



Gutachterbüro Kammann
Immobilienbewertung

Büro Hannover
Breite Str. 2
30159 Hannover
Tel. 0511 / 8487762

Büro Bielefeld
Herforder Str. 69
33602 Bielefeld
Tel. 0521 / 16394486

E-Mail / Internet
info@hausgutachten.de
www.hausgutachten.de

Sachverständiger
Peter Kammann
Dipl.-Ing. (FH), Architekt



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt
und vereidigt für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifiziert
DIN EN ISO/IEC 17024



Mitglied der Architektenkammer
Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
in 33333 Burgdorf, Musterweg 3**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
09.03.2021 geschätzt mit rd.

470.000,00 €

Elektronische Ausfertigung (PDF-Datei)

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in 2 gebundenen Ausfertigungen sowie in 1 digitalen Ausfertigung (PDF-Datei) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Wesentliche Daten im Überblick.....	4
1.2	Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	9
2.5.3	Bauplanungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungen.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen des Gebäudes	12
3.7	Baulicher Zustand des Gebäudes.....	13
3.8	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.1.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.2	Bodenwertermittlung.....	20
4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	22
4.4	Vergleichswertberechnung	31
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung ...	35
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	37
4.7	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	40

6	Verzeichnis der Anlagen	41
7	Begriffserläuterungen	42
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
7.1.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....	43
7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	47
7.2.1	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe ..	47
8	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Wesentliche Daten im Überblick

Art des Bewertungsobjekts:	▪ Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	▪ Musterweg 3 ▪ 33333 Burgdorf
Grundbuchangaben:	▪ Amtsgericht Burgdorf ▪ Grundbuch von Burgdorf ▪ Blatt 0000 ▪ Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	▪ Gemarkung Burgdorf ▪ Flur 0 ▪ Flurstück 000/00 ▪ Größe 460 m ²
Tag der Ortsbesichtigung:	▪ 08.06.2021
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	▪ 09.03.2021
Baujahr:	▪ ca. 2004
Wohnfläche:	▪ ca. 146 m ²
Nutzung am Besichtigungstag:	▪ Von der Eigentümerin bewohnt
Ausstattungsstandard des Gebäudes:	▪ Durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard
Baulicher Zustand des Gebäudes:	▪ Guter Zustand
Verkehrswert:	▪ 470.000,00 € ▪ Relativer Wert: rd. 3.219,00 €/m²-Wohnfläche

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

- Auftraggeber und Eigentümer:
- Frau Mustermann
 - Herr Mustermann
 - Je zu ½ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung:
- Gutachtenerstellung zum Zwecke der Ermittlung des Zugewinnausgleichs im Scheidungsverfahren
 - Das Gutachten darf auch in einem Rechtsstreit verwendet werden
- Besichtigungstermin und Teilnehmer:
- Besichtigung:
 - Dienstag, 07.06.2021 von ca. 17:00 Uhr bis 17:45 Uhr
 - Teilnehmer:
 - Frau Mustermann und Herr Mustermann (Auftraggeber und Eigentümer)
 - Herr Kammann (Sachverständiger)
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Von den Auftraggebern wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
 - Gebäudezeichnungen
 - Angabe zum Baujahr
 - Wohnflächenberechnung
 - Baubeschreibung
 - Grundbuchauszug vom 26.05.2021
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.05.2021
 - Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen beschafft:
 - Übersichtskarte
 - Ortsplan
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Katasterkarte
 - Auskunft über das Bauplanungsrecht
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht 2021

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

- Bundesland:
- Niedersachsen
- Ort und Einwohnerzahl:
- Region Hannover
 - Stadt Burgdorf (ca. 31.000 Einwohner)
- Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)
- Autobahnzufahrt: A2 (ca. 8 km entfernt)
 - Bahnhof: Hauptbahnhof Hannover mit ICE Anschluss (ca. 26 km entfernt)
 - Flughafen: Hannover-Langenhagen (ca. 32 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

- innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)
- Im süd-östlichen Stadtbereich gelegen
 - Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
 - Öffentliche Verkehrsmittel:
 - Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
 - S-Bahnhaltestelle (ca. 1,5 km entfernt)
- Art der Bebauung und Nutzungen
in der näheren Umgebung:
- Überwiegend wohnbauliche Nutzungen
 - Überwiegend ein- und mehrgeschossige Bauweise
- Beeinträchtigungen:
- Keine
- Topografische Grundstückslage:
- Eben

2.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)
- Trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

- Straßenart:
- Innerstädtische Gemeindestraße
- Straßenausbau:
- Voll ausgebaut
 - Gehwege beidseitig vorhanden
 - Öffentliche Parkplätze vorhanden
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- Elektrischer Strom
 - Wasser
 - Gasanschluss
 - Kanalanschluss
 - Telefonanschluss
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
- Einseitiger Anbau an das Gebäude des Nachbargrundstücks
- Baugrund, Grundwasser (Annahme):
- Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
 - Keine Grundwasserschäden
- Anmerkung:
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt

2.4 Privatrechtliche Situation

- Grundbuchlich gesicherte Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:
- Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.05.2021 vor
 - Hiernach sind zu diesem Zeitpunkt in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragung vorhanden
- Anmerkung:
- Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Bodenordnungsverfahren:
- Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten:
- Keine bekannt
 - Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen keine Nachforschungen angestellt
 - Auftragsgemäß wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen wertbeeinflussenden Rechte und Lasten vorhanden sind

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
- Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Burgdorf vom 25.05.2021 vor
 - Demnach sind keine Eintragungen vorhanden
- Denkmalschutz:
- Aufgrund des Baujahrs und der Bauweise geht der Sachverständige auftragsgemäß davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht
- Altlasten:
- Dem Sachverständigen liegt keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor
 - Auftragsgemäß geht der Sachverständige davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Altlasten vorhanden sind

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

- Festsetzungen im Bebauungsplan:
- Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der internetbasierten Auskunft der Stadt Burgdorf (www.navigator-burgdorf.de) im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0-05 mit folgenden Festsetzungen:
 - Reines Wohngebiet
 - Zahl der Vollgeschosse: 1
 - Grundflächenzahl 0,3
 - Geschossflächenzahl 0,4

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):
- Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- Beitrags- und Abgabenzustand:
- Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei ist
 - Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Auftraggeber

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Angaben der Auftraggeber.

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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungen

Gebäudeart:

- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
- 1-geschossig
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Nicht unterkellert
- Satteldach

Baujahr (gemäß Angabe Auftraggeber):

- ca. 2004

Wohnfläche:

- ca. 146 m² (vgl. Anlage 6)

Durchgeführte, wesentliche wertverbessernde Modernisierungen (vgl. Erläuterungen 4.3.1 Restnutzungsdauer):

- Keine

3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none">▪ Massivbau
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none">▪ Beton
Außenwände:	<ul style="list-style-type: none">▪ Blähtonwandelemente mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none">▪ Blähtonwandelemente
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">▪ Stahlbetondecke▪ Decke zum Spitzboden: Holzbalkendecke
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Trittstufen und Geländer aus Holz
Hauseingang(sbereich):	<ul style="list-style-type: none">▪ Eingangstür: Kunststoffkonstruktion mit Glasausschnitten
Dach:	<ul style="list-style-type: none">▪ Dachform: Satteldach▪ Dachkonstruktion: Holzkonstruktion▪ Dacheindeckung: Betondachsteine

3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zweckmäßige, durchschnittliche Ausstattung▪ Ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe je Raum▪ Klingelanlage▪ Telefonanschluss

- Sanitäre Installation:
- Zweckmäßige, durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
 - EG: Bad mit Dusche, WC, Waschtisch
 - OG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC, 2 Waschtische
- Heizung:
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
 - EG: Fußbodenheizung
 - OG: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Klimatisierung und Lüftung:
- Keine (Fensterlüftung)

3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:
- EG:
 - Wohnräume, Küche, Flur, Bad: Fliesen
 - OG:
 - Wohnräume, Flur: Parkett und Korkboden
 - Bad: Fliesen
- Wandbekleidungen:
- Wohnräume: Putz, überwiegend tapeziert und gestrichen
 - Bäder: Fliesen raumhoch
 - Küchenbereich: Fliesenspiegel
- Deckenbekleidungen:
- Putz mit Anstrich
- Türen:
- Zimmertüren:
 - Holztüren, Holzzargen
 - Im EG 2 Ganzglastüren

3.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen des Gebäudes

- Besondere Bauteile:
- Dachgaube
- Besondere Einrichtungen:
- Rollläden im Erdgeschoss
 - Einbauküche (ohne Bewertung)

3.7 Baulicher Zustand des Gebäudes

Offensichtlich vorhandene, wesentliche Baumängel und Bauschäden:

- Keine offensichtlich

3.8 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Terrassenbefestigung (Holzdielen)
- Gartengestaltung mit Pflanzungen
- Wegebefestigungen
- Einfriedungen (Mauer)
- Gartenhaus (Holzkonstruktion)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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, 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.

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 (notigenfalls 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) - Vergleichsfaktorverfahren;

- 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.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der 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 - wie 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 lagegleichen 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).

4.1.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020** (vgl. Anlage 4). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = Baureifes Land
- Art der Nutzung = Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Grundstücksfläche = 500 m²
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 09.03.2021
- Art der Nutzung = Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhaus)
- Entwicklungszustand = Baureifes Land
- Grundstücksfläche = 460 m²
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = Frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 230,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	09.03.2021	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Grundstücksfläche	500 m ²	460 m ²	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 230,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 230,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	230,00 €/m ²	
Fläche	× 460,00 m ²	
Bodenwert	= rd. <u>105.800,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 **105.800,00 €**.

4.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	207,00 m ²
Baupreisindex (BPI) I. Quartal 2021 (2015 = 100) 120,8 Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901 (120,8 / 0,901)	134,07
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010)	959,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.286,00 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)	
• Normgebäude	266.202,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	266.202,00 €
Alterswertminderung	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre
• prozentual	24,3 %
• Betrag	- 64.687,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	201.515,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	201.515,00 €

Gebäudewerte insgesamt		201.515,00 €
Wert der Außenanlagen und einfachen Nebengebäude (6 % der Gebäudewerte)	+	12.091,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	213.606,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	105.800,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	319.406,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,39
Vorläufiger Sachwert	=	443.974,00 €
Zeitliche Wertanpassung zum Stichtag (Preisentwicklung + 10 %)	×	1,10
Sachwert	=	488.371,00 €
	rd.	488.000,00 €

Der **Sachwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 mit rd. **488.000,00 €** geschätzt.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und nach den Vorgaben der SW-RL (Sachwertrichtlinie) angesetzt.

Nach 4.1.1.4 der SW-RL beziehen sich die Kostenkennwerte der NHK 2010 auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Danach sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a u b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden vom Sachverständigen anhand der Normalherstellungskosten (NHK) nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (SW-RL, Sachwertrichtlinie) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt:

Gemäß Sachwertrichtlinie ist zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind, zugrunde gelegt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen

Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Einteilung des Bewertungsgebäudes in die Ausstattungs-Standardstufen und Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie

- Gewählte Gebäudeart: 2.21 Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Ermittlung des Gebäudestandards: Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 217,35 Euro

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
 NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 141,75 Euro

Beschreibung: Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
 NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 103,95 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
 NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 103,95 Euro

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 103,95 Euro

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 52,13 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
NHK: 1.140,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 85,05 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 93,83 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
NHK: 1.140,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 56,70 Euro

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-
 schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
 NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

NHK errechnet: rd. 959,00 Euro/m²

Die gewichtete Standardstufe aller Kostengruppen für das Gebäude beträgt rd. 3,0

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Normgebäude, von den NHK nicht erfasste Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhaus, Garage) wird gemäß den Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2021 überschlägig geschätzt und vom Sachverständigen prozentual mit 6 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

Außenanlagen

Zeitwert

prozentuale Schätzung: 6 % der Gebäudesachwerte von 201.515,00 € rd. 12.091,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird - aufgrund der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2021 und um somit den örtlichen Marktanpassungsfaktor anwenden zu können- mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bei dem Gebäude sind keine Modernisierungen erfolgt. Die Restnutzungsdauer errechnet sich wie folgt:

Aufgrund:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2021 – 2004 = 17 Jahre) ergibt sich Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 17 Jahre =) 53 Jahren

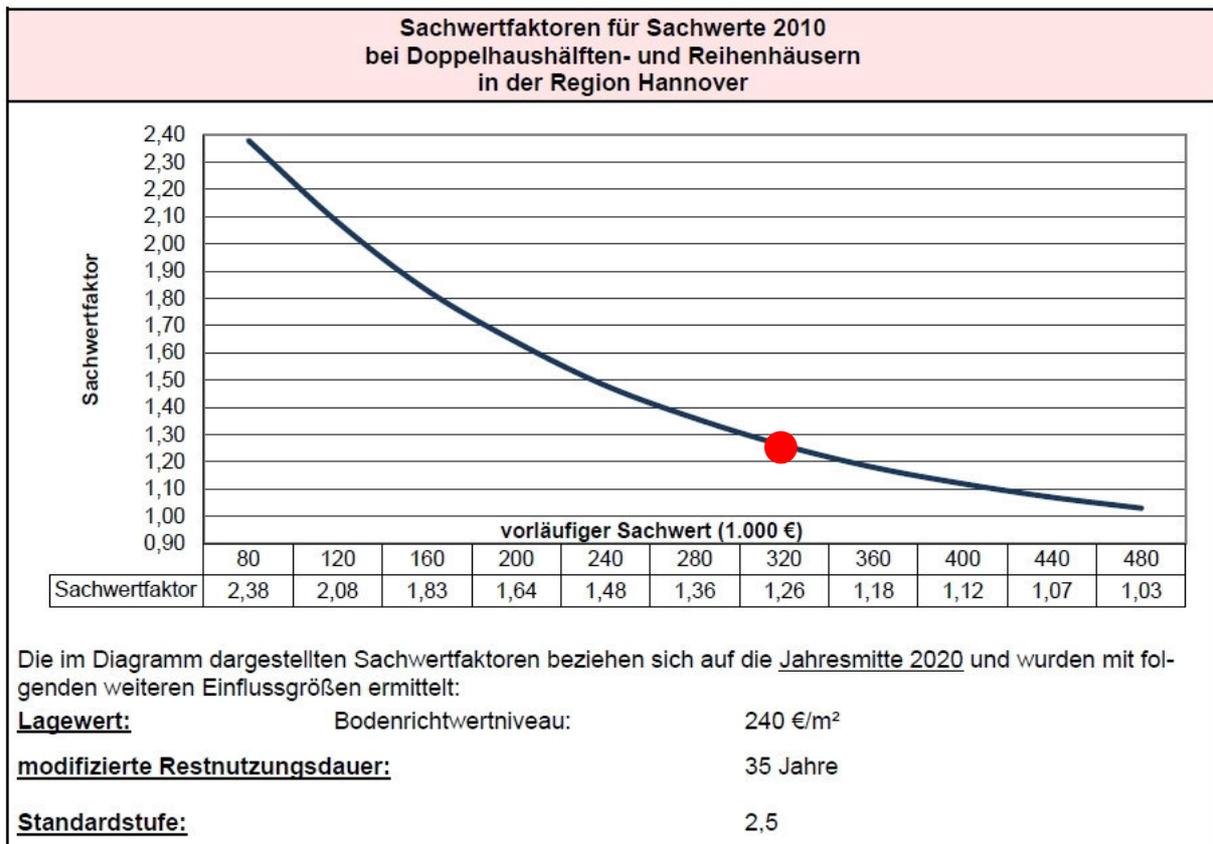
Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassungsfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2021 wie folgt bestimmt:

Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor ist abhängig vom errechneten vorläufigen Sachwert. Dazu ist im Grundstücksmarktbericht der Region Hannover 2021, Seite 162, folgendes Diagramm veröffentlicht:



Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt rd. 320.000,00 € (vgl. Sachwertberechnung). Aus dem Diagramm errechnet sich durch Interpolation ein Sachwertfaktor von rd. 1,26.

Die Sachwertfaktoren in dem Diagramm beziehen sich auf ein Doppelhaus oder ein Reihenhaus mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Vergleichsobjekt):

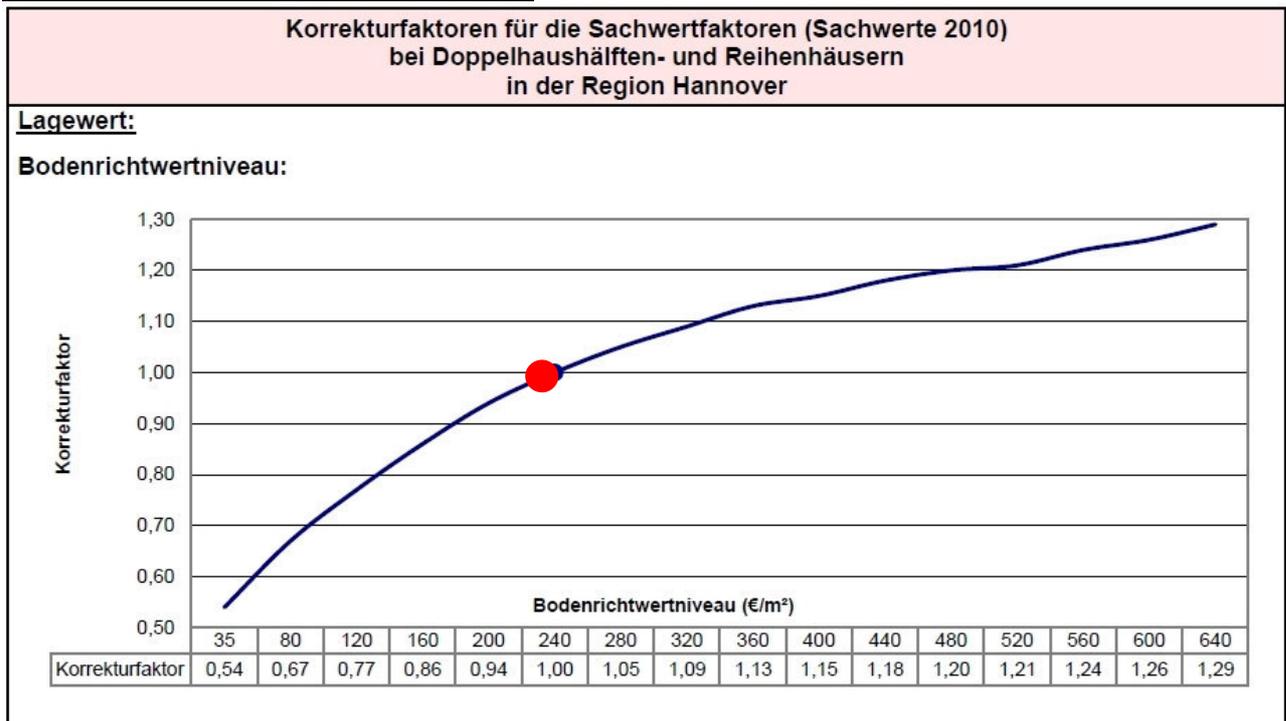
- Bodenrichtwertniveau: 240,- €/m²
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 35 Jahre
- Ausstattungsstandardstufe: 2,5

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

- Bodenrichtwertniveau: 230,- €/m²
- Restnutzungsdauer: 53 Jahre
- Ausstattungsstandardstufe: 3,0

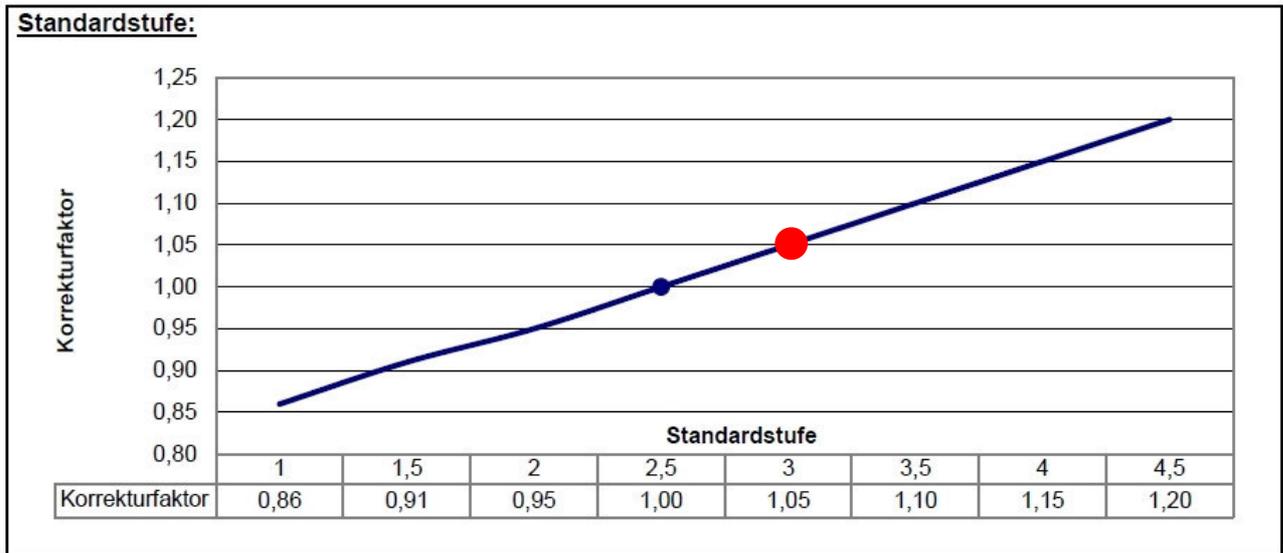
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der Diagramme und Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021, Seiten 163 - 164 ermittelt werden:

Korrekturfaktor Bodenrichtwertniveau



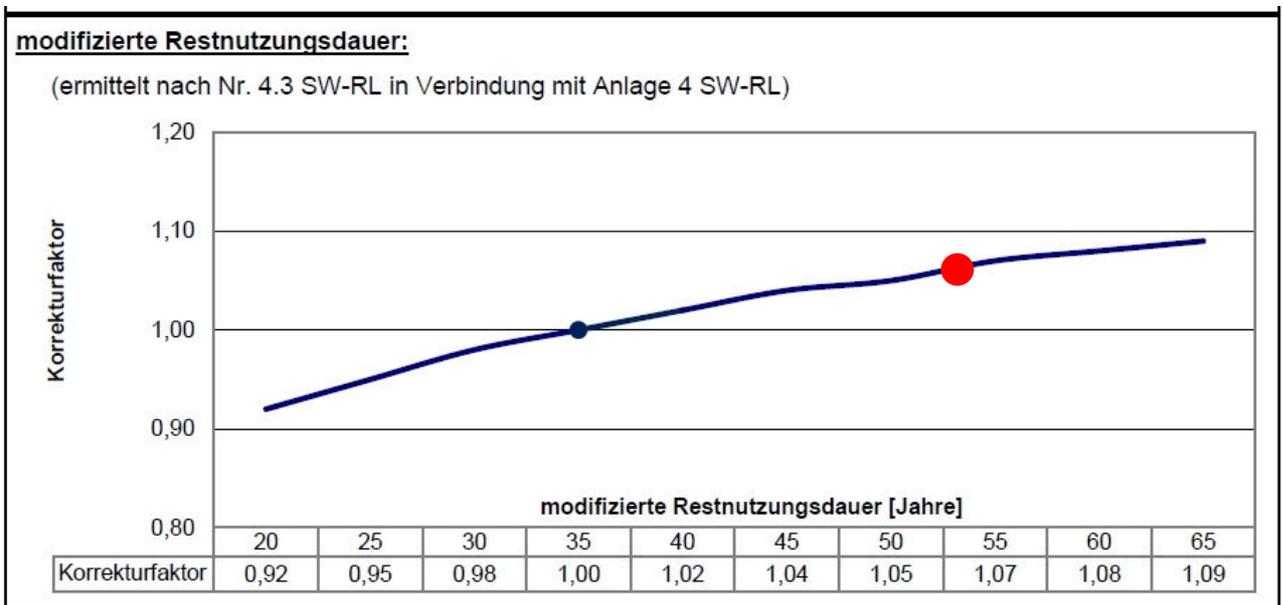
Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Objekt mit einem Bodenrichtwertniveau von 240,- €/m². Der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks beträgt 230,- €/m² (vgl. 4.2 Bodenwertermittlung). Der Korrekturfaktor wurde durch Interpolation mit rd. 0,99 ermittelt.

Korrekturfaktor Ausstattungsstandard



Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Objekt mit einer Ausstattungsstandardstufe von im Mittel 2,5. Der Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes wurde vom Sachverständigen mit 3,0 ermittelt (vgl. 4.3.1 Herstellungskosten). Demnach ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,05.

Korrekturfaktor modifizierte Restnutzungsdauer



Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Objekt mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts beträgt 53 Jahre (vgl. Ermittlung Restnutzungsdauer). Der Korrekturfaktor wird vom Sachverständigen durch Interpolation mit rd. 1,06 errechnet.

Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor errechnet sich somit wie folgt:

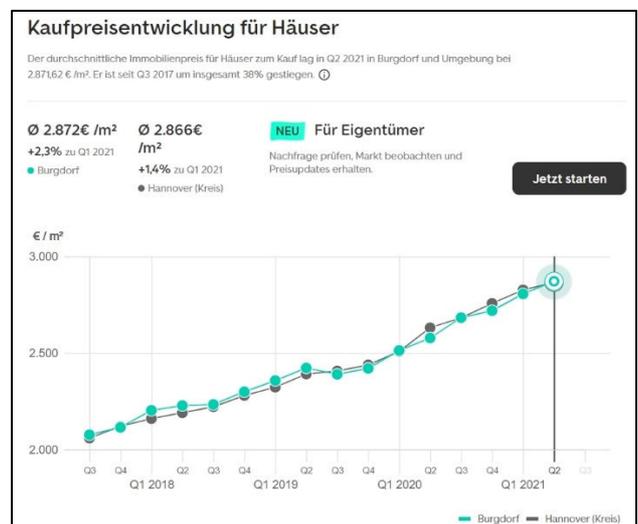
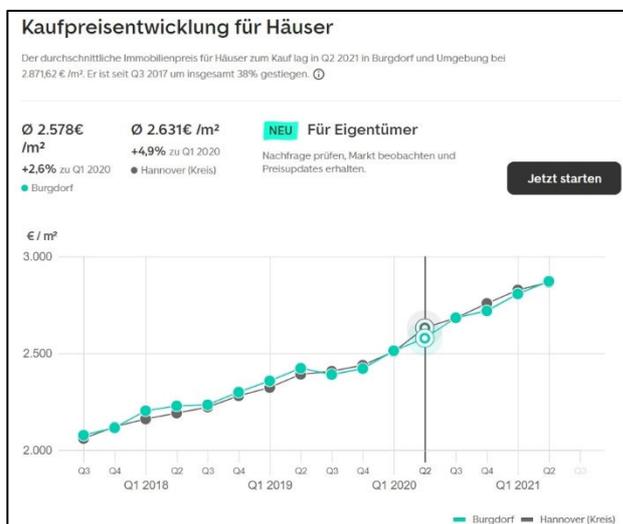
Sachwertfaktor anhand des vorläufigen Sachwertes	1,26
▪ Korrekturfaktor Bodenrichtwertniveau	x 0,99
▪ Korrekturfaktor Ausstattungsstandard	x 1,05
▪ Korrekturfaktor modifizierte Restnutzungsdauer	x 1,06

Sachwert-Marktanpassungsfaktor **rd. 1,39**

Zeitliche Wertanpassung

Die Angaben und Daten im Grundstücksmarktbericht 2021, die für diese Wertermittlung als Grundlage dienen, beziehen sich auf den Zeitpunkt 01.07.2020. Der Bewertungszeitpunkt liegt im März 2021. Da sich die Immobilienpreise in diesem Zeitraum verändert haben, ist eine zeitliche Wertanpassung erforderlich.

Grundlage für die Schätzung der Preisentwicklung vom 01.07.2020 bis zum 09.03.2021 ist die auf www.immobilienscout24.de veröffentlichte Kaufpreisentwicklung für Häuser in Burgdorf.



www.immobilienscout24.de

Preisentwicklung des Bewertungsobjekts:

Nach diesen Diagrammen beträgt die Preissteigerung im Zeitraum II. Quartal 2020 bis zum I. Quartal 2021 ca. 11 %. Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben schätzt der Sachverständige für das Bewertungsobjekt eine Preissteigerung vom 01.07.2020 (Daten des Grundstücksmarktberichts) zum Wertermittlungsstichtag (09.03.2021) von 10 %.

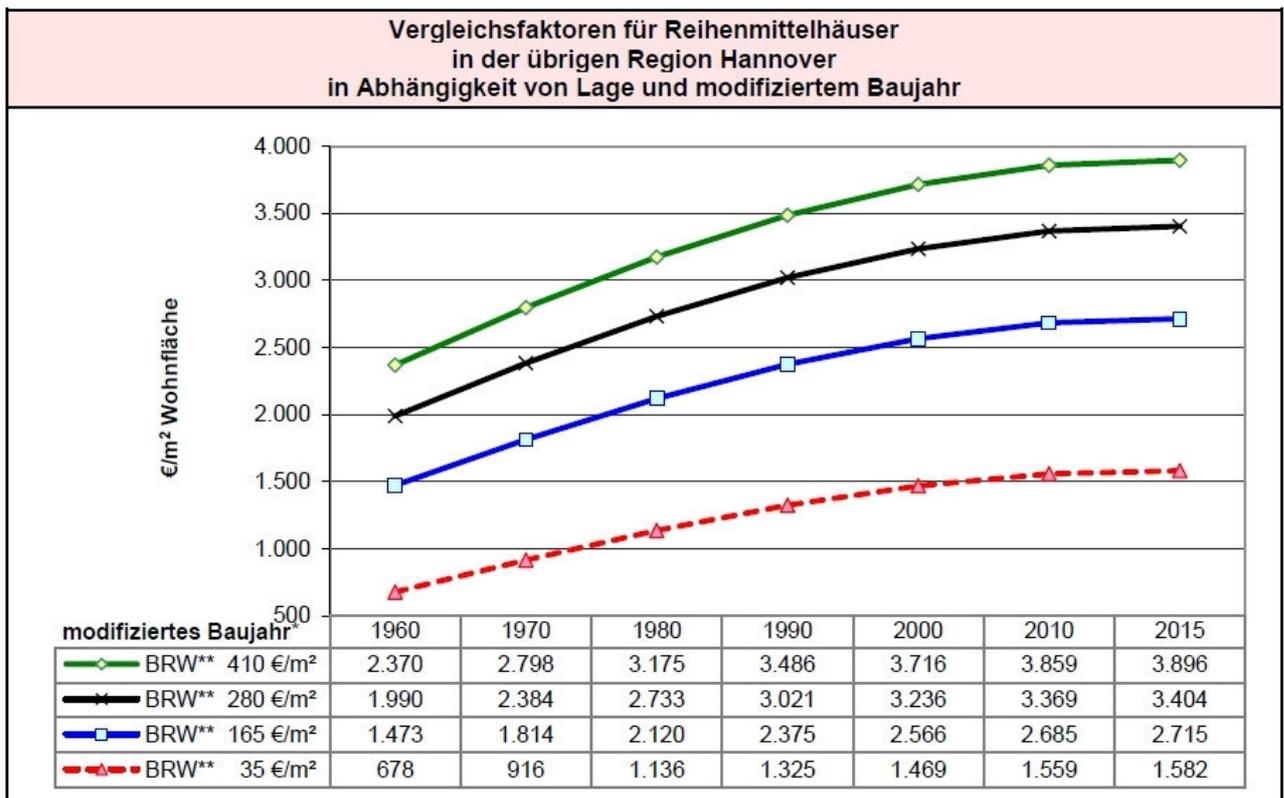
4.4 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten **Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser**¹ ermittelt. **Diese Faktoren sind als Vergleichsfaktoren gemäß ImmoWertV § 13 anzusehen.** Die Vergleichsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Die vom Gutachterausschuss Hannover für die Region Hannover im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Vergleichsfaktoren beruhen auf der Auswertung von 824 Kauffällen.

Die Vergleichsfaktoren werden in Abhängigkeit von Lage und (modifiziertem) Baujahr angegeben.

In Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 169 ist dazu folgendes Diagramm veröffentlicht:



(Modifiziertes) Baujahr

Die Vergleichsfaktoren werden in Abhängigkeit von (modifiziertem) Baujahr und Bodenrichtwert angegeben. Das Baujahr wurde nicht modifiziert und ist unverändert 2004.

¹ Haustyp: Bis zum Grundstücksmarktbericht 2019 konnten für den Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte u. Gartenhofhaus) Korrekturwerte von 1,00 bis 1,05 ermittelt werden. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht stellt sich der Haustyp nicht mehr als signifikante Einflussgröße dar.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus dem Diagramm (Seite 31) entnommenen Werte eingetragen und die Daten des Bewertungsobjekts interpoliert:

- ➔ Baujahr 2004
- ➔ Bodenrichtwert 230,- €/m² (vgl. Anlage 4)

Einordnung des Bewertungsobjekts (Baujahr 2004, Bodenrichtwert 230,- €/m²) in das Diagramm der Vergleichsfaktoren			
	Wohnflächenpreise (€/m²-WF)		
Bodenrichtwert (€/m²)	Baujahr 2000	Baujahr 2004	Baujahr 2010
280,- €/m²	3.236,- €/m ² -WF		3.396,- €/m ² -WF
230,- €/m²		3.002,- €/m²-WF	
165,- €/m²	2.566,- €/m ² -WF		2.685,- €/m ² -WF

Durch Interpolation errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein **Vergleichsfaktor von rd. 3.002,00 €/m²-Wohnfläche.**

Die Vergleichsfaktoren in dem Diagramm beziehen sich auf ein Grundstück mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Vergleichsobjekt):

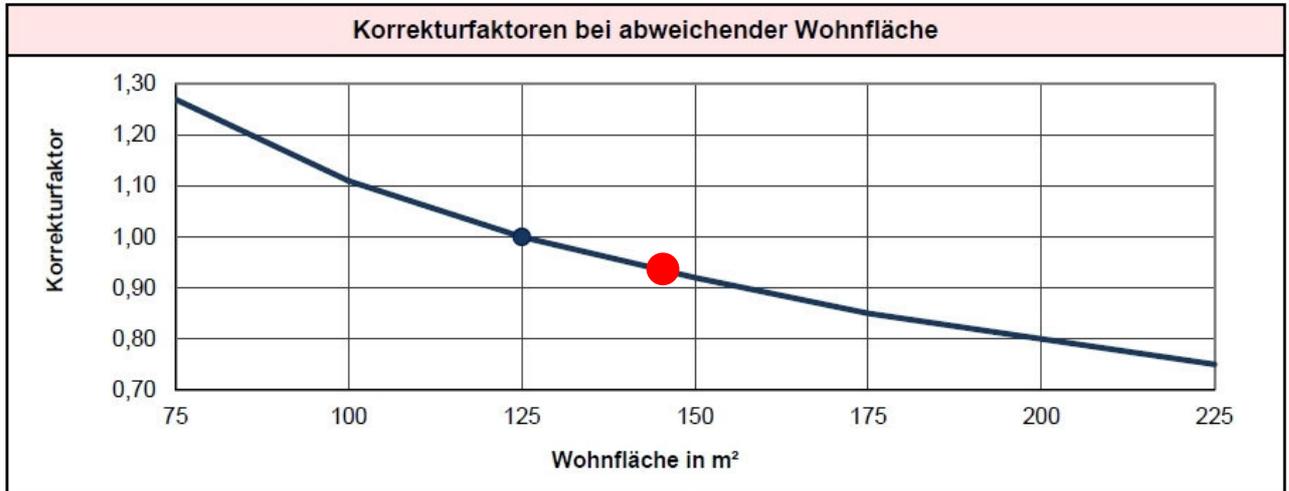
Kaufzeitpunkt: 01.07.2020
 Wohnfläche: 125 m²
 Unterkellerung: Vollständig
 Gebäudekonstruktion: Massiv
 Ausstattungsstandard: 3,0
 Grundstücksgröße: 250 m²
 Garage: 1

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

Bewertungszeitpunkt: 09.03.2021
 Wohnfläche: ca. 146 m²
 Unterkellerung: Nicht unterkellert
 Gebäudekonstruktion: Massiv
 Ausstattungsstandard: 3,0
 Grundstücksgröße: 460 m²
 Garage: 0

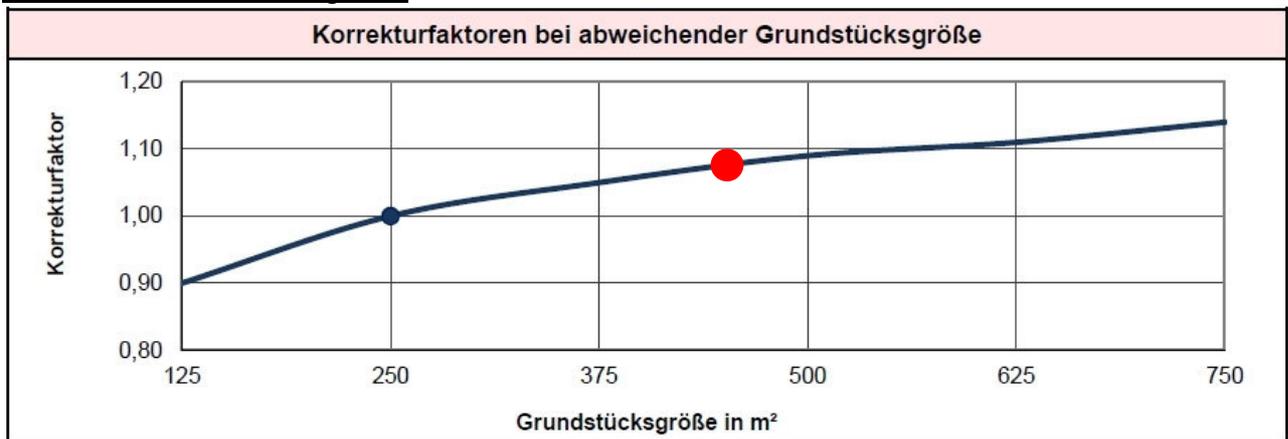
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der Diagramme und Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021, Seiten 170-171 ermittelt werden:

Korrektur Wohnfläche



Das "Vergleichsobjekt" verfügt über eine Wohnfläche von 125 m², das Bewertungsobjekt über eine Wohnfläche von 146 m². Der Korrekturfaktor aufgrund der abweichenden Wohnfläche beträgt ca. 0,92.

Korrektur Grundstücksgröße



Das "Vergleichsobjekt" verfügt über eine Grundstücksgröße von 250 m², das Bewertungsobjekt über eine Grundstücksgröße von 460 m². Der Korrekturfaktor aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße beträgt ca. 1,08.

Korrektur Unterkellerung

Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Das Bewertungsobjekt ist nicht unterkellert. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist ein Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis 0,96 anzuwenden.

Korrektur Garage

Die in den Diagrammen angegebenen Wohnflächenpreise beziehen sich auf ein Hausgrundstück mit einer Garage. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Garage. Aus der Untersuchung ergibt sich zu einem Haus ohne eine Garage ein Korrekturfaktor von 0,98.

Eigenschaften „Ausstattungs-Standardstufe“

In dieser Eigenschaft stimmt das Wertermittlungsobjekt mit dem „Vergleichsobjekt“ überein. Es ist keine Anpassung erforderlich.

Der Vergleichswert errechnet sich somit wie folgt:

Vergleichsfaktor-Ausgangswert		3.002,00 €/m²-WF
▪ Korrekturfaktor Wohnfläche	x	0,92
▪ Korrekturfaktor Grundstücksgröße	x	1,08
▪ Korrekturfaktor Unterkellerung	x	0,96
▪ Korrekturfaktor Garage	x	0,98
Korrigierter Vergleichsfaktor	=	2.806,00 €/m ² -WF
Wohnfläche	x	146 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	=	409.676,00 €
Zeitliche Wertanpassung zum Stichtag (Preisentwicklung + 10 %)	x	1,10
Vergleichswert	=	450.644,00 € rd. 451.000,00 €

Der **Vergleichswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 mit rd. **451.000,00 €** geschätzt.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

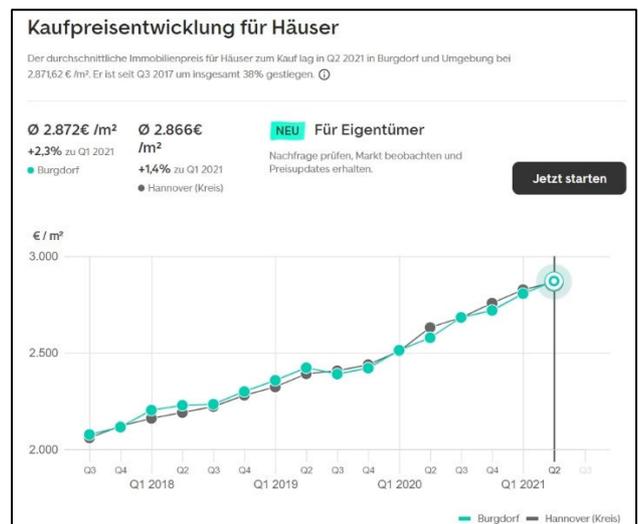
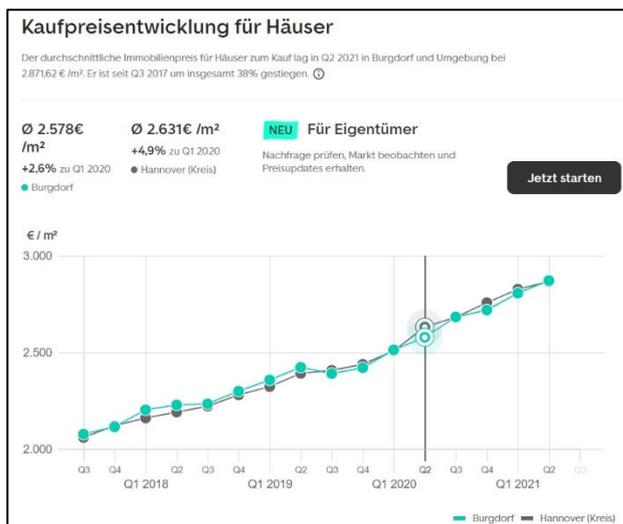
Wohnfläche

Grundlage für den Ansatz der Wohnfläche sind die von den Auftraggebern zur Verfügung gestellten Unterlagen (vgl. Anlage 6).

Zeitliche Wertanpassung

Die Angaben und Daten im Grundstücksmarktbericht 2021, die für diese Wertermittlung als Grundlage dienen, beziehen sich auf den Zeitpunkt 01.07.2020. Der Bewertungszeitpunkt liegt im März 2021. Da sich die Immobilienpreise in diesem Zeitraum verändert haben, ist eine zeitliche Wertanpassung erforderlich.

Grundlage für die Schätzung der Preisentwicklung vom 01.07.2020 bis zum 09.03.2021 ist die auf www.immobilienscout24.de veröffentlichte Kaufpreisentwicklung für Häuser in Burgdorf.



www.immobilienscout24.de

Preisentwicklung des Bewertungsobjekts:

Nach diesen Diagrammen beträgt die Preissteigerung im Zeitraum II. Quartal 2020 bis zum I. Quartal 2021 ca. 11 %. Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben schätzt der Sachverständige für das Bewertungsobjekt eine Preissteigerung vom 01.07.2020 (Daten des Grundstücksmarktberichts) zum Wertermittlungstichtag (09.03.2021) von 10 %.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern werden auf dem Grundstücksmarkt sowohl anhand des Sachwertes als auch anhand des Vergleichswertes gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb sowohl an den in die Sachwertermittlung als auch an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **488.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **451.000,00 €**
geschätzt.

4.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Objekt, dass sowohl anhand des Sachwertes als auch anhand des Vergleichswertes zu bewerten ist. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (a) und dem Vergleichswert ebenfalls das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert; örtlicher Marktanpassungsfaktor) und für das Vergleichswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (Vergleichsfaktoren mit Anpassungsmöglichkeiten) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (c) und dem Vergleichswertverfahren ebenfalls das Gewicht 1,0 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (c) = 1,0$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (b) \times 1,0 (d) = 1,0$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[488.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 451.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \underline{\underline{470.000,00 \text{ €}}}$.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 33333 Burgdorf, Musterweg 3

Grundbuch <i>Burgdorf</i>	Blatt <i>0000</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Burgdorf</i>	Flur <i>0</i>	Flurstück <i>000/00</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 mit rd.

470.000,00 €

in Worten: VierhundertseibzigTausend Euro

Relativer Verkehrswert: rd. 3.219,00 €/m²-Wohnfläche (bei 146 m² Wohnfläche)

geschätzt.



Hannover, den 30.06.2021

Peter Kammann, Sachverständiger

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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 weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277 – Teil 1 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 6.1987)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, April 2021

[2] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Grundrisszeichnungen

Anlage 6 Wohnflächenberechnung

Anlage 7: Fotos

7 Begriffserläuterungen

7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Vergleichswertverfahren (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,
- Ausstattungsstandard,
- 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.

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-(Markt-anpassungs)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.

7.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören

insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten ´ Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze (Prozentsätze) in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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-(Markt-)anpassungsfaktoren 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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

7.2.1 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

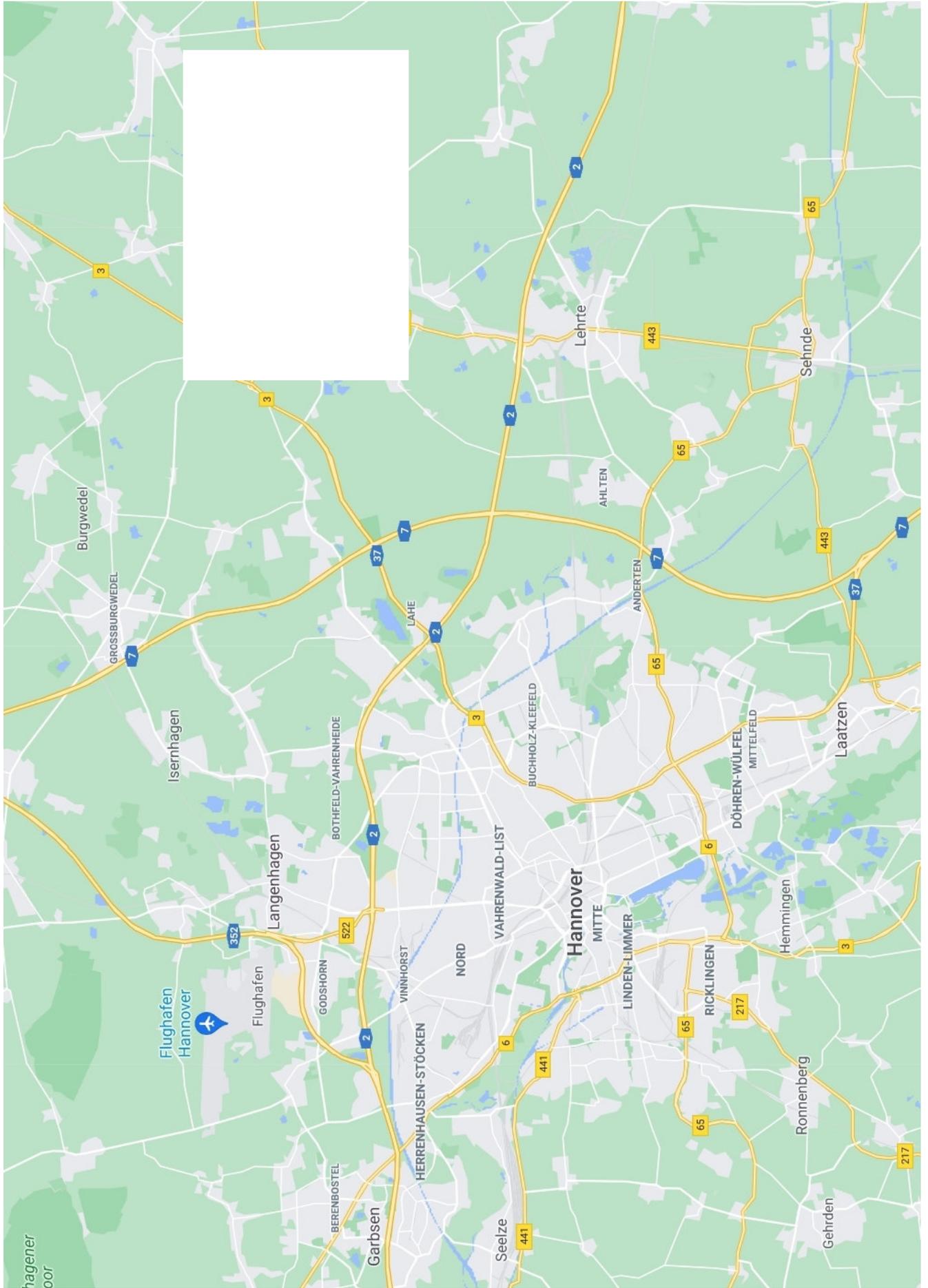
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des 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.

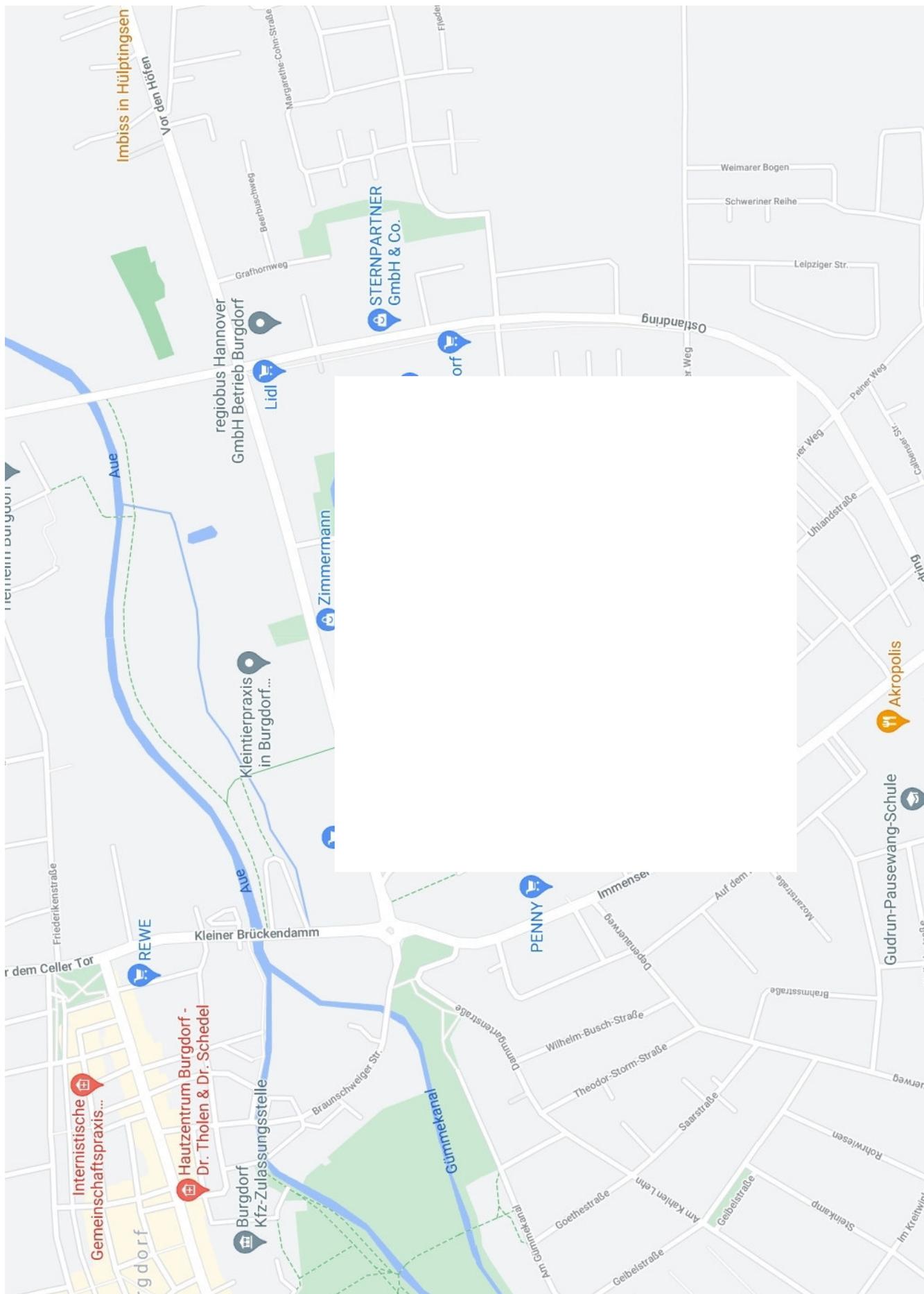
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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 300.000,00 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.



Anlage 1
Übersichtskarte mit Kennzeichnung
der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 2
Stadtplan mit Kennzeichnung
der Lage des Bewertungsobjekts



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

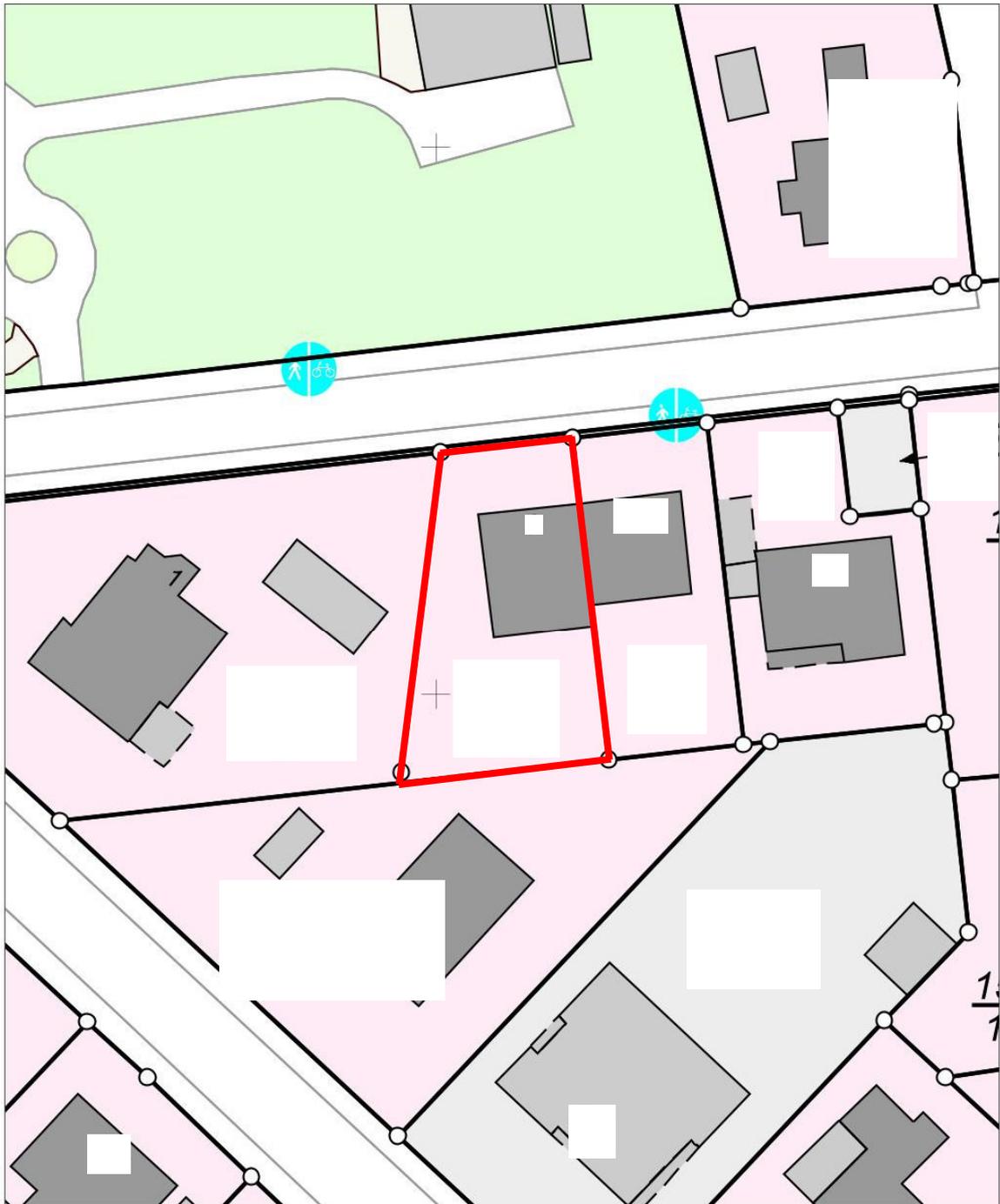
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 07.06.2021
Aktualität der Daten 05.06.2021

N = 5810713



E = 32569211

N = 5810603

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

Kammann, Peter
Gutachterbüro
Breite Straße 2
30159 Hannover

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3
Katasterkarte mit Kennzeichnung
des Bewertungsgrundstücks



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

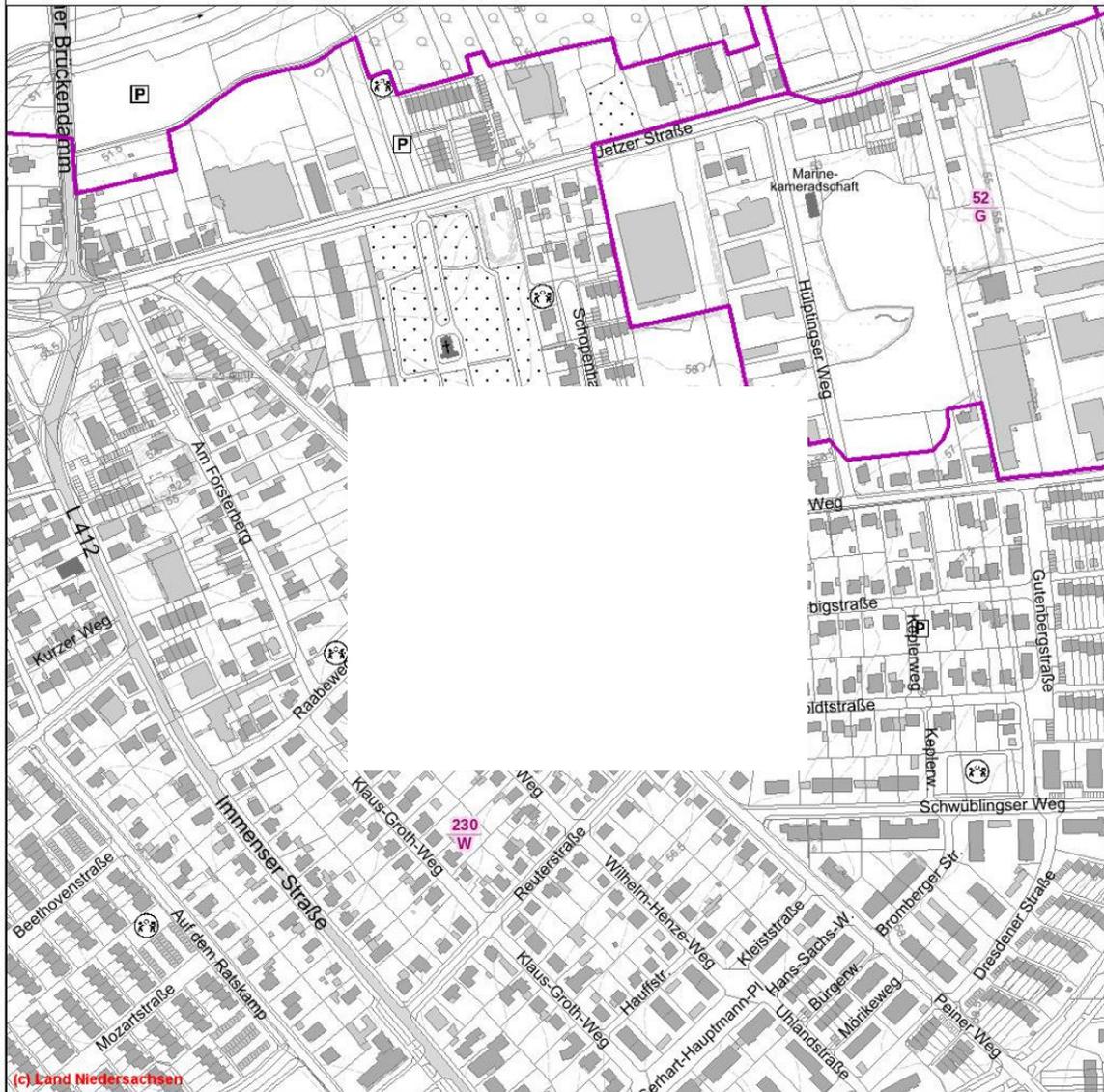
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2020

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)

230 B (04302521)
W EFH f500

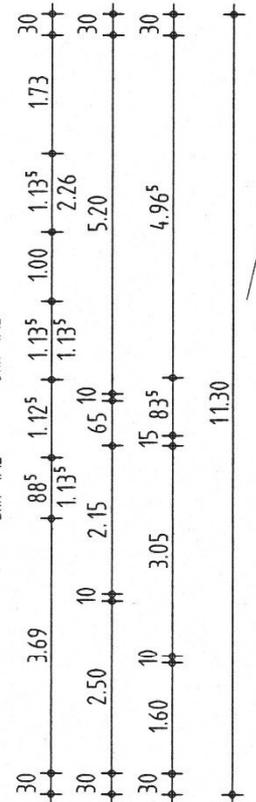
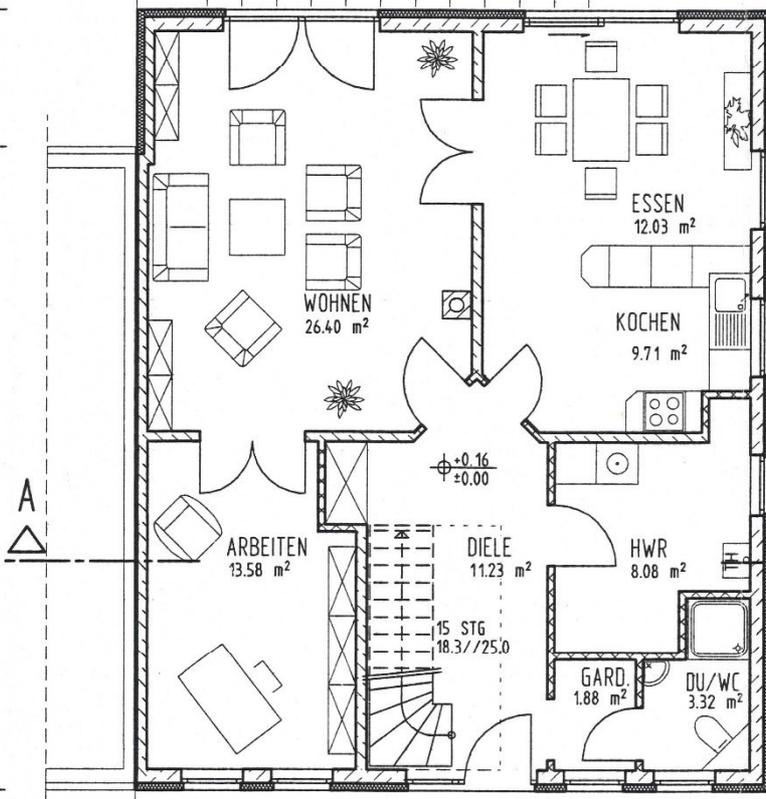
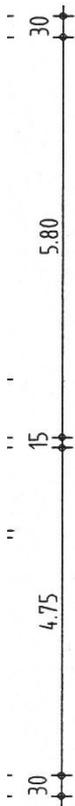
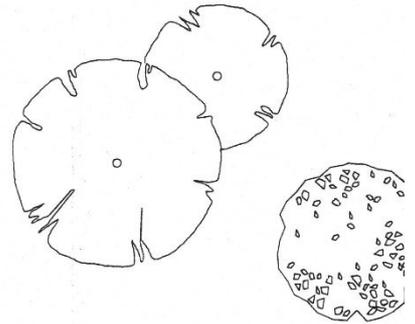
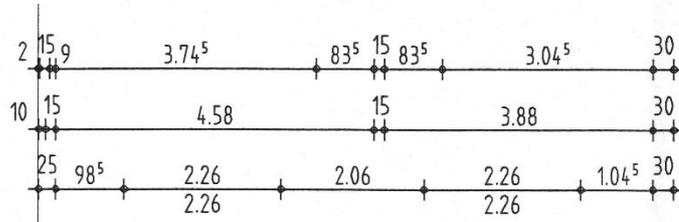
175 B (04304521)
W MFH WGFZ1.3



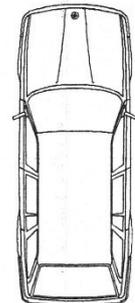
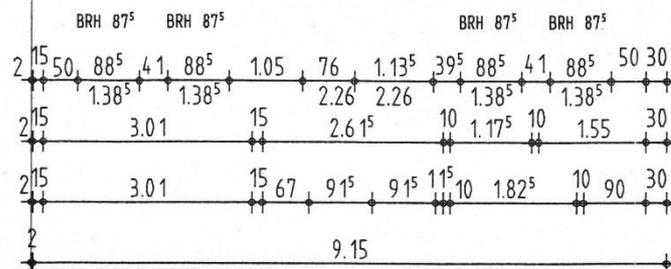
0 100 m 200 m

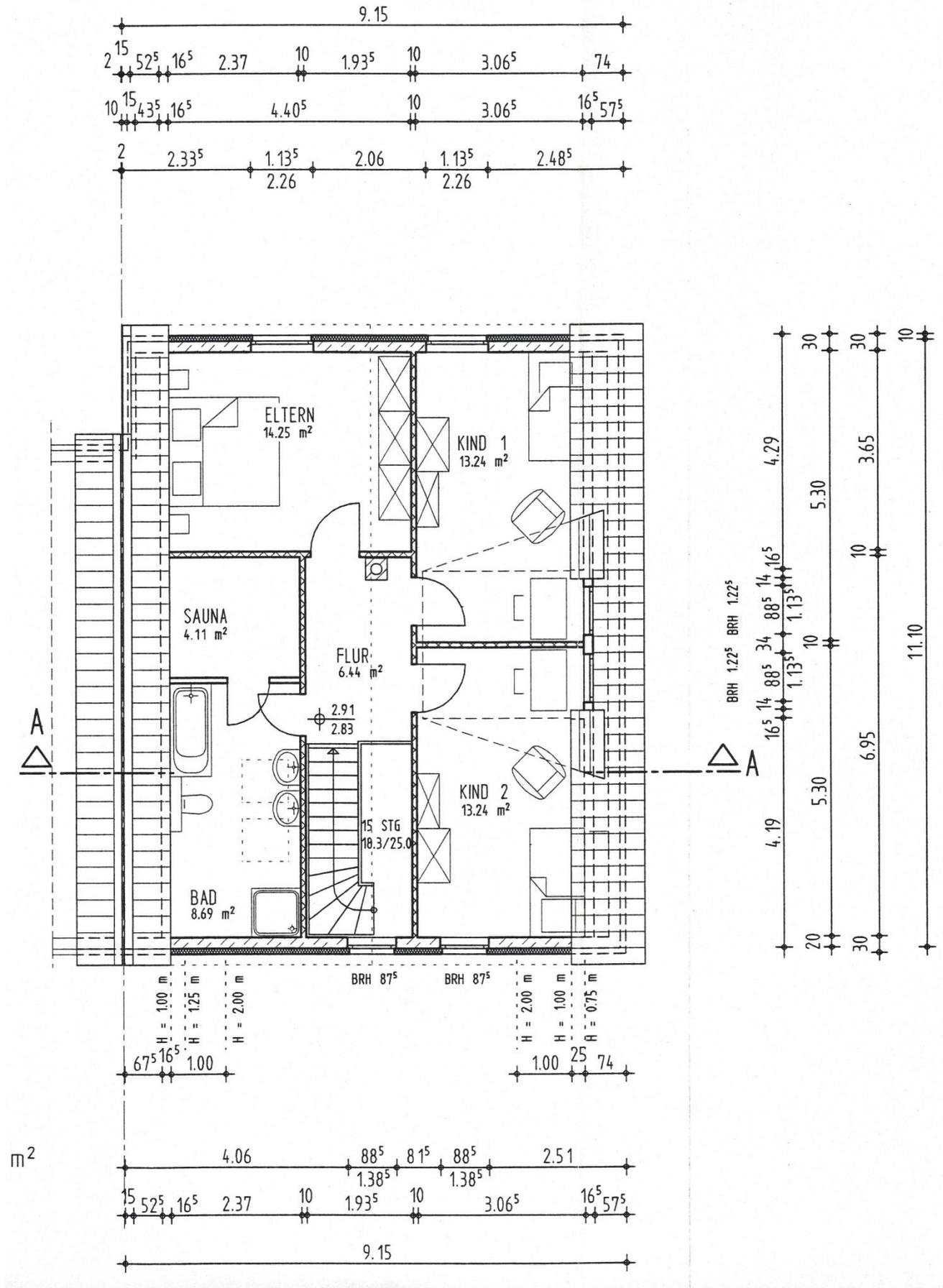
Maßstab: 1 : 5.000

Datum: 08.06.2021



ü.NN





Abweichung vom Zustand am Wertermittlungsstichtag: Sauna nicht vorhanden (Fläche zu Bad)

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung			Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 11.02.2004 13:42		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<u>EG</u>				<i>GF/EG</i>
ARBEITEN	4.750+2.460	11.69 m ²		
	0.550+3.450	1.90 m ²		
	Summe GF:	13.59-		13.59 m ²
DIELE	0.5+(1.297+1.297)	0.84 m ²		
	4.750+1.385	6.58 m ²		
	3.750+0.230	0.86 m ²		
	0.5+(0.600+0.600)+1.200	0.72 m ²		
	0.5+(1.000+1.000)+2.230	2.23 m ²		
Summe GF:	11.23-		11.23 m ²	
DU/WC	0.900+0.900	0.81 m ²		
	1.550+1.600	2.48 m ²		
	Summe GF:	3.29-		3.29 m ²
ESSEN	3.100+3.880	12.03 m ²		
	Summe GF:	12.03-		12.03 m ²
GARD.	1.600+1.175	1.88 m ²		
	Summe GF:	1.88-		1.88 m ²
HWR	0.650+0.600	0.39 m ²		
	2.825+2.150	6.07 m ²		
	0.900+1.825	1.64 m ²		
	Summe GF:	8.10-		8.10 m ²
KOCHEN	0.700+2.100	1.47 m ²		
	2.700+2.346	6.34 m ²		
	0.5+(2.700+1.866)+0.834	1.90 m ²		
	Summe GF:	9.71-		9.71 m ²
WOHNEN	4.670+1.366	6.38 m ²		
	0.5+(4.670+3.836)+0.834	3.55 m ²		
	3.600+4.250	15.30 m ²		
	0.420+3.200	1.34 m ²		
	Summe GF:	26.57-		26.57 m ²
Grundfläche EG				86.40 m ²
WOHNFLÄCHE:				86.40 m ²
				SEITE: 1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Geschossbezeichnung

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Dachgeschoss

DATUM/ZEIT: 11.02.2004 13:41

ERSTELLER: _____

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<u>DG</u>				
BAD	1.369+4.650	6.37 m ²		
	0.50+4.650+1.000	2.33 m ²		
		Summe GF:		8.70 m ²
ELTERN	0.450+2.559	1.15 m ²		
	2.959+3.200	9.47 m ²		
	3.650+0.445	1.62 m ²		
	0.50+3.650+1.000	1.83 m ²		
		Summe GF:		14.07 m ²
FLUR	1.935+3.410	6.60 m ²		
			Summe GF:	6.60 m ²
KIND 1	5.300+1.814	9.61 m ²		
	1.251+1.295	1.62 m ²		
	0.50+4.005+1.000	2.00 m ²		
	0.00+4.005+0.251	0.00 m ²		
		Summe GF:		13.23 m ²
KIND 2	4.005+1.814	7.27 m ²		
	3.065+1.295	3.97 m ²		
	0.50+4.005+1.000	2.00 m ²		
	0.00+4.005+0.251	0.00 m ²		
		Summe GF:		13.24 m ²
SAUNA	1.369+2.200	3.01 m ²		
	0.50+0.5+(1.001+1.000)+2.200	1.10 m ²		
		Summe GF:		4.11 m ²
		Grundfläche DG		59.95 m ²
		WOHNFLÄCHE:		59.95 m ²
				
				SEITE: 1



Straßenseite



Gartenseite



Garten



Terrasse



Heizungsanlage



Elektro-Sicherungsanlage / Zähler



Dusche/WC im EG



Bad im OG



Küche



Wohnraum EG



Flur EG



Treppe EG-OG