

Dipl. Ing. (FH) Henry Menzel
Johannes-Brahms-Str. 12

03044 Cottbus

Tel.: 0355 79 15 55

Fax: 0355 4867898

Email: menzel@immo-gutachten.org

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in,
03044 Cottbus, Musterstr. 1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.11.2014 ermittelt mit rd.

181.600,00 €

Ausfertigung Nr. 1 von 3

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt
1	Allgemeine Angaben
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt
1.2	Angaben zum Eigentümer und Auftraggeber
1.3	Angaben zum Zweck des Gutachtens
1.4	Angaben zu den herangezogenen Unterlagen
2	Grund und Bodenbeschreibung
2.1.1	Lage
2.1.2	Großräumige Lage
2.2	Gestalt und Form
2.3	Erschließung
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
2.4.1	Privatrechtliche Situation
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz
2.4.2.2	Bauplanungsrecht
2.4.2.3	Bauordnungsrecht
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen
2.6	Derzeitige Nutzung / und Vermietungssituation
3	Beschreibung der/des Gebäude/s und der Aussenanlagen
3.1	Vorbemerkungen
3.2	Hauptgebäude
3.2.1	Art des Gebäudes
3.2.2	Hauptgebäude, Nutzeinheiten Raumaufteilung
3.2.3	Gebäudekonstruktion
3.2.4	allgemeine technische Gebäudeausstattung
3.3	Nebengebäude
3.4	Außenanlagen
4	Verkehrswertermittlung (Marktwert)
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens
4.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren
4.2.1	Vergleichswertermittlung
4.2.2	Sachwertermittlung
4.2.3	Ertragswertermittlung
4.2.4	Marktanpassung
4.3	Bodenwertermittlung (gem. §16 ImmoWertV)
4.4	Sachwertermittlung (gem. § 21 ImmoWertV)
4.4.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche
4.4.2	Ermittlung der Gebäudeart (Normalherstellungskosten 2010)
4.4.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer
4.4.4	Alterswertminderung (linear)
4.4.5	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag
4.4.6	Einzelaufstellung der Sachwerte der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
4.4.7	Sachwert der Gebäude und Außenanlagen einschließlich Baunebenkosten)
4.4.8	Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
4.4.9	Sachwertfaktor (Marktwertanpassung)
4.4.10	marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
4.4.11	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
4.4.12	marktangepasster Sachwert des Grundstücks
4.5	Ertragswertermittlung (gem. § 17 ImmoWertV)
4.5.1	Ermittlung der Wohnfläche

- 4.5.2 Ermittlung der Nettokaltmiete
- 4.5.3 Rohertrag
- 4.5.4 Bewirtschaftungskosten
- 4.5.5 jährlicher Reinertrag
- 4.5.6 Reinertragsanteil des Bodens
- 4.5.7 Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen
- 4.5.8 Gebäudeertragswert, Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
- 4.5.9 vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
- 4.5.10 Marktanpassung
- 4.5.11 Ertragswert des bebauten Grundstücks
- 4.6 Verkehrswert (Marktwert) (gem. § 8 ImmoWertV)

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte
- Anlage 2: Orientierungswerte GND
- Anlage 3: Grundriss EG
- Anlage 4: Grundriss OG
- Anlage 5: Ermittlung Bruttogrundfläche
- Anlage 6: Definition Standardstufen, Tabelle,
- Anlage 7: Restnutzungsdauer Definition,
- Anlage 8: Wohnflächenberechnung
- Anlage 9: Auszug Straßenkarte
- Anlage 10: Auszug Stadtplan
- Anlage 11: Objektfotos

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Musterstrasse 1, 03044 Cottbus
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmallwitz Blatt 1732
Katasterangaben:	Gemarkung Schmallwitz, Flur 14, Flurstück 159,

1.2 Angaben zum Eigentümer und Auftraggeber

Eigentümer / Auftraggeber:	Herr Max Mustermann, Musterstr. 1, 03044 Cottbus, Geb. 01.04.1948
Auftragserteilung:	15.10.2014

1.3 Angaben zum Zweck des Gutachtens

Grund:	Verkauf des Objektes
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	01.11.2014
Tag der Objektbesichtigung:	01.11.2014
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Mustermann, Herr Menzel

1.4 Herangezogenen Unterlagen

Flurkarte:	vom 24.10.2014, M 1:1000
Grundbuchauszug:	(unbeglaubigt) 19.10.2014, (von Mustermann bereitgestellt)
Bodenrichtwerte:	vom Gutachterausschuss Cottbus,
Grundrisse und Lageplan:	wurden nach Aufmass vom Gutachter erstellt,
Auszug Strassenkarte:	eigene Software Klicktel
Auszug Stadtplan:	eigene Software Klicktel
Mitwirkende am Gutachten:	keine weitere Mitwirkung
planungsrechtliche Informationen:	wurden festgelegt (siehe Hinweis)
Fachliteratur, Arbeitshilfen:	Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Sprengnetter Handbücher, Weka Wertermittlungssoftware,

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	kreisfreie Stadt Cottbus
Ort und Einwohnerzahl:	Cottbus (ca. 98.000 Einwohner)
Landeshauptstadt:	Potsdam, (ca. 125 km)
Nächstgelegene größere Städte:	Berlin (Stadtgrenze ca. 110 km, Zentrum ca. 125 km) Forst, Guben, Lübbenau (ca. 30 bis 35 km)
Straßenanbindung:	Bundesautobahn A15 Berliner Ring bis Forst Richtung Polen, Bundesstraßen B169 Richtung Senftenberg,

B168 Richtung Forst, Frankfurt (Oder),
L49 Richtung Burg, Lübbenau Spreewald,

Bahnhof: Fernbahn und Regionalbahn (ca. 3km)

Flugplatz: Berlin Schönefeld (ca. 110km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: ca. 1000m bis zum Zentrum,
Schulen, Einkaufsstätten, medizinische Einrichtungen
im Umkreis von ca. 500 m vorhanden, Buslinien vorh.,
Straßenbahn vorhanden,

Wohnumfeld: gepflegtes Erscheinungsbild, sehr gute, ruhige Wohnlage,

Art der Bebauung: wohnbauliche Bebauung, hauptsächlich EFH und DHH,

Beeinträchtigungen: Es waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Topografische Lage: eben,

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: siehe Anlage 03 Lageplan,
Straßenfront: 22 m,
Breite: 40,85 m,
Fläche: 898,70 m²,
rechteckige Grundstücksform,
Ausrichtung des Gebäudes zum dahinter liegenden
Grundstück in nördlicher Richtung,

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße,

Straßenausbau: voll ausgebaut, Asphaltdecke, Gehweg beidseitig ausgebaut,
Stellplätze im öffentlichen Parkraum vorhanden,

Anschluss an
Versorgungseinrichtungen: Trinkwasseranschluss und Abwasseranschluss vorhanden,
400V ELT-Einspeisung vorhanden, Telefonanschluss, DSL,

Baugrund: gewachsenen, normal tragfähiger Baugrund, keine
Grundwasserschäden ersichtlich,

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abt. I, Eigentümer, Max Mustermann, geb. 01.04.1948,
Abt. III, 80.000,00 € Grundschuld,

Anmerkung: Schuldverhältnisse aus Abt. III werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück
bei Verkauf lastenfrei übernommen wird.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende) Rechte,
besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Es werden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren
Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation:

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Nach Information der Bauaufsichtsbehörde bestehen keine Baulasten.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Der Bebauungsplan wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage selbst erstellter Lagepläne und Grundrisszeichnungen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.5 Hinweise zu den Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation wurden vom Auftraggeber an den Auftragnehmer übergeben. Zusätzliche Informationen wurden schriftlich von den zuständigen Behörden an den Gutachter übermittelt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und Eigentümers nicht vorhanden. Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde geprüft. Die Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen voraussetzen.

2.6 Derzeitige Nutzung / Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Siehe Lageplan in der Anlage.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Die Beschreibung des Gebäudes basiert auf den Feststellungen bei der Objektbesichtigung und aus den daraus entwickelten Grundrissen und dem Lageplan.

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.

3.2 Hauptgebäude, Einfamilienhaus

3.2. Art des Gebäudes

Gebäudeart: Einfamilienhaus, zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, vollständig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut,
Das Gebäude befindet sich insgesamt in einen guten Zustand. Erforderliche Reparaturen wurden regelmäßig durchgeführt.

Baujahr: 1995

Außenansicht: vollständige Verklinkerung ohne Schäden,

3.2.2 Hauptgebäude, Nutzungseinheiten Raumaufteilung

Kellergeschoss: Zugänglich über Holztreppe im Erdgeschoss des Einfamilienhauses.
Der Keller besteht aus vier Raumteilen.
Im Heizungsraum befindet sich die Heizungsanlage, die Einspeisung und ELT-Hauptverteilung mit Drehstromzähler, Trinkwassereinspeisung mit Erstabsperrung,.
Im Ölraum befinden sich 3 Heizöltanks mit gemauerter Ölauffangwanne und ein Füllstutzen an der Außenwand des Gebäudes.
Im Waschkeller befinden sich geeignete Wasseranschlüsse und Abläufe. Der Raum ist etwa 1,9 m hoch gefliest.
Im Abstellkeller sind diverse Utensilien gelagert.
Der Kellerboden besteht aus einer Bodenplatte
Der Kellerbereich ist insgesamt trocken und es lassen sich keine moderigen Geruchsspuren feststellen. Der Waschkeller ist 1,5m hoch gefliest und mit Bodenfliesen ausgelegt.
Die Kellerräume sind untereinander verbunden. Es sind Zwischentüren installiert.
Die Wände wurden weiß gestrichen,
Kellerwände aus 36 cm Kalksandstein, entsprechend der Angaben des Eigentümers

Erdgeschoss:
Wohnraum / Essen: Siehe Grundriss in der Anlage.
Das Erdgeschoss besteht aus einem größeren Wohnraum mit Doppelflügeltür zur Terrasse Nordseite. Bodenbelag Parkett Buche mit zeitgemäßen Gebrauchsspuren. Guter Grundzustand.
Tapeten Raufaser mit Farbanstrich.
Fenster zur Westseite,

Küche: Die Küche ist mit dem Wohn und Essbereich verbunden.
Bodenbelag Fliesen, Fenster an der Westseite, Wand Raufasertapete weiß,
Fliesenspiegel im Bereich der Einbauküche,

Hauseingangsbereich, Flur: Metall-Hauseingangstür, Bodenbelag Fliesen, kein Windfang, Durchgang zur Wohnraum, WC und Arbeitszimmer,
Treppen zum Keller und Obergeschoss,

Terrasse: Terrasse in Nordrichtung, mit Fiegel gepflasterter Untergrund,
Das Erdgeschoss ist insgesamt trocken und ohne feststellbare Mängel.

Obergeschoss: Schlafzimmer:	Siehe Grundriss in der Anlage, Das Obergeschoss befindet sich im ausgebauten Dachraum. Mit Dachschräge (Drempel ca. 1,5m), Bodenbelag Teppich, Dachfenster zur Westseite, kleiner Balkon zur Südseite. Direkter Zugang zur Ankleide möglich.
Kinderzimmer:	Bodenbelag Laminat, zwei Wohndachfenster in Ostrichtung, direkter Zugang zur Ankleide möglich,
Flur:	Bodenbelag Lamminat Buche, Einstieg zum Spitzboden mit Anstellleiter,
Bad:	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, vollständig gefliest, Dachfenster,
Spitzboden:	nicht ausgebaut, begehbar, mit Isolierung des Bodenbereiches,

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk ohne Dämmung, Klinkerziegel, ca. 36 cm Wanddicke, 24 cm Porotonstein mit Luftkammern, 12 cm Verklinkerung, Luftspalt zwischen den Wandteilen,
Dach:	Betonsteine, Walmdach, Schornsteinkopf Klinker,
Innenwände:	tragendes Mauerwerk Kalksandstein, ca. 12 cm Dicke,
Geschossdecken:	Konstruktion war nicht ersichtlich, vermutlich Stahlbeton,
Kellerdecke:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	Holztreppen Buche mit Handlauf,
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Türen:	Holztüren- und Zarge mit Oberfläche aus Furnier,

3.2.4 allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasseranschluss:	Zentrale Wasserversorgung vom öffentlichen Trinkwassernetz,
Abwasseranschluss:	Ableitung ins öffentliche Abwassernetz,
Elektroinstallation:	Gute Elektroinstallation, erhöhte Anzahl an Steckdosen, Haupteinspeisung und Zählerschrank mit FI-Schutzschalter für Feuchträume, Überspannungsschutz Mittelspannung, ISDN und DSL Anschluss fest verdrahtet,
Heizung:	Ölheizungsanlage Bj. 1995, Fabrikat Vissmann, 18 KW, Niedrigtemperaturheizung, letzte Inspektion 2014 (Schornsteinfeger), 3 Kunststoff-Heizöltanks, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Unterlagen zur regelmäßigen Thermenwartung waren nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage,
Lüftung:	durch Fenster und Türen, sowie allgemeine Undichtigkeiten,
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage,
Besondere Bauteile:	eigene Brauchwasserversorgung aus Brunnen zur Gartenbewässerung,

Besonnung, Belichtung:	Wohnraum in Nord-Südrichtung ausgerichtet, Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen möglich, sehr gute Lichtverhältnisse, ansonsten ist eine gute Belichtung aller Räume gewährleistet.
Baumängel und Bauschäden:	Es sind keine Baumängel ersichtlich. Als Bauschäden wurde eine leicht erhöhte Feuchtigkeit im Bereich des Anschlusses vom Terrassenfenster zur Terrasse gemessen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Es bestehen keine gravierenden Wertminderungen. Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend sehr gutem Zustand.
Allgemeinbeurteilung:	Die Substanz des Gebäudes befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die erhöhte Feuchtigkeit im Bereich Fenster/Terrasse sollte noch einmal untersucht werden, um die Ursache zu erkennen und zu beseitigen.

- 3.3 Nebengebäude
Massive Garage mit Schwingtor direkt mit dem Wohngebäude verbunden. Zusätzliches Fenster und Eingangstür hinten. Die Garage vermittelt einen gepflegten Zustand. Das Dach besteht aus einem Flachdach mit Attika und einer Oberfläche aus großen Kieselsteinen. Die Garage stellt eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück dar.
- 3.4 Außenanlagen:
Die Straßenfront ist durch ein ca. 1,20 m hohen Zaun aus verzinkten Gitterstabmatten abgegrenzt. Zugang zum Haus erfolgt durch eine breite Auffahrt zum Wohnhaus. Es ist eine mit Platten abgedeckte Fläche als Zufahrt zur Garage eingerichtet. Diese Plattenfläche bietet zwei PKW ausreichenden Abstellplatz. Der Frontbereich des Gebäudes ist unter anderem mit Hortensien, Rhododendron und weiteren blühenden Pflanzen angelegt. Zur Südseite des Einfamilienhauses ist eine mit Ziegeln ausgelegte Terrasse vorhanden. Im Garten wurde eine geschmackvoll und gut gepflegte Grünanlage mit zahlreichen Gewächsen angelegt.

4 Verkehrswertermittlung (Marktwert)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück ermittelt. Wertermittlungsstichtag 01.11.2014

4.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es erforderlich einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das *Vergleichswertverfahren*,
das *Ertragswertverfahren* und
..das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks) Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen)

- Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze, vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 Vergleichswertermittlung, Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind:

- der Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt
- , aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet (NHK2010 Nettoherstellungskosten 2010).

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der

Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21– 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert- Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.2.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Erträge ergeben sich aus der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) multipliziert mit der Nettokaltmiete eines Jahres. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. [Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. \(Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.\)](#) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4 Marktanpassung

Aus ImmoWertV:

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Hierzu werden Erkenntnisse vom zuständigen Gutachterausschuss, Fachliteratur Sprengnetter und eigenen Erfahrungen verwendet.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 16 ImmoWertV)

Entsprechend schriftlicher Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss haben sich die Bodenrichtwerte vom 31.12.2013 (Ermittlungsstichtag) bis zum 01.11.2014 Bewertungsstichtag nicht verändert, beziehungsweise liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten vor.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenwert	=	65 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR reines Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angabe
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Liegenschaftszinssatz	=	3,8
Umrechnungskoeffizient des Vergleichsgrundstücks	=	1,02
Marktanpassungsfaktor	=	0,92

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.11.2014
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR reines Wohnen
Abgabenrechtlicher Zustand	=	abgabefrei
Grundstücksfläche	=	898,70 m ²

Die Grundstücksfläche ergibt sich aus der Flächenberechnung entsprechend der eigenen Vermessung.

Siehe Lageplan in der Anlage.

$22,00 \text{ m} * 40,85 \text{ m} = 898,70 \text{ m}^2$

Der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenwert von 65 €/m² kann auf Grund von örtlichen Kenntnissen des Gutachters so nicht akzeptiert werden. Ein Wert von 75 €/m² stellt schon einen sehr günstigen Kaufpreis dar und wird zur weiteren Berechnung verwendet.

Begriffe:

Geschossflächenzahl (GFZ) = Geschossfläche (GF) / Grundstücksfläche (Lageplan),

Geschossfläche = Zahl der Vollgeschosse * bebaute Fläche je Geschoss,

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Der vom Gutachterausschuss vorgegebene Umrechnungskoeffizient von 1,02 bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 600 m². Da das Bewertungsgrundstück mit 898,70 m² davon erheblich abweicht ist eine Korrektur erforderlich.

In der Fachliteratur ist bei 600 m² ein Umrechnungskoeffizient von 1,03 errechnet worden, die geringfügige Abweichung (0,01) vom Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses wird am Schluss der Berechnungen vom Ergebnis subtrahiert.

Da das Bewertungsgrundstück zahlenmäßig zwischen 800 m² bis 1000 m² liegt wird in der folgenden Tabelle eine lineare Interpolation vorgenommen.

GFZ-bereinigte Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten				
(Quelle: Sprengnetter Praxishilfen Band 4) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				
Grundstücks- fläche	Flächenfaktor GFZ-bereinigt		Flächenfaktor nicht GFZ-bereinigt	
150	1,35		1,6	
200	1,27		1,45	
300	1,17		1,28	
400	1,1		1,18	
600	1,03		1,05	
700	1		1	
800	0,98		0,95	
1000	0,94		0,86	
1200	0,91		0,81	

Umrechnungskoeffizient interpolieren				
Fl. Vergleichsgrundstück	Koeffizient	Diff. Koeffiz.	Fläche Bewertungsgrundstück	korrigierter Koeffizient
800	m ² 0,98	0,04	898,7	0,96026
1000	m ² 0,94			

Aus der obigen Tabelle ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,96026 minus 0,01 (Abweichung von der Tabelle).

Bewertungsgrundstück. => UK_Bewert = $0,96026 - 0,01 = 0,95026$

Bodenwert_Bewertung = Bodenwert_vergl. x UK_Bewert. / UK_vergl

Bodenwert_Bewertung = $75 \text{ €} \times 0,95026 / 1,02 = 69,87 \text{ €/m}^2$

Der Gesamtbodenwert ergibt sich aus der Multiplikation des korrigierten Bodenwertes mit des Grundstücksfläche.

Gesamtbodenwert = $69,87 \text{ €/m}^2 \times 898,70 \text{ m}^2 = 62792,17 \text{ €}$

Der Abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2014 insgesamt 62792,17 €.

4.4 Sachwertermittlung (gem. § 21 ImmoWertV)

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Erläuterungen in der Anlage

Flächenberechnung nach Bruttogrundfläche (BGF)

Geschosse

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	m ²
Erdgeschoss	8,38	9,84	1	82,46
Obergeschoss	8,38	9,84	1	82,46
Dachgeschoss	8,38	9,84	1	82,46
Spitzboden			0	0,00
Terrasse			0	0,00

Gesamtbruttogrundfläche

247,38 m²

Die ermittelte Bruttogrundfläche beträgt 247,38 m².

4.4.2 Ermittlung der Gebäudeart (Normalherstellungskosten 2010)

Das zu bewertende Gebäude entspricht der Gebäudeart Typ 1.01. Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss (Siehe Sachverrichtlinie, Anlage 1)

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,01	655	725	835	1 005	1 260	1,02	545	605	695	840	1 050	1,03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2,01	615	685	785	945	1 180	2,02	515	570	655	790	985	2,03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3,01	575	640	735	885	1 105	3,02	480	535	615	740	925	3,03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,11	655	725	835	1 005	1 260	1,12	570	635	730	880	1 100	1,13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2,11	615	685	785	945	1 180	2,12	535	595	685	825	1 035	2,13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3,11	575	640	735	885	1 105	3,12	505	560	640	775	965	3,13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,21	790	875	1 005	1 215	1 515	1,22	585	650	745	900	1 125	1,23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2,21	740	825	945	1 140	1 425	2,22	550	610	700	845	1 055	2,23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3,21	695	770	885	1 085	1 335	3,22	515	570	655	790	990	3,23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,31	720	800	920	1 105	1 385	1,32	620	690	790	955	1 190	1,33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2,31	675	750	865	1 040	1 300	2,32	580	645	745	895	1 120	2,33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3,31	635	705	810	975	1 215	3,32	545	605	695	840	1 050	3,33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Für diese Gebäudeart sind 5 Standardstufen mit zugeordneten Kostenkennwerten festgelegt:

Stufe 1:	655,00 €
Stufe 2:	725,00 €
Stufe 3:	835,00 €
Stufe 4:	1005,00 €
Stufe 5:	1260,00 €

Aus der nachfolgenden Tabellenkalkulation werden die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 ermittelt.

Nr.	Bauteil	Standardstufe					Wägung - santeil (%)	objektspezifische r Kostenkennwert (gewogen)	
		1	2	3	4	5		€	€/m ² BGF
1	Außenwände	0,00	0,20	0,80	0,00	0,00	23	186,99 €	€/m ² BGF
2	Dächer	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	15	130,35 €	€/m ² BGF
3	Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00	11	93,72 €	€/m ² BGF
4	Innenwände u. Türen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	11	101,20 €	€/m ² BGF
5	Deckenkonstruktion und Decken	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	11	95,59 €	€/m ² BGF
6	Fußböden	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	5	44,30 €	€/m ² BGF
7	Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9	75,15 €	€/m ² BGF

8	Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9	75,15 €	€/m ² BGF
9	sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6	50,10 €	€/m ² BGF
	Kostenkennwerte für Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	100	852,55 €	€/m ² BGF
		€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF			

Die genauen Qualitätskennwerte zu den Standardstufen sind in der Anlage dokumentiert.

Die Normalherstellungskosten 2010 betragen 852,55 €

Die Normalherstellungskosten 2010 müssen an das Baupreisniveau zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Entsprechend der Angaben des statistischen Bundesamtes wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Baupreisindex
II - 2010	99,9 %
I - 2014	108,9 %
II - 2014	109,2

Zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2014 lässt sich ein Baupreisindex von 109,8 % interpolieren.

Die angepassten Normalherstellungskosten ergeben sich aus den Normalherstellungskosten 2010 multipliziert mit dem Baupreisindex des Bewertungsstichtages.

Die Normalherstellungskosten _{Bewertungstag} = 852,55 €/m² x 1,098 = 936,10 €/m²

Die Normalherstellungskosten des gesamten Gebäudes zum Bewertungsstichtag betragen:

Gesamtherstellungskosten = NHK₂₀₁₄ x BGF (Bruttogrundflächenberechnung in Anlage)

Gesamtherstellungskosten₂₀₁₄ = 936,10 €/m² x 247,38 m² = 231.572,42 €

4.4.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer RND

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist die Feststellung der Gesamtnutzungsdauer.

Aus Anlage Nutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Einteilung des Objektes bei den Standardstufen ermittelt.

Dem Wertermittlungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugeordnet.

GND = 70 Jahre

Das Alter des Gebäudes ergibt sich aus:

Alter = aktuelles Jahr - Baujahr

Alter = 2014 - 1995 = 19 Jahre

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird eine Reduzierung der Alterung also eine fiktive Verjüngung ermöglicht. Hierzu wird folgendes Punktesystem verwendet.

Modernisierungselemente maximale Punkte Punkte für Bewertungsobjekt

Modernisierungselemente	maximale Punkte	Punkte für Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der	2	1

Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser,)		
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. decken, Fußböden, Treppen,	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	8,0

Aus der Anlage lässt sich bei einem Alter von 19 Jahren und bei 8 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 51 Jahren ableiten. Das entspricht auch dem realen Alter des Gebäudes.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt:

$$\text{RND}_{\text{modif.}} = \text{GND} - \text{Alter}_{\text{modif.}} \quad \text{Wertermittlungszeitpunkt} - \text{Baujahr}_{\text{modif.}}$$

$$\text{Alter}_{\text{modif.}} = 2014 - 1995 = 19 \text{ Jahre}$$

$$\text{RND}_{\text{modif.}} = 70 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} = \underline{51 \text{ Jahre}}$$

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt 51 Jahre.

4.4.4 Alterswertminderung (linear)

Berechnung erfolgt wie folgt:

$$\text{Minderung (\%)} = (\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100$$

$$\text{Minderung (\%)} = (70 \text{ Jahre} - 51 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre} \times 100 = 38,776 \%$$

$$\text{Minderung (€)} = \text{Gesamtherstellungskosten}_{2014} \times \text{Alterswertminderung (\%)}$$

$$\text{Minderung (€)} = 231572,42 \text{ €} \times 38,776 \% / 100 = 89.794,52 \text{ €}$$

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag 89.794,52 €

4.4.5 Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag

Ergibt sich aus der Subtraktion Gesamtherstellungskosten₂₀₁₄ minus Alterswertminderung.

$$\text{Gebäudewert}_{2014} = \text{Gesamtherstellungskosten}_{2014} - \text{Alterswertminderung}$$

$$\text{Gebäudewert}_{2014} = 231572,42 \text{ €} - 89.794,52 \text{ €} = 141.777,90 \text{ €}$$

Der Gebäudewert₂₀₁₄ beträgt 141.777,90 € zum Wertermittlungsstichtag.

4.4.6 Einzelaufstellung der Sachwerte der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)

Anlagenbezeichnung	Wert geschätzt
Zaunanlage zur Strasse	1000
Garage	3000
Plattenweg zur Eingangstür	3000
Terrasse	1500
Holzschuppen	100
Aufwuchs und Rasen	6000
Summe Außenanlagen	14600

4.4.7 Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)

Ergibt sich aus Summe Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag plus Sachwert Außenanlagen.

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen = 141.777,90 € + 14600,00 € = 156.377,90 €

Der Sachwert der Gebäude und Außenanlagen beträgt 156.377,90 €.

4.4.8 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Ergibt sich aus Summe des Sachwertes der Gebäude und Außenanlagen + abgabenfreier Bodenwert.

Vorläufiger Sachwert = 156.377,90 € + 62.792,17 € = 219.170,07 €

4.4.9 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Entsprechend schriftlicher Auskunft von zuständigen Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor 0,92.

4.4.10 marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Ergibt sich aus Multiplikation vom vorläufigen Sachwert x Sachwertfaktor.

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 219.170,07 € x 0,92 = 201.636,46 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt 201.636,46 €.

4.4.11 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die bauliche Substanz des Gebäudes befindet sich in einem Zustand, der auf eine solide und sachgerechte Herstellung schließen lässt. Es ist ein kleiner Feuchtigkeitsschaden zu verzeichnen gewesen. Durch die Gebäudekonstruktion mit einem Walmdach ergibt sich eine kleine Wohnfläche mit zahlreichen Dachschrägen im Obergeschoss des Gebäudes. Der vorhandene Ankleideraum kompensiert diesen konstruktiven Nachteil etwas. Der Einbau von speziell für Schrägen angefertigten Mobiliar ist erforderlich.

Es wird ein Abzug von 20.000,00 € weiter berechnet.

4.4.12 marktangepasster Sachwert des Grundstücks

Ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufige Sachwert + den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Sachwert / Marktwert = 201.636,46 € - 20.000,00 € = 181.634,46 €

Der gerundete marktangepasste Marktwert beträgt 181.600,00 €

4.5 Ertragswertermittlung (gem. §17 ImmoWertV)

4.5.1 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ergibt sich entsprechend der beigefügten Wohnflächenberechnung in der Anlage.

Es wurde eine Wohnfläche von 103,88 m² ermittelt.

4.5.2 Ermittlung der Nettokaltmiete

Entsprechend der telefonischen Auskunftserteilung vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser im Bereich von Cottbus vor. Ein Mietspiegel liegt nicht vor.

Die Einzelpreisangaben schwanken zwischen 5,50 €/m² bis zu 8,30 €/m².

Auf Grund des guten Zustandes des Gebäudes halte ich eine Orientierung an dem oberen regionalen Mietpreisniveaus für gerechtfertigt. Eine Nettokaltmiete von 8,00 € für das Wohngebäude erscheint angemessen. Die Mitnutzung von Garten, Garage und Stellplätzen und ist im Mietpreis enthalten.

Es wird eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² zur Berechnung herangezogen.

4.5.3 Rohertrag

Der Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung berechnet sich aus der jährlichen Nettokaltmiete.

Monatliche Nettokaltmiete = Wohnfläche x Nettokaltmiete (€/m²)

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.5 jährlicher Reinertrag

Der jährliche Reinertrag berechnet sich aus den Mieteinnahmen pro Jahr minus den angefallenen Bewirtschaftungskosten.

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.6 Reinertragsanteil des Bodens

Der Reinertrag des Bodens stellt den Verzinsungsbetrag ausschließlich des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist dar.

Zur Berechnung dieser Komponente wird der Liegenschaftszinssatz (LiZi) benötigt.

Entsprechend telefonischer Auskunft beim Gutachterausschuss beträgt der Liegenschaftszinssatz 3,8 %.

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.7 Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

Ermittelt sich aus dem jährlichen Reinertrag minus dem Reinertragsanteil des Bodens.

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.8 Gebäudeertragswert, Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Aus dem Liegenschaftszinssatz (3,8%) und der ermittelten Restnutzungsdauer wird der Barwertfaktor oder Vervielfältiger aus entsprechenden Tabellenwerten ermittelt.

Siehe tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung.

4.5.9 vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

Ergibt sich aus Addition von Grundstückswert plus Gebäudeertragswert.

Siehe Tabelle

4.5.10 Marktanpassung

Die allgemeine Marktanpassung ist im vorliegenden Fall durch die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt und wird damit nicht berücksichtigt.

Eine objektspezifische Anpassung ist erforderlich, da im vorliegenden Fall ein Gebäude mit kleinen Räumen im Obergeschoss vorhanden ist. Um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen sind speziell angepasste Einbauten an den Wandschrägen zur Gewinnung von Stauraum erforderlich.

Objektspezifische Anpassung = -20.000,00 €

4.5.11 Ertragswert des bebauten Grundstücks

Ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks und der Marktanpassung

Ertragswert / Verkehrswert / Marktwert = 73611,26 € + 2000 € = 75611,26 €

Der gerundete marktangepasste Marktwert beträgt 75.600,00 €

Kurze tabellarische Zusammenstellung der Wertberechnung:

Bodenwert	62792,17	EUR
------------------	-----------------	------------

Rohrertrag (EUR/Monat)	831,04	9972,48	EUR/Jahr
-------------------------------	---------------	----------------	-----------------

Berechnung der Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten (% des Rohertrags)	2,50%	249,31	EUR/Jahr
Betriebskosten (% des Rohertrags)	1,00%	99,72	EUR/Jahr
Mietausfallwagnis (% des Rohertrags)	2,00%	199,45	EUR/Jahr
Instandhaltungskosten (% des Rohertrags)	5,00%	498,62	EUR/Jahr
Summe Bewirtschaftungskosten	10,50%	1047,11	EUR/Jahr

Reinertrag (Rohrertrag - Bewirtschaftungskosten)	8925,37	EUR/Jahr
---------------------------------------------------------	----------------	-----------------

Liegenschaftszinssatz (Prozent)	3,80%	
Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	2386,10	EUR/Jahr

Gebäudereinertrag (Reinertrag - Bodenwertverzinsung)	6539,27	EUR/Jahr
-------------------------------------------------------------	----------------	-----------------

Ermittlung des Vervielfältigers		
Restnutzungsdauer (Jahre)	51	
Vervielfältiger		22,39
(in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer)		

Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)	146400,93	EUR
-----------------------------------------------------------------	------------------	------------

Marktanpassung		
Allgemeine Marktanpassung 1)	0,00	EUR
Objektspezifische Marktanpassung	-20000,00	EUR

Zusammenfassung "Allgemeines Ertragswertverfahren" (§17 Abs. 2 (1) ImmoWertV)			
Rohrertrag (EUR/Monat)	831	9972,48	EUR/Jahr
./. Bewirtschaftungskosten		-1047,11	EUR/Jahr
= Reinertrag		8925,37	EUR/Jahr
./. Bodenwertverzinsung	3,80%	-2386,10	EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag		6539,27	EUR/Jahr
x Vervielfältiger		22,3879713	

= Gebäudeertragswert	146400,93	EUR
+ Bodenwert	62792,17	EUR
= vorläufiger Grundstücksertragswert	209193,10	EUR
Allgemeine Marktanpassung 1)	0,00	EUR
Objektspezifische Marktanpassung	-20000,00	EUR
= Ertragswert (EUR)	189193,10	EUR

Der gerundete Ertragswert beträgt 198.200,00 €.

4.6 Verkehrswert (Marktwert) (gem. § 8 ImmoWertV)

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren. Die Kaufpreisbildung am Markt stellt das entscheidende Kriterium dar.

Im Falle des Vorhandenseins geeigneter Vergleichsgrundlagen an durchgeführten Verkäufen ist der Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Bei bebauten Grundstücken (wie im vorliegenden Fall) steht oftmals keine ausreichende Menge vergleichbarer Objekte zur Verfügung. Weshalb auf andere Wertermittlungsmethoden zurückgegriffen werden muss.

Die Auswahl der geeigneten Verfahren zur Wertermittlung beschränkt sich auf das Sachwertverfahren und auf das Ertragswertverfahren.

Mit diesen beiden Wertermittlungsverfahren wurde eine Wertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert wurde mit 189.200 € zum Wertermittlungstichtag 14.06.2014 ermittelt.

Der Sachwert wurde mit 181.600 € zum Wertermittlungstichtag 14.06.2014 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück wird üblicherweise nach der Methode des **Sachwertes** marktgerecht beurteilt. Diesem Bewertungsverfahren ist auch im vorliegenden Fall die Priorität einzuräumen.

Der Verkehrswert für das mit einem bebaute Grundstück in 03044 Cottbus, Musterstr. 1

Grundbuch: Musterstadt
Blatt: 1732
Flur: 14
Flurstück: 159

wird zum Wertermittlungstichtag 01.11.2014 mit rund

181.600 €

In Worten: einhunderteinundachtzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Cottbus, den 06.11.2014

Henry Menzel

Unterschrift, Sachverständiger Henry Menzel

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweckbestimmt. 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

Stadt Musterstadt
Katasterbehörde

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

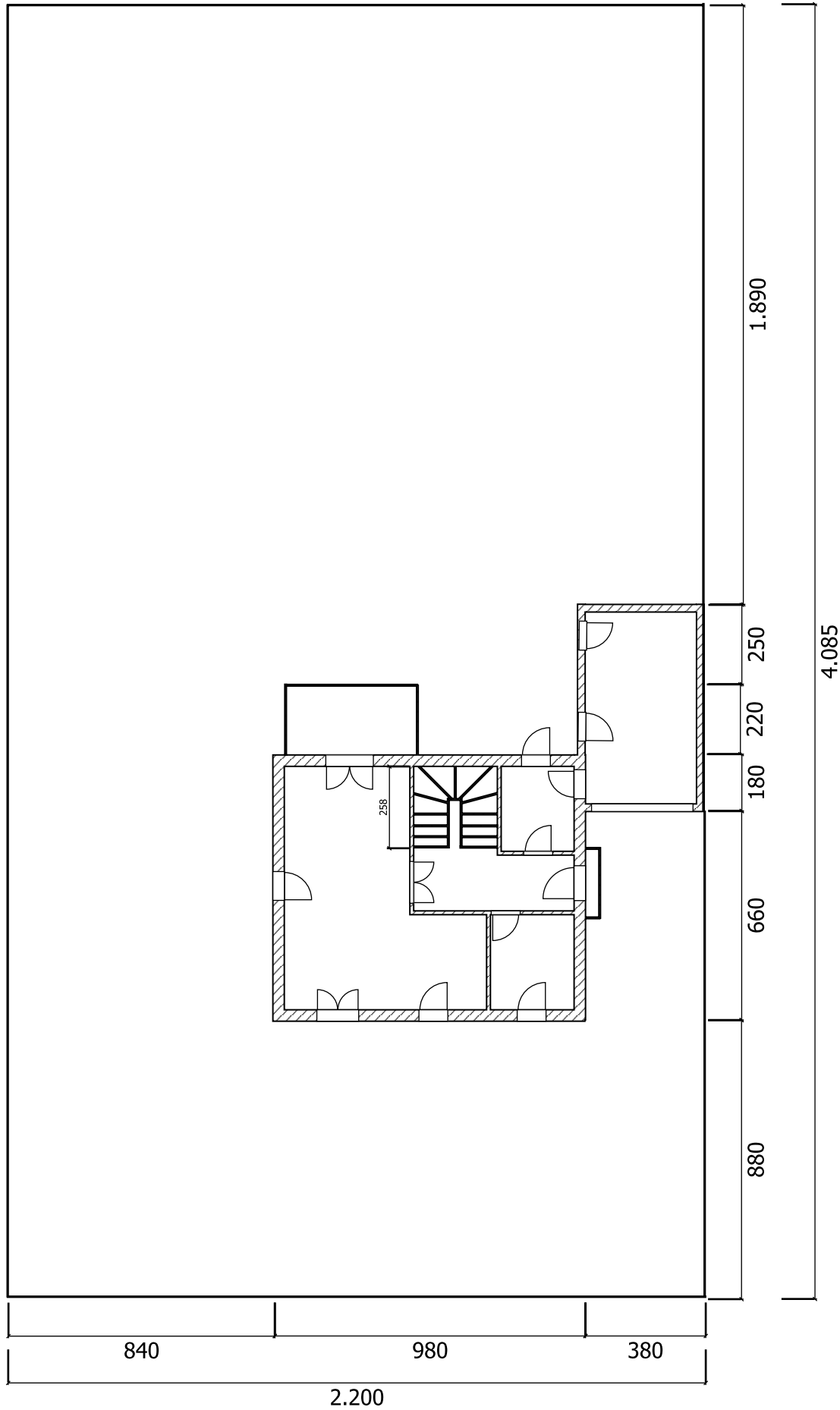
Flurstück: 159
Blatt: 1729
Gemarkung: Musterstadtteil

Gemeinde:
Kreis: Musterstadt

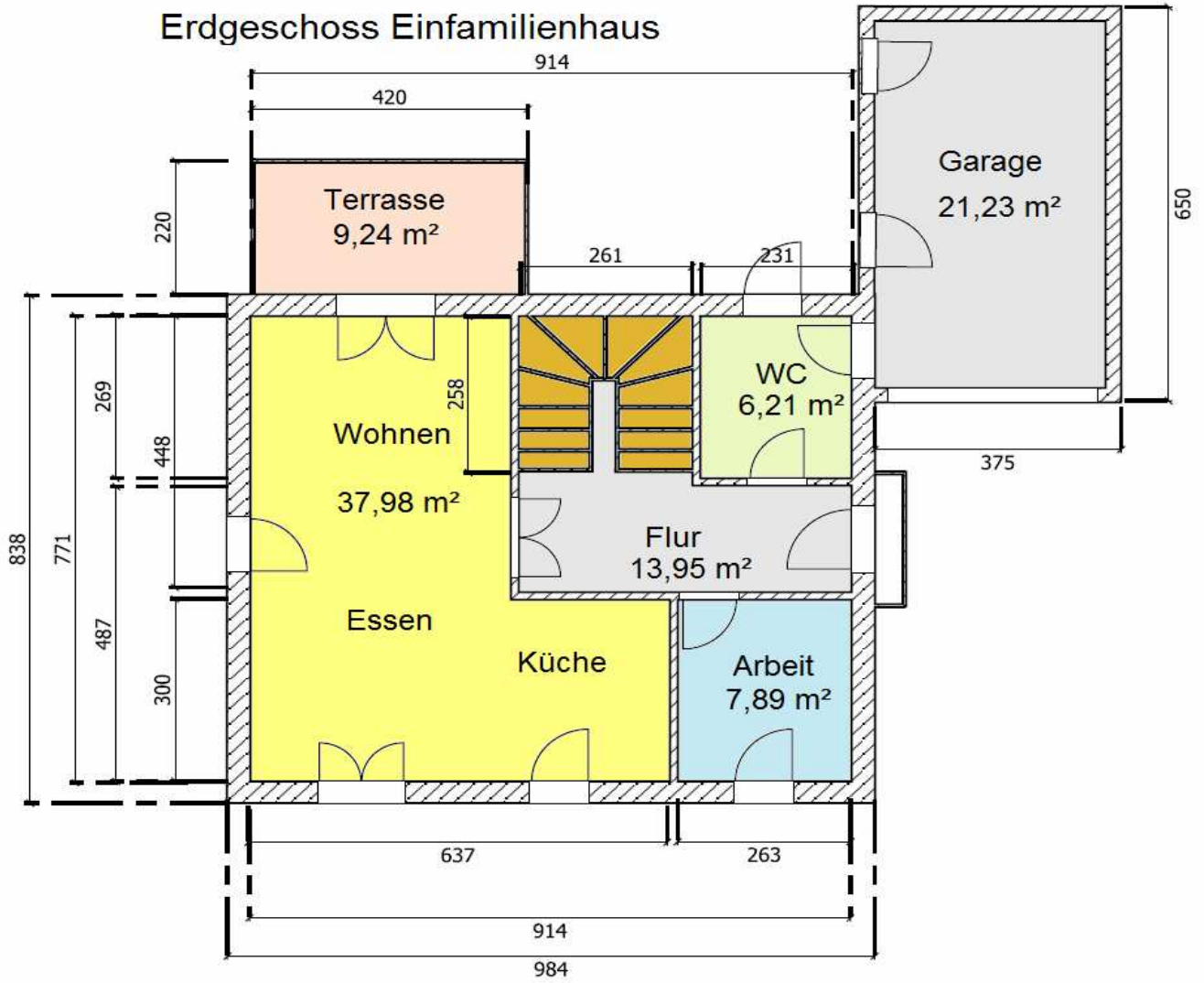
Erstellt am 24.10.2014

Flurkarte wird
nicht
veröffentlicht.

2. Lageplan

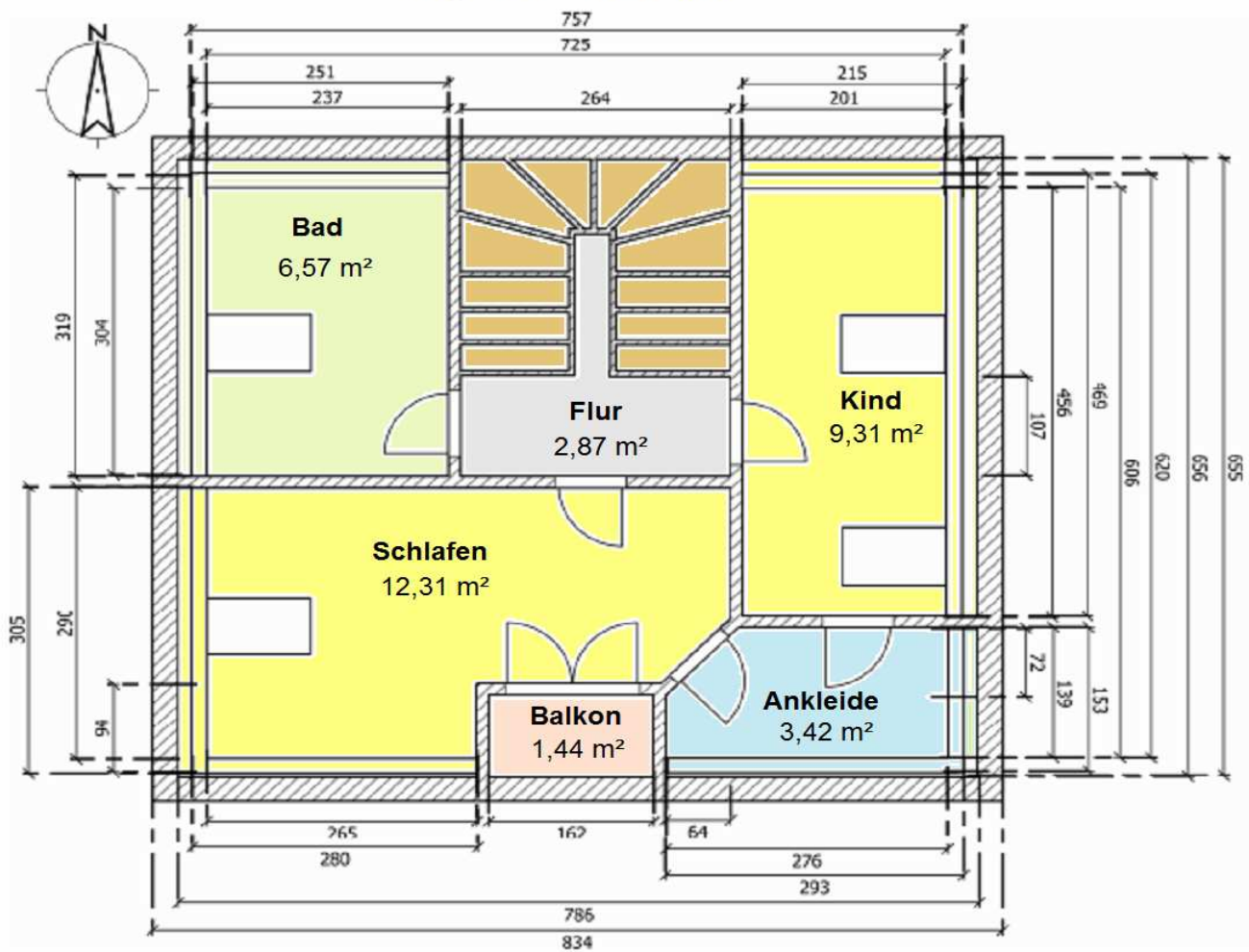


3. Grundriss EG



4. Grundriss OG

Obergeschoss Einfamilienhaus



Aus rechtlichen
Gründen wird die
Schematik zur
Ermittlung der
Bruttogrundfläche
nicht bildlich
dargestellt.

Aus rechtlichen
Gründen wird die
Schematik zur
Ermittlung der
Standardstufen
nicht bildlich
dargestellt.

Aus rechtlichen
Gründen wird die
Schematik zur
Ermittlung der
Restnutzungsdauer
nicht bildlich
dargestellt.

Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss					
	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen / Essen	3,98	7,71	1	30,69	37,92
Küche	2,41	3	1	7,23	
Flur	5,04	2,69	1	13,56	13,95
Flur v. Treppe	2,61	0,15	1	0,39	
WC	2,31	2,69	1	6,21	6,21
Arbeit	2,63	3	1	7,89	7,89
Terrasse	4,2	2,2	0,25	2,31	2,31
Gesamt Erdgeschoss					68,28
Obergeschoss (Flächenberechnung mit CAD)					
	m ²		Faktor	m ²	
Bad	5,85		1	5,85	6,98
Bad (1-2m hoch)	1,08		0,5	0,54	
Bad (1-2m hoch)	1,18		0,5	0,59	
Flur	2,87		1	2,87	2,87
Schlafen (1-2m)	1,25		0,5	0,63	12,31
Schlafen (1-2m)	0,57		0,5	0,29	
Schlafen	11,4		1	11,40	
Balkon	1,44		0,5	0,72	0,72
Ankleide (1-2m)	0,46		0,5	0,23	3,42
Ankleide (1-2m)	0,35		0,5	0,18	
Ankleide (1-2m)	3,01		1	3,01	
Kind (1-2m)	1,08		0,5	0,54	9,31
Kind (1-2m)	0,44		0,5	0,22	
Kind	8,55		1	8,55	
Gesamt Obergeschoss					35,61
Gesamt Wohnfläche					103,88

Umgebungskarte
wird nicht
veröffentlicht.

Stadtplanauszug
wird nicht
veröffentlicht.

**Musterfotos gehören nicht zum
Bewertungsobjekt**







