

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16

35043 Marburg

Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76

hans@elmshaeuser.de

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber:

Amtsgericht Marburg

Universitätsstraße 48

35037 Marburg

Objektanschrift:

Zum Lahnberg 50 a

35043 Marburg-Bauerbach

Art des Objektes:

Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag:

28. September 2023

Qualitätsstichtag:

28. September 2023

besichtigt am:

28. September 2023

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsvorsteigerungssache 83 K 4/23

Bodenwert:

230.100,- €

Sachwert:

485.000,- €

Verkehrswert:

485.000,- €

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	3
3.1	Lage	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	4
3.5	Erschließungszustand.....	4
3.6	Baubeschreibung	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	5
3.6.2	Baujahr.....	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	5
3.7	Außenanlagen.....	8
3.8	Besondere Einrichtungen.....	8
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.9.1	Wirtschaftliche Grundrisslösung, Geschoss Höhen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
4.4.3	Sachwertberechnung	16
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	26
5.4	Verwendete fachspezifische Software	26

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Zum Lahnberg 50 a 35043 Marburg-Bauerbach
Grundbuch von	Bauerbach Blatt 580 lfd. Nr. 1
Gemarkung	Bauerbach
Flur 5	Flurstück 20/43
Grundstücksgröße	1.280 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten

(Grundbuch mit Stand vom 23.02.2023)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 die folgende Eintragung vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulistenverzeichnis der Stadt Marburg (telefonische Auskunft vom 28.09.2023).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal (KD), noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	Wohnbaufläche (W)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bauerbach, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 300 m., Bauerbach hat ca. 1.600 Einwohner, die Stadt Marburg einschließlich der Stadtteile hat ca. 79.000 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, dieser kann z.B. in

	Großseelheim oder Ginseldorf gedeckt werden, der darüber hinaus gehende Bedarf kann z.B. in Marburg und Kirchhain gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage von Bauerbach ist mittel, Bauerbach liegt ca. 7 km von Marburg entfernt, die Entfernung zu den Lahnbergen Uniklinikum Universitätsinstituten beträgt ca. 4 km. In Marburg bestehen B3A- und Eisenbahn-Anschlüsse. Bauerbach hat Busverbindung nach Marburg.
Himmelsrichtungen	Das Wohnhaus ist überwiegend nach Südwesten und Südosten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine.
benachbarte störende Betriebe	Keine.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als Wohnbaufläche (W) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist nach Südosten hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	unregelmäßig, annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in der Anlage
Länge	im Mittel ca. 55 m
Tiefe	im Mittel ca. 21 m

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Straße Zum Lahnberg handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsgrundstück wird über einen asphaltierten Stichweg mit einseitigem Bürgersteig dieser Straße (Sackgasse ohne Wendehammer) erschlossen.
----------------	--

Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas, Glasfaser und Telefon.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Eingeschossiges voll unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
-------------------	--

Zweckbestimmung	Einfamilienhaus
-----------------	-----------------

3.6.2 Baujahr

Baujahr (lt. Bauunterlagen bzw. Eigentümer)	ca. 1980
--	----------

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges voll unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände massiv in nicht bekannten Mauerwerk, Geschossdecken wahrscheinlich aus Stahlbeton, zimmermannsmäßige Holzsatteldachkonstruktion mit einer engobierten Tonziegeleideckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, verzinktes Schneefanggitter. Laut Auskunft der Eigentümer wurden der Dachstuhl und die Dacheindeckung in 2012 erneuert, im Zuge dieser Maßnahmen wurden eine Aufsparrendämmung ausgeführt und die Dachflächenfenster, die in den Wohnräumen im Dachgeschoss und im Spitzboden vorhanden sind, eingebaut.

Die Außenfassade besteht im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses aus einer Spaltklinkerverkleidung, im Erdgeschoss Rauhputz mit Anstrich auf Mauerwerk, in Teilbereichen auch kleinformatige asbesthaltige Eternitplattenverkleidung und im Dachgeschoss Rauhputz oberhalb eines in 2012 ausgeführten Wärmedämmverbundsystems (WDVS). Am nordöstlichen Giebel weist die Fassade Verunreinigungen auf.

Fenster im Keller und Erdgeschoss aus bauahrestypischen Holzfenstern mit Isolierverglasung, Dachgeschoss Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, die 2012/13 erneuert worden sein sollen. Die Fenster haben Kunststoffrollläden, die im Dachgeschoss elektrische Antriebe haben.

.....

Kellergeschoss:

Der im Kellergeschoss gelegene Hauseingang ist zurückspringend ausgeführt, die Hauseingangstüre besteht aus einem baujahrestypischen Holztürelement mit feststehendem Seitenteil, Türblatt und Seitenteil haben Ornamentisolierglaslichtausschnitte, normaler Beschlag.

Eingangsbereich, Treppenhausflur und Abstellraum sind vergleichbar ausgestattet mit Natursteinbodenbelag, Wände und Decke tapeziert bzw. Putz mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung, im Abstellraum Waschtisch. Im Eingangsflur befindet sich die Elektrozählerverteilung mit Unterverteilung für Keller- und Erdgeschoss. Es handelt sich um eine Baujahres typische Ausführung mit ausreichend Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter.

Innentüren Kellergeschoss aus Baujahres zyklischen Holztürblättern mit Holz sagen, zwischen Eingangsbereich und Treppenhausflur zweiflügeliges Türelement mit sprossenverglasten Lichtausschnitten. Die Nebenräume haben Stahlblechtüren.

Die beiden Garagen haben Stahlblechschwingtore (rechte Garage mit elektrischem Antrieb), ein Spaltfliesenbodenbelag, Wände und Decke Putz mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung.

Heizungsraum mit Estrichfußboden ohne Belag, Wände und Decke Putz bzw. Stahlbeton mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung. Aufgestellt ist ein Erdgas befeuert Viessmann Vitola-biferal Niedertemperaturheizkessel mit untergestelltem Warmwasserspeicher, bei der Heizungsanlage ist 1997. Über diese Heizungsanlage erfolgen die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes, die Heizkörper bestehen aus Stahlblech und sind überwiegend in energetisch nachteiligen Heizkörpernischen installiert.

Ehemaliges Öllager in einer vergleichbaren Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Heizungsraum, jedoch gute elektrische Ausstattung.

Keller 1 (als Waschküche genutzt) mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Putz mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung sowie Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss und wandhängendes WC.

Keller 2 in vergleichbarer Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss als geradläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest mit Natursteinbelag, Geländer aus Stahlprofilen, Wände und Decke tapeziert bzw. Putz mit Anstrich.

Erdgeschoss Flur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung sowie Türsprechanlage.

Innentüren im Erdgeschoss in einer vergleichbaren Ausführung wie zuvor im Kellergeschoss beschrieben.

Arbeitszimmer mit Parkettbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag Wände umlaufend ca. 2 m hoch gefliest, darüber Wände und Decke Raufasertapete bzw. Putz mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch, ein Band hängendes WC und eine Einbauduschwanne mit Kunststoffduschabtrennung, modernisierungsbedürftiger bauahrestypischer Ausstattungsstandard.

Wohnen mit Parkettbodenbelag, Wände und Decke vier bzw. Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung. Im Wohnzimmer befindet sich ein außer Betrieb genommenes ehemaliges offenes Kaminfeuer, diesen Bereich Natursteinfußboden. Über zwei Balkontürelemente gelangt man vom Wohnzimmer zur angrenzenden Terrasse. Die Terrasse ist teilweise zurückpringend ausgeführt. Der überdachte Terrassenbereich hat einen Naturstein Bodenbelag, Wände Außenfassade des Wohngebäudes, Decke Profilholzbrettverkleidung, elektrische Beleuchtung sowie offenes Kaminfeuer. Oberhalb des nicht überdachten Terrassenteils befindet sich eine Stoffmarkise mit manuellem Antrieb, diese jedoch aufgrund der angrenzenden Bepflanzung nicht öffnen lässt.

Das zum Wohnzimmer hin offene Esszimmer hat einen Fliesenbodenbelag, sonst wie zuvor im Wohnzimmer beschrieben. Vom Esszimmer gelangt man über ein Balkontürelement auf den überdachten Terrassenteil.

Küche mit bauahrestypischem Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Putz mit Anstrich, Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel, einfach bis normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd-, ein Dunstabzugshauben- und ein Spülanschluss. Die aufgestellte Einbauküche ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Hauswirtschaftsraum in einer vergleichbaren Ausführung wie die der zuvor beschriebenen Küche, hier Spülanschluss mit Fliesenspiegel. Über ein Balkontürelement gelangt man in den nordwestlichen Freiflächenbereich.

Dachgeschoss:

Treppe und Treppenhaus zum Dachgeschoss in einer vergleichbaren Ausführung wie zuvor zwischen Keller- und Erdgeschoss beschrieben, jedoch das Wege und Decke Profilholzbrettverkleidung. In einem Unterputzverteilerkasten befindet sich die Elektroverteilung für das Dachgeschoss und den Spitzboden. Es handelt sich um eine in 2012/13 ausgeführte Installation. Laut Auskunft der Eigentümer wurde zu diesem Zeitpunkt die gesamte Elektroinstallation im Dachgeschoss und auch im Spitzboden erneuert.

Innentüren in einer vergleichbaren Ausführung wie zuvor in den darunterliegenden Etagen beschrieben.

Flur mit Fliesenbodenbelag, Wände tapziert, Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Ausstattung sowie Türsprechchanlage.

Terrasse mit WPC-Bohlenbelag, Geländer aus verzinktem Stahlprofil, elektrische Beleuchtung und Außensteckdosen.

Badezimmer mit großformatigen Fliesenbodenbelag Wände, Dachschrägen und Decke Putz bzw. Gipskartonplattenverkleidung mit Anstrich, im Bereich der Sanitärobjekte Fliesensockel, gute elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Körpermeinbaubadewanne, ein wandhängendes WC, ein wandhängendes Bidet, ein Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank sowie eine großflächige Einbauduschwanne mit Echtglasduschabtrennung, gute sanitäre Ausstattung, Beheizung über einen Handtuchheizkörper. Das Badezimmer wurde ca. 2013 modernisiert.

Die drei Wohnräume sind vergleichbar ausgestattet mit Parkettbodenbelägen, Wände, Dachschrägen und Decke Raufasertapete mit Anstrich, gute elektrische Ausstattung einschließlich EDV-Netzwerkverkabelung.

Die drei Wohnräume und das Bad haben zur natürlichen Belichtung in 2012/13 ausgeführte Dachflächenfenster.

Spitzboden:

Zum ausgebauten Spitzboden gelangt man vom Dachgeschossflur über eine Raumspartreppe aus Stahl mit Massivholztrittstufen. Spitzboden hat einen Laminat- bzw. Vinylbodenbelag, Wände und Dachschrägen Gipskartonplatten bzw. Raufasertapete mit Anstrich, gute elektrische Beleuchtung (Deckenspots) gute elektrische Ausstattung einschließlich EDV-Netzwerkverkabelung, Beheizung über Stahlblechheizkörper, natürliche Belichtung über Dachflächenfenster.

3.7 Außenanlagen

Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück teilweise mit einer Laubstrauchhecke, teilweise mit einem verzinkten Stahlzaun und teilweise mit Betonpalisaden (als Hangstützmauer) eingefriedet.

Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen sind einfache Maschendrahtzäune, Büsche und Sträucher sowie Hecken vorhanden. Die Freifläche vor dem Wohnhaus ist mit einem verzinkten Stahltor versehen und ist mit bauahrestypischem Betonverbundsteinpflaster versehen.

Die weiteren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch angelegt, sie bestehen aus Rasenflächen, Pflanzbeeten, angepflanzt sind weiterhin Laubbäume, Koniferen, Büsche und Sträucher. Die an das Wohnhaus angrenzenden Terrassen sind mit bauahrestypischen Waschbetonplatten befestigt, Gartenwege teilweise aus Waschbetonplatten und teilweise aus Betonverbundsteinpflaster.

3.8 Besondere Einrichtungen

Kaminfeuer und Markise im Terrassenbereich sind nicht wertrelevant. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
<u>Modernisierungsbedarf Wohnhaus (+)</u>	ca. 41.000,- €
Summe	ca. 41.000,- €

(+) Wertminderung aufgrund des vorhandenen Modernisierungsbedarfs

In der vorliegenden Wertermittlung werden aufgrund des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands die folgenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren im Keller- u. Erdgeschoss
- Modernisierung Bad Erdgeschoss
- tlw. Modernisierung des Innenausbaus im Erdgeschoss, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwertrichtlinie 2,5 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 41.000,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen

sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Das Wohnhaus hat im Bereich der Gebäudehülle im Keller- und Erdgeschoss einen bauahrestypischen energetischen Standard (beidseitig verputztes Mauerwerk, Fenster mit bauahrestypischer Isolierverglasung), im Dachgeschoss wurden in 2012/13 die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und die Fenster (Kunststofffenster mit Dreifachverglasung) erneuert.

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über einen erdgasbefeuerten Viessmann Niedertemperaturheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher, Baujahr 1997. Die Beheizung beider Gebäude erfolgt über Stahlblechheizkörper, die überwiegend in energetisch nachteiligen Heizkörpernischen installiert sind.

In der vorliegenden Wertermittlung werden der Austausch der noch bauahrestypischen Fenster sowie der Hauseingangstüre als bereits durchgeführt unterstellt und sowohl bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer als auch bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal innerhalb der Wertminderung aufgrund des Modernisierungsbedarfs.

3.9.1 Wirtschaftliche Grundrisslösung, Geschosshöhen

Das Wohnhaus hat eine nicht barrierefreie zweckentsprechende Grundrissgestaltung mit Eingangsbereich und Nebenräumen im Keller-, zweieinhalf Zimmern (darin großzügiger Wohn-/Eßbereich), Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad und Terrasse im Erd- und drei Zimmern, Bad und Terrasse im Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 164 m². Der Spitzboden ist als Spielbereich ausgebaut, die Fläche stellt jedoch keine Wohnfläche dar. Die Grundrissgestaltung ermöglicht eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus. Sowohl die Vermietbarkeit als auch die Veräußerbarkeit sind als gegeben zu betrachten.

Die Geschosshöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35043 Marburg-Bauerbach, Zum Lahnberg 50 a zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Bauerbach	580	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bauerbach	5	20/43	1.180 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.09.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.180 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 205,35 €/m ²		
Fläche (m ²)	700	1.180	× 0,95	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 195,08 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 195,08 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	- 0,08 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 195,00 €/m²	
Fläche	× 1.180 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 230.100,00 € rd. 230.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 insgesamt **230.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 wurden aus Verkäufen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. Seitdem sind Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass in Anlehnung an den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Index für baureifes Land ein Zuschlag in Höhe von 11% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E3

Das Bewertungsgrundstück hat mit einer Grundstücksgröße von 1.180 m² eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Da größere Grundstücke zu niedrigeren relativen Bodenwerten gehandelt werden als kleinere, erfolgt in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie ein Abschlag in Höhe von 5% auf den Bodenrichtwert.

E4

Rundung

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen 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 Gebäudestandard. 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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die

jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das

durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	956,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile		+ 0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010		= 353.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag		= 629.267,88 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		44,29 %
• Faktor	x	0,5571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	350.565,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	350.565,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 12.269,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 362.834,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 230.100,00 €
vorläufiger Sachwert	= 592.934,92 €
Sachwertfaktor	× 0,89
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 527.712,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 41.000,00 €
Sachwert	= 486.712,08 €
	rd. 485.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	36,7 %	51,8 %	0,0 %

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)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

- Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	11,5	83,38
3	835,00	36,7	306,45
4	1.005,00	51,8	520,59
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			910,42
gewogener Standard = 3,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezoogene NHK 2010 910,42 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden x 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 955,94 €/m² BGF
rd. 956,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfassete werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben noch einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Der gewählte prozentuale Anteil in Höhe von 3,5% des Gebäudesachwerts liegt daher im unteren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (350.565,14 €)	12.269,78 €
Summe	12.269,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit 70 Jahren angenommen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,5	
Summe		8,0	2,5	

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1980 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 43 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 39 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 31$ Jahren =) 1992.

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

-
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1992

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- bestimmt.

Nach den im Immobilienmarktbericht 2023 [7] für Ein- u. Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 593.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von ca. 1,04.

Zum einen werden bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs die hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen und ersten Auswertungen jedoch gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und ließen die bisherige hohe Nachfrage ersten Auswertungen zufolge ebenfalls abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls bereits verlängert. Die wirtschaftliche Lage hat somit Auswirkungen auf den Verkehrswert. Insbesondere durch die gestiegenen Kosten der Baufinanzierungen ist ein Rückgang der Kaufpreise feststellbar.

Ich halte daher vorliegend den Ansatz eines um 15 Prozentpunkte niedrigeren Sachwertfaktors in Höhe von 0,89 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Sachwertfaktor ist das Marktgeschehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenabschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung

mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-41.000,00 €
• Einfamilienhaus	-41.000,00 €
Summe	-41.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,50 Modernisierungspunkten)	329,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 164,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 53.956,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 53.956,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 53.956,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 53.956,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.564,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 164,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 584.496,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,09
Erstnutzungsfaktor	1,20

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

$$\begin{array}{lcl} \text{GEZ} = \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times \text{NS} \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} = 527.712,08 \text{ €} \quad \times \quad 0,09 \quad \times (1,20 - 1) \quad = \quad 9.392,09 \text{ €} \end{array}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	175,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 164,00 m ²
Kostenanteil	× 2,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 3.587,50 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:	
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 53.956,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 9.392,09 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 3.587,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –40.976,41 €
	rd. –41.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,760$

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **485.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35043 Marburg-Bauerbach, Zum Lahnberg 50 a

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bauerbach	580	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bauerbach	5	20/43

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 mit rd.

485.000 €

in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Bei einem Verkaufspreis von 485.000,- € und einer Wohnfläche von rd. 164 m² ergibt sich unter Außerachtlassung der Garagen ein Quadratmeterpreis von 470.000,- € : 164 m² = rd. 2.960,- €/m²-Wohnfläche, den ich, dies auch nach Maklerrecherchen und mir bekannter tatsächlicher Verkaufspreise von Ein- u. Zweifamilienhäusern in den „östlichen“ Stadtteilen, in der vorliegenden Lage für marktgerecht halte.

Marburg/Lahn, den 5. Oktober 2023



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und
Gebäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BeiWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BeiWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbshaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbshaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss der Stadt Marburg: Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Stadt Marburg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnungen eingegangenen Maße bzw. Flächenangaben wurden nach einer Plausibilitätsüberprüfung den in den Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen bzw. teilweise herausgemessen. Eine vollständige Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnungen übernommen werden kann.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 10,74 x 11,49	=	123,40 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	123,40 m ²
Dachgeschoss	= EG	=	123,40 m ²
	Brutto-Grundfläche Wohnhaus	=	370,20 m ²

Berechnung der Wohnfläche

Kellergeschoss

Eingang	lt. Angabe im Plan	=	7,94 m ²
		=	7,94 m ²
	- 3% Putzabzug	=	0,24 m ²
	Wohnfläche Kellergeschoss	=	7,70 m ²

Erdgeschoss

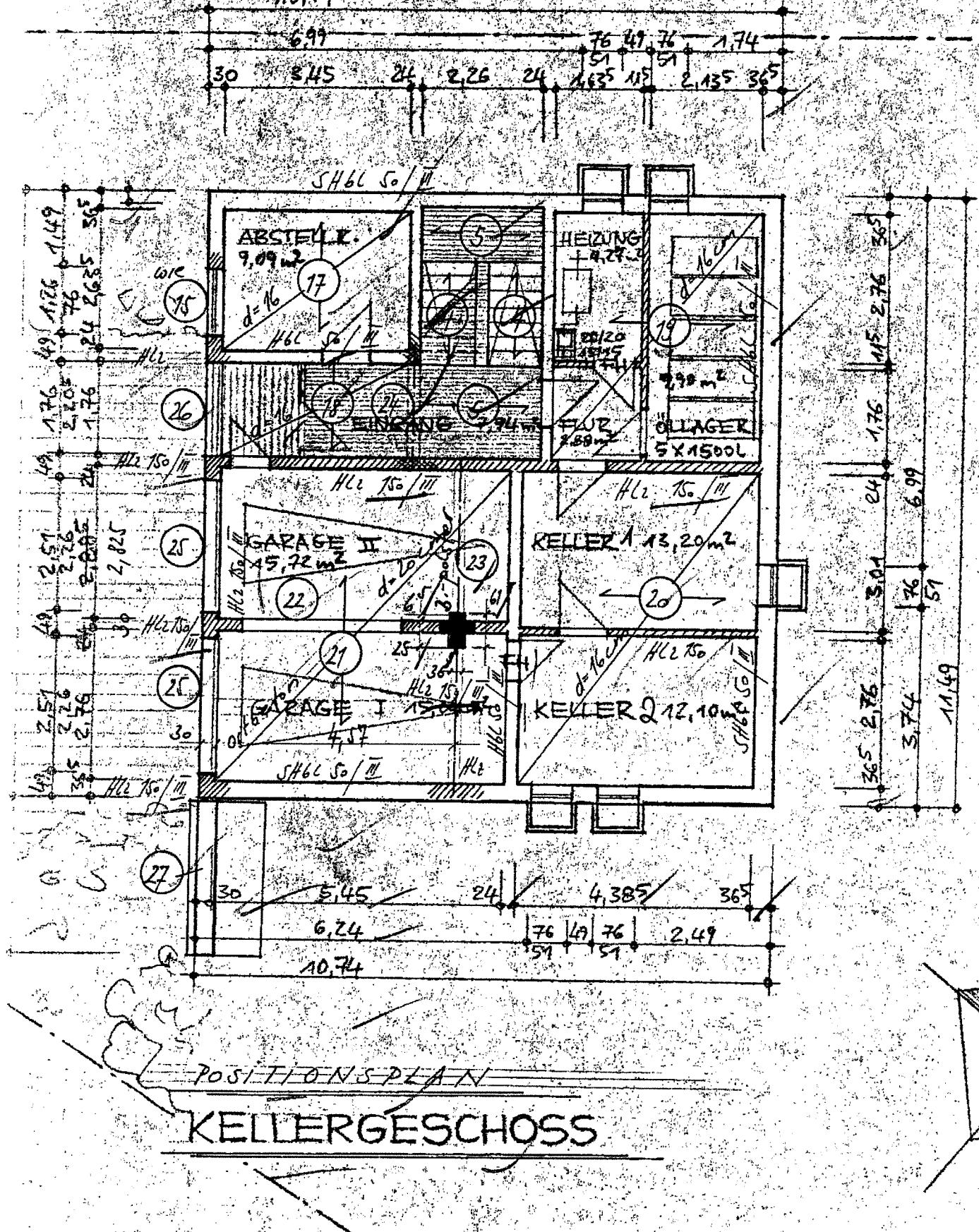
Treppenhausflur	ca. 2,26 x 1,75	=	3,96 m ²
Arbeiten	lt. Angabe im Plan	=	10,92 m ²
Garderobe	lt. Angabe im Plan	=	3,10 m ²
WC	lt. Angabe im Plan	=	3,64 m ²
Wohnen	lt. Angabe im Plan	=	32,43 m ²
Essen	lt. Angabe im Plan	=	12,57 m ²
Terrasse	lt. Angabe im Plan	=	6,20 m ²
Küche	lt. Angabe im Plan	=	8,23 m ²
Hauswirtschaft	lt. Angabe im Plan	=	8,02 m ²
		=	89,07 m ²
	- 3% Putzabzug	=	2,67 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss	=	86,40 m ²

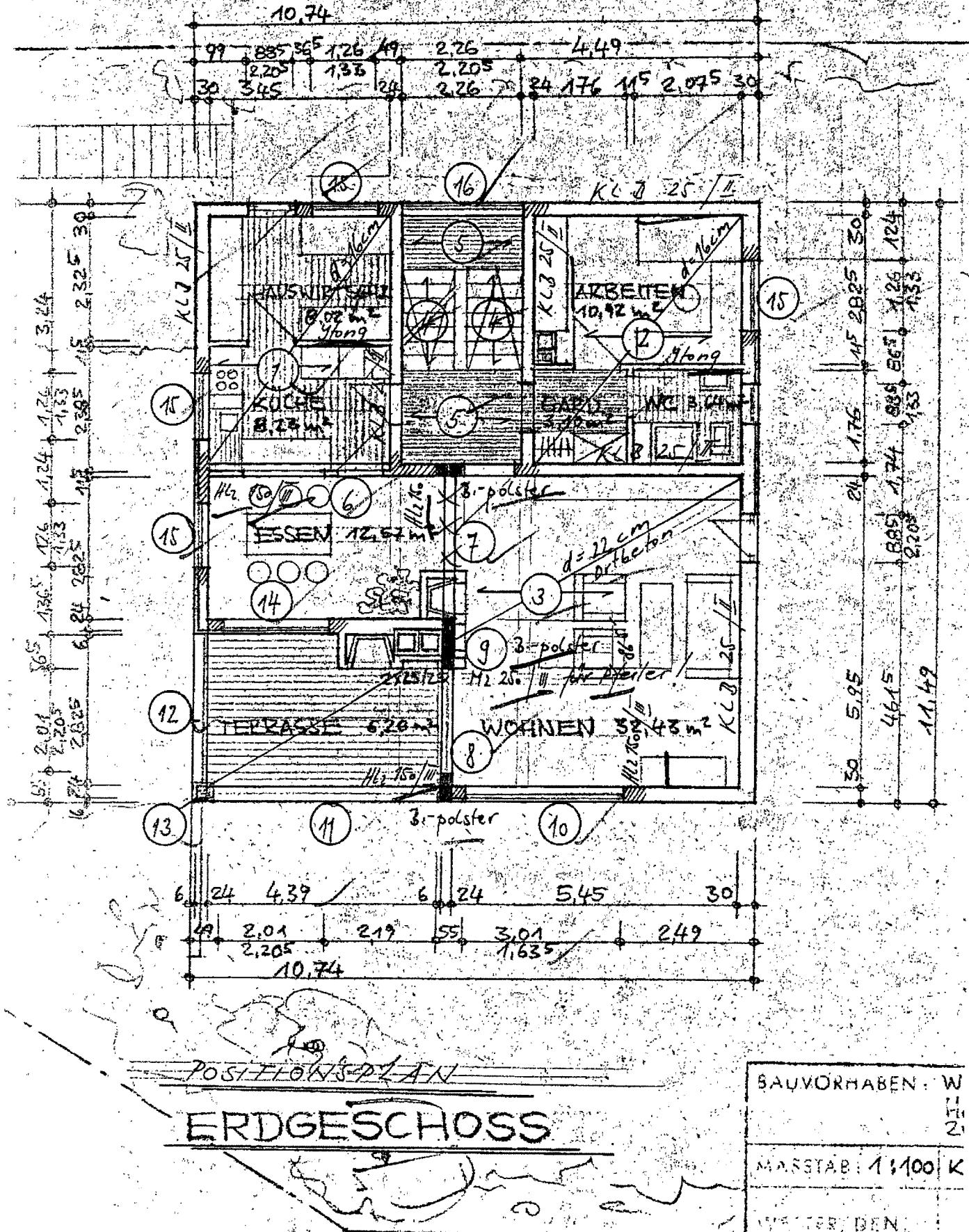
Dachgeschoss

Flur	lt. Angabe im Plan	=	10,74 m ²
Terrasse	lt. Angabe im Plan	=	2,77 m ²
Bad	ca. 3,95 x 3,45	=	13,63 m ²
Schlafen	ca. 3,95 x 4,35	=	17,18 m ²
Kinder	ca. 3,45 x 4,35	=	15,01 m ²
<u>Gast</u>	<u>ca. 3,45 x 3,60</u>	=	<u>12,42 m²</u>
		=	71,75 m ²
	<u>- 3% Putzabzug</u>	=	<u>2,15 m²</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss	=	69,60 m ²
Wohnfläche gesamt:	7,70 m ² + 86,40 m ² + 69,60 m ²	=	163,70 m ²

5-6

540,74





ERDGESCHOSS

SAUVORHAREN - W

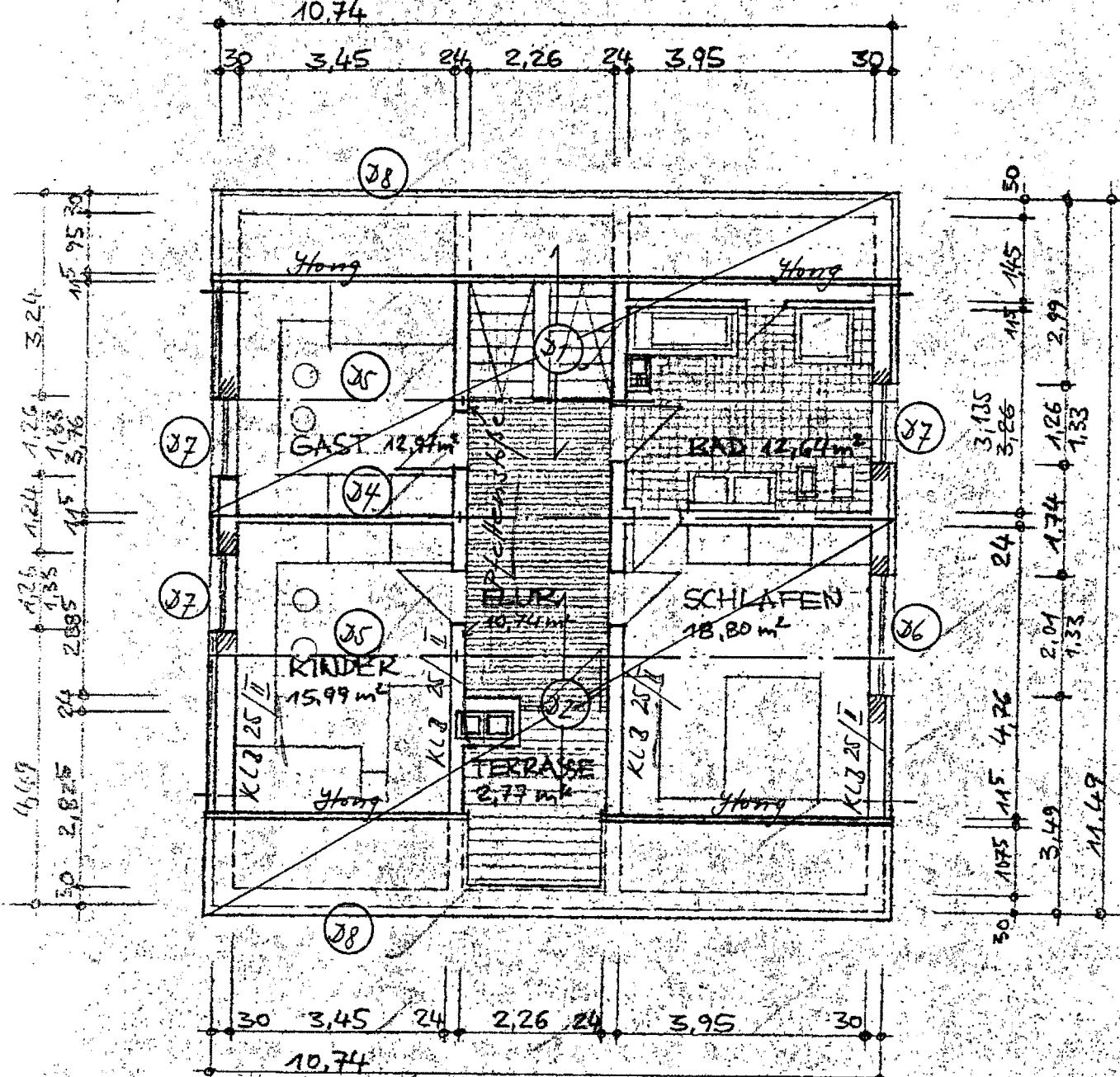
MASSTAB: 1:100 K

WATERDEN

ANSWER

2.10.49

三

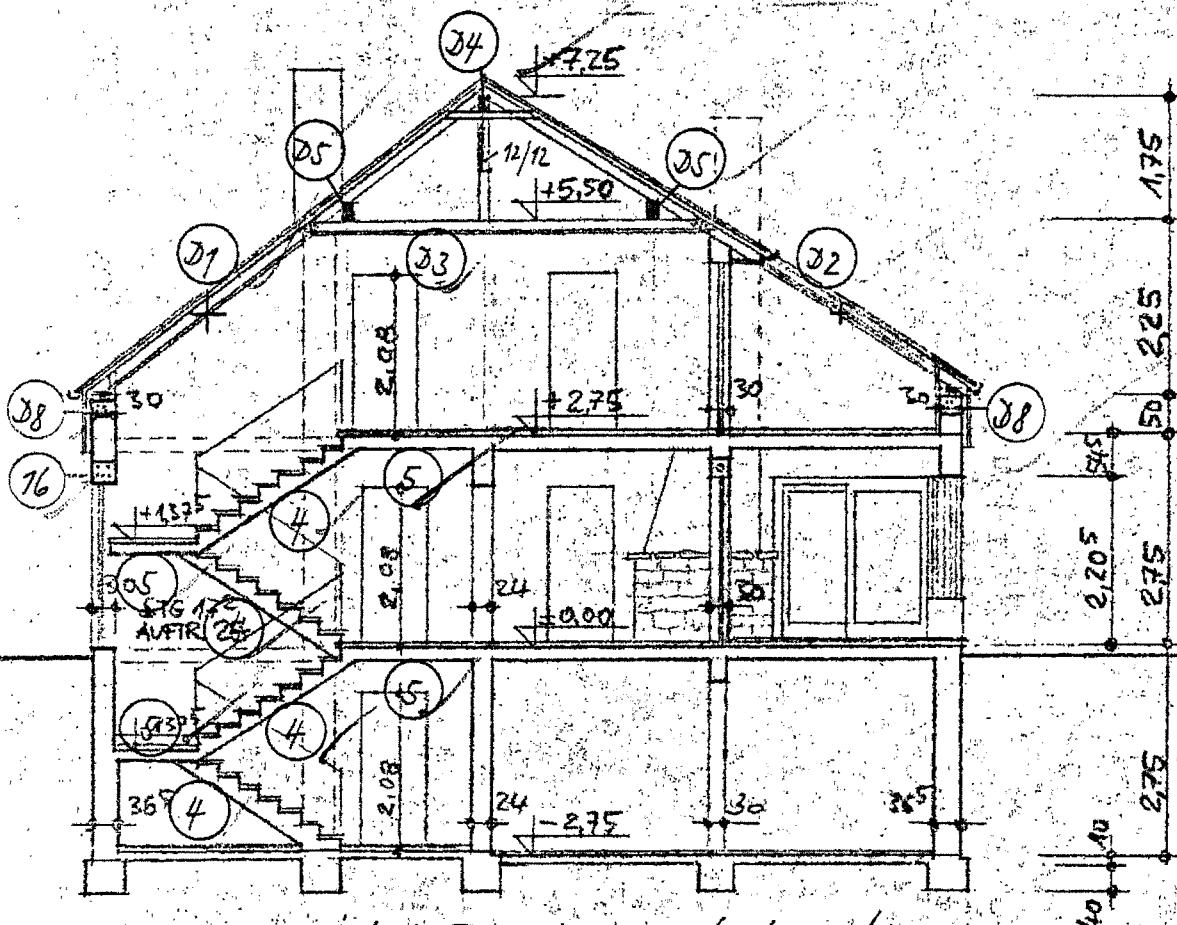


DACHGESCHOSS

POSITIONS PLAN

5.4

DACHDECKUNG: ETECNIK BELINER WELLE
 DACHVORSPRUNG: 0,15 m
 DACHNEIGUNG: 38° + 33°



sicher Fundamentplan!

SCHNITT

POSITIONSPLAN

BAUVRÄMENEN: WO:	MAX
	ZWI
MASSSTAB: 1:100 DAS	
WETTER: ORTS	
DATUM: GEZ.	
Z. 10.79	(initials)



Südwestansicht



Südwestansicht



südwestliche Freifläche



nordwestliche Wohnhauslängsseite



Nordostansicht



Nordostansicht



südöstliche Wohnhauslängsseite



überdachter Terrassenteil