

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 / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

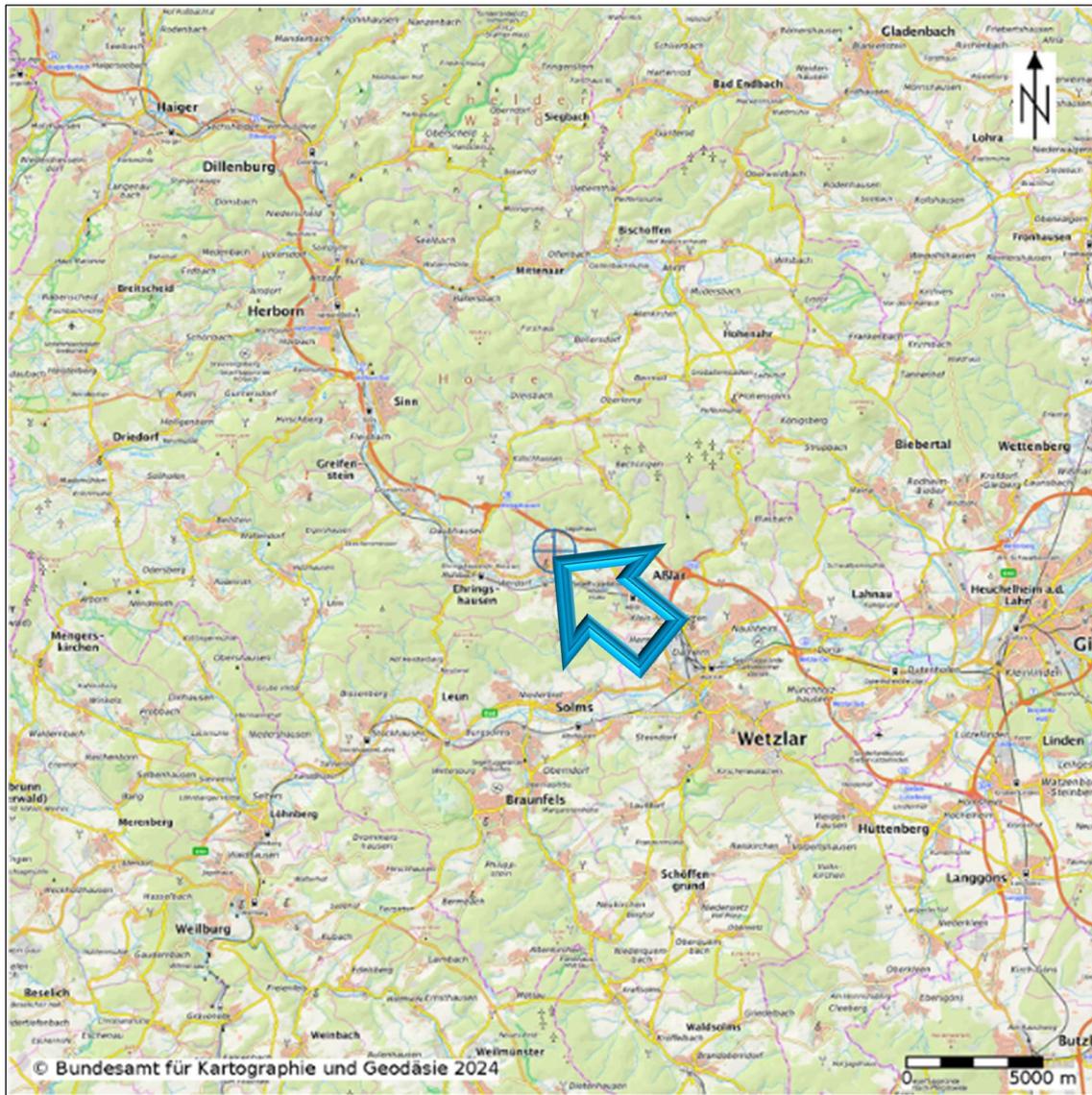
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.01.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlage

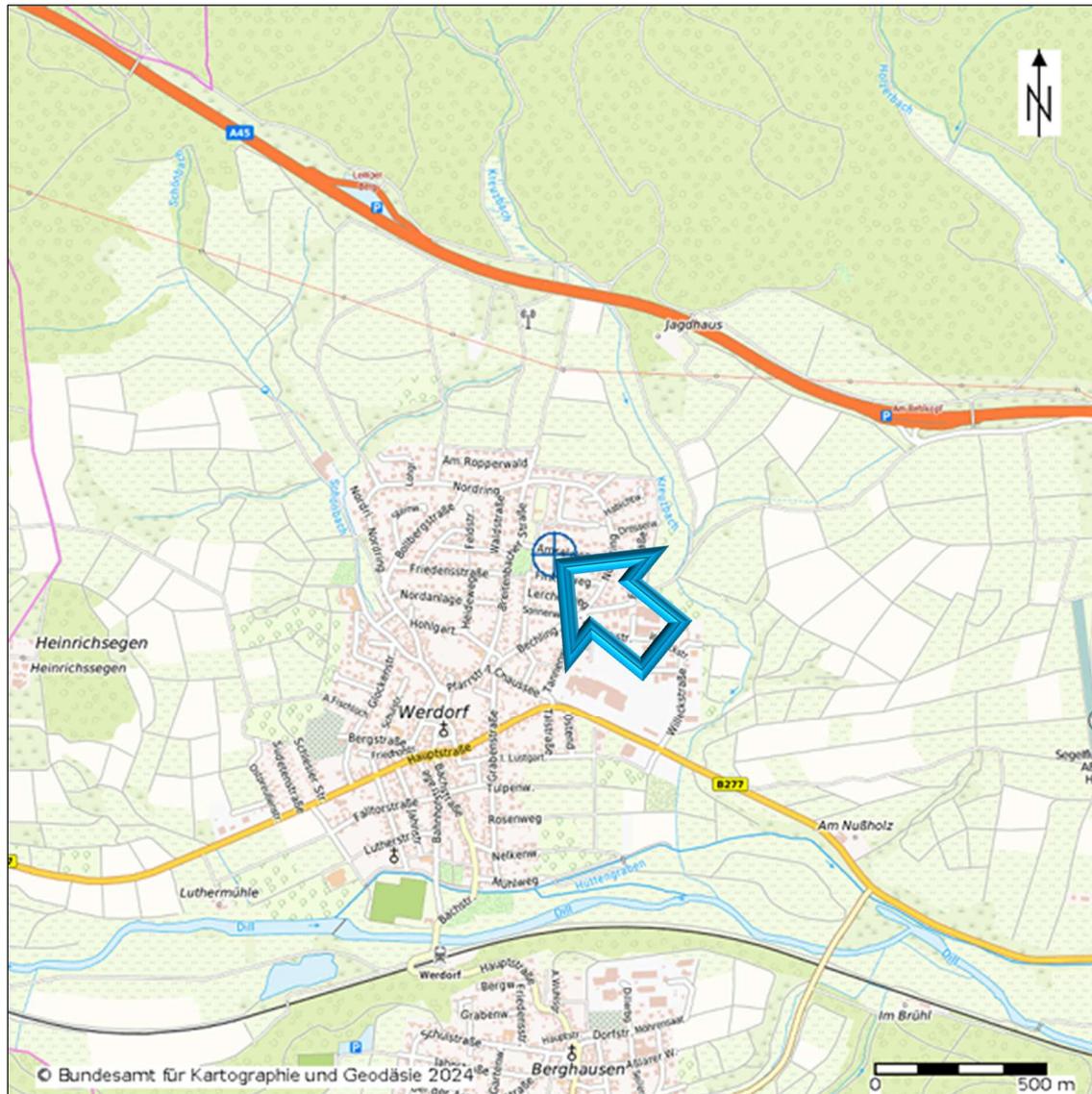
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



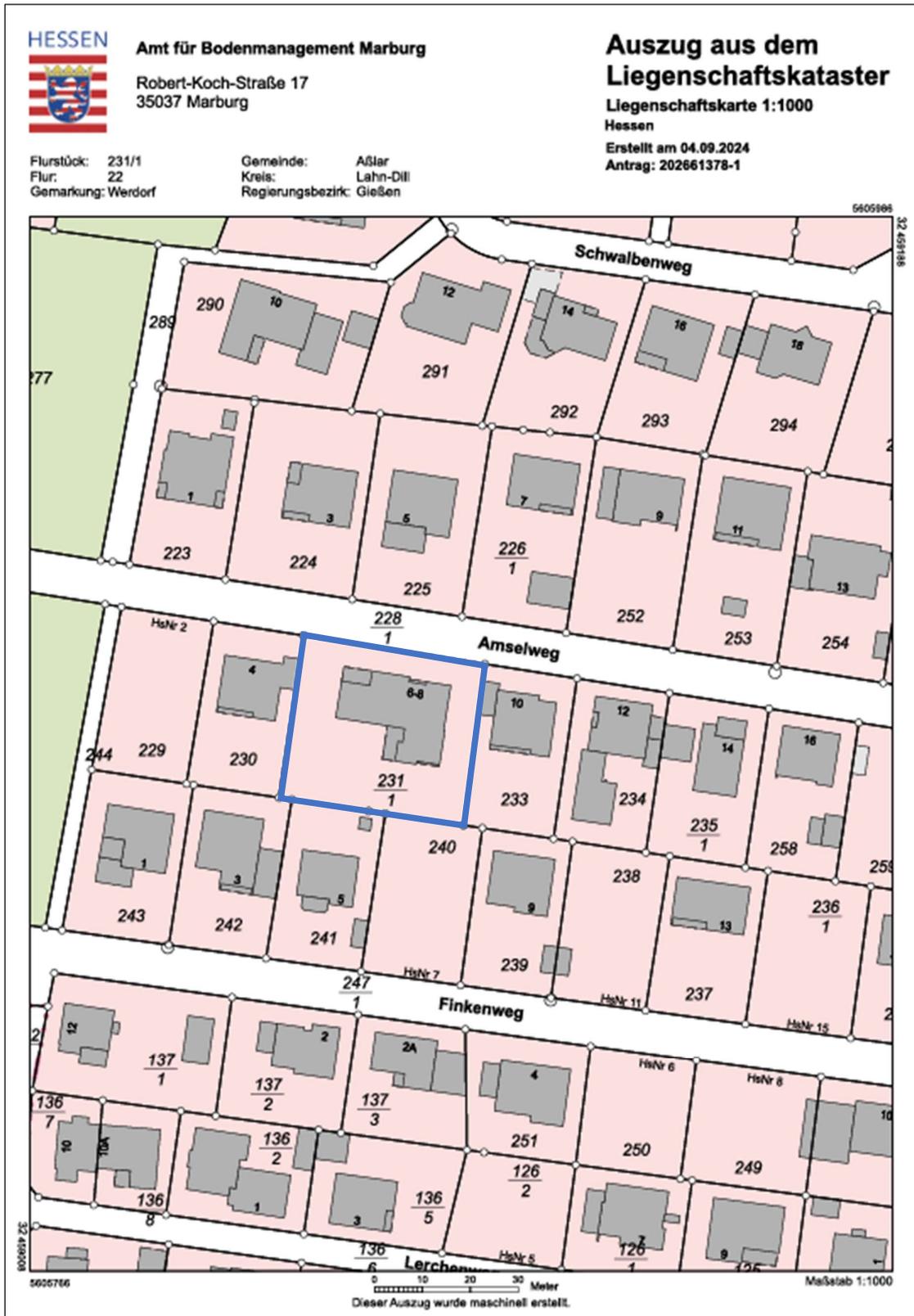
© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>



Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<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 Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

WOHNHAUS			
Kellergeschoss			
Bereich a		~ 278,88 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		~ 278,88 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		~ 282,48 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			840,24 m² rd. <u>840,00 m²</u>

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**WOHNHAUS****WOHNFLÄCHEN**

Kellergeschoss			
<u>Einliegerwohnung</u>			
Flur		7,74 m ²	
Diele / Essen		31,26 m ²	
Bad		7,33 m ²	
Küche		11,73 m ²	
Zimmer 1		12,96 m ²	
Zimmer 2		17,00 m ²	
Zimmer 3		19,39 m ²	
Zimmer 4 / AR		8,60 m ²	
Summe			116,01 m ²
Terrasse, anteilig zu ¼			7,21 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung insgesamt			123,22 m² <u>rd. 123,00 m²</u>

Erdgeschoss			
<u>Wohnung</u>			
Windfang mit Flur und Garderobe		12,00 m ²	
WC		3,26 m ²	
Diele		30,01 m ²	
Küche		20,43 m ²	
Zimmer 1 / AR		8,83 m ²	
Zimmer 2 / Wohnzimmer mit Kaminecke		49,20 m ²	
Flur		~ 6,74 m ²	
Zimmer 3		19,70 m ²	
Bad		15,93 m ²	
Zimmer 4		13,50 m ²	
Summe			179,60 m ²
Balkon, anteilig zu ¼			6,76 m ²
Wohnfläche EG-Wohnung insgesamt			186,36 m² <u>rd. 186,00 m²</u>

Summe der Wohnflächen „Einliegerwohnung“ und „EG-Wohnung“ insgesamt	~ <u>rd. 309,00 m²</u>
--	--

WOHNFLÄCHE

Dachgeschoss			
Flur		~ 23,05 m ²	
Zimmer 1		14,29 m ²	
Zimmer 2		14,62 m ²	
Zimmer 3		14,52 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 66,48 m ² ~ <u>rd. 67,00 m²</u>

NUTZFLÄCHEN

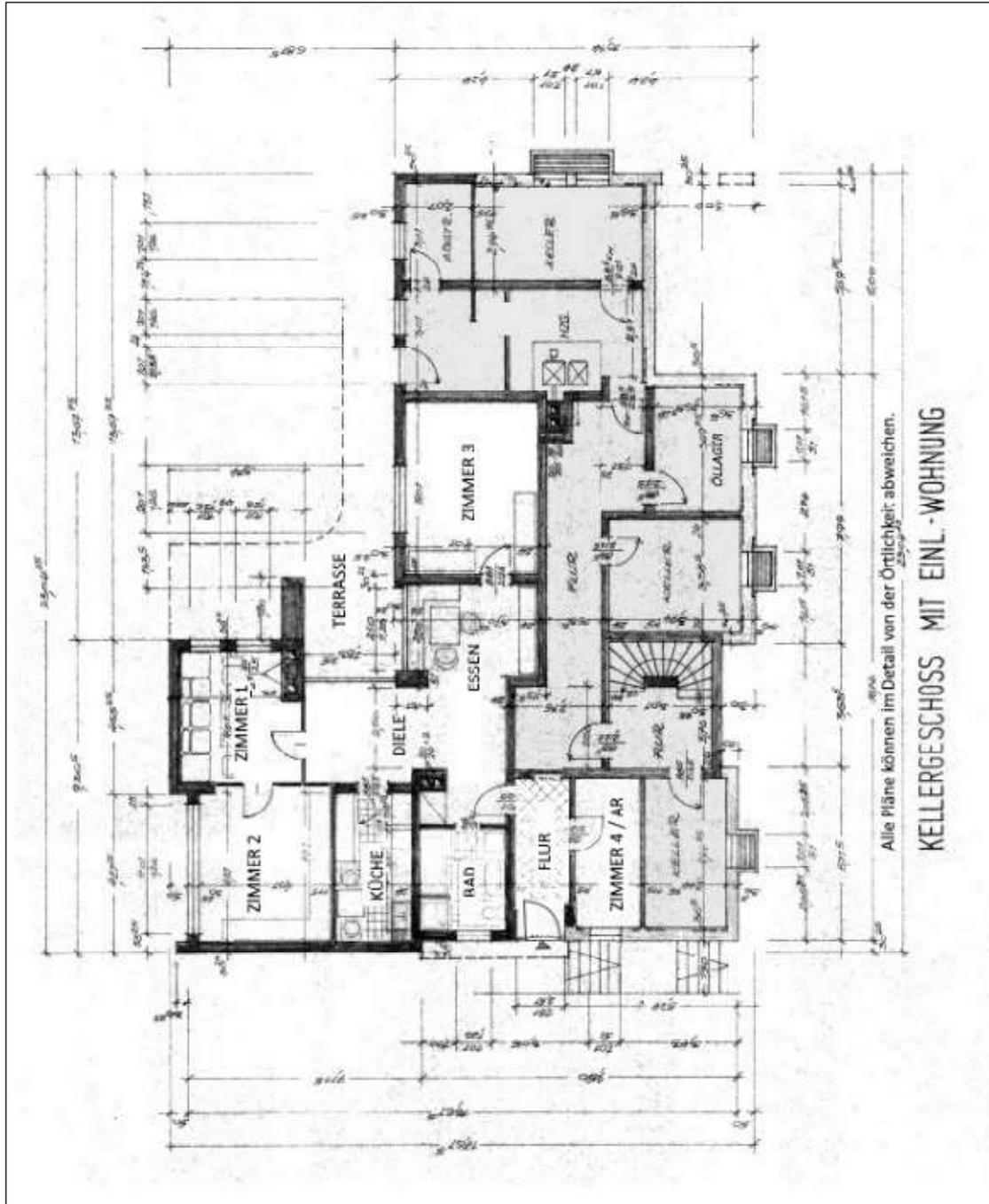
Kellergeschoss			
Waschküche		8,88 m ²	
Kellerraum 1		6,01 m ²	
Heizung (11,60 m ²)		- -	
Kellerraum 2		~ 14,54 m ²	
Flur 1		23,76 m ²	
Öllager (~ 11,00 m ²)		- -	
Kellerraum 3		11,47 m ²	
Flur 2		8,24 m ²	
Kellerraum 4 (mit DU und Saunaeinbau)		~ 10,83 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt (ohne „Heizung und Öllager“)			~ 83,73 m ² ~ <u>rd. 84,00 m²</u>

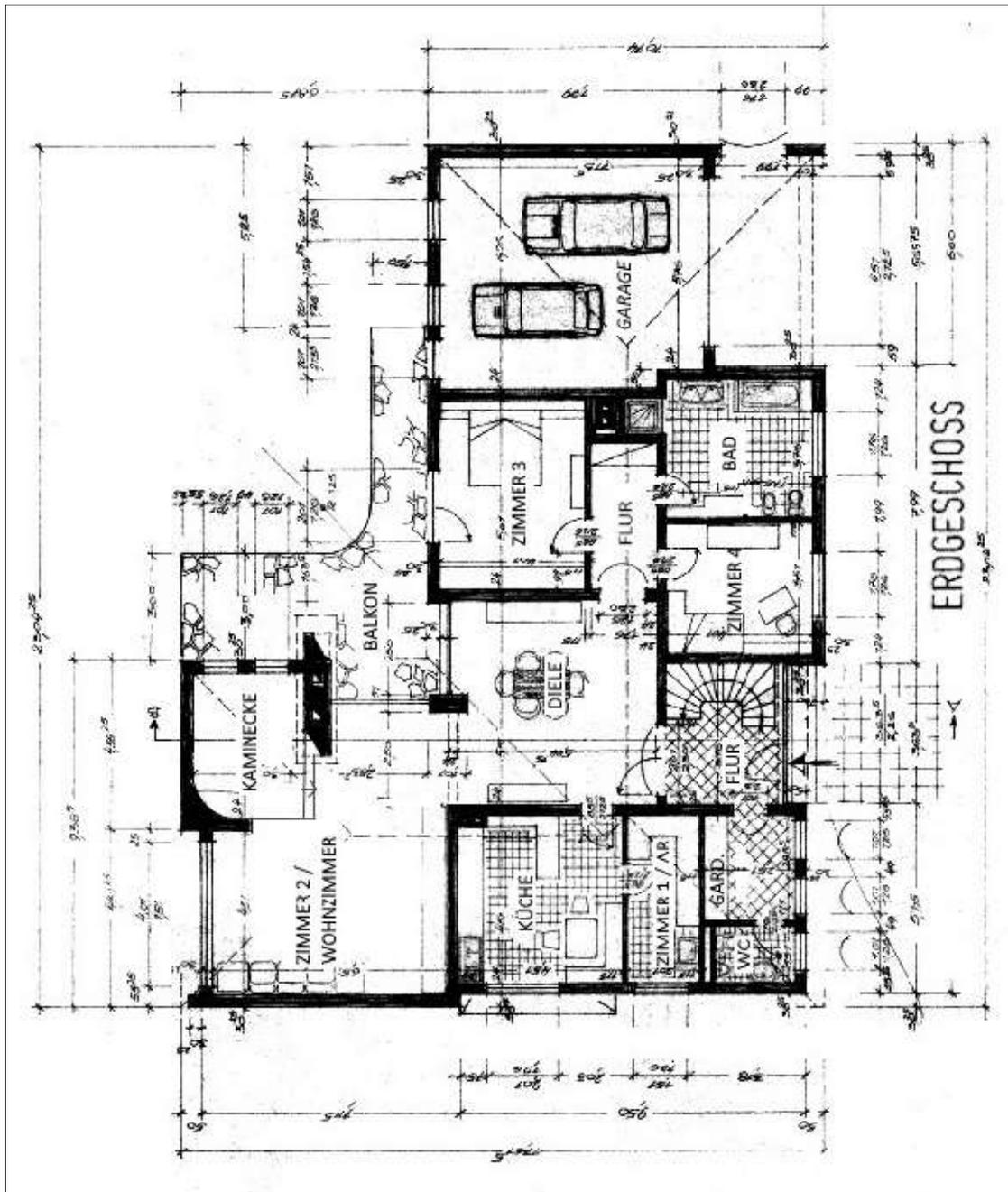
GARAGE

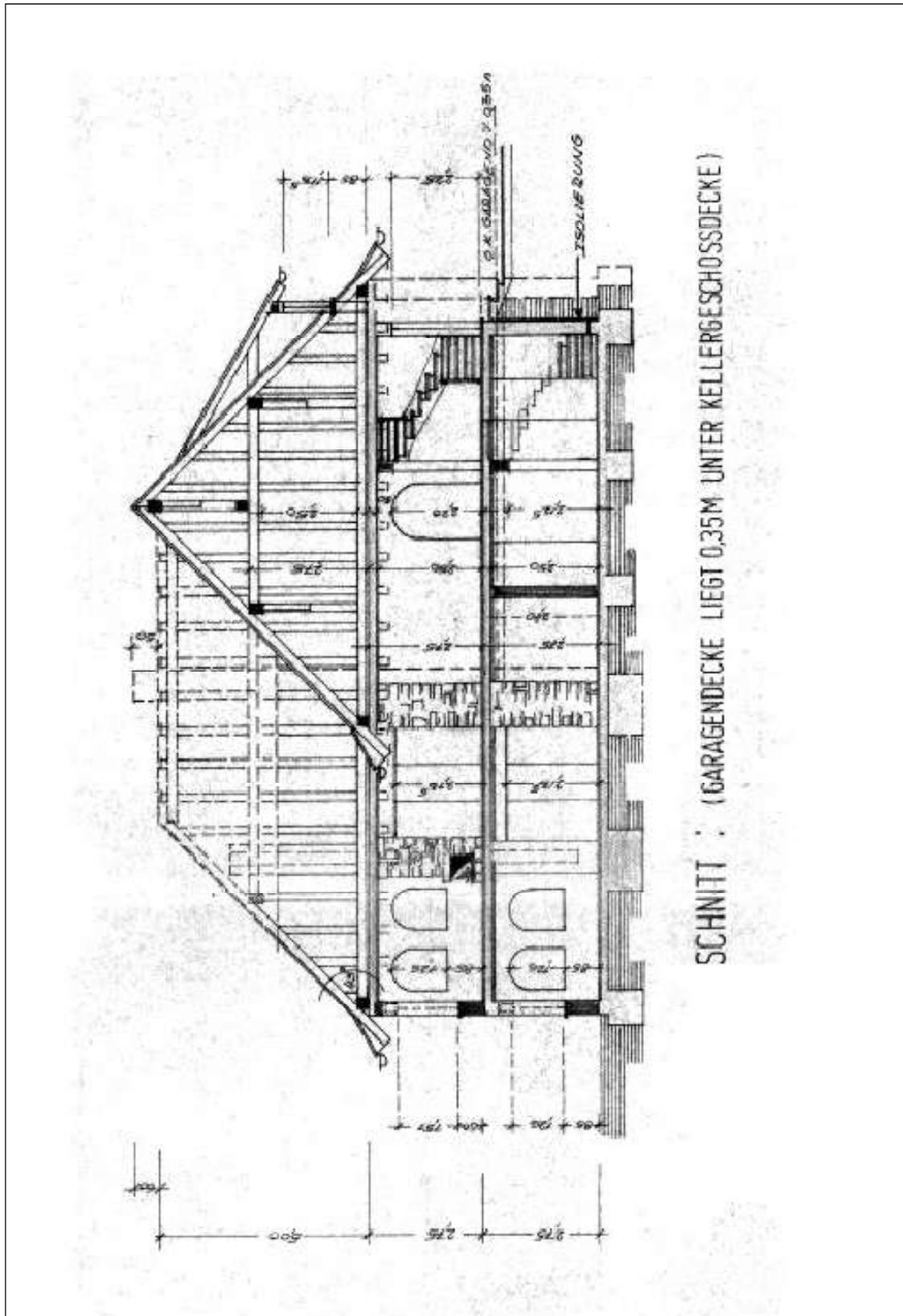
NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss			
Garage			43,90 m ²
Nutzfläche insgesamt			<u>rd. 44,00 m²</u>

Anlage 6) Bauskizzen







Anlage 7) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 Straßenansicht

Bild B4 und B5 Rückansicht

Bild B6 und B7 Seitenansicht

Bild B8 Eingangsbereiche Erdgeschoss

Bild B9 Eingangsbereiche Einliegerwohnung

Bild B10 bis B12 exemplarische Grundstücksansicht

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D5 Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 Straßenansicht



Bild B2 Straßenansicht



Bild B3 Straßenansicht



Bild B4 Rückansicht



Bild B5 Rückansicht



Bild B6 Seitenansicht