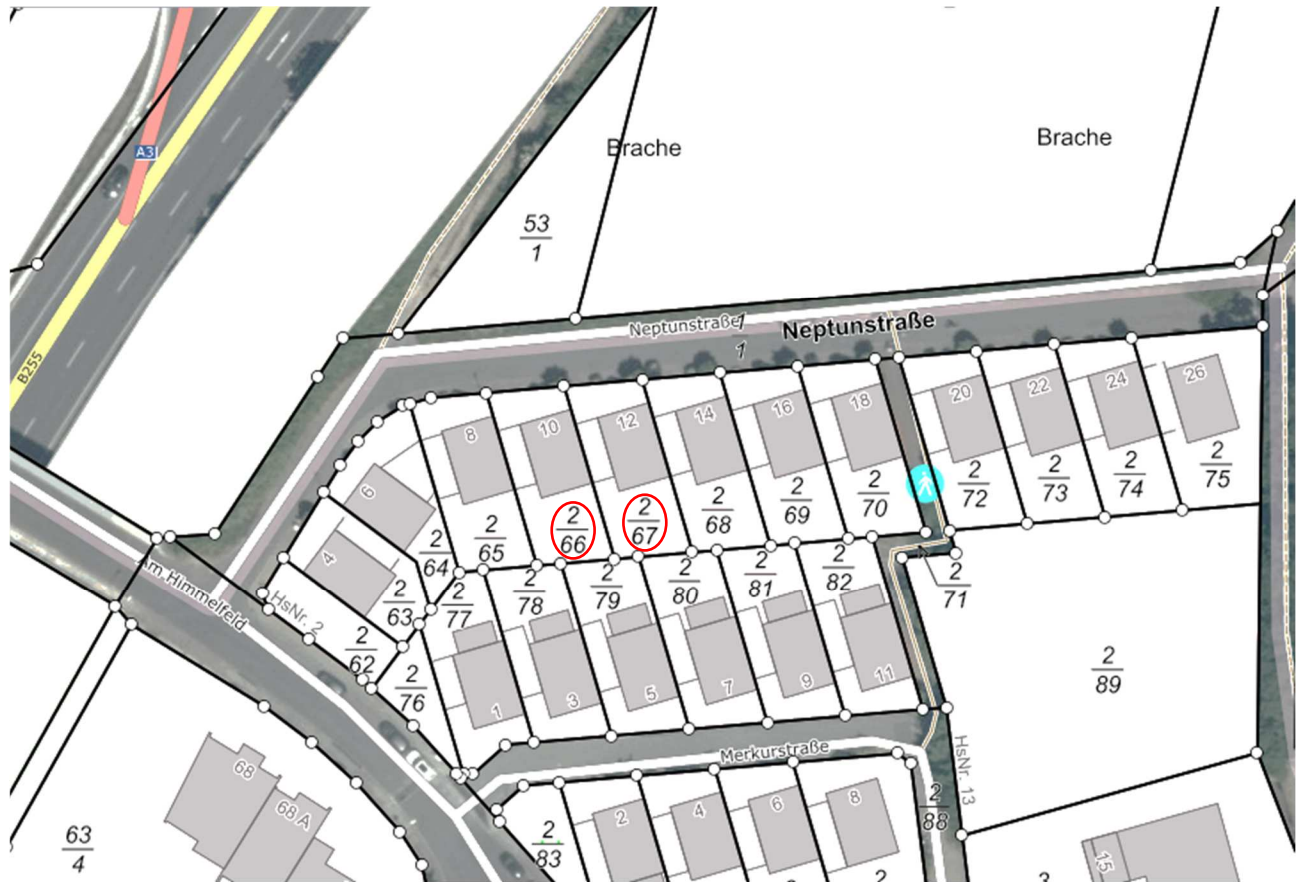


6 Anlagen

A) Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte, Bebauungsplan, Straßenkarten, Luftbilder



Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

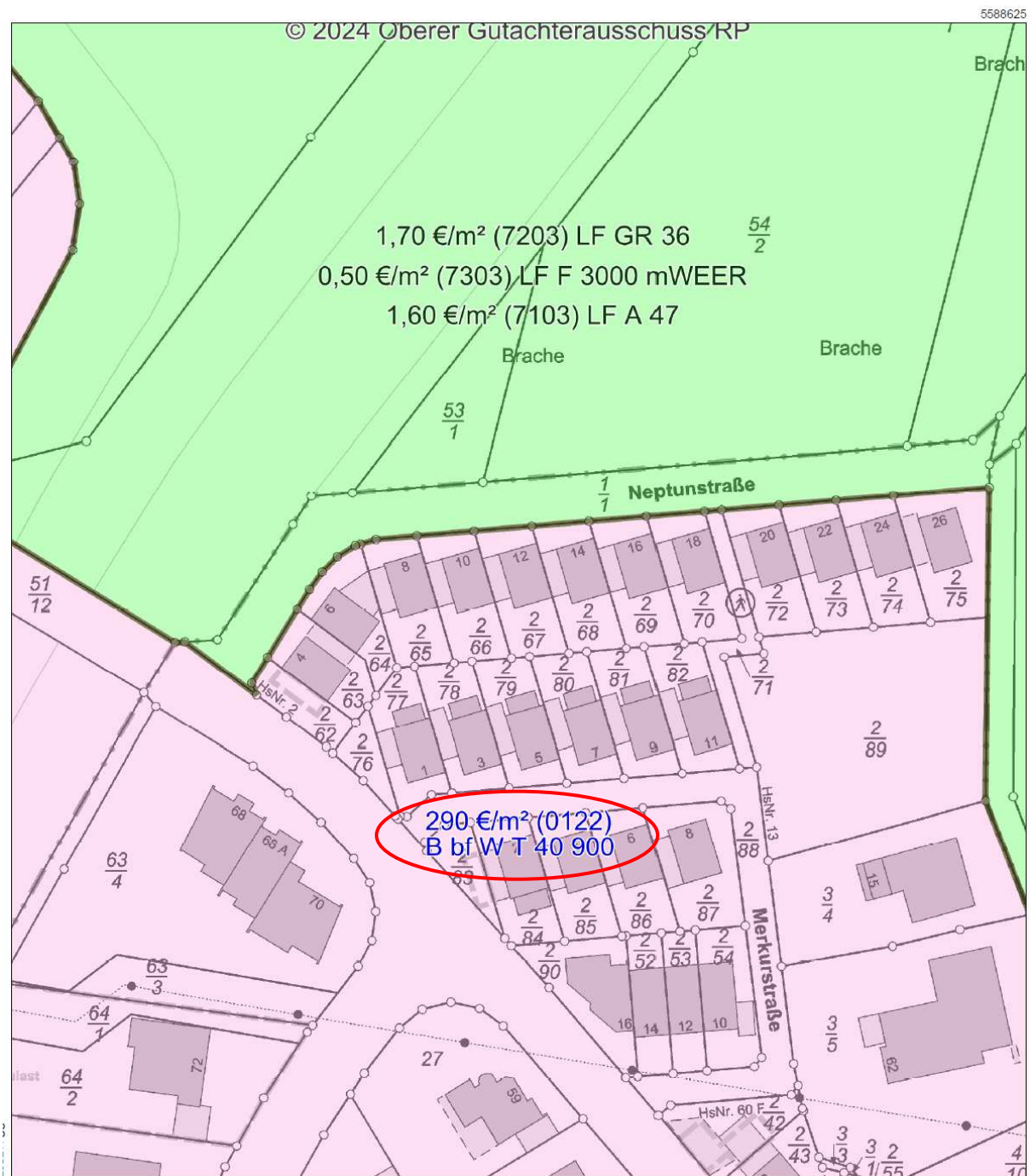
Hergestellt am 26.05.2025

Gemarkung: Montabaur

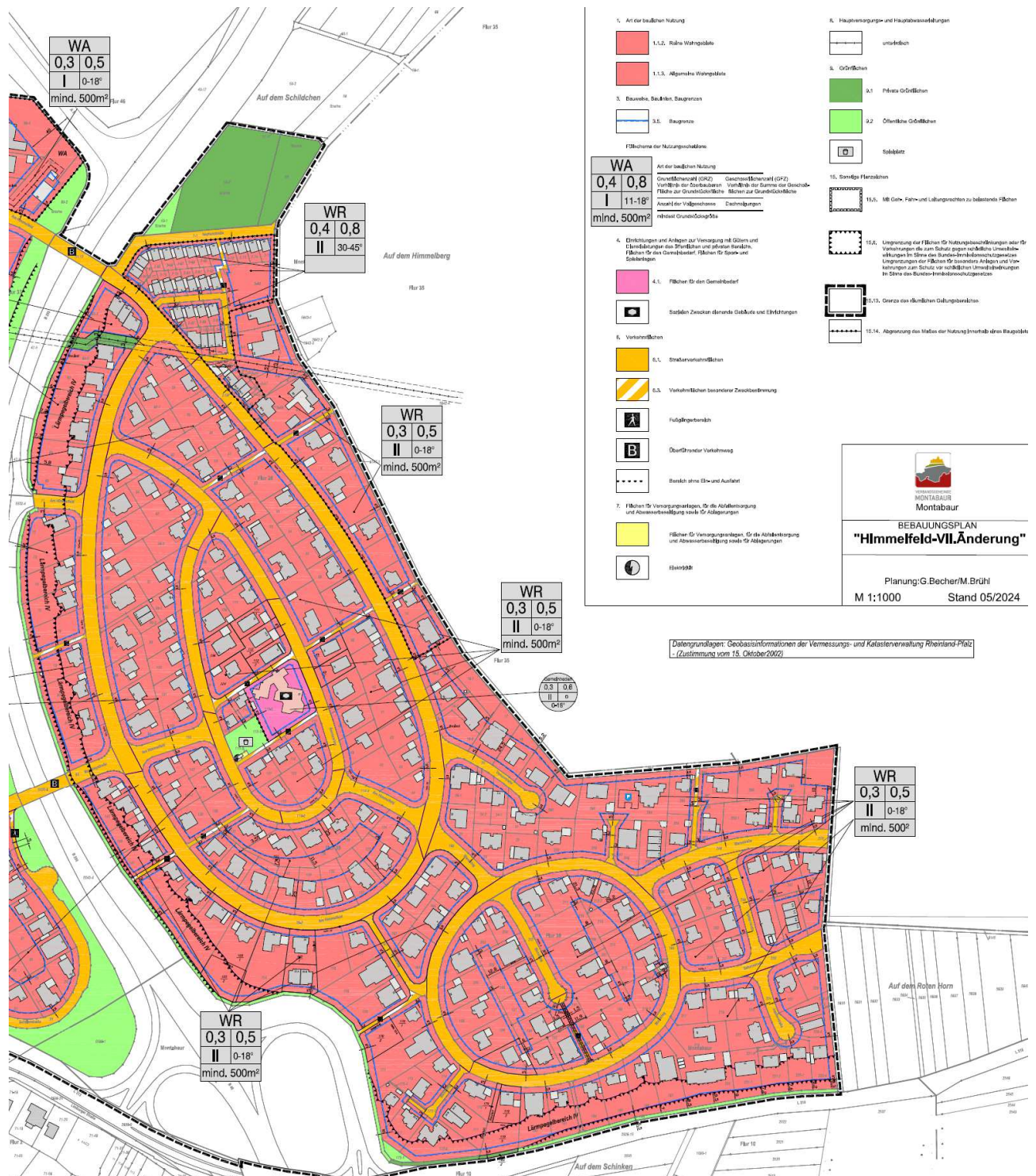
Gemeinde: Montabaur
Landkreis: Westerwaldkreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

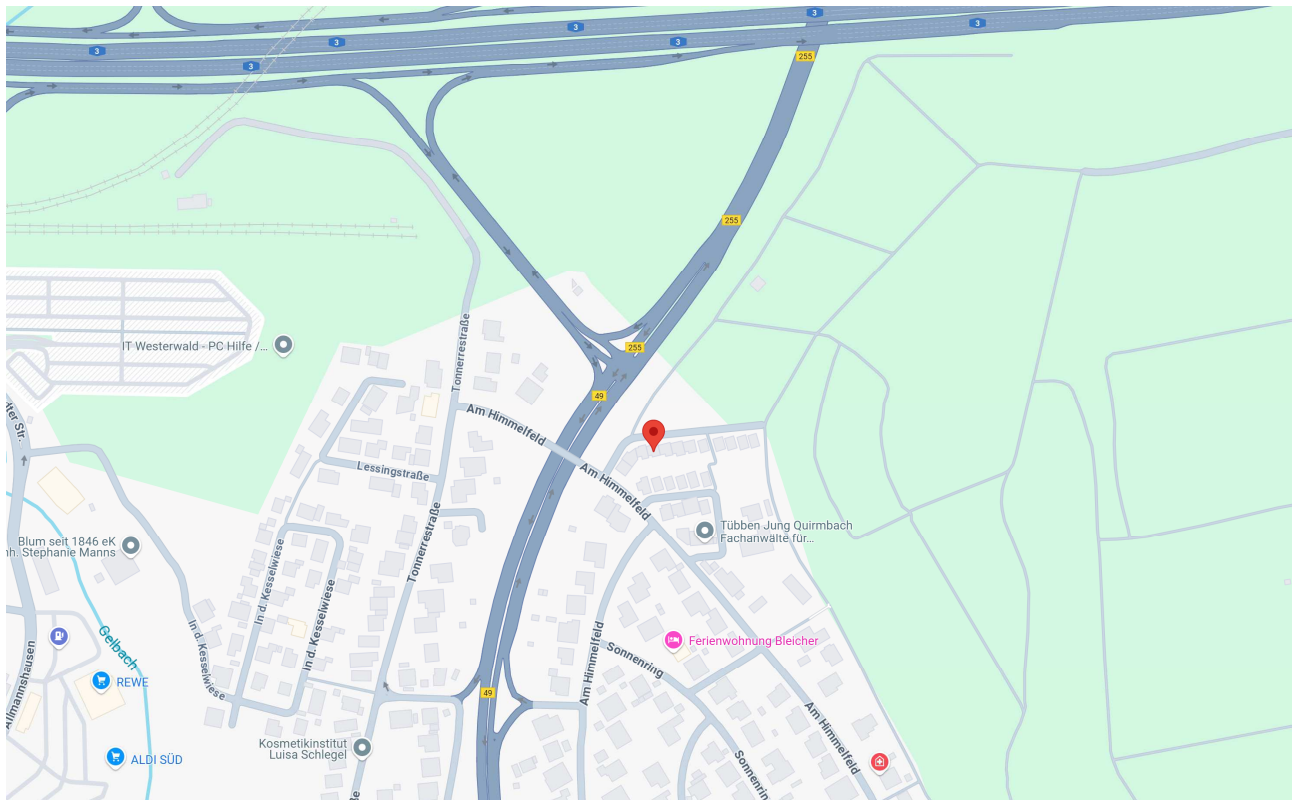
Jahnstraße 5
56457 Westerburg



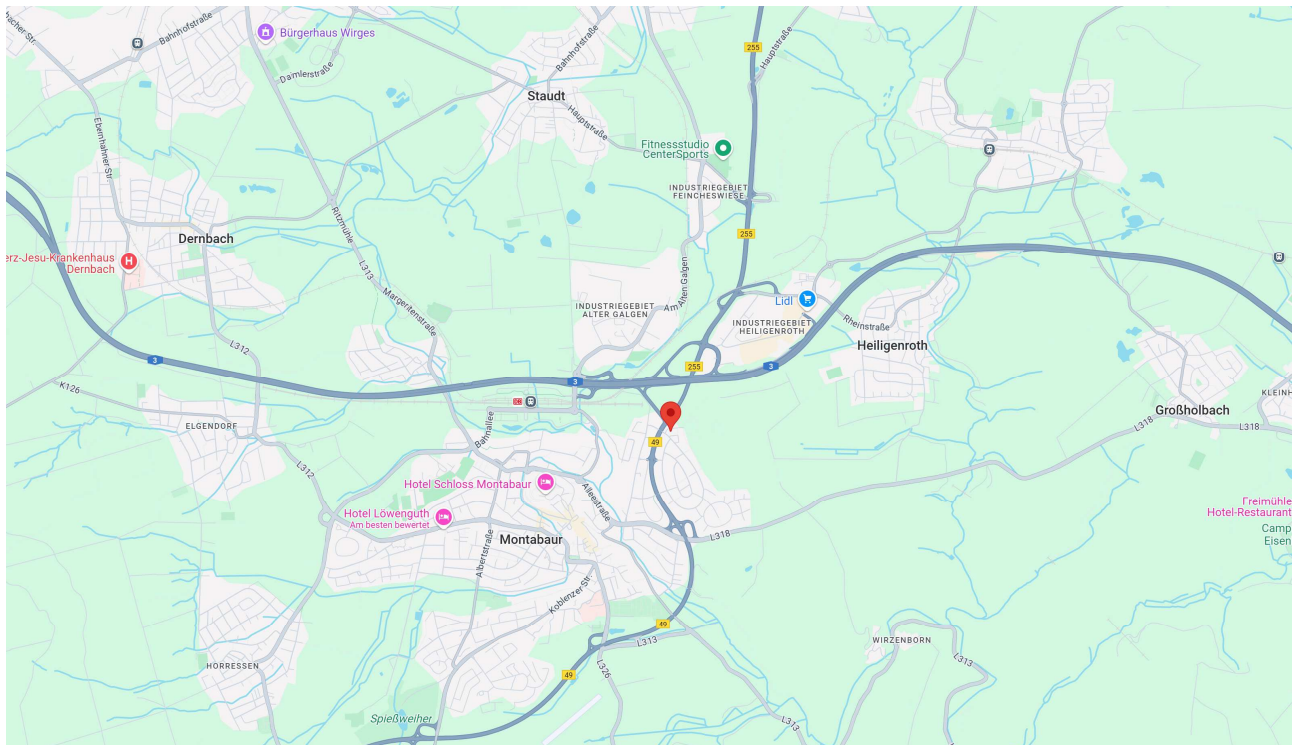
Ausschnitt Bebauungsplan „Himmelfeld-VII. Änderung“



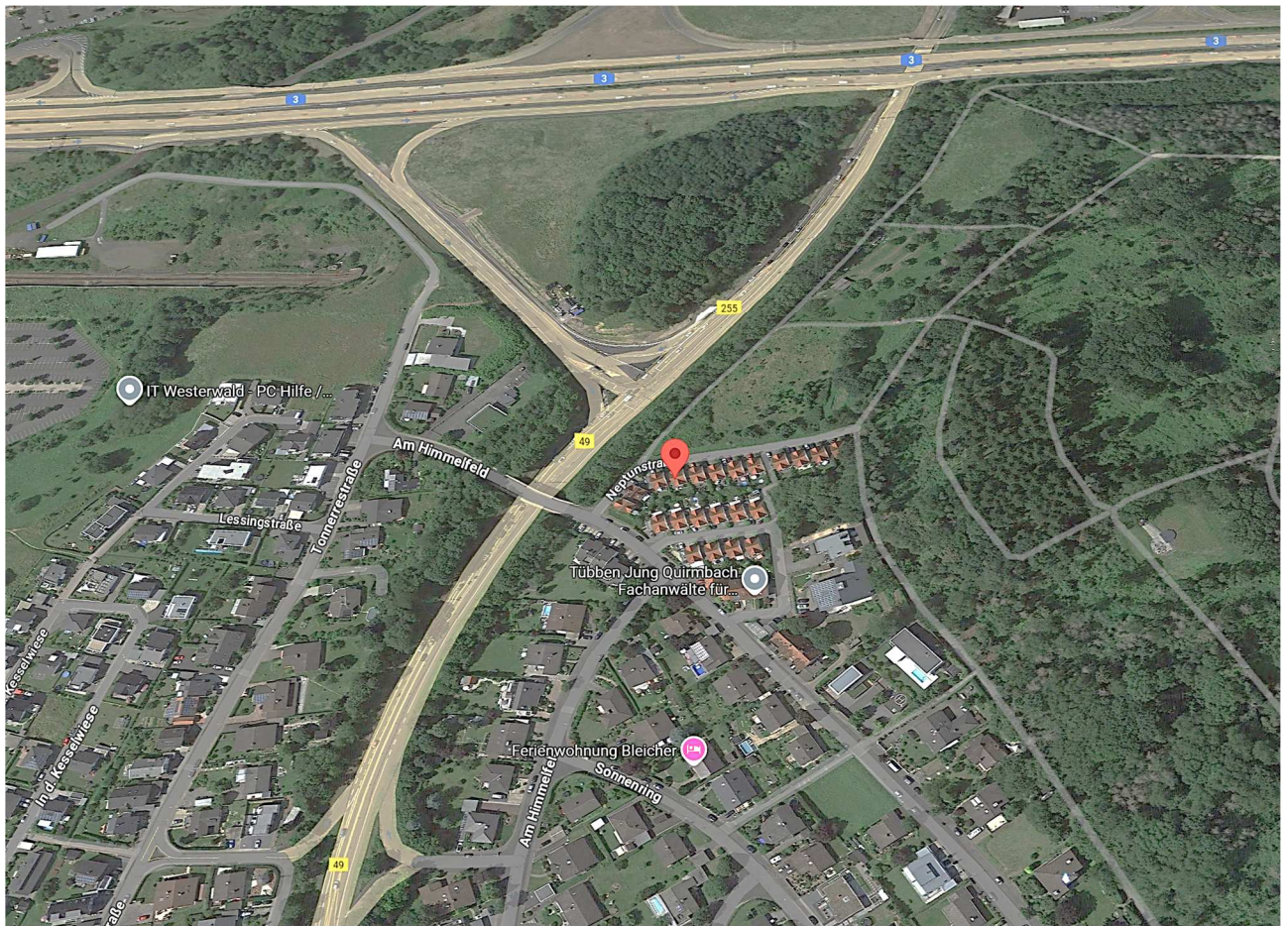
Straßenkarte mit markierter Bewertungslage



Übersichtskarte mit markierter Bewertungslage

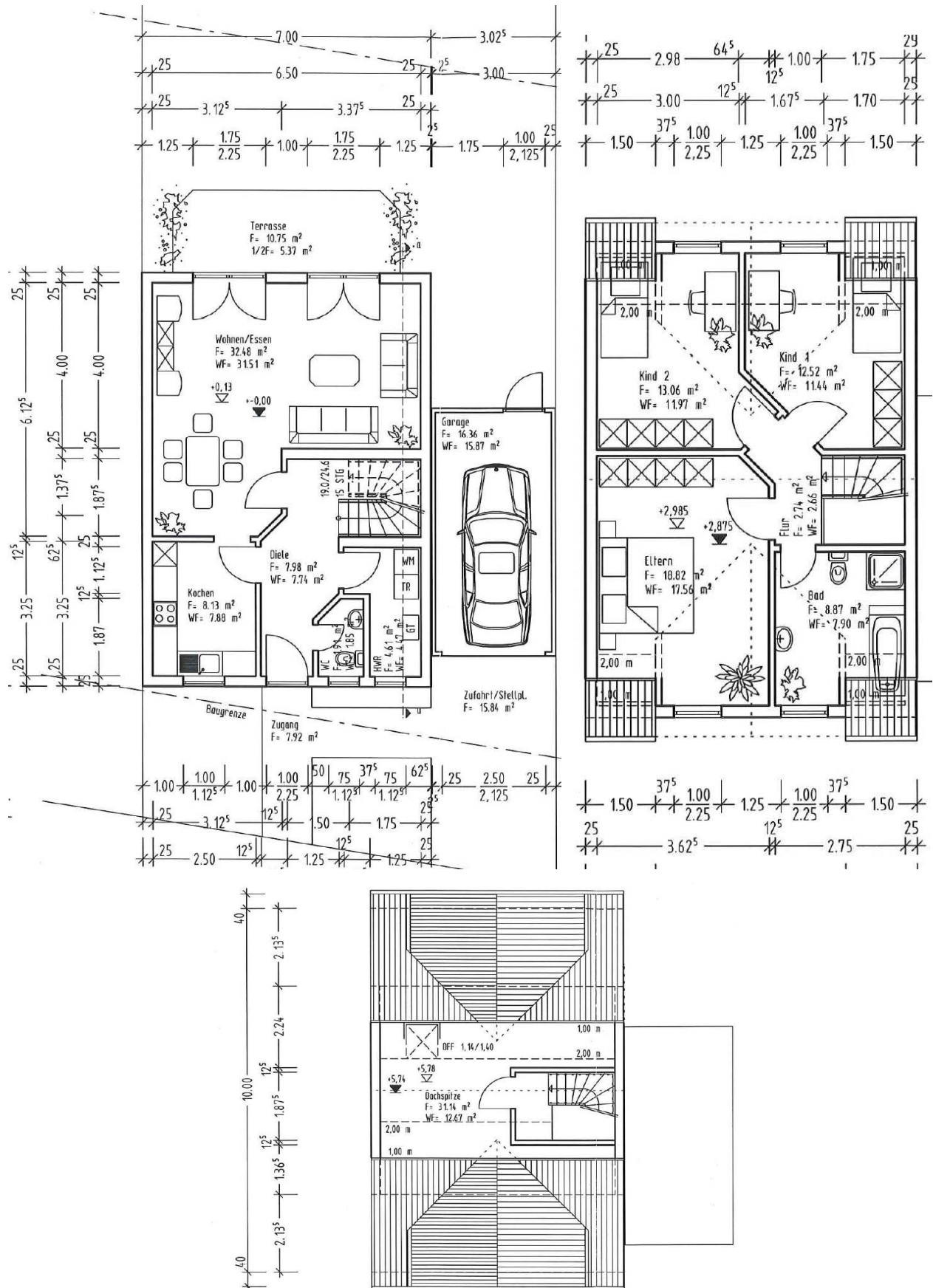


Luftbild mit markierter Bewertungslage

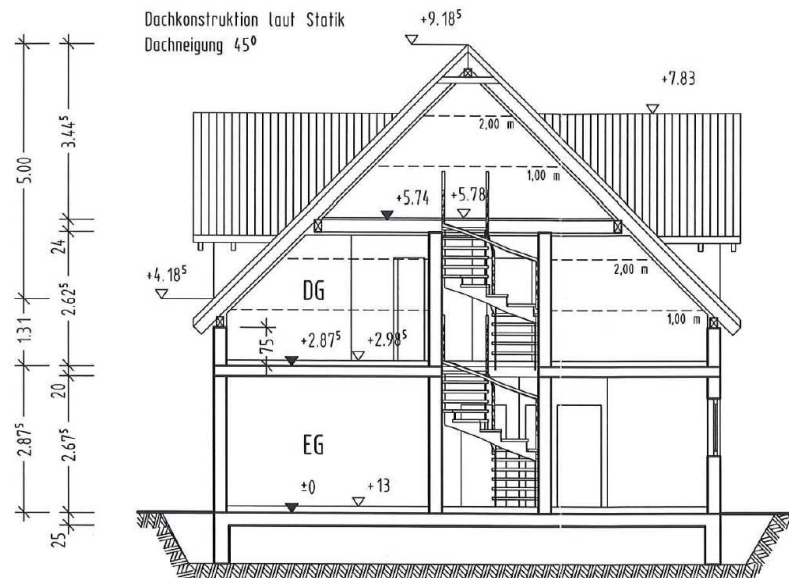


D) Bauantragsunterlagen mit Planzeichnungen – bereitgestellt von der Kreisverwaltung Montabaur

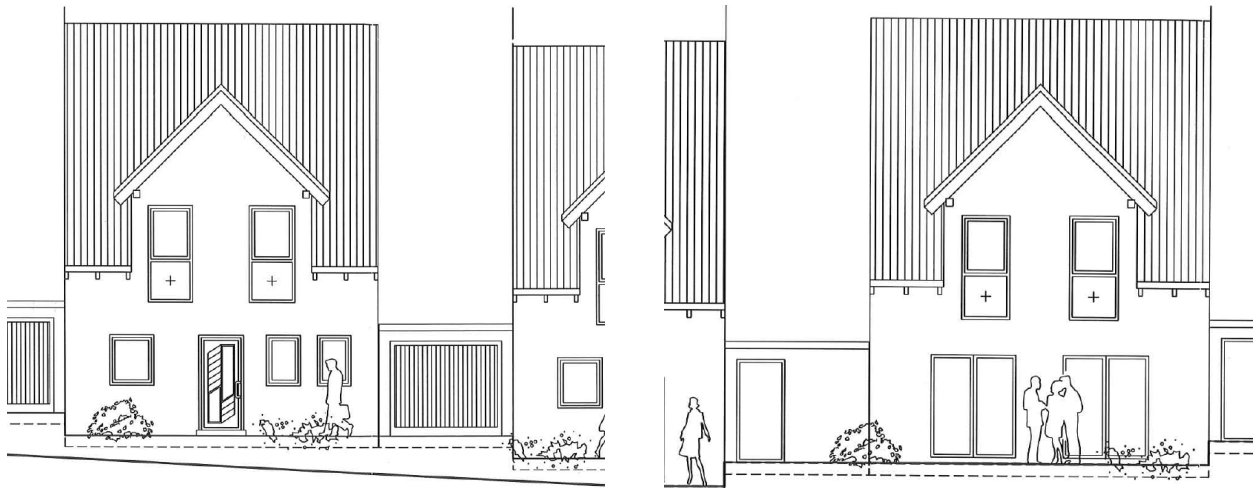
Grundrisse



Schnitt



Vorder- und Rückansichten



Wohnfläche

Wohnen	$3,00*4,125*0,97$	12,00 m²
Essen	$(3,50*5,625-1,125*2,00)*0,97$	16,91 m²
Küche	$2,875*3,625*0,97$	10,11 m²
WC	$0,875*1,875*0,97$	1,59 m²
Flur	$(4,625*1,50-1,00*0,5)*0,97$	6,24 m²
HWR	$2,50*1,875*0,97$	4,55 m²
Hausanschl.	$0,875*1,875*0,97$	1,59 m²
Terrasse	$5,75*2,00*0,25$	2,88 m²
Eltern	$3,50*4,50*0,97$	15,28 m²
Kind 1	$4,125*2,875*0,97$	11,50 m²
Kind 2	$3,625*2,875*0,97$	10,11 m²
Flur OG	$1,75*3,50*0,97$	5,94 m²
Bad OG	$(2,375*3,5-1,00*0,5)*0,97$	7,58 m²
Abstell OG	$1,625*1,00*0,97$	1,58 m²
Studio DG	$(1,81*6,50-1,56*3,00+1,73*6,50/2)*0,97$	12,33 m²
Flur DG	$1,00*2,00*0,97$	1,94 m²

Summe: Wohnfläche

122,13 m²

7 Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur und fachspezifische 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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: 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 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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025) erstellt.