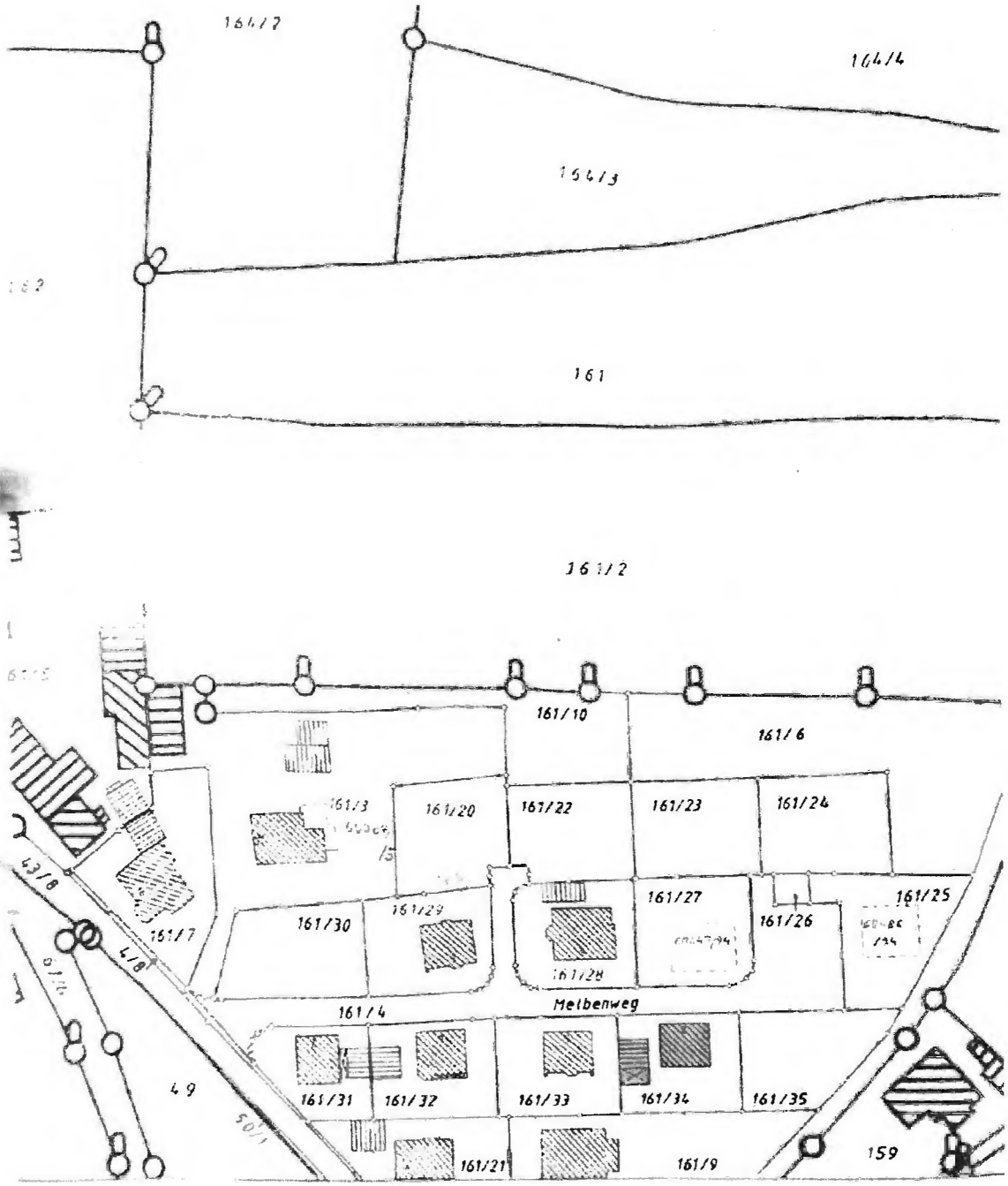
Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



A 1:1000 Vermessungsamt

© Martin Kostursky
15.08.2024

Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von Fürth –

1. k. A.

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²)	Anteile	Gesamt (m²)
	Cadolzburg		550	– gesamt –	550,0
Grundstücksfläche:					**550,0**

Abteilung I

k.A.

Abteilung II

k.A.

Abteilung III

k.A.

© Martin Kostursky
15.08.2024

Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

– Maß der baulichen Nutzung –

– Gemäß § 16 ImmoWertV –

1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x	Breite (m)	Fläche (m²)
Erdgeschoss, ca.:	1,00	10,1		9,1	92
Dachgeschoss, ca.:	0,75	10,1		9,1	69
Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):					**161**
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):					550
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):					**0,29**

Hinweis zu dieser Seite

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

© Martin Kostursky

Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert k. A. vom:	01.01.2024	01.08.2024
Bodenrichtwert / m²:	320 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		**320 €**
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Gemeinde Cadolzburg	Gemeinde Cadolzburg
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	k. A.	k. A.
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m²), herangezogen:		550 m²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:		offen
Anzahl der Geschosse:	0	1,0
Grundstücksform:		rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	**550,0 m²**
Angepasster Bodenrichtwert / m² zum 01.01.2024:	320 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 01.08.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m², angepasst an Konjunktur:	320 €
Bodenwert des Grundstückes:	**176.000 €**

© Martin Kostursky

Hinweis zur Berechnung

zu 2.2.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

© Martin Kostursky

Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

1. Berechnung der Brutto-Grundfläche *(über alle Ebenen)*

Ebene	Faktor	Länge (m) x	Breite (m)	Fläche (m²)
Untergeschoss, ca.:	1,00	10,1	9,1	92,1
Erdgeschoss, ca.:	1,00	10,1	9,1	92,1
Dachgeschoss, ca.:	1,00	10,1	9,1	92,1
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				**276,3**

Hinweis zu dieser Seite

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

© Martin Kostursky

Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	1.01 Freistehendes Einfamilienhaus					
Baujahr:	1993					
Brutto-Grundfläche:	276,3 m²					
Standardstufen:	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80	
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €	

Bauteil	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wäg.***	**€**
Außenwände:				100 %		23 %	231 €
Dächer:				100 %		15 %	151 €
Außentüren & Fenster:			50 %	50 %		11 %	101 €
Innenwände & -türen:			50 %	50 %		11 %	101 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:			100 %			11 %	92 €
Fußböden:			50 %	50 %		5 %	46 €
Sanitäreinrichtungen:			50 %	50 %		9 %	83 €
Heizung:			50 %	50 %		9 %	83 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	50 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							**938 €**
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,820
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,077
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							**1.839 €**
Gesamtnutzungsdauer:							**80 J**
Standardstufe:							**ImmoWertV – Stufe 3 bis 4**

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 71,1

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

© Martin Kostursky