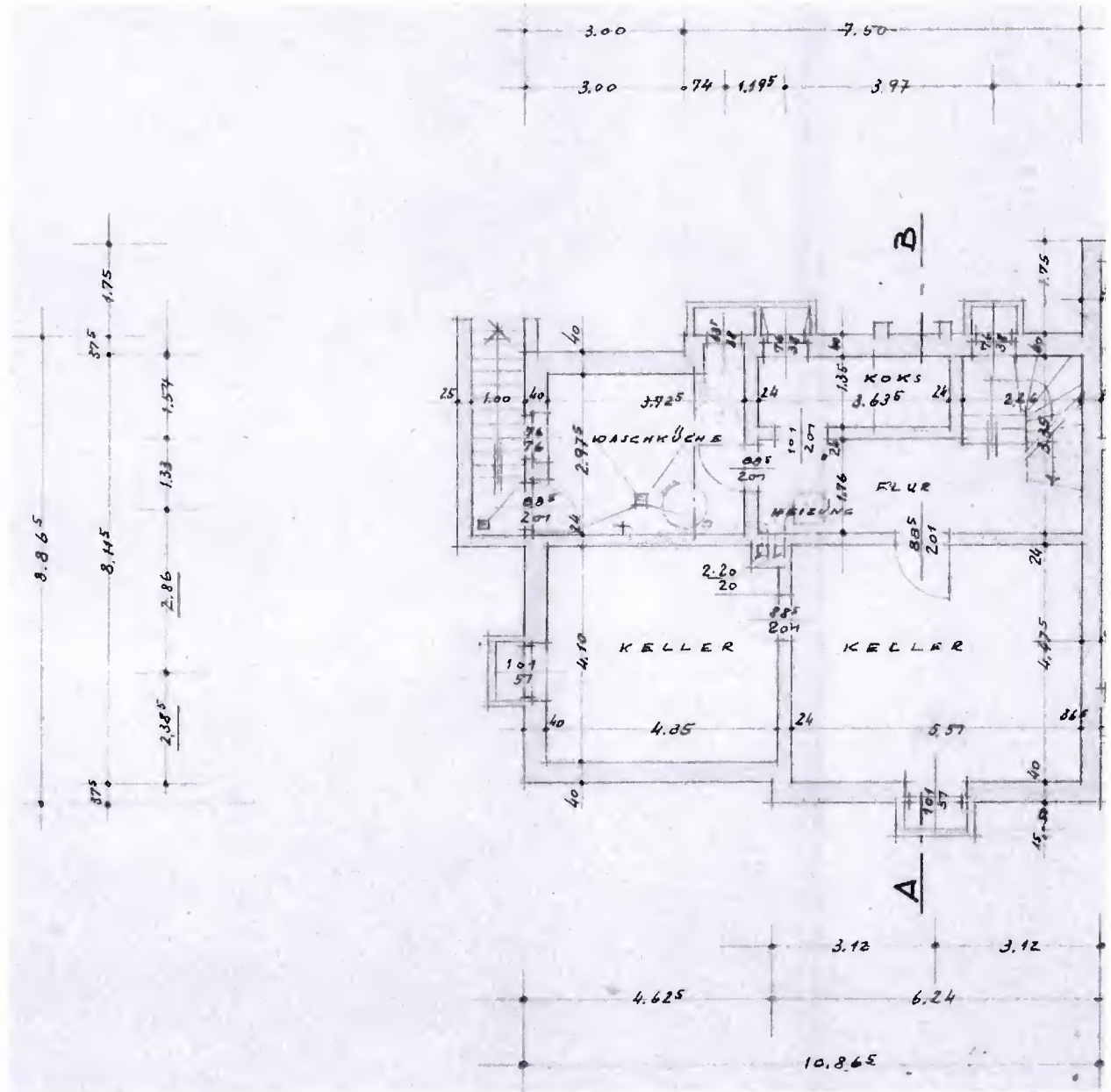
Bild 6



Beschreibung: 06 Garagen

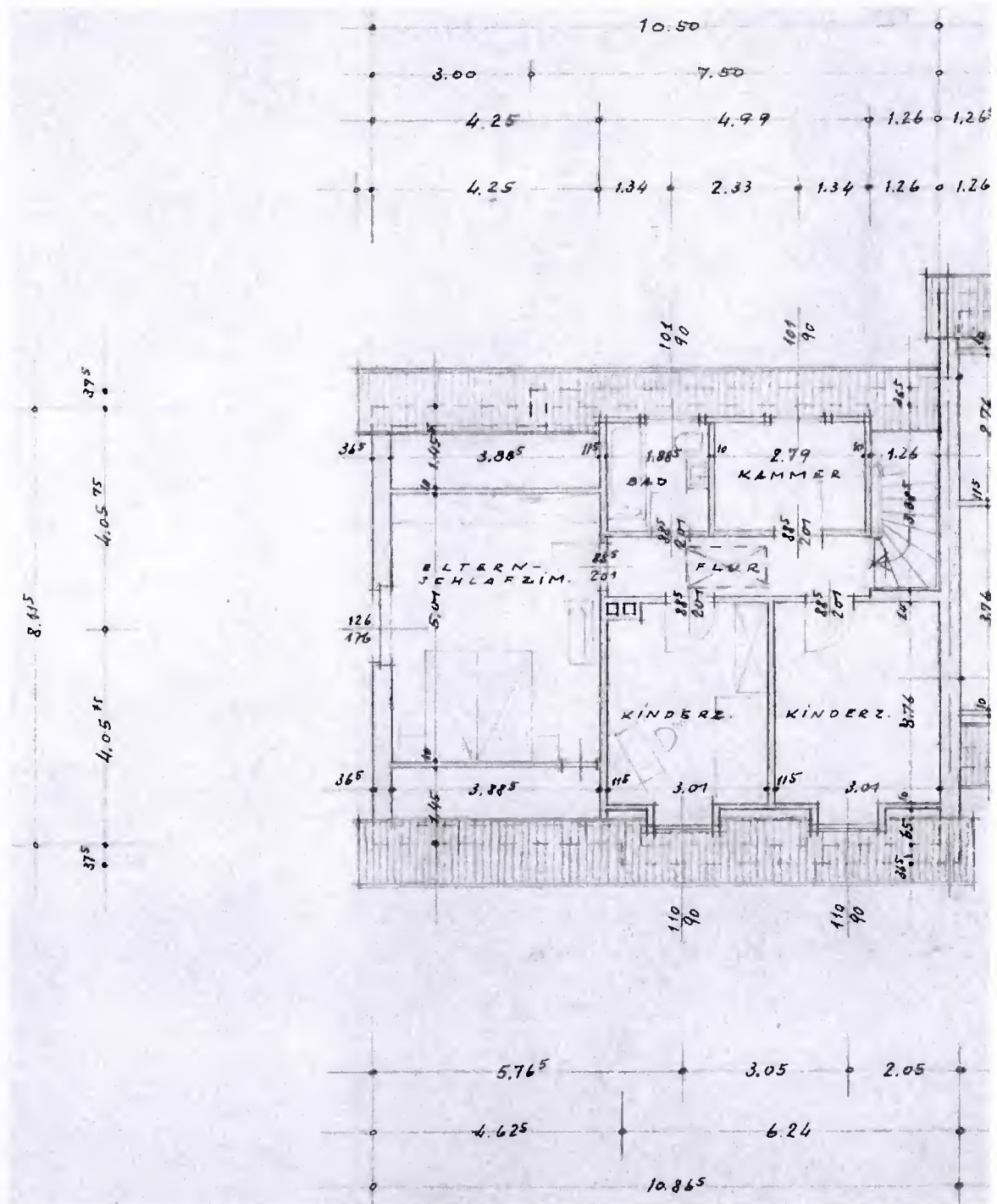
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



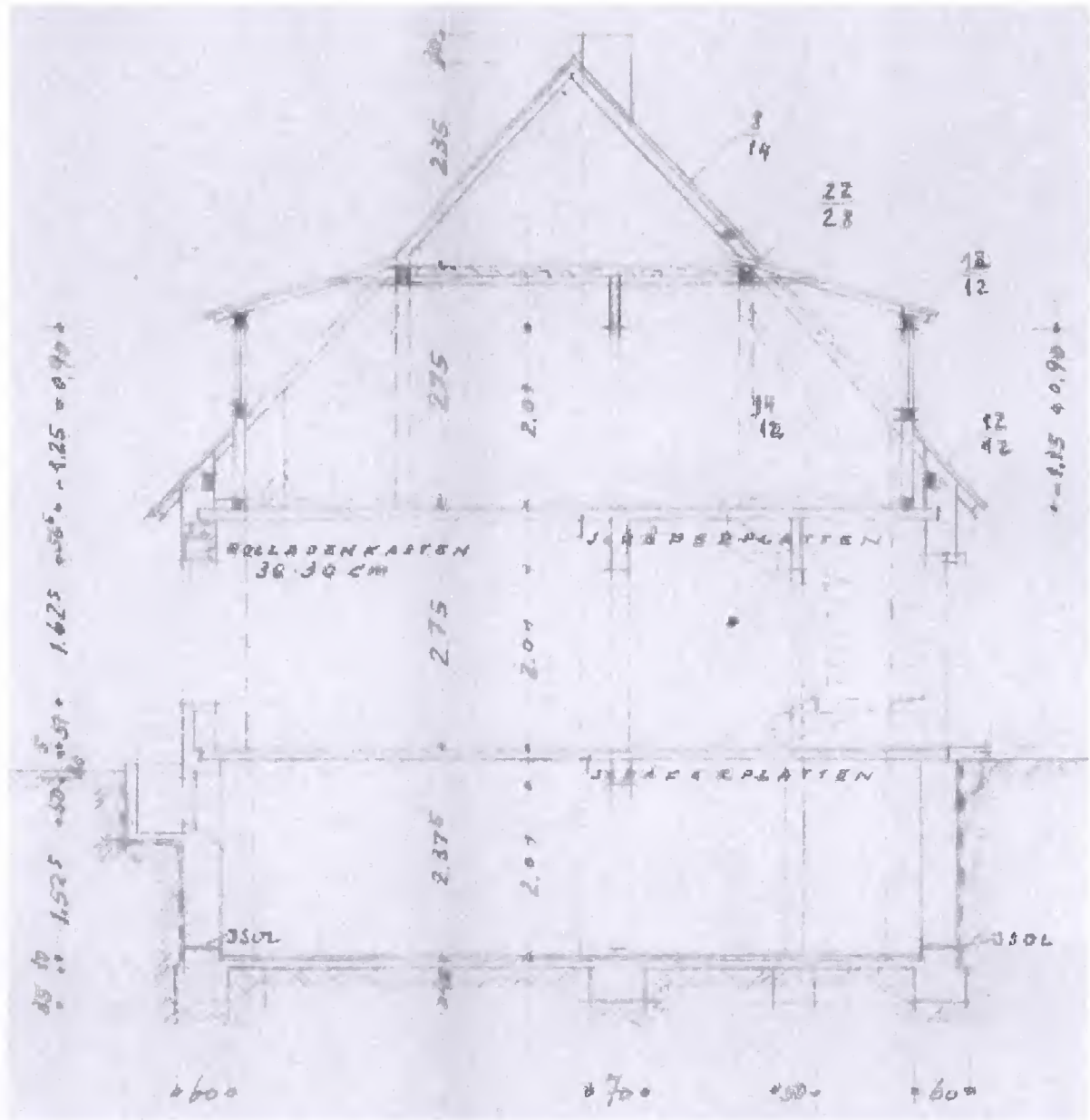
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



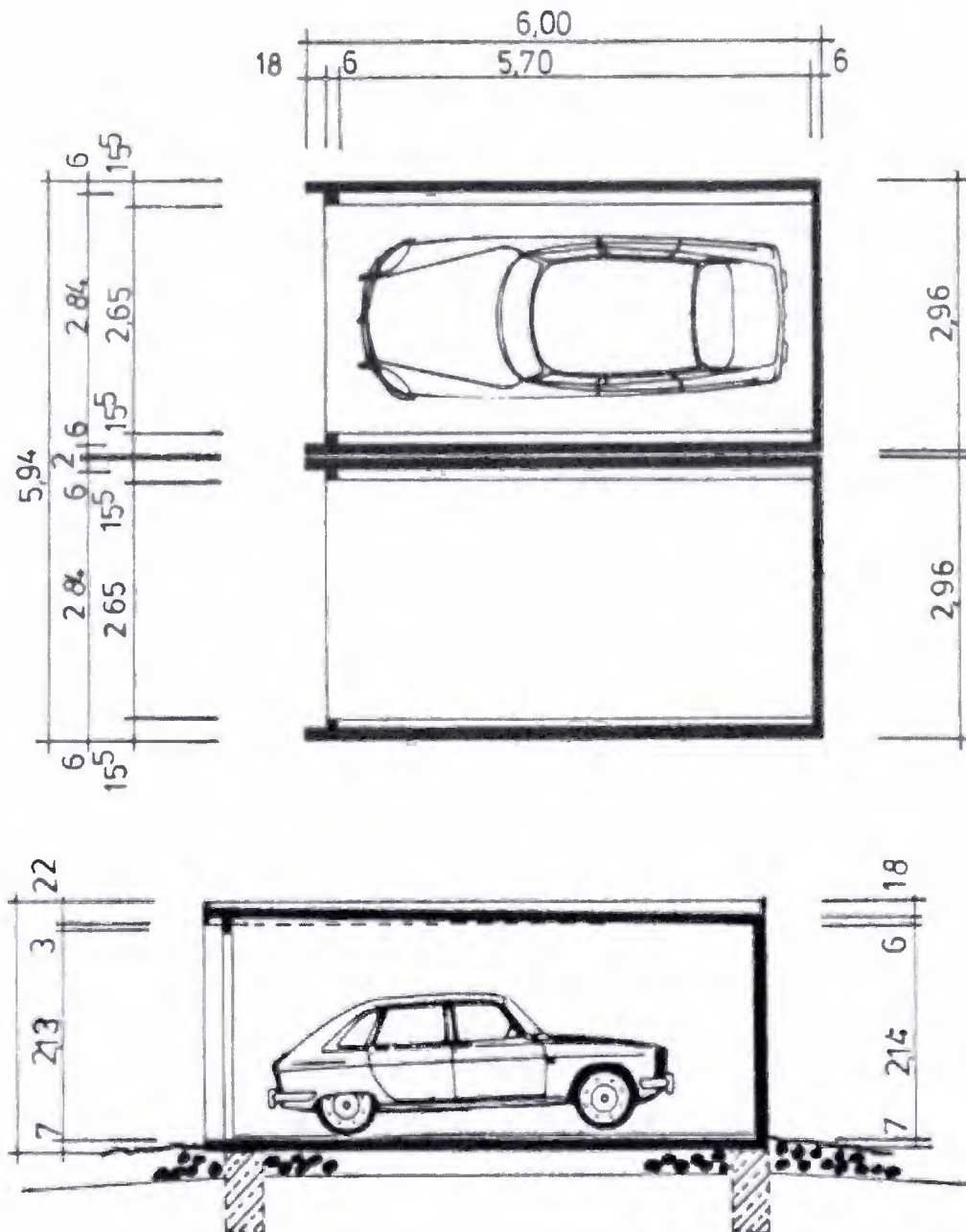
Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Grundriss und Schnitt Garage

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erlau-terung
1	Winfang	1	+		1,00	1,385	0,020	1,385	0,020	1,86	1,00	1,86	1,86	
2	Diele	2	+		1,00	5,010	0,020	1,885	0,020	9,31	1,00	9,31	9,31	
3	Garderobe	3	+		1,00	2,135	0,020	1,510	0,020	3,15	1,00	3,15	3,15	
4	WC	4	+		1,00	1,510	0,020	1,010	0,020	1,48	1,00	1,48	1,48	
5	Vorraum	5	+		1,00	1,885	0,020	1,010	0,020	1,85	1,00	1,85	1,85	
6	Küche	6	+		1,00	3,135	0,020	2,760	0,020	8,54	1,00	8,54	8,54	
7	Esszimmer	7	+		1,00	4,510	0,020	4,135	0,020	18,48	1,00	18,48	18,48	
8	Wohnzimmer	8	+		1,00	5,510	0,020	4,440	0,020	24,65	1,00	24,65	24,65	
9	Terrasse	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,000	0,020	4,000	0,020	19,82	0,25	4,96	4,96	
10														
Summe Wohnfläche Mieteinheit													74,02	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													128,20	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal
Mieteinheit: Wohnung DG

- Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

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	Kinderzimmer 1	1	+		1,00	3,760	0,020	3,010	0,020	11,18	1,00	11,18	10,19	
2	Kinderzimmer 1	1	+	Fenstermitse	1,00	1,000	0,020	0,400	0,020	0,37	1,00	0,37	10,19	
3	Kinderzimmer 1	1	-	<1,00m<2,00m	0,50	1,000	0,020	1,300	0,020	0,68	2,00	-1,36	10,19	
4	Kinderzimmer 2	2	+		1,00	3,760	0,020	3,010	0,020	11,18	1,00	11,18	10,07	
5	Kinderzimmer 2	2	+	Fenstermitse	1,00	1,000	0,020	0,400	0,020	0,37	1,00	0,37	10,07	
6	Kinderzimmer 2	2	-	<1,00m<2,00m	0,50	1,000	0,020	1,300	0,020	0,63	2,00	-1,26	10,07	
7	Kinderzimmer 2	2	-	Kahn	1,00	0,625	0,020	0,315	0,020	0,22	1,00	-0,22	10,07	
8	Flur	3	+		1,00	4,875	0,020	1,135	0,020	5,41	1,00	5,41	5,41	
9	Kammer	4	+		1,00	2,790	0,020	2,010	0,020	5,51	1,00	5,51	5,51	
10	Bad	5	+		1,00	1,885	0,020	2,010	0,020	3,71	1,00	3,71	3,71	
11	Gr. Schlafzimmer	6	+		1,00	5,010	0,020	3,885	0,020	19,29	1,00	19,29	19,29	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													54,18	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													128,20	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal

- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+) / (-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	10,865	8,865	a		96,32		
2	KG	-	1,00	3,000	0,750	a		-2,25		
3	KG	-	1,00	4,625	0,375	a		-1,73		
4	EG	+	1,00	10,865	8,865	a		96,32		
5	EG	-	1,00	3,000	0,375	a		-1,13		
6	EG	-	1,00	4,625	0,375	a		-1,73		
7	DG	+	1,00	10,865	8,865	a		96,32		
8	DG	-	1,00	3,000	0,375	a		-1,13		
9	DG	-	1,00	4,625	0,375	a		-1,73		
Summe							279,26			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								279,26		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Doppelgarage, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal

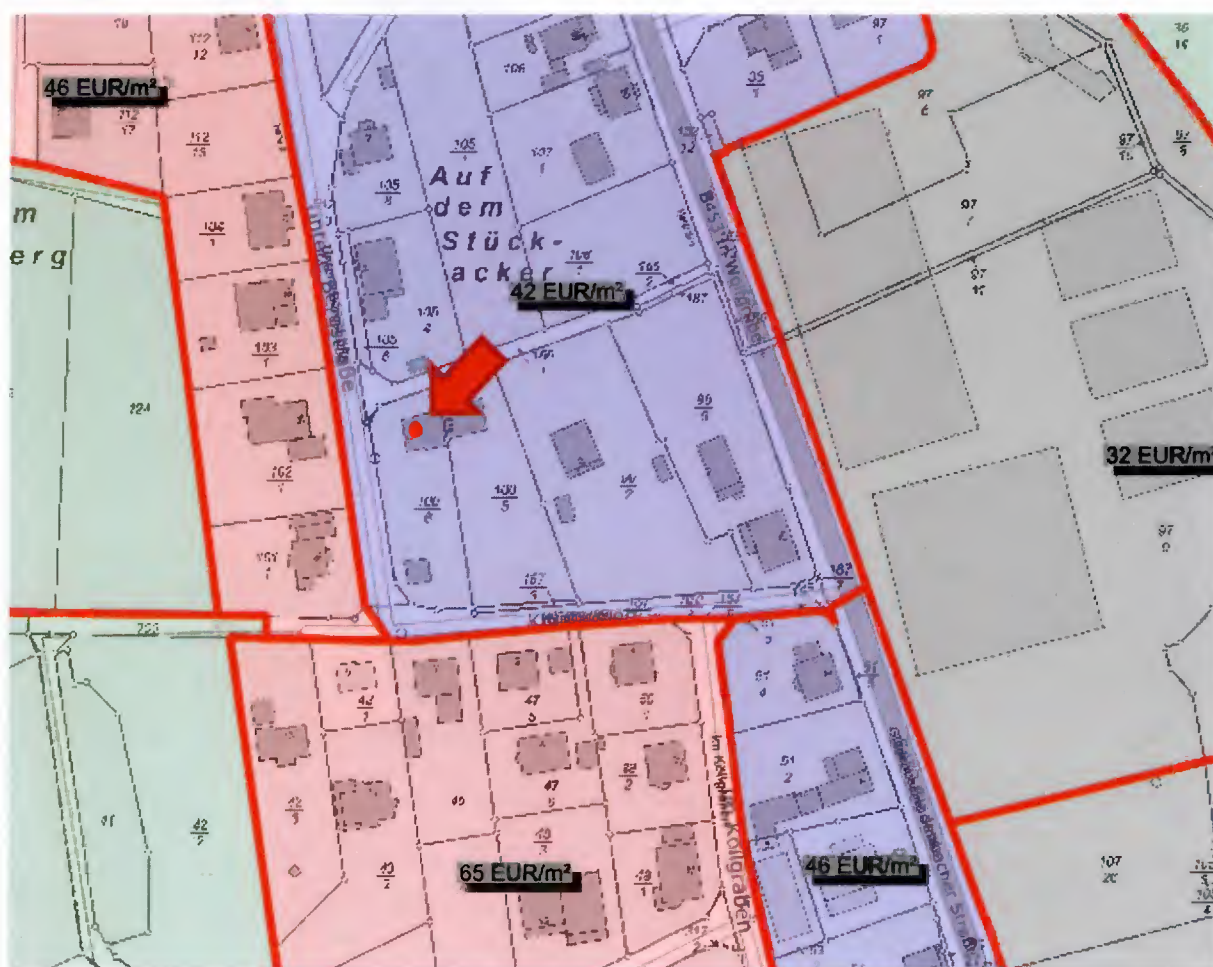
- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+) / (-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,000	5,940	a		35,64		
Summe							35,64	35,64		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								35,64		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)