

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
in 65558 Heistenbach, An der Poststraße 39

Az.: 10 K 33/23

Süd-West-Ansicht



süd-östlicher Grundstücksbereich



Verkehrswert: 491.000,00 Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

G U T A C H T E N
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
in 65558 Heistenbach, An der Poststraße 39**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heistenbach	1221	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heistenbach	11	160

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez

Eigentümer zu je 1/2: Herr xxx
Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte xxx
und
Frau xxx
Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 20.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 20.11.2024
Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 30.10.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 01.10.2024 mitgeteilt.
Aufgrund einer Erkrankung wurde der Termin auf den 20.11.2024 verschoben. Zu diesem Termin war der Antragsteller und die Antragsgegnerin sowie deren Prozessbevollmächtigte zugegen.
Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustands-merkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?	Nein, bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (" Altlastenfreiheit ") unterstellt.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Nein , es sind keine Mieter vorhanden. Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin eigen genutzt.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein , es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist ein Gewerbebetrieb angemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .
Besteht Verdacht auf Haus-schwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren keine feststellbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Wohngebiet am nord-westlichen Ortsrand von **Heistenbach**, einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 160**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat eine überwiegend rechteckige Grundstücksform bei einer Größe von **557 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine leicht von Nord-West nach Süd-Ost abfallende Topografie auf.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Verkehrs-
und Wohnlage:**

Die Ortsgemeinde Heistenbach ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend zu bezeichnen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 3,0 km entfernten Diez. Der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 8,0 km entfernt in Limburg. Hier ist auch der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt (Limburg, Süd, 12,0 km) vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der ruhigen Lage in einem Wohngebiet als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Heistenbach verfügt selbst nicht über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, diese sind in der nahegelegenen Stadt Diez vorhanden.

In Heistenbach befindet sich ein Kindergarten, schulische Einrichtungen befinden sich in den benachbarten Ortsgemeinden und Diez.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht vorhanden. Allerdings sind im nahegelegenen Diez Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem verfügt Diez über Apotheken und ein Krankenhaus.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut.

Das 2007 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit Flachdachgaube. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, die Flachdachgaube wurde mit Stehfalzblechen verkleidet. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus dreifachverglasten Kunststoffelementen mit elektrisch betriebenen Rollläden. Die ursprünglich eingebaute Haustür wurde vor rd. 5 Jahren durch eine neue Aluminium-Haustür ersetzt.

Die Geschosstreppe ist als massive, viertelgewendelte Betontreppe ausgeführt, der Dachraum wird über eine im Kinderzimmer des Dachgeschosses eingebaute Empore erreicht.

Die **Beheizung** erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe, die als Inhouse-Anlage im erdgeschossigen Technikraum eingebaut wurde. Nach Auskunft der Eigentümer wurden im Bereich des Gartens Flächenkollektoren verlegt. Die Wohnräume verfügen über eine kontrollierte Lüftung mittels zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Auf der süd-östlich ausgerichteten Dachfläche wurde eine Solarthermie-Anlage installiert.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsfür mit Treppenaufgang und Zugang zu einem Gäste-WC, einem Garderobenflur, der zu einem Arbeitszimmer führt, und einen Technikraum. Vom Arbeitszimmer ist ein Abstellraum unter der Treppe zu erreichen. Der Flurbereich führt in das Wohn-Esszimmer mit offener Küche, an die eine Speisekammer grenzt. Vom Wohn-Esszimmer sind zwei Terrassen und der Garten zu erschließen. Das Dachgeschoss beinhaltet ein Kinderzimmer mit Empore in Holzkonstruktion, ein vom Kinderzimmer aus zugängliches Duschbad, ein Zimmer im Bereich der Flachdachgaube und ein Schlafzimmer, von dem ein Bad und eine Ankleide zu erschließen sind. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von **rd. 166 m²** vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **mittleren bis gehobenen Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind mit Fliesen in Schieferoptik belegt, die Wände mit Kalkputz versehen und die Decken glatt verputzt. Das halbhoch geflieste Gäste-WC verfügt über ein Handwaschbecken, ein Urinal und ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten. Der Treppenaufgang und der Flur im Dachgeschoss wurden ebenfalls mit einem Fliesenbelag in Schieferoptik versehen, die Wände und Decken sind verputzt. Die Böden im Kinderzimmer und dem Zimmer im Bereich der Gaube verfügen über Parkett, im Schlafzimmer wurde ein hochfloriger Teppichboden verlegt. Das Duschbad beinhaltet einen gefliesten Waschtisch, eine bodengleiche Dusche mit gefliester Schwelle und ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten. Das Bad ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung und einem wandhängenden WC mit Unterputz-Spülkasten ausgestattet. In den sanitären Räumlichkeiten wurden die Wandflächen nur in den Bereichen der Sanitärobjekte mit Fliesen belegt, ansonsten sind die Wände verputzt.

Im erdgeschossigen Technikraum, der auch als Waschküche und Hausanschlussraum dient, befinden sich ein Starkstromanschluss und ein Ausgussbecken. Außerdem ist hier der Auslass des Wäscheabwurfs vorhanden, der im Bad des Dachgeschosses eingebaut wurde. Das Wohnhaus verfügt des Weiteren über eine Verrohrung zum Einbau einer zentralen Staubsaueranlage. Nach Auskunft der Eigentümer sind Installationen zum Einbau einer Alarmanlage vorbereitet.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem **sehr guten** baulichen Zustand. Lediglich die Holzbauteile der bewitterten Dachüberstände benötigen einen Renovierungsanstrich.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Von der Straße ist eine gepflasterte Stellplatzfläche, die Platz für zwei PKWs bietet, und ein weiterer Stellplatz zu erreichen, der mit Hilfe von gepflasterten Fahrstreifen angelegt wurde. Eine Zuwegung aus Natursteinpflaster, unterbrochen durch Betonblockstufen führt zum Hauseingang. Entlang der Zuwegung wurden Pollerleuchten installiert. Zwischen dem Wohnhaus und der gepflasterten Stellplatzfläche wurde eine großzügige, süd-westlich orientierte Terrasse mit Holzbelag ausgebildet, die mit Kopfsteinpflaster eingefasst ist. Um eine ebene Terrassenfläche zu erhalten, wurde eine Trockenmauer zur höherliegenden Stellplatzfläche bzw. entlang des begrünten Vorgartens hergestellt. Im nord-östlichen Gartenbereich, der überwiegend mit Wiese bewachsen ist, befindet sich ein Gartenhaus in Holzkonstruktion, das an der nord-östlichen Grundstücksgrenze aufgestellt wurde. An das Wohn-Esszimmer schließt sich eine weitere Holzterrasse mit Kopfsteinpflastereinfassung an, die zum nord-westlichen Gartenbereich hin orientiert ist. Entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze wurde eine Sichtschutzwand aus Rhombus-Holzleisten ausgeführt, die gleichzeitig die Stützwand des Nachbarn verkleidet. An das o.g. Gartenhaus schließt sich seitlich ein offener Holzunterstand an, der an der Sichtschutzwand endet. Entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze dienen Cortenstahl-Elemente als Einfriedigung und Sichtschutz. Um den Garten nahezu eben anlegen zu können, wurde das Gelände zum süd-östlich angrenzenden Nachbarflurstück mit L-Betonwinklelementen abgefangen. Im Vorgartenbereich unter den Stellplätzen befindet sich eine 6 cbm fassende Zisterne, die über ein Leerrohr verfügt, so dass die WCs und die Waschmaschine daran angeschlossen werden können.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Heistenbach bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 21.12.2023

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baul. Nutzung:	GRZ: 0,3
	GFZ: 0,3
Zahl der Vollgeschosse:	I

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermitt-
lungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65558 Heistenbach, An der Poststraße 39, zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heistenbach	1221	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heistenbach	11	160	557 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 160,00 €/m² zum **Stichtag 01.01.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	550 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	557 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2006	20.11.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	160,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	557	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	160,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	160,00 €/m ²	
Fläche	x	557 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	89.120,00 € <u>rd. 89.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 insgesamt 89.100,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.115,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	209,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	233.035,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.754,95 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		63 Jahre
• prozentual		21,25 %
• Faktor	x	0,7875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	335.282,02 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	350.282,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		350.282,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	28.022,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	378.304,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	467.404,58 €
Sachwertfaktor	x	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	490.774,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Sachwert	=	490.774,81 €
	rd.	491.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Flachdachgaube	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (350.282,02 €)	28.022,56 €
Summe	28.022,56 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung	166,00	1.250,00	15.000,00
Summe		166,00	1.250,00	15.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 2.540,20 €
jährlicher Reinertrag	= 12.459,80 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,85 % von 89.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.648,35 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.811,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,85 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 63 Jahren Restnutzungsdauer	× 37,021
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 400.250,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 489.350,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Ertragswert	= 489.350,69 €
	rd. 489.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Die Terrassenflächen wurden von mir aufgemessen und anteilig berücksichtigt (siehe Anlage).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 298,00 €	298,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 166,00 m ² × 11,70 €/m ²	1.942,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	300,00 €
Summe		2.540,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet am nord-westlichen Ortsrand von **Heistenbach**, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört. Heistenbach verfügt selbst nicht über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, diese sind in der nahegelegenen Stadt Diez vorhanden.

Das **Flurstück 160**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat eine überwiegend rechteckige Grundstücksform bei einer Größe von **557 m²**.

Das 2007 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dach in Form eines Satteldachs mit Flachdachgaube. Die Fenster bestehen aus dreifachverglasten Kunststoff-Elementen, die Haustüranlage aus Aluminium. Das Wohnhaus beinhaltet eine **Wohnfläche** von **rd. 166 m²**. Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist als sehr gut zu bezeichnen.

Aus den oben genannten Gründen ist von einer guten Veräußlichkeit des Bewertungsobjekts auszugehen.

2.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **491.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **489.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in
65558 Heistenbach, An der Poststraße 39,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heistenbach	1221	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heistenbach	11	160

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 mit rd.

491.000 €

in Worten: vierhunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 15. Januar 2025



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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

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)

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 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 26.02.2024) erstellt.