

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 BauGB

ÜBER

Freistehendes Einfamilienhaus
mit PKW-Doppelgarage
Wilhelm-Hauff-Straße 7
72818 Trochtelfingen-Mägerkingen

AUFTRAGGEBER

Frau

Herr

EIGENTÜMER

Frau

Herr

ERSTELLT VON

Schall Architekten PartGmbB
Griesingerstraße 33/1
72770 Reutlingen

Dipl.-Ing. (FH) Werner Schall
Architekt
Freier Sachverständiger
für Wertermittlungen

Dipl.-Kfm. Matthias Schall
Freier Sachverständiger
für Wertermittlungen

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

01.12.2023

VERKEHRSWERT/MARKTWERT

595.000,00 Euro

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	1.1 Objektart, Adresse 1.2 Eigentümer / Auftraggeber 1.3 Auftragsdatum 1.4 Auftragsbeschreibung 1.5 Verwendungszweck 1.6 Grundbuchdaten 1.7 Verwendete Unterlagen 1.8 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 1.9 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung
2. Lagebeschreibung	2.1 Ortsangaben 2.2 Einwohnerzahlen 2.3 Lage des Objektes im Ort 2.4 Durchgrünung 2.5 Immissionen 2.6 Verkehrsanbindungen 2.7 Straßenart 2.8 Infrastruktur
3. Grundstücksbeschreibung	3.1 Zuschnitt Höhenangaben 3.2 Bodenbeschaffenheiten 3.3 Erschließung 3.4 Kontaminationen, Altlasten
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	4.1 Planungs- und Baurecht 4.2 Denkmalschutz 4.3 Baulastenverzeichnis
5. Privatrecht	5.1 Dinglich gesicherte Rechte 5.1.1 Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs 5.1.2 Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs 5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter 5.2.1 Mietvertrag 5.2.2 Teilungserklärung 5.2.3 Verwaltervertrag
6. Gebäudebeschreibung	6.1 Baujahr 6.2 Bauweise, Baukonstruktion 6.3 Bauzustand 6.4 Baubeschreibung der wesentlichen Bauteile 6.5 Hausanschlüsse 6.6 Sonstiges 6.7 Baumängel, Bauschäden 6.8 Außenanlagen/sonstige Außenanlagen 6.9 Energetische Beurteilung
7. Flächen- und Massenangaben	7.1 Datenquellen der Berechnungsgrundlage
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch 8.2 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren 8.3 Vergleichswertverfahren 8.4 Ertragswertverfahren 8.5 Sachwertverfahren 8.6 Verfahrensauswahl mit Begründung

9. Bodenwertermittlung

- 9.1 Bodenrichtwerte
- 9.2 Umrechnungsmethode
- 9.3 Zu- und Abschläge zum Bodenwert
- 9.4 Berechnung des Bodenwertes

10. Sachwertverfahren

- 10.1 Angabe über mietvertragliche Bindungen
- 10.2 Angaben der Restnutzungsdauer mit Begründung
- 10.3 Gebäudeherstellungswert
- 10.4 Wertermittlung PKW-Garage
- 10.5 Wert der Außenanlagen und sonstiger Außenanlagen
- 10.6 Gebäudewertermittlung
- 10.7 Marktanpassungsfaktor

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

- 11.1 Mängel und Schäden
- 11.2 Zubehör
- 11.3 Zusammenfassung

12. Verkehrswert/Marktwert

- 12.1 Darstellung des Verkehrswertes

13. Anlagen

- 13.1 Amtlicher und aktueller Lageplan
- 13.2 Grundrisse UG/EG/DG
- 13.3 Schnitte
- 13.4 Diagramm Sachwertfaktoren
- 13.5 Fotos des bebauten Grundstücks

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Wertermittlung ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit PKW-Doppelgarage in der Wilhelm-Hauff-Straße 7 in 72818 Trochtelfingen-Mägerkingen.

Bestehend aus: Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Das Untergeschoss (UG) besteht aus Büroraum, Besprechungszimmer, Tee-Küche, WC, Windfang, Technikraum, Abstellraum, Hobbyraum, Flur und Terrasse.

Das Erdgeschoss (EG) besteht aus: Wohn-/Ess-/Kochbereich, Speisekammer, Gästezimmer, Bad, WC, Windfang, Garderobe, Diele und Balkon.

Das Dachgeschoss (DG) besteht aus: Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Ankleide, Bad, Galerie, Balkon I, Balkon II.

1.2 Eigentümer

Herr -
Frau -

Auftraggeber

Herr -
Frau -

1.3 Auftragsdatum/Wertermittlungsstichtag:

Auftragsdatum: 20.11.2023

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2023

1.4 Auftragsbeschreibung

Feststellen des Verkehrs-/Marktwertes

1.5 Verwendungszweck

Vermögensauseinandersetzung bei Scheidung / Trennung

1.6 Grundbuchdaten

- Amtsgericht: Böblingen
- Gemeinde: Trochtelfingen
- Grundbuchbezirk: Mägerkingen
- Grundbuch Heft-Nr. 1.756, Abruf vom 15.01.2024.
- Eigentümer lt. Grundbuch, letzte Eintragung vom 26.06.2013:
 - 1 geb.
 - Anteil 1/2
 - 2 geb.
 - Anteil 1/2
- Flurstücknummer: 3712, Lage: Wilhelm-Hauff-Straße 7 (Gebäude- und Freifläche)
- Größe: 575 m²

1.7 Verwendete Unterlagen

- a) erhalten vom Auftraggeber
 - Lageplan genehmigt am 19.09.2005.
 - Baugesuch (Änderungsgesuch) genehmigt am 19.09.2005.
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 20.07.2005.
- b) Auskünfte von Behörden
 - Aktueller Lageplan
 - Grundbuch Heft-Nr. 1.756, Abruf vom 15.01.2024.
 - Bodenrichtwert
 - Planungsrecht
 - Baulast
 - Denkmal

1.8 Ortsbesichtigung / Teilnehmer: Herr Herr Matthias Schall am 01.12.2023.

und der Sachverständige

1.9 Allgemeine Bedingungen

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Zur Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck ist die schriftliche Zustimmung des Auftragnehmers erforderlich.

Maße und Fläche wurden den vorliegenden Unterlagen (Pläne/Grundbuchauszügen) entnommen. Ein örtliches Aufmaß oder Maßüberprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Für die Erstellung der Wertermittlung wurden keine Untersuchungen oder Nachforschungen angestellt über die Beschaffenheit des Bodens und über das Vorhandensein von eventuellen Bodenverunreinigungen, pflanzlichen oder tierischen Schädlingen oder gesundheitsschädigenden Baustoffen.

Ebenfalls wurde keine Funktionsprüfung technischer oder sonstiger Einrichtungen vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Da wir keine Juristen sind, wird jegliche Haftung, die sich aus einer anderen Interpretation der Gesetzeslage und Verträgen ergibt, ausgeschlossen. Bei Verträgen, die mit zur Wertermittlung herangezogen werden, unterstellen wir deren Rechtsgültigkeit.

Es wird bei Erstellung dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen erfüllt sind. Ihre Einhaltung wurde in diesem Zusammenhang nicht überprüft.

2. LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Ort	72818 Trochtelfingen-Mägerkingen
2.2 Einwohnerzahl	Stadt Trochtelfingen: ca. 6.500 Einwohner Stadtteil Mägerkingen: ca. 1.200 Einwohner
2.3 Lage des Objektes im Ort	Das Objekt befindet sich im Trochtelfinger Stadtteil Mägerkingen, nordwestlich des Ortskerns von Mägerkingen. Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage, ist am Hang gelegen mit Aussichtslage.
2.4 Durchgrünung	Das Wohngebiet ist durchgrünt.
2.5 Immissionen	gering
2.6 Verkehrsanbindung/Entfernungen	<ul style="list-style-type: none">- Stadt Reutlingen ~ 30 km- Stadt Münsingen ~ 30 km- Gemeinde Lichtenstein ~ 20 km- Stadtteil Trochtelfingen ~ 4 km- Autobahn A8 ~ 60 km- Flughafen Stuttgart ~ 60 km- Nächste Bushaltestelle ~ 5 Gehminuten
2.7 Straßenart	Anliegerstraße in einem ruhigen Wohngebiet
2.8 Infrastruktur	Öffentliche und private Infrastruktur ist in Trochtelfingen ausreichend vorhanden.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Zuschnitt/Höhenangaben

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt

Mittlere Grundstückstiefe: ca. 20,25 m.

Mittlere Grundstücksbreite: ca. 28,50 m.

Das Grundstück befindet sich in leichter Hanglage. Das Grundstück fällt von der Nordwest-Seite zur Südost-Seite hin, ab.

Meereshöhe Grundstück Nordwest-Seite: ca. 737 m ü. NN.

Meereshöhe Grundstück Südost-Seite: ca. 735 m ü. NN.

3.2 Bodenbeschaffenheiten

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Nutzung ausreichend tragfähig ist. Besondere Anforderungen an die Gründung sind nicht bekannt.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist von der Wilhelm-Hauff-Straße aus zugänglich und vollständig erschlossen.

3.4 Kontaminationen, Altlasten

Eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen auf und unterhalb des bebauten Grundstücks sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt. Bei der Ortsbesichtigung waren keine negativen Veränderungen sichtbar.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Planungs- und Baurecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Schulstraße/Hochbehälter“ (rechtskräftig seit 20.02.1997) mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Bauweise:	offen
Max. Gebäudehöhe:	TH= 6,0 m, FH 7,5 m

4.2 Denkmalschutz: Für das Grundstück und das Gebäude besteht kein Denkmalschutz.
Nach Auskunft von Frau , Bauamt, Stadt Trochtelfingen
am 31.01.2024.

4.3 Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen.
Nach Auskunft von Frau , Bauamt, Stadt Trochtelfingen
am 31.01.2024.

5. PRIVATRECHT

5.1 Dinglich gesicherte Rechte

5.1.1 Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten oder Beschränkungen eingetragen.

5.1.2 Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs

Für die Bewertung nicht relevant

5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter

-

5.2.1 Mietvertrag

Das Grundstück ist nicht vermietet.

5.2.2 Teilungserklärung

-

5.2.3 Verwaltervertrag

Kein Vertrag

6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Baujahr

2009 (Jahr der Fertigstellung)

6.2 Bauweise, Baukonstruktion

A Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach

Bauweise:

Massivbauweise

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Grundlage der erhaltenen Baupläne genehmigt am 19.09.2005.

UG: ca. 160,27 m²

EG: ca. 111,70 m²

OG: ca. 130,77 m²

Brutto-Grundfläche gesamt: ca. 402,74 m²

Gerundet: ca. 403,00 m²

Bemerkung: Die 3-geschossige PKW-Doppelgarage ist direkt an das Wohngebäude angebaut und mit dem Wohngebäude verbunden. Teile der Garage werden als Wohnfläche (Schlafzimmer, DG) oder als Nutzfläche (Hobbyraum, UG) genutzt. Deshalb werden diese Räume zur Bruttogrundfläche des Wohngebäudes hinzugerechnet. Der Garagenraum (EG) sowie der Bühnenraum (DG) werden zur Bruttogrundfläche der Garage gerechnet.

Angaben der Wohnfläche und Nutzfläche gemäß Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 20.07.2005:

Wohnfläche:

EG: ca. 92,18 m²

DG: ca. 90,11 m²

Wohnfläche Gesamt: ca. 182,29 m²

Gerundet: ca. 182,00 m²

Nutzfläche:

UG: ca. 132,11 m²

EG, Garage: ca. 38,50 m²

DG, Bühne: ca. 13,46 m²

Nutzfläche Gesamt: ca. 184,07 m²

Gerundet: ca. 184,00 m²

Bemerkung: Der Raum Öllager (UG) ist in den Plänen eingezeichnet, wurde aber tatsächlich nicht ausgeführt. Deshalb ist die Nutzfläche entsprechend um 7,91 m² zu reduzieren und somit bei 176,16 m². Bei Berechnung der BGF wurde der Raum nicht berücksichtigt.

B PKW-Garagenraum (EG) inkl. Bühnenraum (DG)

Baujahr: ca. 2009

Bauweise: Massivbauweise

Garagenraum ist direkt an das Wohngebäude angebaut und damit verbunden.

Garagenraum (EG):

- zwei Stellplätze
- Boden und Decke: Beton, gestrichen.
- Wände: Ziegelstein, gestrichen.
- Tor: Sektionaltor, elektrisch betrieben.
- nicht beheizbar.
- Fenster, zweifach isoliertverglast.
- Holztüre, die ins Wohngebäude führt.
- rückwärtige Balkontüre, die auf den Balkon führt.
- Dachbodentreppe (Holz) über die man in den darüberliegenden Bühnenraum gelangt.
- Waschbecken.

Bühnenraum (DG):

- Der Bühnenraum ist nicht ausgebaut und dient als Lagerfläche.
- Dachform: Satteldach
- nicht beheizbar.
- Zugang zum Bühnenraum nur über Dachbodentreppe möglich.

Bruttogrundfläche Garage und Bühne:

Garagenraum (EG): ca. 45,42 m²

Bühnenraum (DG): ca. 23,16 m²

BGF (Garage + Bühne): ca. 68,58 m²

6.3 Bauzustand

Das Wohngebäude und die Garage wurden 2009 erstellt. Seit dem Baujahr haben keine wesentlichen Modernisierungen stattgefunden.

Das Wohngebäude befindet sich, insgesamt betrachtet, in einem guten Gesamtzustand. In Teilbereichen liegt ein geringer Renovierungsstau vor.

6.4 Baubeschreibung der wesentlichen Bauteile

ROHBAU

Die angegebenen Materialien wurden der Darstellung der Baupläne entnommen bzw. entsprechen den Erkenntnissen des Ortstermins.

Außenwände	UG:	Massiv
	EG:	Massiv
	DG:	Massiv

Innenwände	UG-DG:	Massiv
------------	--------	--------

Decken	Über UG:	Massiv
	Über EG:	Massiv

Dach		Satteldach
------	--	------------

Dacheindeckung		Dachziegel
----------------	--	------------

Fassade		Putzfassade
---------	--	-------------

AUSBAU

Treppen	UG/EG:	Holztreppe mit Holzstufen. Holzgeländer mit Holzhandlauf.
	EG/DG:	Holztreppe mit Holzstufen. Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Fenster	UG:	Kunststofffenster, zweifach-isolierverglast.
	EG:	Kunststofffenster, zweifach-isolierverglast.
	DG:	Kunststofffenster, zweifach-isolierverglast.

Innentüren	UG:	Holztüren; alle Räume
	EG:	Holztüren: alle Räume
	DG:	Holztüren: alle Räume

Bodenbeläge	UG:	Teppich: Büroraum, Besprechungszimmer, Tee-Küche. Fliesen: WC, Flur, Windfang. PVC: Hobbyraum. Beton, Glattnstrich: Technikraum, Abstellraum. Betonplatten: Terrasse.
	EG:	Fliesen: Wohn-/Ess-/Kochbereich, Speisekammer, Bad, WC, Windfang, Garderobe, Diele. Laminat: Gästezimmer. Betonplatten: Balkon.
	DG:	Teppich: Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Ankleide, Galerie. Fliesen: Bad. Betonplatten: Balkon I, Balkon II.

Wände	UG:	Putz: alle Räume außer WC. Teilw. Fliesen, teilw. Putz: WC.
	EG:	Putz: Wohn-/Ess-/Kochbereich, Speisekammer, Gästezimmer, Windfang, Garderobe, Diele, Balkon. Teilw. Fliesen, teilw. Putz: Bad, WC, Kochbereich.
	DG:	Tapete: Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Ankleide. Putz: Galerie, Balkon I, Balkon II. Teilw. Fliesen, teilw. Tapete: Bad.
Decken	UG:	Putz: alle Räume außer Technikraum u. Abstellraum. Beton, gestrichen: Technikraum u. Abstellraum
	EG:	Tapete: alle Räume.
	DG:	Tapete: alle Räume. Holz: Balkon.
Heizung	Luftwärmepumpe Marke: Daikin Europe Baujahr: ca. 2008/2009	
	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen außer im Hobbyraum.	
Warmwasserbereitung	Zentrale Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher. Marke: Austria Email AG Baujahr: ca. 2008/2009	
Sanitäre Installation	- WC (UG) mit Toilette, Pissoir und Waschbecken. Baujahr ca. 2009.	
	- Bad (EG) mit Dusche, WC und Waschbecken. Wände im Nassbereich raumhoch gefliest. Baujahr ca. 2009.	
	- WC (EG) mit Toilette und Waschbecken. Baujahr ca. 2009.	
	- Bad (DG) mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Toilette, Bidet, Waschbecken. Wände raumhoch gefliest. Baujahr ca. 2009.	

6.5 Hausanschlüsse

Wasseranschluss:	ja
Stromanschluss:	ja
Kabelanschluss:	ja
Kanalisation:	ja

6.6 Sonstiges

- Einbauküche (EG) bestehend aus
Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine,
Spülbecken, Kühl- und Gefrierschrank, Mikrowelle
und Küchenschränken.
Baujahr: ca. 2009.

6.7 Baumängel, Bauschäden

Wesentliche Mängel und Schäden, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinaus gehen:

Wohngebäude:

- Fehlende Türschwelle bei 2. Eingangstüre (in Bürobereich).
Lt. Eigentümer dringen hier regelmäßig Insekten ein.
Vermutliche Ursache: Haustüre wurde schlecht eingebracht, da Maueröffnung für Türe zu niedrig. Deshalb kein Schwellenbereich möglich.
- Verwitterungsspuren Anstrich Holzgebälk im Dachbereich.
- Horizontaler Riss im Glas des Balkonfensters (Galerie, OG).
- Barometer der Heizungsanlage ist defekt.
- Nieder-Temperatur-Heizkörper (Hobbyraum) fängt bei gering eingestelltem Thermostat an laut zu klopfen.
- Mischer an Waschbecken in Waschküche: Drehhebel für Kaltwasser ist beschädigt.

Garage (EG):

- In der Garage sind speziell in zwei Ecken im Bereich Decke/Außenwände mehrere Schimmelflecken erkennbar.
Vermutliche Ursache ist eine fehlende Belüftung der Garage, so dass sich die Feuchtigkeit in den Ecken sammelt.
- Farbabplatzungen an östlicher Wand der Garage.
Vermutlich infolge der Feuchtigkeit.
- Abnutzungsspuren an Bodenbelag in Garage
Vermutliche Ursache: Es wurde keine oder schlechte Beschichtung angebracht
- Horizontaler Riss in Fassade oberhalb des Garagentors.

6.8 Außenanlagen/ sonstige Außenanlagen

- Gartenbereich auf der Südost-Seite des Grundstücks von Terrasse (UG) aus gärtnerisch gestaltet, bestehend aus Rasenfläche und Büschen.
- Im Garten befindet sich ein Holzschuppen (Hundehütte) mit Flachdach.
- An der Ost-Seite des Gebäudes gelangt man über eine Stahltreppe (Stahlstufen u. Stahlgeländer) auf den darüberliegenden Balkon (EG).
- An der Nordwest-Seite des Grundstücks befindet sich der Hauseingangsbereich sowie zwei PKW-Außenstellplätze.
- Die Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteinen belegt.
- An der Ost-Seite des Grundstücks gelangt man über eine Treppe mit Betonstufen hinunter zur 2. Eingangstüre, die in den Bürobereich des UG führt.
- Wege und Flächen sind mit Betonpflastersteinen oder Betonplatten belegt.

6.9 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Das Gebäude ist energetisch betrachtet auf dem Stand des Baujahrs von 2009.

7. FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

7.1 Datenquellen der Berechnungsgrundlage:

Die Grundstücksfläche ist dem Grundbuchauszug, Grundbuch Heft-Nr. 1.756, Abruf vom 15.01.2024 entnommen. Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Baupläne genehmigt am 19.09.2005 sowie der Kenntnisse des Ortstermins berechnet. Die Wohn- und Nutzfläche wurde der Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 20.07.2005 entnommen.

8. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

8.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

8.2 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren, oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahren ist in § 6 ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV nennt hier das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind in der ImmoWertV geregelt.

8.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren §§ 24-26 ImmoWertV kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Im Wesentlichen findet das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung und bei Wohneigentum Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke.

8.4 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Bei diesem Verfahren soll der Verkehrswert aus der künftigen Nutzung mittels marktüblich nachhaltig erzielbarer Erträge abgeleitet werden. Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Kosten mindern den Rohertrag. Der Barwert des Jahresreinertrags ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert.

8.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird überwiegend angewandt, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall bei denen die Annehmlichkeiten des individuellen Alleinwohnens im Vordergrund stehen.

8.6 Verfahrensauswahl mit Begründung

In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren nach §§ 35-39 ImmoWertV als maßgebliches Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Wie unter 8.5 dargestellt, gilt das Sachwertverfahren als das am geeignetste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern.

9. BODENWERTERMITTLUNG

9.1 Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise mit ziffernmäßiger Darstellung, Analyse und statistischer Auswertung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertzonen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelt (§ 193 BauGB). Besondere Eigenschaften des einzelnen Grundstücks, z.B. Abweichungen vom Richtwertgrundstück, müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwerte der Stadt Trochtelfingen:

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone Nr. 78020105, in welcher sich das zu bewertende Grundstück befindet, wird mit 95,00 €/m² (Stichtag 01.01.2023) angegeben.

9.2 Umrechnungsmethode

Entsprechend den Wertermittlungsrichtlinien wird die mögliche Grundstücksausnutzung mit der dem Bodenrichtwert entsprechenden Ausnutzung verglichen.

9.3 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert entspricht der Ausnutzung des Grundstücks.
Der Zuschnitt des Grundstücks ist ein typischer Zuschnitt innerhalb der Bodenrichtwertzone.
Insgesamt handelt sich um ein typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone.

Ein Ab- bzw. Aufschlag des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

9.4 Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksgröße lt. des Grundbuchauszugs Grundbuch Heft-Nr. 1.756,
Abruf vom 15.01.2024.

Wilhelm-Hauff-Straße 7 (Gebäude- und Freifläche)

Flurstück Nr. 3712 = 575 m²

Bodenrichtwert = 95 €/m²

Bodenwert:

575 m² x 95,00 €/m² = 54.625,00 €

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1 Angabe über mietvertragliche Bindungen

Das bebaute Grundstück ist nicht vermietet.

10.2 Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß ImmoWertV für freistehende Einfamilienhäuser 80 Jahre.

Baujahr: 2009
Alter: 14 Jahre
Restnutzungsdauer: 66 Jahre

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. das theoretische Baujahr nach vorne verschoben.

Das Gebäude wurde 2009 erstellt, wesentliche Modernisierungen haben seither nicht stattgefunden bzw. mussten nicht vorgenommen werden.

Alterswertminderung in %: $\frac{80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 17,50 \%$

Nach Ablauf der Restnutzungsdauer ist das Gebäude noch bewohnbar. Es handelt sich hier um eine wirtschaftliche und nicht um eine technische Restnutzungsdauer.

10.3 Gebäudeherstellungswert

Zur Ermittlung des Sachwertes werden die Normalherstellkosten (NHK) nach Bruttogrundfläche des Gebäudes (BGF) angesetzt. In den Größenberechnungen beziehen sich die NHK 2010 auf die DIN 277 in der Fassung von 1987. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden die Gebäude in Gebäudetypen und Ausstattungsstandards.

A Wohnhaus

Gebäudetyp:

Gewählt: Freistehendes Einfamilienhaus (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut).

Ausstattungsstandard:

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes befindet sich etwas über Standardstufe 3 (Von min. Standardstufe 1 bis max. Standardstufe 5).

Ermittelt wurde entsprechend „6.4 Baubeschreibung der wesentlichen Bauteile“ ein Wert i. H. v. 3,20.

NHK 2010, Standardstufe 3: 835 €/m²
NHK 2010, Standardstufe 4: 1.005 €/m²

Gewählt: 870 €/m²

Dieser Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Er ist auf den Bewertungsstichtag zu indexieren. Der auf den Bewertungsstichtag bezogene Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (2010 = 100) stammt vom 3. Quartal 2023 und liegt bei 178,3. Der Kostenkennwert des Gebäudes beträgt:

$870 \text{ €/m}^2 / 100 \times 178,30 = 1.551,21 \text{ €/m}^2$
Gerundet: 1.551,00 €/m²

Dieser Wert schließt die Baunebenkosten in Höhe von 17 % mit ein.

B PKW-Garagenraum (EG) inkl. Bühnenraum (DG)

1. PKW-Garagenraum (EG):

Gebäudetyp: Raum Doppelgarage

Ausstattungsstandard: Der Ausstattungsstandard des Garagenraums befindet sich auf Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise).

NHK 2010, Standardstufe 4 (Garage)

485 €/m²

Dieser Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Er ist auf den Bewertungsstichtag zu indexieren. Der auf den Bewertungsstichtag bezogene Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude/Garagen (2010 = 100) stammt vom 3. Quartal 2023 und liegt bei 178,3.

Der Kostenkennwert des Gebäudes beträgt:

485 €/m² / 100 x 178,30

= 864,76 €/m²

Gerundet:

865,00 €/m²

Dieser Wert schließt die Baunebenkosten in Höhe von 12 % mit ein.

2. Bühnenraum (DG):

Der Wert des Bühnenraums (DG) über der Garage wird sachverständig grob ermittelt. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ergibt sich folgender Restwert (pauschal):

Restwert Bühnenraum (pauschal):

8.000 €

10.5 Wert der Außenanlagen und sonstiger Außenanlagen

Außenanlagen wie Bepflanzung und Begrünungen, Pflasterflächen und Wege, soweit sie sich im üblichen Rahmen halten, werden mit 1 bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage angesetzt (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Seite 1890).

Die Außenanlagen, die unter 6.8 beschrieben sind, werden hier mit einem Wert von 3 % des vorläufigen Sachwerts (SW) baulicher Anlagen berücksichtigt.

10.6 Gebäudewertermittlung

GEBÄUDEWERTERMITTLUNG

Bauteil	Bruttogrundfl. BGF m²	Baupreis Basis 2010 €/m²	Preisindex Dez. 23	Baupreis Dez. 23 €/m²	Herstellungs- wert €	Wertminderung %	€	Zeitwert €
Wohnhaus	403	870	178,3	1.551	625.053	17,50	109.384	515.669 €
Garage (EG) + Bühne pauschal	45	485	178,3	865	38.925	17,50	6.812	32.113 € 8.000 €
Vorl. Sachwert baul. Anlagen								555.782 €
Außenanlagen								16.673 €
Vorl. SW mit Außenanlagen								572.455,00 €
Bodenwert								54.625,00 €
Vorläufiger Sachwert								627.080,00 €
Vorläufiger Sachwert (gerundet)								627.080,00 €

10.7 Marktanpassungsfaktor

Im Sachwertverfahren orientiert sich der Wert an den Herstellungskosten einer Immobilie. Diese werden anhand von normierten Kosten ermittelt. Es trifft weder eine Aussage über die Rentabilität einer Immobilie noch über deren Markt- bzw. Verkehrswert. Um vom Sachwert zum Verkehrswert zu kommen, bedarf es zwingend eines Marktanpassungsfaktors/Sachwertfaktors. Dieser kann nur aus dem lokalen Markt abgeleitet sein, um den lokalen Markt widerzuspiegeln.

Der Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen hat zum Stichtag 01.01.2023 Sachwertfaktoren für Wohngebäude ermittelt, die aus den verkauften Wohngebäude im Zeitraum von 2019 - 2022 abgeleitet wurden. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses am 31.01.2023 können diese Sachwertfaktoren auch für die Stadt Trochtelfingen herangezogen werden.

Das Diagramm der Sachwertfaktoren endet bei einem vorläufigen Sachwert von 550.000 €. Bei einem vorläufigen Sachwert von 550.000 € wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1,08 angegeben. Bei einer Spanne von min. ca. 0,96 - max. ca. 1,20 (siehe Anlage 13.4 Diagramm Sachwertfaktoren)

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert beträgt 627.080,00 € und ist damit etwas außerhalb der angegebenen Spanne des Diagramms.

Somit muss in diesem Fall der Sachwertfaktor sachverständig ermittelt werden. Bei der im Diagramm dargestellten Geraden, handelt es sich um eine konstant fallende Gerade. D.h. mit höherem vorläufigem Sachwert sinkt der Sachwertfaktor stetig. Bei sachverständiger Fortführung dieser fallenden Geraden erhält man bei einem vorläufigen Sachwert von 627.080 € einen durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1,02 angegeben. Bei einer Spanne von min. ca. 0,90 - max. ca. 1,14.

Zeitliche Anpassung des Sachwertfaktors:

Die angegebenen Werte des Sachwertfaktors zeigen die Werte zum Stichtag 01.01.2023 bezogen auf den Immobilienmarkt von 2019 bis 2022.

Da der Wertermittlungsstichtag des Gutachtens der 01.12.2023 ist, sind die Sachwertfaktoren zeitlich sachverständig anzupassen.

Gemäß Auskunft der Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen am 31.01.2024, wird bei aktuellen Immobilienbewertungen des Gutachterausschusses, ein Abschlag von ca. 10 % auf die Sachwertfaktoren vorgenommen, die zum Stichtag 01.01.2023 vorgenommen wurden.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass seit ca. Juni 2022 die Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt kontinuierlich leicht am Sinken sind, da die Nachfrage abgenommen hat. Gründe dafür sind, unter anderem, die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB, sowie erhöhte Baukosten (aufgrund Materialknappheit infolge des Ukrainekriegs). Die Empfehlung des Gutachterausschusses findet in diesem Gutachten Berücksichtigung.

Einordnung des zu bewertenden bebauten Grundstücks:

Das bebaute Grundstück befindet sich im Trochtelfinger Stadtteil Mägerkingen. Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage, ist am Hang gelegen mit schöner Aussichtslage. Demzufolge wird ein Sachwertfaktor gewählt, der etwas über dem durchschnittlichen angepassten Sachwertfaktor liegt.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Ausstattungsmerkmale des Gebäudes wird ein Sachwertfaktor von 1,08 innerhalb obiger Spanne gewählt.

Wie oben beschrieben, wird dieser Sachwertfaktor zeitlich angepasst und ein Abschlag von 10 % vorgenommen. Somit ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,97.

Somit ergibt sich ein vorläufiger marktangepasster Sachwert von:

$$627.080,00 \text{ €} \times 0,97 = 608.268,00 \text{ €}$$

Dieser Wert berücksichtigt jedoch noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und ist insofern nur ein vorläufiger Wert.

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu ermitteln (§ 8 Absatz 2 und Absatz 3 ImmoWertV.).

11.1 Mängel und Schäden

Wesentliche Mängel und Schäden, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinaus gehen:

Wohngebäude:

- 2. Eingangstüre (in Bürobereich) im Schwellenbereich nicht dicht schließend. Laut Eigentümer dringen hier regelmäßig Insekten ein.
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 1.000 €
- Farbabplatzungen Anstrich Holzbalken im Dachbereich des Gebäudes.
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 3.000 €
- Horizontaler Riss im Glas des Balkonfensters (Galerie, OG).
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 1.000 €
- Nieder-Temperatur-Heizkörper (Hobbyraum) fängt bei gering eingestelltem Thermostat an laut zu klopfen.
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 800 €

Garage (EG):

- In der Garage sind speziell in den Ecken im Bereich Decke/Außenwände Schimmelflecken erkennbar.
Vermutliche Ursache ist eine fehlende Belüftung der Garage und damit auftretende Feuchtigkeit.
- Farbabplatzungen an östlicher Wand der Garage.
Vermutlich ebenfalls infolge der Feuchtigkeit.
Sanierungsaufwand gesamt pauschal: ca. 5.000 €
- Abnutzungsspuren an Bodenbelag in Garage
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 1.500 €
- Horizontaler Riss in Fassade oberhalb des Garagentors
Vermutliche Ursache: Materialwechsel (Ziegelstein/Holz)
Sanierungsaufwand pauschal: ca. 2.000 €

Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden gesamt: - ca. 14.300 €

Bemerkung: Es wird hier der zusätzlich Sanierungsaufwand angegeben, der über die altersbedingte Abnutzung hinausgeht. Die altersbedingte Abnutzung wurde mit der bereits vorgenommenen Alterswertminderung berücksichtigt.

11.2 Zubehör

11.2.1 - Einbauküche (EG) bestehend aus
Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine,
Spülbecken, Kühl- und Gefrierschrank, Mikrowelle
und Küchenschränken.
Baujahr: ca. 2009.

Restwert: ca. 800,00 €

Wert Zubehör gesamt: ca. 800,00 €

11.3 Zusammenstellung

11.1 Mängel und Schäden	- 14.300,00 €
11.2 Zubehör	+ 800,00 €
Gesamte BOG:	- 13.500,00 €

12. VERKEHRSWERT/MARKTWERT

12.1. Darstellung des Verkehrswerts

Zusammenfassung:

Vorläufiger (marktangepasster) Sachwert: 608.268,00 €

Wie bereits unter 8.6 dargestellt, gilt das Sachwertverfahren als das am geeignetste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund dieser Tatsache sowie der bestehenden guten Datenlage zur Anwendung des Sachwertverfahrens, wird in diesem Gutachten der vorläufige marktangepasste Sachwert als maßgeblicher Wert zur Bestimmung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Vorläufiger Sachwert	608.268,00 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	<u>- 13.500,00 €</u>
Sachwert	594.768,00 €

Gerundet 595.000,00 €

Bei sachlicher Würdigung aller den Wert beeinflussenden Faktoren, schätzen wir den

Verkehrswert zum 01. Dezember 2023 auf

595.000,00 €

(i. W. Fünfhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Reutlingen, den 08.02.2024 sl/ms

 **SCHALL**
Architekten





<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

Bauvorhaben

Neubau EFH mit
Doppelgarage

Baugrundstück

Flst. Nr. 3712
Wilhelm-Hauff-Straße
72818 Trochtelfingen-
Mägerkingen

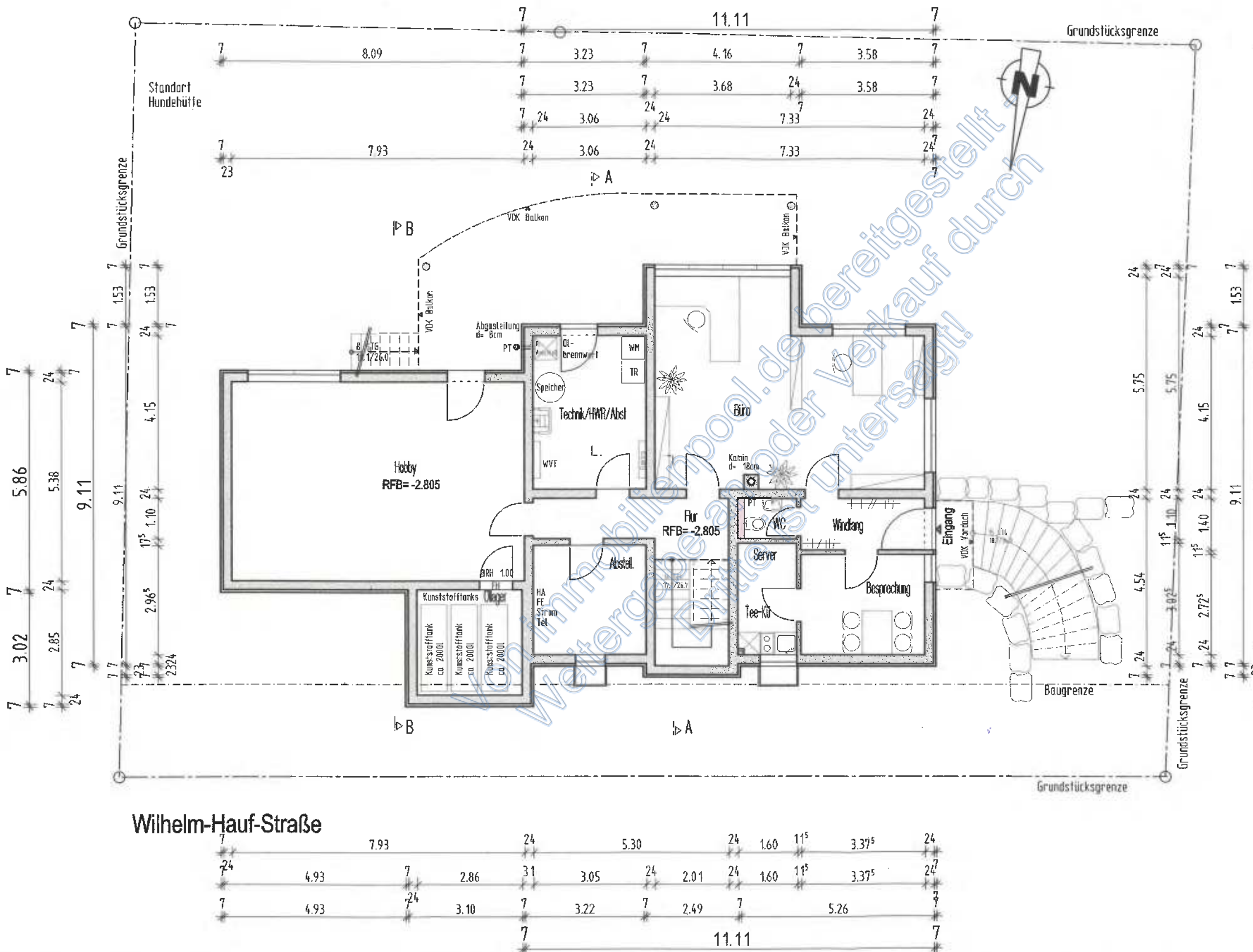
ZEICHNUNG

Untergeschoss

PLANVERFASSER

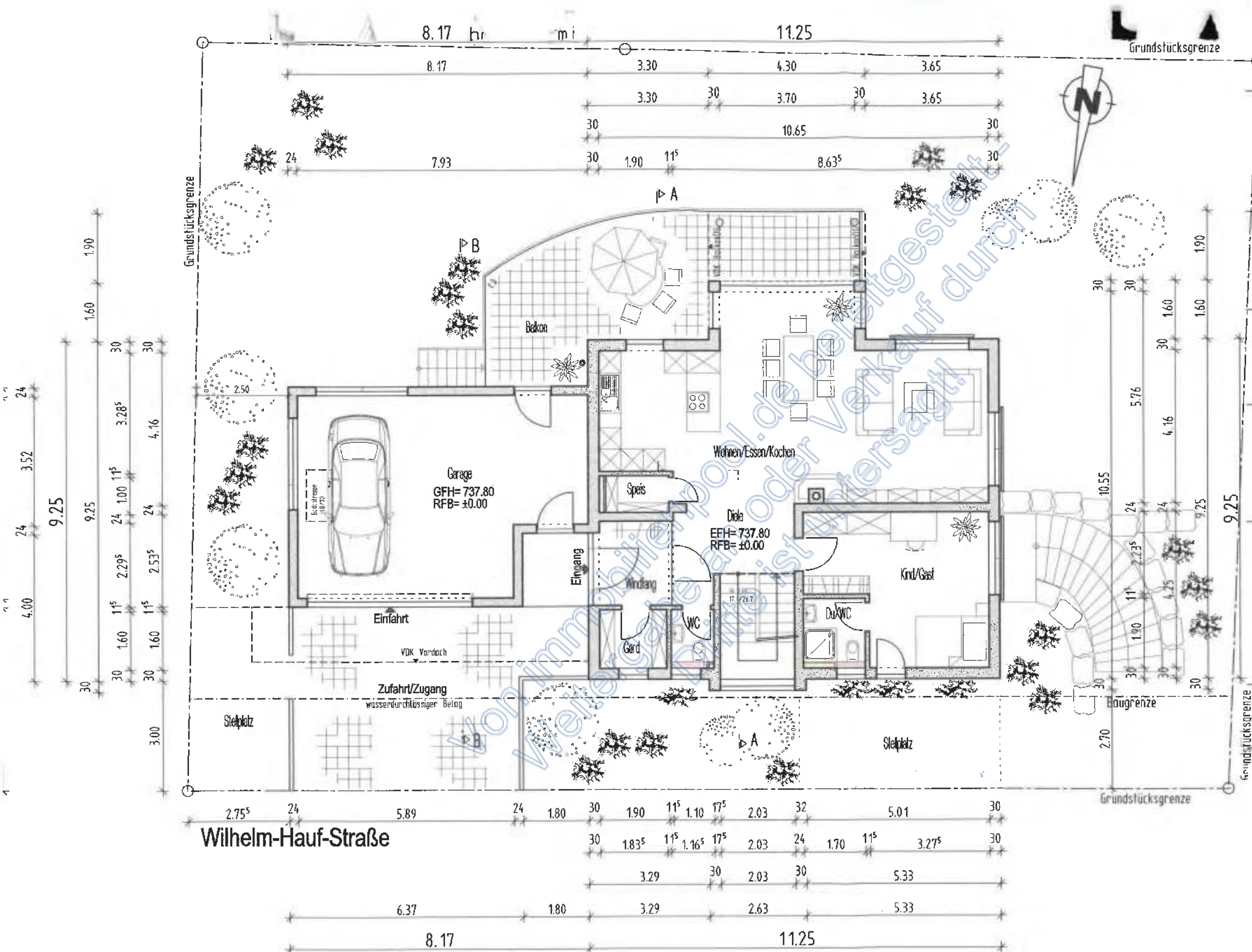
LEISTUNGSPHASE

Anderungsgesuch 1/100



Bauvorhaben

Neubau EFH mit
Doppelgarage



LEISTUNGSPHASE

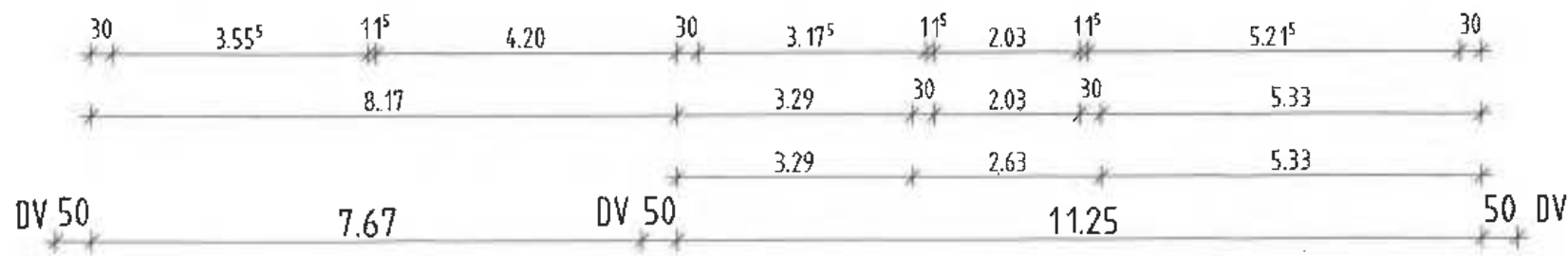
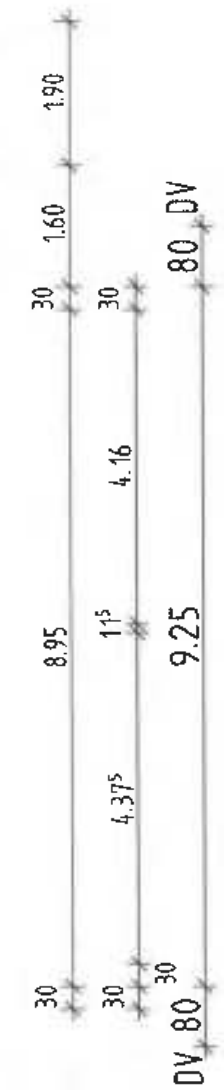
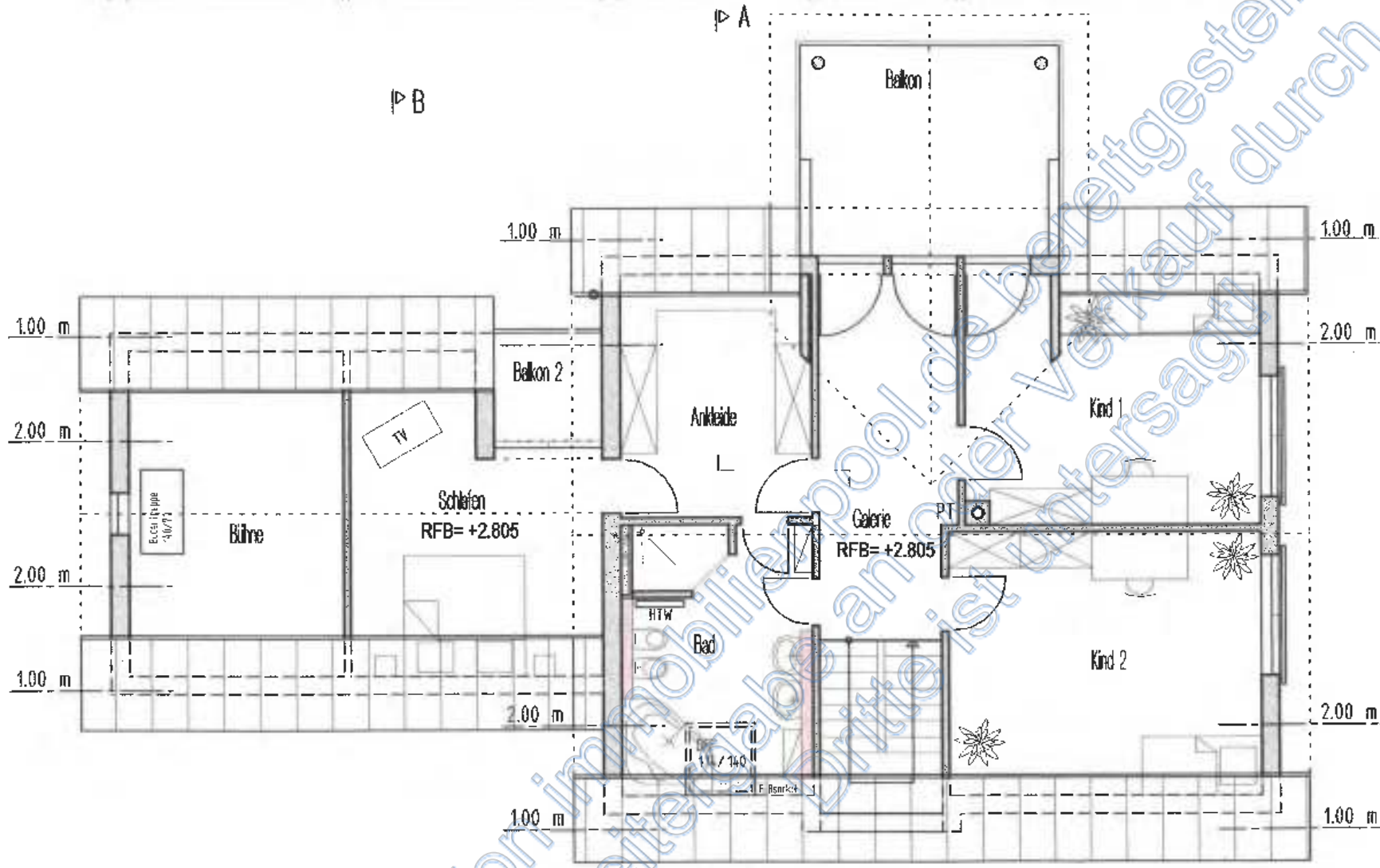
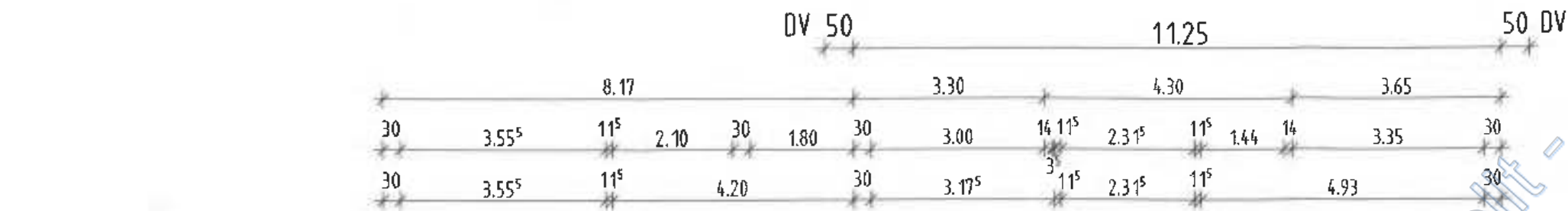
Änderungsgesuch 1/100

GEFERTIGT, 21.06.2005

Wilhelm-Hauf-Straße

H/B = 297.0 / 440.0 (0.13m²)

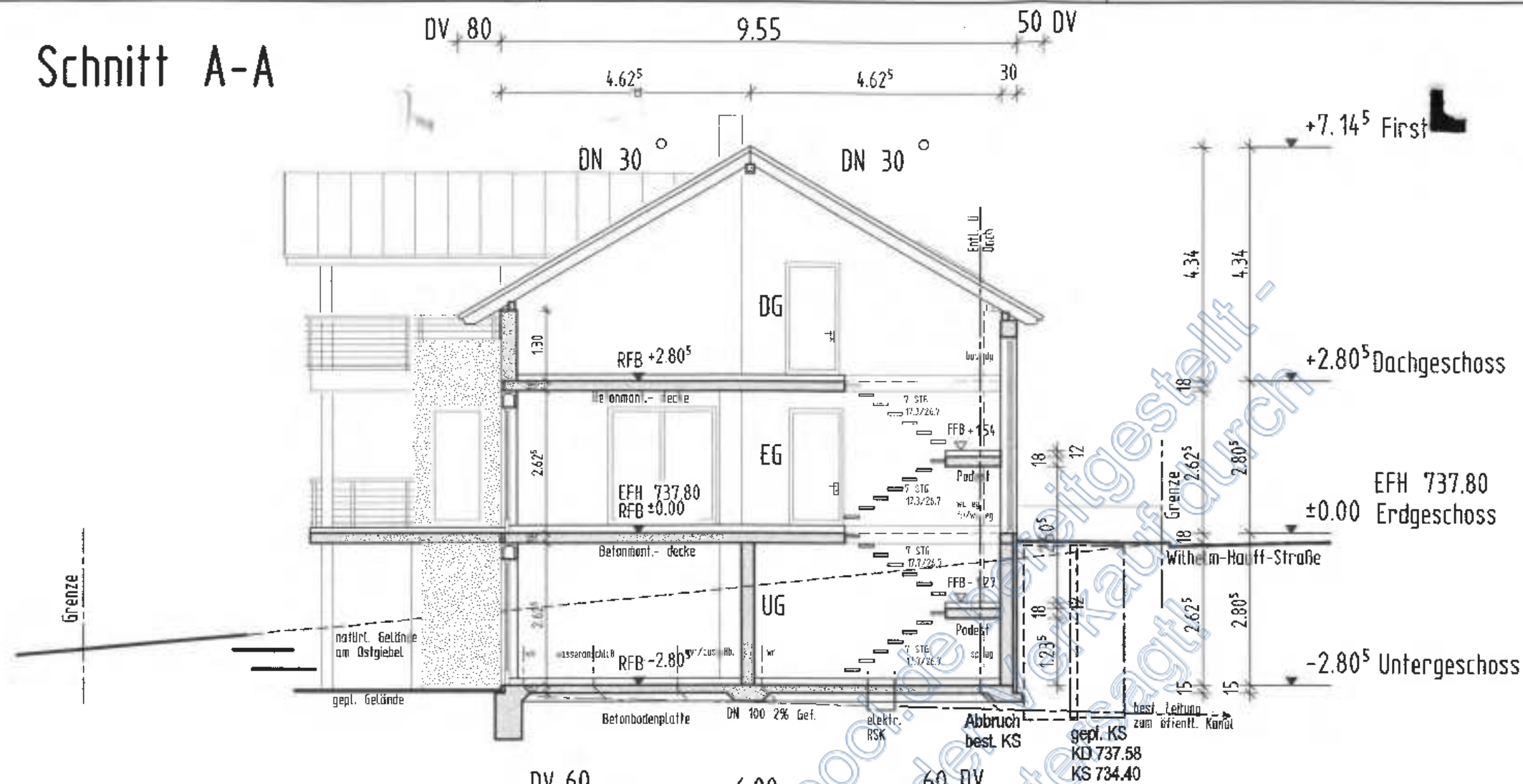
ALLplan FT



LEISTUNGSPHASE

Änderungsgesuch 1/100

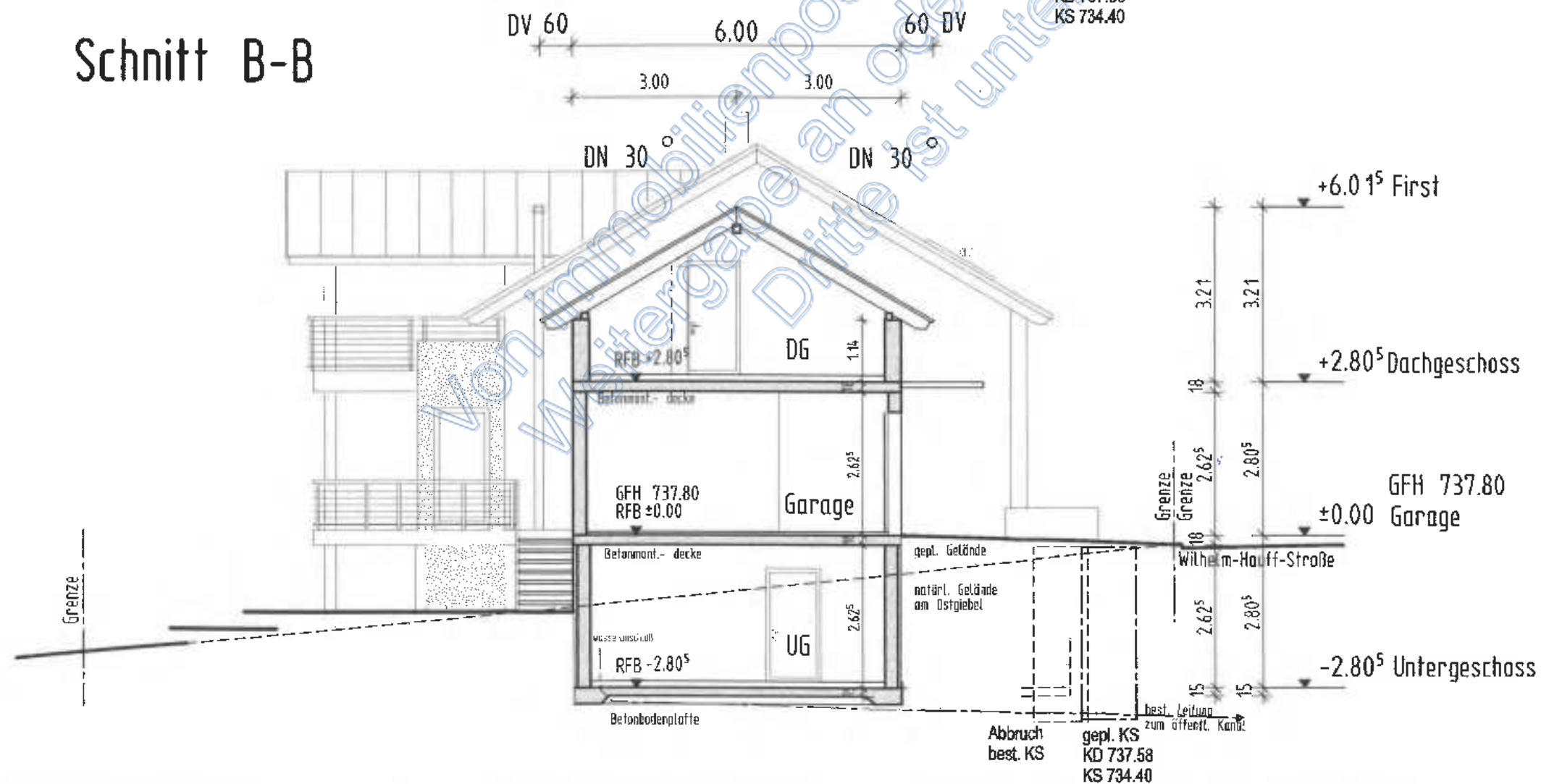
Schnitt A-A



Bauvorhaben

Neubau EFH mit
Doppelgarage

Schnitt B-B



LEISTUNGSPHASE

Änderungsgesuch 1/100

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Wohnhaus Erdgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Dü/WC	1.900*0.800	1.5200 m ²		
	0.900*1.720	1.5480 m ²		
	Summe GF:	3.07 -	0.09 =	2.98 m ²
Gard	1.835*1.600	2.9360 m ²		
		Summe GF:	2.94 -	0.09 =
				2.85 m ²
Kind/Gast	1.815*2.235	4.0565 m ²		
	4.250*3.275	13.9188 m ²		
	Summe GF:	17.98 -	0.54 =	17.44 m ²
WC	1.165*1.420	1.6543 m ²		
	0.180*0.985	0.1773 m ²		
	Summe GF:	1.83 -	0.05 =	1.78 m ²
Windfang	1.900*2.295	4.3605 m ²		
		Summe GF:	4.36 -	0.13 =
				4.23 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	0.400*3.705	1.4820 m ²		
	2.015*3.285	6.6193 m ²		
	1.600*3.700	5.9200 m ²		
	4.105*3.760	15.4348 m ²		
	4.160*4.530	18.8448 m ²		
	Summe GF:	48.30 -	1.45 =	46.85 m ²
Balkon	$0.25*0.435*2+39.303*PI/360$	7.6332 m ²		
	$-0.25*0.5*(0.902+0.648)$	-0.0730 m ²		
	$-0.25*0.5*(0.377+5.916)$	-0.2786 m ²		
	$-0.25*0.5*(2.152+5.916)*2.700$	-2.7234 m ²		
	$0.25*0.5*(2.152+3.000)$	0.8072 m ²		
	$0.25*4.150*1.900$	1.9713 m ²		
	$0.25*0.5*(3.500+0.223)$	0.0975 m ²		
	Summe GF:	7.42 -		7.42 m ²
Diele	$0.5*(1.910+1.910)*2.205$	4.2115 m ²		
	2.775*0.735	2.0396 m ²		
	0.365*2.535	0.9253 m ²		
	Summe GF:	7.18 -	0.22 =	6.96 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Wohnhaus Erdgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Speis	1.000*1.720	1.7200 m ²		
	Summe GF:	1.72 -	0.05 =	1.67 m ²
		WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS:		82.18 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Wohnhaus Dachgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Ankleide	1.163*0.165	0.1917 m ²		
	2.872*3.000	8.6150 m ²		
	0.5*(2.707+2.532)*0.175	0.4584 m ²		
	0.5*(1.503+1.468)*0.035	0.0520 m ²		
	0.50*1.163*2.835	1.6492 m ²		
	Summe GF:	10.97 -	0.33 =	10.64 m ²
Bad	1.000*1.100	1.1000 m ²		
	0.500*1.270	0.6350 m ²		
	1.385*2.837	3.9288 m ²		
	1.215*0.600	0.7290 m ²		
	1.790*2.122	3.7978 m ²		
	0.50*3.175*1.163	1.8468 m ²		
	Summe GF:	12.04 -	0.36 =	11.68 m ²
Balkon 1	0.25*1.600*3.950	1.5800 m ²		
	0.25*4.300*1.900	2.0425 m ²		
	Summe GF:	3.62 -		3.62 m ²
Balkon 2	0.13*1.594*1.800	0.3586 m ²		
	0.00*0.202*1.800	0.0000 m ²		
	Summe GF:	0.36 -		0.36 m ²
Galerie	1.911*2.030	3.8789 m ²		
	2.315*4.160	9.6304 m ²		
	Summe GF:	13.51 -	0.41 =	13.10 m ²
Kind 1	0.400*3.760	1.5040 m ²		
	4.160*1.040	4.3264 m ²		
	0.5*(1.328+1.163)*0.165	0.2053 m ²		
	2.997*3.185	9.5450 m ²		
	0.5*(2.997+2.692)*0.305	0.8669 m ²		
	0.50*1.163*3.185	1.8528 m ²		
	Summe GF:	18.30 -	0.55 =	17.75 m ²
Kind 2	5.215*3.212	16.7488 m ²		
	0.50*1.163*5.215	3.0334 m ²		
	Summe GF:	19.78 -	0.59 =	19.19 m ²
			SEITE:	3

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Wohnhaus Dachgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Schlafen	2.100*2.108	4.4267 m ²		
	2.408*2.100	5.0572 m ²		
	0.50*4.200*1.496	3.1414 m ²		
	0.50*2.100*1.496	1.5707 m ²		
	Summe GF:	14.20 -	0.43 =	13.77 m ²
WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS:				90.11 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE:				182.29m ²

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Wohnhaus Untergeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Abstell.	2.965*3.050	9.0432 m ²		
	Summe GF:	9.04 -	0.27 =	8.77 m ²
Besprechung	2.725*3.375	9.1969 m ²		
	Summe GF:	9.20 -	0.28 =	8.92 m ²
Büro	0.400*2.410	0.9640 m ²		
	2.810*5.350	15.0335 m ²		
	5.750*0.870	5.0025 m ²		
	3.650*4.150	15.1475 m ²		
	Summe GF:	36.15 -	1.08 =	35.07 m ²
Flur	3.290*1.100	3.6190 m ²		
	1.670*2.010	3.3567 m ²		
	Summe GF:	6.98 -	0.21 =	6.77 m ²
Hobby	5.380*7.930	42.6634 m ²		
	Summe GF:	42.66 -	1.28 =	41.38 m ²
Technik/HWR/Abstell	3.080*4.150	12.6990 m ²		
	Summe GF:	12.70 -	0.38 =	12.32 m ²
Tee-Kü	3.025*1.420	4.2955 m ²		
	0.180*2.855	0.5139 m ²		
	Summe GF:	4.81 -	0.14 =	4.67 m ²
WC	1.100*1.600	1.7600 m ²		
	Summe GF:	1.76 -	0.05 =	1.71 m ²
Windfang	3.375*1.400	4.7250 m ²		
	Summe GF:	4.73 -	0.14 =	4.59 m ²
Ullager	2.850*2.860	8.1510 m ²		
	Summe GF:	8.15 -	0.24 =	7.91 m ²
	NUTZFLÄCHE UNTERGESCHOSS:			132.11 m ²
				SEITE: 5

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

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

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Bühne Dachgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Bühne	3.555*2.408	8.5612 m ²		
	0.50*3.555*1.496	2.6590 m ²		
	0.50*1.496*3.555	2.6590 m ²		
	Summe GF:	13.88 -	0.42 =	13.46 m ²
WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS:				13.46 m ²

ZEICHNUNG: Grundrisse Geb.1

DATUM/ZEIT: 20.07.2005

Garage Erdgeschoss

ERSTELLER: nm

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Garage	2.000*5.890	11.7800 m ²		
	7.930*3.620	27.9136 m ²		
	Summe GF:	39.69 -	1.19 =	38.50 m ²
NUTZFLÄCHE GARAGE:				38.50 m ²
GESAMTE NUTZFLÄCHE:				184.07 m ²



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immo-portal.de bereitgestellt -
Weitergabe nur oder Verkauf durch
immobilien-portal.de



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Lizenz ist untersagt



