

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 425 €/m² ohne Definition einer WGFZ festgestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen an den Ausgangswert

Bezogen auf den Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts kann davon ausgegangen werden, dass das Bodenwertniveau noch mal leicht gesunken ist und sich erst aktuell stabilisiert. Es wird deshalb ein geringfügiger Abschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht. Weiterhin kann das Maß der baulichen Nutzung vernachlässigt werden, da im ländlichen Raum dieses Merkmal kaum eine Wertrelevanz besitzt und der Richtwert auch nicht mit einer WGFZ definiert wird. Schließlich muss zwar die südseitige Erschließung (die Straße liegt im Süden, der Hauptsonnen- und -wohnrichtung) wertmindernd, allerdings die Größe des Grundstücks, die deutliche Erweiterungen zulassen würde, wiederum werterhöhend berücksichtigt werden. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig aufheben und damit keine weitere Anpassung hinsichtlich qualitativer Unterschiede in die Bewertung eingestellt werden muss. Der Bodenwert gesamt und auch bezogen auf den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil ermittelt sich dann wie folgt:

	Ausgangswert	425 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	-5%	-21 €/m ²	404 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		404 €/m ²
	Flurstück 2848/2	495 m ²	
Bodenwert gesamt	495 m ² x 404 €/m ² =		199.980 €
Miteigentumsanteil 2	600/1000 x 199.980 € =		119.988 €

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex II/2025 (2010 = 100)	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	2.11	2 / 3	750 €/m² x	1,00	x 1,887 x	1,00 x	291 m² =	411.838 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			30 J.					
ergibt fiktiv es Alter			50 J.					
Alterswertminderungsfaktor						30 J. zu 80 J.	0,38	
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						411.838 € x	0,38 =	156.498 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						5% v on	156.498 € =	7.825 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								164.323 €
zzgl. Bodenwert				(= 55% des v orläufigen Sachwerts)				199.980 €
vorläufiger Sachwert								364.303 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)						1,15		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert						1,15 x 364.303 € =		418.948 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								
Abbruch Garage						127 m³ x 75 €/m³ =		-9.525 €
Reparaturstau						10% v on 411.838 € =		-41.184 €
Sachwert für das Gesamtobjekt								368.239 €
hierv on für Wohnungseigentum Nr. 2:					600 / 1000 Miteigentumsanteil		220.943 €	
Vermietungsabschlag					7,5% v on 220.943 € =		-16.571 €	
Sachwert, bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 2								204.372 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Vorbemerkung

Hier wird zunächst der Sachwert für das Gesamtobjekt und dann der Sachwert bezogen auf den Miteigentumsanteil ermittelt.

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus wird hier der Stufe 3 (mittel) mit Tendenz zur Stufe 2 (einfach) zugeordnet. Als Bautyp kann der Typ 2.11 (Doppelhaushälfte, unterkellert, EG, OG, ausgebauter DG) mit einem Ausgangswert¹ von rd. 750 €/m² BGF herangezogen werden.

Baupreisindex

Hier wird der vor dem Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (II/2025) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Korrekturfaktor

Dieser kann hier unberücksichtigt bleiben.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs ergibt sich zum Wertermittlungstichtag für das Wohnhaus eine rechnerische Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Unter Voraussetzung der Beseitigung des beschriebenen Reparaturstaus (nicht Modernisierungen) wird hier eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren in die Bewertung eingestellt.

Wertminderung wegen Alters

Diese erfolgt linear (vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Sachwertfaktoren publiziert, das Grundstück aber nahe des Landkreises Weilheim-Schongau liegt und der Gutachterausschuss dieses Landkreises Sachwertfaktoren ermittelt (vgl. Marktbericht 2025), können diese herangezogen werden.

¹ Vgl. Nachweis der Eingruppierung in den Anlagen.

Bezogen auf die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer und auf Basis des vorläufigen Sachwerts ermittelt sich hier ein Faktor von rd. 1,15.

Sachwertfaktor - Doppelfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser

vorl. SW [€]	RND							
	10	20	30	40	50	60	70	77
200.000 €	1,15	1,20	1,24	1,28	1,33	1,37		
250.000 €	1,12	1,17	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	
300.000 €	1,10	1,15	1,19	1,23	1,27	1,32	1,36	1,39
350.000 €	1,07	1,11	1,15	1,20	1,25	1,29	1,34	1,37
400.000 €	1,04	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,31	1,34
450.000 €	1,01	1,06	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,31
500.000 €	0,99	1,03	1,07	1,11	1,17	1,21	1,25	1,29
600.000 €	0,93	0,98	1,02	1,07	1,11	1,16	1,20	1,23
700.000 €	0,89	0,93	0,97	1,01	1,06	1,10	1,15	1,18
800.000 €	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,05	1,09	1,12
900.000 €	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	1,05	1,07
1.000.000 €	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	1,04
1.200.000 €	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99
1.500.000 €		0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,94
1.800.000 €			0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89

Tab. 11: Sachwertfaktor für Doppelfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist zunächst der Abbruch des Garagentraktes wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung wird pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

Des Weiteren ist noch die Wertminderung bezüglich des Instandsetzungsbedarfs beim Gemeinschaftseigentum und auch beim Sondereigentum zu berücksichtigen. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Anteils am Gesamtwert des Objekts wird die Wertminderung pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus muss nun der so ermittelte Sachwert für das Gesamtobjekt ins Verhältnis zum hier zu bewertenden Miteigentumsanteil gesetzt werden (600/1000).

Und schließlich ist das Bewertungsobjekt vermietet, wobei vermietetes Wohnungseigentum i. d. R. mit geringeren Kaufpreisen gehandelt wird als nicht vermietetes Wohnungseigentum. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wertet diese Sachlage aus und kommt auf eine Wertminderung von 5 % bis 10 % (gemittelt 7,5 %).

3.3 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, i.d.R. aber keine Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, ergibt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet.

Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnungseigentum Nr. 2	91 m ² WF x 9,50 €/m ² x 12 Mon. =	10.374 €
Jahresrohertrag		10.374 €
Mietausfallwagnis	2% von 10.374 € =	207 €
Verwaltung	350 €/Wohneinheit x 1 WE =	350 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ² x 91 m ² =	1.274 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 18% vom Jahresrohertrag)	-1.831 €
Jahresreinertrag		8.543 €
Liegenschaftszinssatz: 2,75%	Bodenwertanteil: 119.988 €	
Bodenwertverzinsung	119.988 € x 0,0275 =	-3.300 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		5.243 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,75% und Restnutzungsdauer von 30 J. :	20,25	
Ertragswert der baulichen Anlagen	5.243 € x 20,25 =	106.177 €
zuzüglich Bodenwertanteil		119.988 €
vorläufiger Ertragswert		226.165 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	vgl. Sachwertverfahren (anteilig)	-30.425 €
Ertragswert, bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 2		195.740 €

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Denklingen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach dem IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2025 liegt für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in Landsberg bei 12,00 €/m² WF und bei einfachem Wohnwert bei 10,50 €/m² WF. Da das hier zu bewertende Objekt zu einem einfachen Ausstattungsstandard tendiert und das Mietniveau in Denklingen natürlich niedriger ist als in Landsberg, wird hier ein Ansatz von rd. 9,50 €/m² WF in die Bewertung eingestellt.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich im Wesentlichen an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse der Nachbarlandkreise ermitteln jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine Spanne für nicht freistehende Einfamilienhäuser in Höhe von 1,5 bis 4,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher ganz erheblich geringer ist, müsste ein Zinssatz im deutlich unteren Bereich der angegebenen Spanne herangezogen werden. Allerdings besitzt das Wohnungseigentum eine ungünstige Trennung der Wohnfläche auf zwei Geschossen (nur verbunden über Gemeinschaftseigentum) und es ist im Verhältnis zum vorgenannten Mietansatz mit einer deutlichen niedrigeren Miete vermietet (underrented). Die Miete kann also nur sukzessive gemäß § 558 BGB erhöht werden, was ein nicht unerhebliches Mieterhöhungsrisiko darstellt. Zusammenfassend wird deshalb ein Zinssatz als marktgerecht erachtet, der sich im mittleren Bereich der angegebenen Spanne bewegt².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung. Hier werden 60 % (also 600/1000 Miteigentumsanteil) der Wertminderung bezüglich des Reparaturstaus und des notwendigen Abbruchs der Garage herangezogen.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2025

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Doppelhaushälften im ländlichen Bereich i. d. R. zur Eigennutzung, also insbesondere nach Substanzwertaspekten, gehandelt. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich zwar um ein Wohnungseigentum, allerdings in einer Doppelhaushälfte mit nur zwei Wohnungen, wobei das hier zu bewertende Objekt den höheren Miteigentumsanteil besitzt. Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden, erscheint es sachgerecht, dieses Verfahren zugrunde zu legen. Grundsätzlich wird Wohnungseigentum aber auch zur Renditeerzielung erworben, so dass zusätzlich auch das Ertragswertverfahren herangezogen wurde. Die Ergebnisse beider Verfahren liegen relativ nahe beieinander, so dass der Verkehrswert aus dem gerundeten Mittelwert beider Ergebnisse abgeleitet werden kann.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert gesamt, v or objektspezifischer Besonderheiten	418.948 €
objektspezifische Besonderheiten, gesamt	-50.709 €
Sachwert gesamt, nach objektspezifischer Besonderheiten	368.239 €
hiervon 600/1000 Miteigentumsanteil	220.943 €
objektspezifische Besonderheiten, bezogen auf Whg. Nr. 2	-16.571 €
Sachwert, bezogen auf Whg. Nr. 2	204.372 €
Ertragswert Whg. Nr. 2, v or objektspezifischer Besonderheiten	226.165 €
objektspezifische Besonderheiten, bezogen auf Whg. Nr. 2	-30.425 €
Ertragswert, bezogen auf Whg. Nr. 2	195.740 €

Verkehrswert

gerundet

200.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

200.000 €

(zweihunderttausend Euro)

Landsberg am Lech, 17.11.2025¹



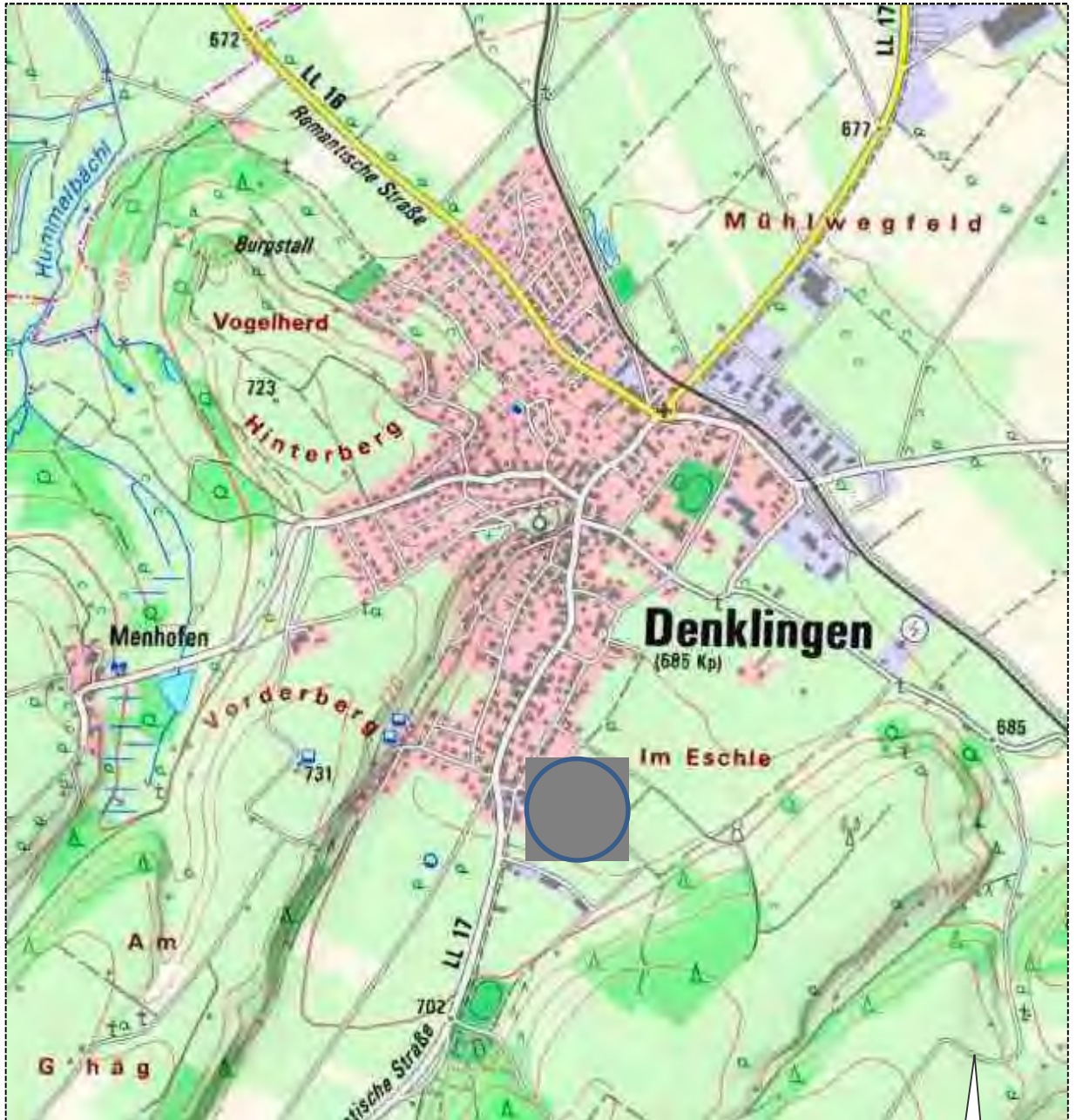
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Großräumiger Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



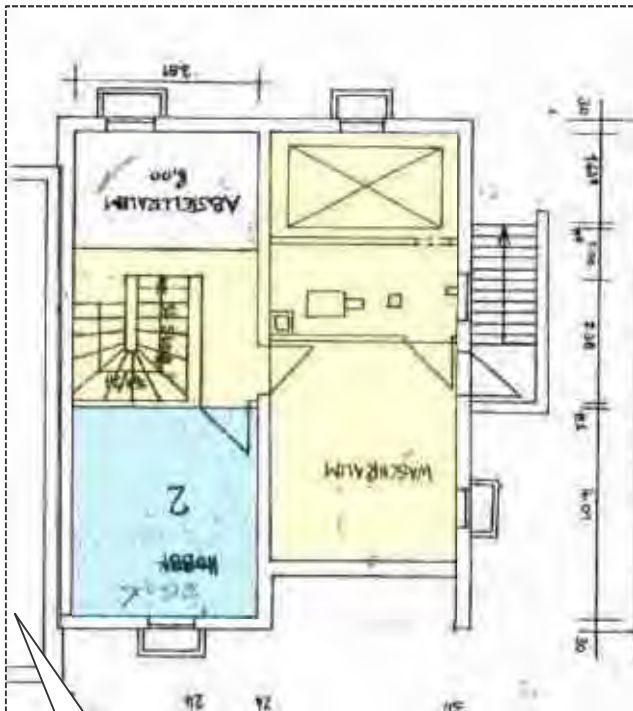
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild¹

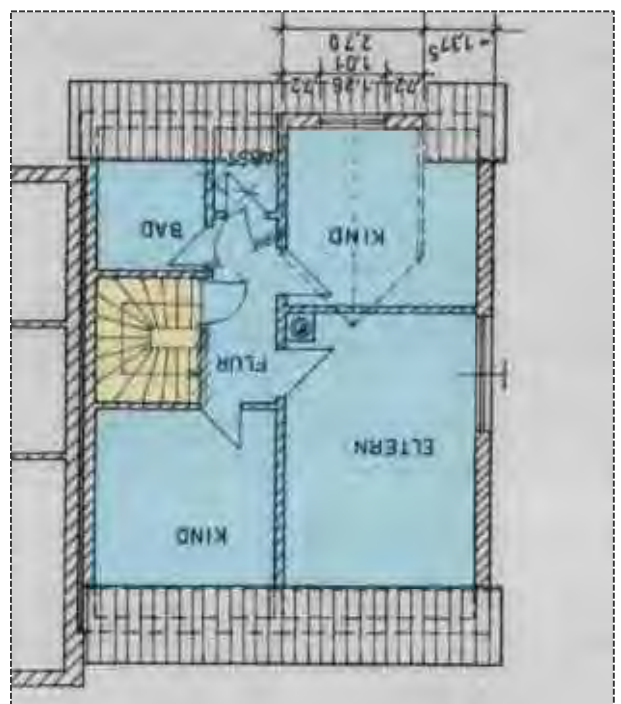
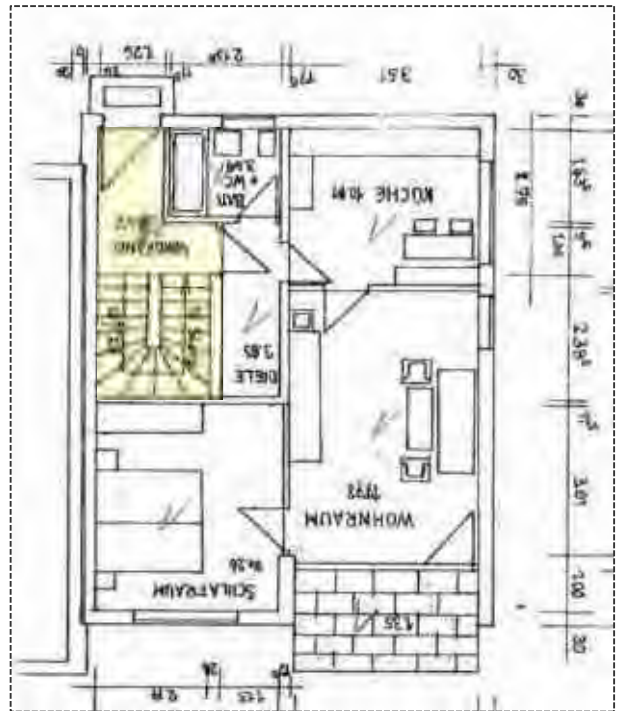


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss¹



Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

¹ Die nicht genordneten Grundrisspläne sind um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordneten Lageplan zu erreichen.

Blau markiert: Wohnungseigentum Nr. 2 (nur i.V. mit den textlichen Darstellungen zu verstehen)
Gelb markiert: Gemeinschaftseigentum

Flächenzusammenstellungen¹

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF	Höhe ca.	BRI lt. Plan
Wohnhaus	KG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	0%	0,00 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	0%	0,00 m²		
	EG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	100%	76,42 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	100%	-3,62 m²		
	OG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	100%	76,42 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	100%	-3,62 m²		
	DG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	75%	57,32 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	75%	-2,72 m²		
	Summe			291,20 m²		200,20 m²		
	gerundet			291 m²		200 m²		
Garage	EG	7,00 m	7,00 m	49,00 m²	0%	0,00 m²	2,60 m	127,40 m³
	gerundet			49 m²		0 m²		127 m³

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss		Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF 3 % Putzabzug	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im OG			
						NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG / Whg. 1		Diele	3,83 m²	3,72 m²	3,72 m²				
		Küche	10,91 m²	10,58 m²	10,58 m²				
		Wohnen	17,78 m²	17,25 m²	17,25 m²				
		Schlafen	14,26 m²	13,83 m²	13,83 m²				
		Bad	3,49 m²	3,39 m²	3,39 m²				
		Terrasse unter Balkon (50 %)	2,81 m²	2,73 m²	2,73 m²				
OG		Treppenhaus	7,24 m²	7,02 m²		7,02 m²			
OG / Whg. 2		Flur	3,83 m²	3,72 m²	3,72 m²	3,72 m²			
		Bad	3,92 m²	3,80 m²	3,80 m²	3,80 m²			
		Küche	12,73 m²	12,35 m²	12,35 m²	12,35 m²			
		Wohnraum	17,78 m²	17,25 m²	17,25 m²	17,25 m²			
		Schlafraum	14,08 m²	13,66 m²	13,66 m²	13,66 m²			
		Balkon (50 %)	2,81 m²	2,73 m²	2,73 m²				
DG / Whg. 2		geschätzt rd. 75 % der WF (ohne Balkon) im OG			38,09 m²				
		Summe			143,10 m²				
		gerundet			143 m²	57,80 m²	72,80 m²	15,00 m²	20,6%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 dieses Gutachtens).

Nachweis des Kostenkennwert gemäß NHK auf Basis Anl. 4 der ImmoWertV

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Typ 2.11	
	1	2	3	4	5		Gewogener Kosten- kennwert	Gewogene Standard- stufe
Außenwände	0	1	0	0	0	23%	158 €/m²	0,46
Dach	0	1	0	0	0	15%	103 €/m²	0,3
Fenster und Außentüren	0	0	1	0	0	11%	86 €/m²	0,33
Innenwände und Innentüren	0	0,75	0,25	0	0	11%	78 €/m²	0,25
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	0,75	0,25	0	11%	91 €/m²	0,36
Fußböden	0	0	0,75	0,25	0	5%	41 €/m²	0,16
Sanitär- einrichtungen	0	0	0,75	0,25	0	9%	74 €/m²	0,29
Heizung	0	0	1	0	0	9%	71 €/m²	0,27
Sonstige tech- nische Ausrüstung	0	0	1	0	0	6%	47 €/m²	0,18
Kostenkennwerte (Basis BGF)	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	100%	749 €/m² rd. 750 €/m²	2,6

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Süden auf das Wohnhaus



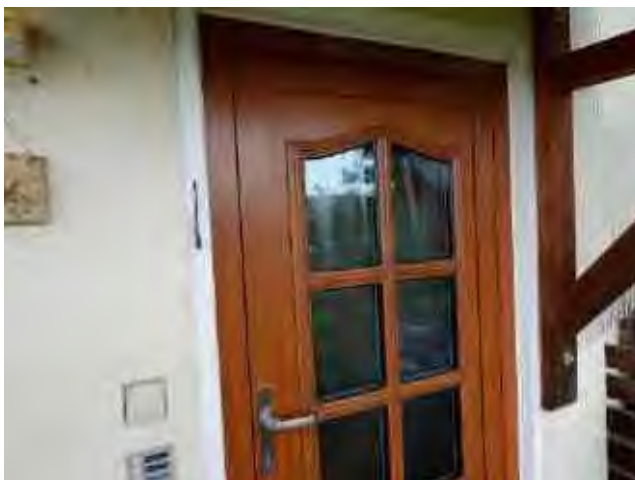
Lage des Sondereigentums Nr. 2



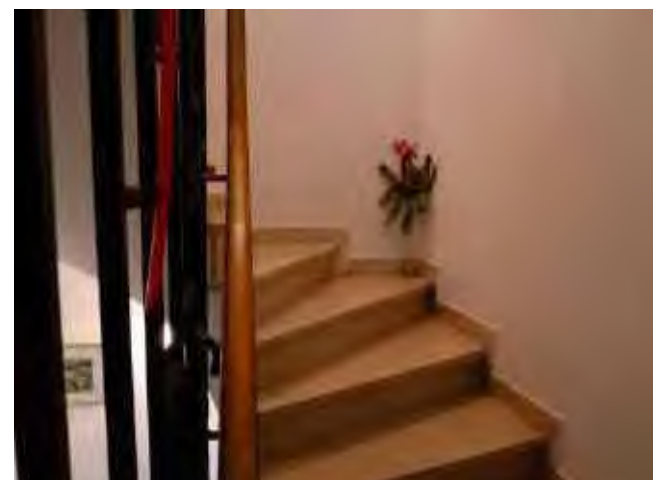
Südseitige Loggia des Sondereigentums Nr. 2



Nordseitiger Haupteingang



Treppenaufgang (Gemeinschaftseigentum)



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) im OG der Wohnung Nr. 2 und im Bad



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im DG

Ausstattungsstandard Bad im DG



Waschküche im KG (Gemeinschaftseigentum)

Blick auf die Garage (Sondereigentum Nr. 2)

