

Gutachterausschuß der Stadt Geldern

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück** **Westwall 8 in 47608 Geldern**

| | | | |
|-----------|-------|-----------|----------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Eigentümer |
| Geldern | 01878 | 4 | GEOSOFT-Vermessungssysteme |
| Geldern | 01878 | 3 | GEOSOFT-Vermessungssysteme |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | |
| Geldern | 36 | 139 | |
| Geldern | 36 | 141 | |

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
03.09.2018 ermittelt mit rd. **102.000,00 €**.



1 Allgemeine Definitionen

1.1 Der Begriff "Wert"

Die Frage nach dem Wert einer Sache kann aus verschiedenen Blickwinkeln heraus betrachtet werden, die durch drei einfache Fragen deutlich werden:

Was ist die Sache wert ?

Was ist mir die Sache wert ?

Was ist anderen die Sache wert ?

Die **erste Frage** sucht nach einem allgemeingültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? ► **Nein !**

Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der **Eigentümer** der Sache sein kann, als auch deren potentieller **Käufer**. Der Eigentümer wird sich die Frage im Zusammenhang mit den Problemen stellen, bis zu welcher „Schmerzgrenze“ kann ich den Vorstellungen eines Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.

Der Käufer wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in entgegengesetzte Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze will ich den Vorstellungen des Verkäufers entgegenkommen, um die Sache kaufen zu können.

Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen den ersten beiden Fragen dar. Sie fragt nicht nach den unmittelbar Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten. eben nach anderen. Das, was die Sache diesen anderen wert ist, nähert sich in großem Maße dem **Wert, den die Sache voraussichtlich haben dürfte**. Diese dritte Frage versucht, den allgemeinen Markt als Parameter für die Beurteilung des Wertes zu integrieren.

Diese Frage scheint daher als der brauchbarste Ansatz für den Begriff **Verkehrswert** zu verstehen.

1.2 Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine **Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises**. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen.

Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass **kurze Vermarktungszeiträume** (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als **längere Zeiträume**, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wichtige Vorbemerkungen

- a.) Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches (**BauGB***), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV***) sowie die Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR***) zugrunde.
(* siehe Rechtsgrundlagen unter Nr. 10)
- b.) **Angaben** Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel **als richtig unterstellt**. - Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.
- c.) Weitergehende Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, Schall- und Wärmeschutz sowie eines möglichen Schädlingsbefalls im Bereich der Holzbalken haben nicht stattgefunden. Dito fand keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Einrichtungen statt. Auf offensichtliche Schäden dagegen wird im Gutachten hingewiesen.
- d.) Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein **reines Wertermittlungs- und kein bautechnisches Gutachten (Bauschadensgutachten)**. Hierauf wurde bereits bei der Antragstellung hingewiesen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Auf der Schanz 13, 47652 Geldern zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 ermittelt.

Grundstücksdaten

| | | | |
|---------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch von | Blatt | lfd. Nr. | |
| Geldern | 01878 | 4 | |
| Geldern | 01878 | 3 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Geldern | 36 | 139 | 699 m ² |
| Geldern | 36 | 141 | 330 m ² |

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
| 1. Teilbereich | Einfamilienhaus | 699,00 m ² |
| 2. Teilbereich | Überdachung, tlw. geschlossen | 330,00 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 1.029,00 m ² |

3 Lage-, Grundstücksbeschreibung, Bodenwert

Tragen Sie in diesen Textteil 1 Ihre Beschreibungen zur Lage, zum Grundstück (Baurecht etc) und die Begründung zum Bodenwert ein.

Sie können hierzu durchaus mit einem Musterblatt arbeiten.

4 Objektbeschreibung und Gebäudebestand

Tragen Sie in den Textteil 2 alle Angaben

- **zu den aufstehenden Gebäuden**
- **den Ertragsverhältnissen**
- **dem Liegenschaftszins und dem Sachwertfaktor**
- **den Herstellungskosten**
- **Und den Bewertungsverfahren ein**

5 Bewertungsteilbereich „1. Teilbereich“

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **80,00 €/m²** zum Stichtag .

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 03.09.2018 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche | = | 699,00 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand | | Erläuterung |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 80,00 €/m ² | |
| abgabefreier Bodenrichtwert | = 80,00 €/m ² | |

| II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| lageangepasster abgabermittlungsstichtag | = 80,00 €/m ² | |
| | 80,00 €/m ² | x1,00 =80,00 €/m ² |
| abgabefreier relativer Bodenwert | = 80,00 €/m ² | |

| III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert | = 80,00 €/m ² | |
| Fläche | × 699,00 m ² | |
| abgabefreier Bodenwert | = 55.920,00 € | |

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 insgesamt **55.920,00 €**.

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Wohnhaus | Schuppen/Garage |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 218,68 m ² | 71,59 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 03.09.2018 (2010 = 100) | 1,21 | 1,22 |
| Normalherstellungskosten | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 725,00 €/m ² BGF | 350,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 878,70 €/m ² BGF | 426,65 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | | |
| • Normgebäude | 192.154,12 € | 30.543,87 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 192.154,12 € | 30.543,87 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | Linear | Linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre | 40 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 16 Jahre | 8 Jahre |
| • prozentual | 77,14 % | 80,00 % |
| • Betrag | 148.227,69 € | 24.435,10 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 43.926,43 € | 6.108,77 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 43.926,43 € | 6.108,77 € |

| | |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| | 50.035,20 € |
| Gebäudesachwerte insgesamt | |
| Sachwert der Außenanlagen | + 10.700,00 € € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 60.735,20 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 55.920,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 116.655,20 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,08 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 125.987,62 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | +/- -30.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 95.987,62 € |
| | rd. 96.000,00 € |

5.2.2 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|-----------------------------------|----------------------|
| private Anschlüsse | 3.500,00 € |
| Pflasterflächen 180 * 40 EUR/qm = | 7.200,00 € |
| Summe | 10.700,00 € |

5.2.3 Besondere Merkmale

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

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

| Besondere Merkmale | Wertbeeinflussung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Anteil an neuer Heizung mit Verrohrung und Körpern 40% von 16.000 EUR | -6.500,00 € € |
| Anteil neue Elektroinstallation 40% | -4.000,00 € € |
| Anteil neue Sanitärinstallation | -4.000,00 € € |
| Rekultivierung der Außenanlagen | -4.000,00 € € |
| Anteil neue Fenster 20.000 EUR | -8.000,00 € € |
| Sanierungsrückhalt | -3.500,00 € € |
| Summe | -30.000,00 € € |

5.2.4 Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|---------|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,00 % | | 1,00 | | | |
| Dach | 15,00 % | | 1,00 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,00 % | | 1,00 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,00 % | | 1,00 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,00 % | | 1,00 | | | |
| Fußböden | 5,00 % | | 1,00 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,00 % | | 1,00 | | | |
| Heizung | 9,00 % | | 1,00 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,00 % | | 1,00 | | | |
| Insgesamt | 100,0 % | | 100,0 % | | | |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Standardstufe 2 Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen

Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

Fußböden

Standardstufe 2 Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung

Standardstufe 2 Fernoder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 2 wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohnhaus**

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1 | 655,00 € | | |
| 2 | 725,00 € | 100,0 % | 725,00 € |
| 3 | 835,00 € | | |
| 4 | 1.005,00 € | | |
| 5 | 1.260,00 € | | |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,0 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 725,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schuppen/Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------|---|---------|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 20,00 % | | | 1,00 | | |
| Konstruktion | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Dach | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Fenster und Außentüren | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Innenwände und -türen | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Fußböden | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Heizung | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 10,00 % | | | 1,00 | | |
| Insgesamt | 100,0 % | | | 100,0 % | | |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte MetallSandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Konstruktion

Standardstufe 3 Stahlund Betonfertigteile

Dach

Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

Standardstufe 3 Anstrich

Fußböden

Standardstufe 3 Beton

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 3 einfache und wenige Toilettenräume

Heizung

Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fernoder Zentralheizung; Niedertemperaturoder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Schuppen/Garage

Anbauweise: Lagergebäude

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 | relativer Gebäudestandardanteil | relativer NHK 2010-Anteil |
|---------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | [€/m ² BGF] | [%] | [€/m ² BGF] |
| | | | |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| | 350,00 € | 100,0 % | 350,00 € |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 3,0 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Wohnhaus

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | Punkte | Begründung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 2 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 1 | |
| Summe | 3 | |

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1950 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 68 Jahre =) 2 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 16 Jahre =) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 54 Jahren =) 1964.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 16 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1964**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Schuppen/Garage

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | Punkte | Begründung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 1 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 1 | |
| Summe | 2 | |

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1950 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 68 Jahre =) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (8 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 8 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 32 Jahren =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Schuppen/Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 8 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1986**

zugrunde gelegt.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnhaus | | EG | 62 m ² | | 7,00 € | 432,32 € | 5.187,84 € |
| Wohnhaus | | DG | 29 m ² | | 7,00 € | 206,01 € | 2.472,12 € |
| Schuppen/Garage | | | 0,00 m ² | | 0,00 € | 50,00 € | 600,00 € |
| Summe | | | 91 m ² | - | | 688,33 € | 8.259,96 € |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.259,96 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 1.747,46 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.512,50 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 60.870,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 1.453,92 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer | = 5.058,58 € |
| | × 12,954 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 65.528,85 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 55.920,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 121.448,85 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 30.000,00 € |
| Ertragswert | = 91.448,85 € rd. 91.000,00 € |

Bewirtschaftungskosten (BWK)

1. für alle Mieteinheiten gemeinsam:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohrertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Verwaltungskosten | --- | --- | 284,63 |
| Instandhaltungskosten | --- | 14,23 | 1.297,63 |
| Instandhaltungskosten pauschal | --- | --- | 0,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | --- | 165,20 |
| Summe | | | 1.747,46 (ca. 21 % des Rohrertrags) |

5.4 Wert des Teilgrundstücks 1. Teilbereich

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **95.987,62 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **91.448,85 €**

Der Wert für das Teilgrundstück 1. Teilbereich wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 mit

95.987,62 €

ermittelt.

6 Bewertungsteilbereich „2. Teilbereich“

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

1. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
2. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
3. Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
4. Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **15,00 €/m²** zum Stichtag .

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 03.09.2018 |
| Entwicklungszustand | = | Hinterland |
| Grundstücksfläche | = | 330,00 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand | | Erläuterung |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 15,00 €/m ² | |
| abgabefreier Bodenrichtwert | = 15,00 €/m ² | |

| II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| lageangepasster abgabermittlungsstichtag | | = 15,00 €/m ² | |
| | 15,00 €/m ² | x1,00 | =15,00 €/m ² |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | = 15,00 €/m ² | |

| III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert | = 15,00 €/m ² | |
| Fläche | × 330,00 m ² | |
| abgabefreier Bodenwert | = 4.950,00 € | |

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 insgesamt **4.950,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Überdachung |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | |
| Baupreisindex (BPI) 03.09.2018 (2010 = 100) | |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | |
| • besondere Bauteile | |
| • besondere Einrichtungen | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | |
| • Restnutzungsdauer (RND) | |
| • prozentual | |
| • Betrag | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | |
| • besondere Bauteile | |
| • besondere Einrichtungen | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 1.000,00 € |

| | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| | 1.000,00 € |
| Gebäudesachwerte insgesamt | |
| Sachwert der Außenanlagen | + 0,00 € € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 1.000,00 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 4.950,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 5.950,00 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 5.950,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | +/- 0,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 5.950,00 € |
| | rd. 6.000,00 € |

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Überdachung | | | | | 0,00 € | 30,00 € | 360,00 € |
| Summe | | | 0 m ² | - | | 30,00 € | 360,00 € |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 360,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (8,00 % des Rohertrages) | – -28,80 € |
| jährlicher Reinertrag | = 331,20 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 60.870,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 148,50 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 8 Jahren Restnutzungsdauer | × 7,020 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 1.282,55 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 4.950,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 6.232,55 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 0,00 € |
| Ertragswert | = 6.232,55 € rd. 6.000,00 € |

6.5 Wert des Teilgrundstücks 2. Teilbereich

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **5.950,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **6.232,55 €**

Der Wert für das Teilgrundstück 2. Teilbereich wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 mit

5.950,00 €

ermittelt.

7 Begründung

Begründen Sie im Textteil 3 den Verkehrswert

7.1 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstück | Nutzung/Bebauung | Sachwert des Teilgrundstücks | Ertragswert des Teilgrundstücks |
|----------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Teilbereich | Einfamilienhaus | 95.987,62 € | 91.448,85 € |
| 2. Teilbereich | Überdachung, tlw. geschlossen | 5.950,00 € | 6.232,55 € |
| Summe | | 101.937,62 € rd. 102.000,00 € | 97.681,40 € rd.98.000,00 € |

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Auf der Schanz 13, 47652 Geldern

| | | | |
|-----------|-------|----------|----------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Eigentümer |
| Geldern | 01878 | 4 | GEOSOFT-Vermessungssysteme |
| Geldern | 01878 | 3 | GEOSOFT-Vermessungssysteme |
| Gemarkung | | Flur | Flurstück |
| Geldern | | 36 | 139 |
| Geldern | | 36 | 141 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2018 mit rd.

102.000,00 €

ermittelt.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von jedem Interesse am Ergebnis erstellt.

, den 4. September 2018

8 Erläuterung zu den Bewertungsverfahren

8.1 Ertragswertermittlung

8.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 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.

8.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer 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 entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

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.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist 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.

8.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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** 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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 Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppten 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 × 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 Gebäudestandards 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, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

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.

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 die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 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 bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden 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.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist 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. 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.

9 Anlagen (Textteil 4)

- **Flurkarte**
- **Übersichten**
- **Tabellen**
- **Auszüge aus Grundstücksmarktberichten**
- **Grundrisse**
- **Fotos etc.**

Nutzen diese abschließenden Seiten für Skizzen, Fotos und sonstige Anlagen

10 Flächenberechnung

10.1 Bruttogrundflächenberechnung

Wohnhaus

| Lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor | Breite (m) | Länge (m) | Grundfläche Geschossanteil (m ²) | Grundfläche Geschoss (m ²) | Erläuterung |
|----------|---------------------------|-------|---------------|------------|-----------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| 1 | EG | + | 1,00 | | | 81,00 | 81,00 | |
| 1 | DG | + | 1,00 | | | 81,00 | 81,00 | |
| 1 | KG | + | 1,00 | 7,37 | 7,69 | 56,68 | 56,68 | |
| | | | | | | Gesamtfläche | 218,68 | m ² |

Summe Gesamtfläche 218,68 m²

10.2 Bruttogrundflächenberechnung

| Berechnung 1 | | | | | | | | | |
|--------------|---------------------------|-------|---------------|------------|-----------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| Lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor | Breite (m) | Länge (m) | Grundfläche Geschossanteil (m ²) | Grundfläche Geschoss (m ²) | Erläuterung | |
| 1 | Schuppen | + | 1,00 | 9,42 | 7,60 | 71,59 | 71,59 | m ² | |
| | | | | | | | Gesamtfläche | 71,59 | |
| | | | | | | | | Summe Gesamtfläche 71,59 m² | |

10.3 Wohnflächenberechnung

EG

| Lfd. Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr | (+/-) | Flächenfaktor | Breite (m) | Länge (m) | Grundfläche (m ²) | Drempel (m) | auf Länge (m) | Dachneigung (°) | Abzug (m ²) | Wohnfläche Raumanteil (m ²) | Wohnfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|---------------------|-----------------|---------|-------|---------------|------------|-----------|-------------------------------|-------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | Bad | 1 | + | 1,00 | 3,55 | 1,44 | 5,11 | | | | | 5,11 | 5,11 | |
| 1 | Küche | 2 | + | 1,00 | 3,36 | 2,94 | 9,88 | | | | | 9,88 | 9,88 | |
| 1 | Flur | 3 | + | 1,00 | 1,11 | 3,25 | 3,61 | | | | | 3,61 | 3,61 | |
| 1 | Arbeit | 4 | + | 1,00 | 3,53 | 3,91 | 13,80 | | | | | 13,80 | 13,80 | |
| 1 | Wohnen | 5 | + | 1,00 | 3,30 | 4,61 | 15,21 | | | | | 15,21 | | |
| 1 | Wohnen | 5 | + | 1,00 | 3,87 | 3,53 | 13,66 | | | | | 13,66 | | |
| 1 | Wohnen | 5 | + | 1,00 | 3,24 | 0,15 | 0,49 | | | | | 0,49 | 29,36 | |
| Gesamtfläche | | | | | | | | | | | | 61,76 | m² | |

DG

| Lfd. Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr | (+/-) | Flächenfaktor | Breite (m) | Länge (m) | Grundfläche (m ²) | Drempel (m) | auf Länge (m) | Dachneigung (°) | Abzug (m ²) | Wohnfläche Raumanteil (m ²) | Wohnfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|---------------------|-----------------|---------|-------|---------------|------------|-----------|-------------------------------|-------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | Flur | 1 | + | 1,00 | 2,71 | 1,15 | 3,12 | | | | | 2,68 | 2,68 | |
| 1 | Büro | 2 | + | 1,00 | 2,77 | 2,95 | 8,17 | 1,06 | 1,15 | 51,00 | 0,44 | 2,68 | 2,68 | |
| 1 | Schlafen1 | 3 | + | 1,00 | 4,57 | 2,61 | 11,93 | 0,92 | 2,77 | 51,00 | 1,30 | 6,87 | 6,87 | |
| 1 | Schlafen 2 | 4 | + | 1,00 | 2,98 | 3,86 | 11,50 | 1,06 | 4,57 | 51,00 | 1,74 | 10,19 | 10,19 | |
| 1 | Schlafen 2 | 4 | + | 1,00 | 2,98 | 3,86 | 11,50 | 0,92 | 3,86 | 51,00 | 1,81 | 9,69 | 9,69 | |
| Gesamtfläche | | | | | | | | | | | | 29,43 | m² | |

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 91,19 m²