4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)[7]	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	1	Wohnhaus	145	6,00	870,00	10.440,00
	2	Räume KG	51	6,00	306,00	3.672,00
Summe			196		1.176,00	14.112,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**14.112,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.822,40 €**
jährlicher Reinertrag	=	**11.289,60 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **49** Jahren Restnutzungsdauer	×	**34,525**
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	**389.773,44 €**
abgezinster Bodenwert (0,482 x 60.100,00 €)	+	**28.968,20 €**
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	**418.741,64 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**30.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	**388.741,64 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**11.500,00 €**[8]
Ertragswert des Grundstücks	=	**377.241,64 €**
	rd.	**377.000,00 €**

[7] siehe Anlage Nr. 4 (Mika)

[8] Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir (WoFlV) durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben (Mietpreiskalkulator) für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt. Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer und Miete von dem Durchschnitt abweicht, wurde auf Empfehlung des Immobilienmarktberichtes der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)

Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2021	0,6	0,7	29,7	7,4	397	5,46	102	161	36	25
(2020-2021)						(3,55 - 8,25 €)	(32 - 260 €/m²)			
2022	0,6	0,5	31,3	7,5	267	6,46	118	157	38	22
(2021-2022)						(4,19 - 9,50 €)	(34 - 300 €/m²)			
EFH (teil)vermietete Objekte										
2021	1,1	0,5	24,5	5,3	12	6,62	108	157	34	26
(2020-2021)						(4,70 - 9,08 €)	(50 - 225 €/m²)			
2022	1,2	0,6	26,7	8,2	13	6,61	149	172	34	24
(2021-2022)						(4,53 - 8,33 €)	(50 - 225 €/m²)			

Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 Landkreise Gießen/Lahn-Dill/Marburg Biedenkopf

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 419.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 377.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [419.000,00 € x 1,000 + 377.000,00 € x 0,400] ÷ 1,400 = **rd. 405.000,00 €**.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstücke in 35619 Braunfels-Bonbaden, Am Kreuzberg 18a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bonbaden	1818	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bonbaden	13	265/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2023 mit rd.

405.000,00 €

in Worten: vierhundertfünftausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 24.07.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

HBO:
Hessische Bauordnung (1993 + 2018)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[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

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.

6. Verzeichnis der Anlagen

1.) Lage im Raum

2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan

3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

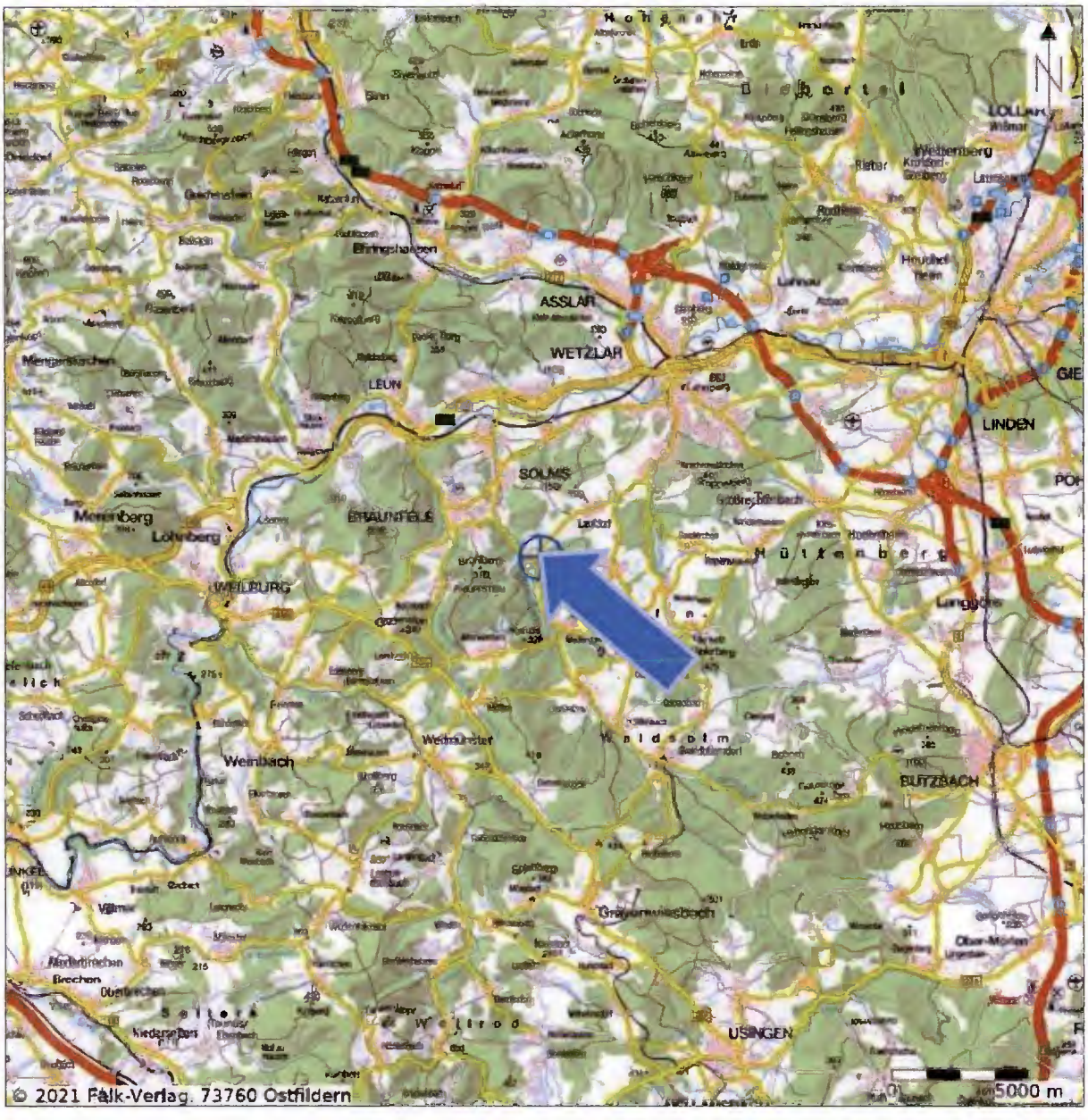
4.) Mika - Mietwertkalkulator 2023

5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) sowie der Nutzfläche im Kellergeschoss

6.) Bauzeichnungen

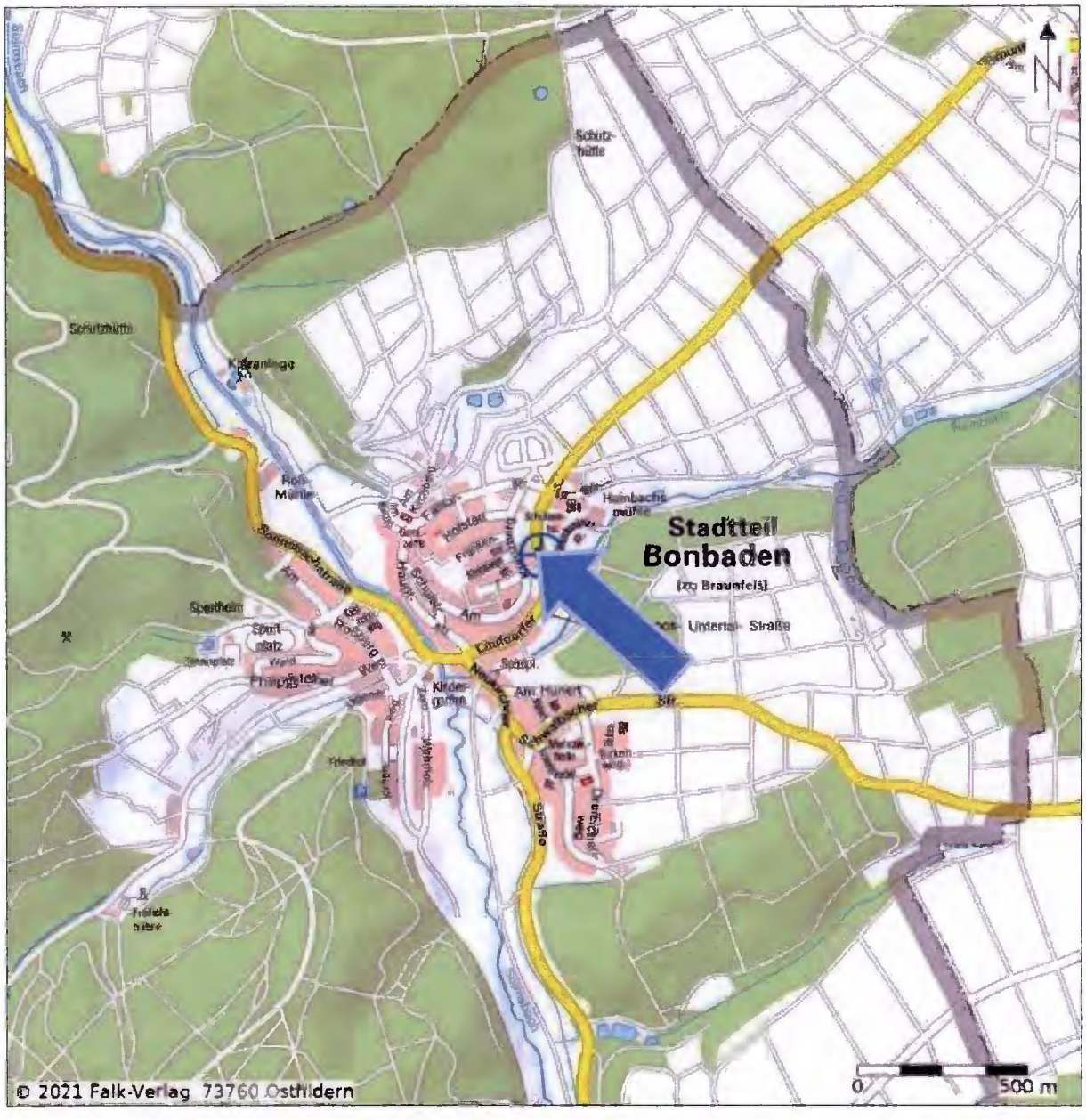
7.) Fotoliste

Anlage 1) Lage im Raum



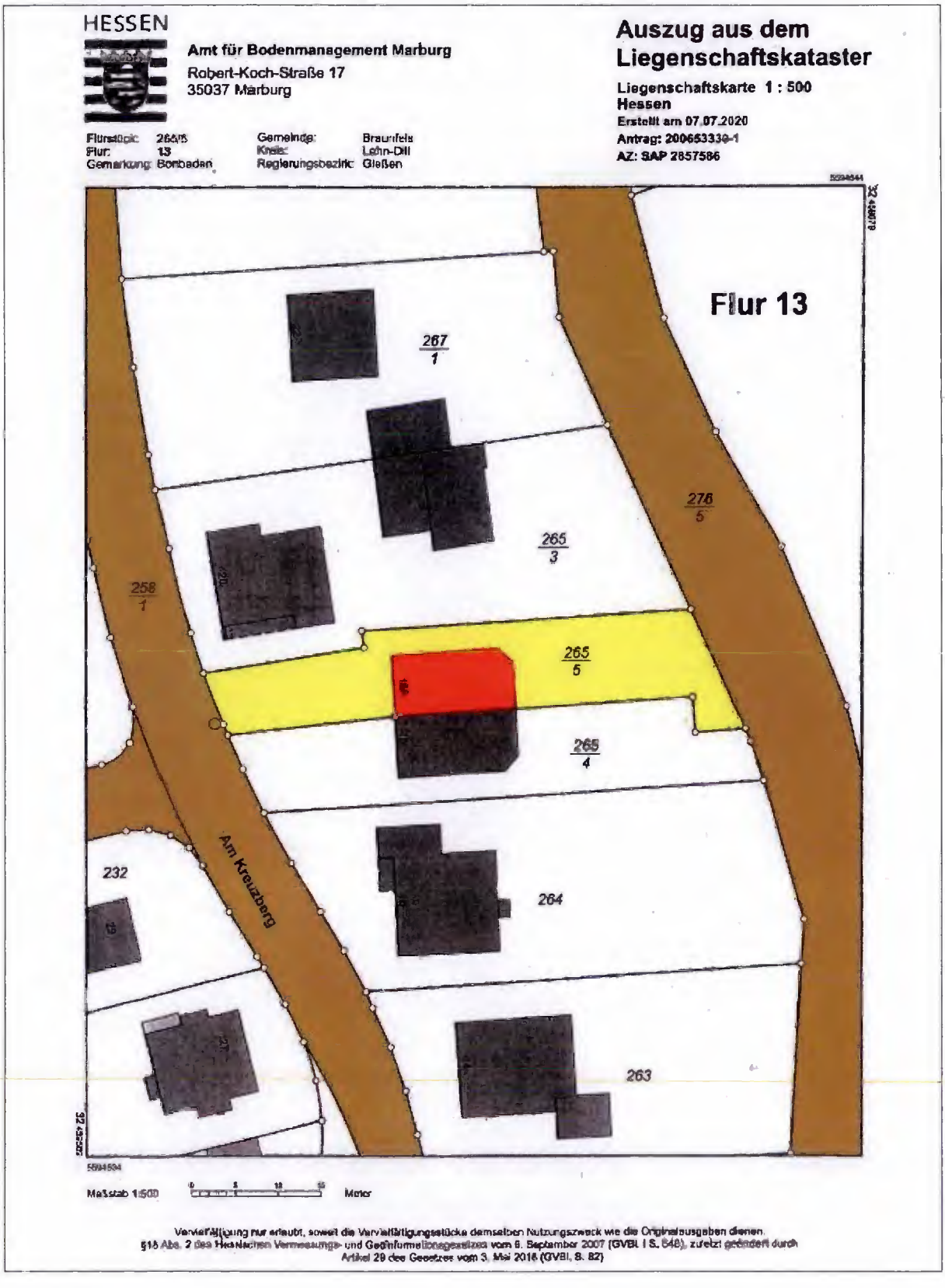
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
http://www.sprengnetter.de

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
http://www.sprengnetter.de

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
http://www.geo.hessen.de

Anlage 4) Mika - Mietwertkalkulator 2023

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Marburg,
Stadt Marburg und Stadt Gießen

HESSEN

Mika - Mietwertkalkulator 2023

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1-2023)

Landkreis	**Lahn-Dill-Kreis**
Stadt / Gemeinde	**Braunfels**
Gemarkung	**Bonbaden**
angesetzter Bodenrichtwert	**95 €/m²**
Baujahr (ggf. fiktiv)	**2001**
Ausstattung	**gehoben**
Wohnfläche	**170 m²**

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023)	**6,00 €/m²**
entspricht einer Miete von	**1.020,00 €**

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Einschätzung. Sie bezieht sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum.
Für die überschlägige Einschätzung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Das Ergebnis ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse stammen. Den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für den Bereich des Amts für Bodenmanagement Marburg (Landkreis Marburg-Biedenkopf inklusive der Stadt Marburg, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Gießen inklusive der Stadt Gießen) standen zur Auswertung 2.798 Datensätze aus einem Zeitraum von 01.09.2016 bis 31.08.2022 zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.
Bitte beachten Sie dazu die Anlage:

Allgemeine Informationen

Die von Mika errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der vom Antragsteller benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiete nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim AfB Marburg als zuständige Ansprechpartner:

Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg	E-Mail	gs-gaa-afb-mr@hvbg.hessen.de	0611 535-3330
Berliner Platz 1 35390 Gießen	E-Mail	gutachterausschuss@giessen.de	0641 306-2210
Barfüßerstraße 11 35037 Marburg	E-Mail	gutachterausschuss@marburg-stadt.de	06421 201-1644
	Homepage	gutachterausschuss.hessen.de	

Anlage 5) **Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
(ohne Bereich c)
sowie der Nutzfläche im Kellergeschoss

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

Kellergeschoss		
Bereich a	6,97 m x 13,94 m	
	- 1,75 m x 1,75 m | 2	95,63 m²
Erdgeschoss		
Bereich a	7,00 m x 13,99 m	
	- 1,75 m x 1,75 m | 2	96,40 m²
Dachgeschoss		
Bereich a	7,00 m x 13,99 m	97,93 m²
		289,96 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		rd. 290,00 m²

NUTZFLÄCHE

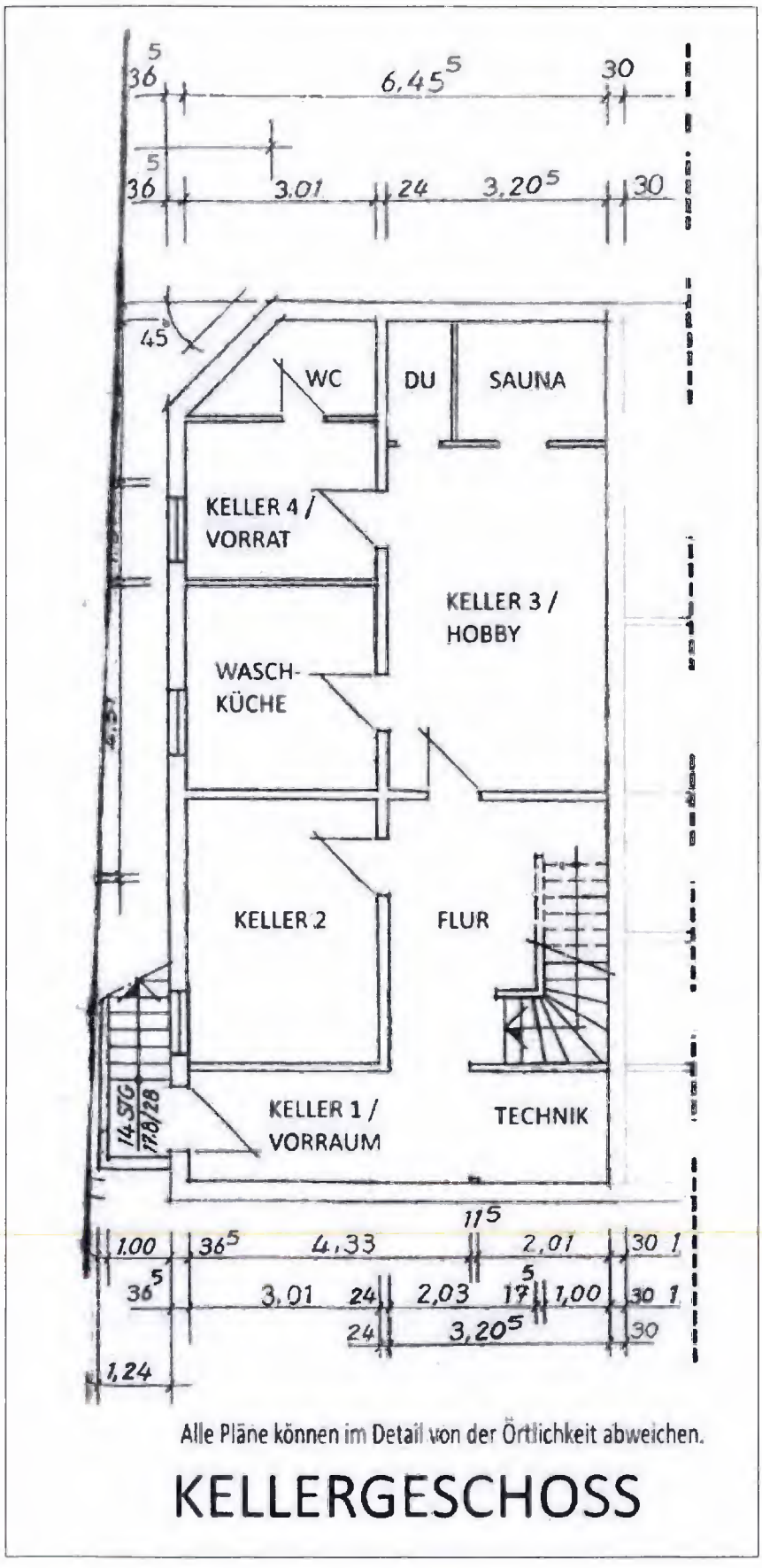
Kellergeschoss[8]

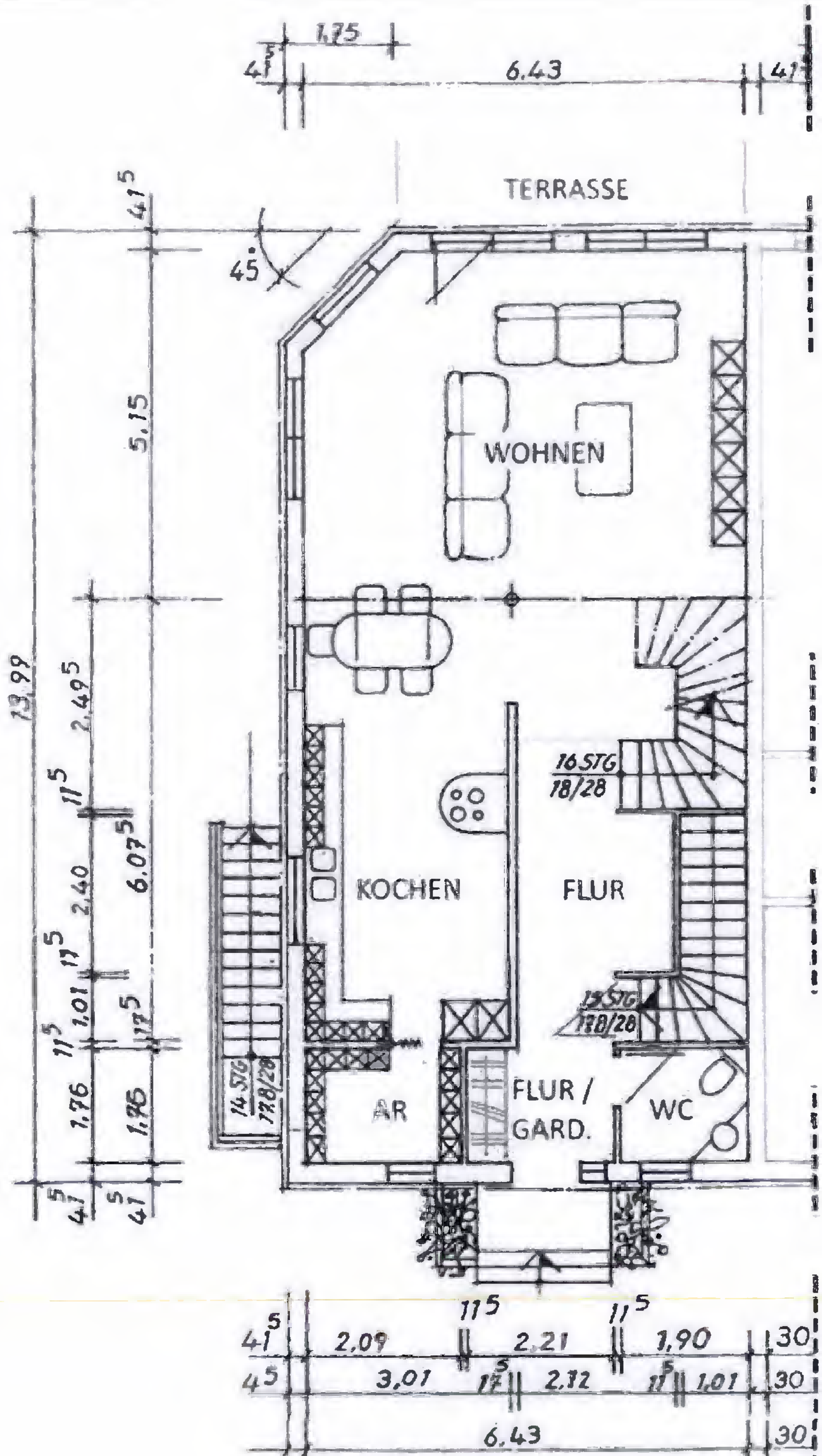
Keller 1 / Vorraum	~ 3,00 m x 2,17 m + 1,41 m x 1,60 m	~ 8,77 m²
Technik	~ 2,01 m x 1,70 m	~ 3,42 m²
Flur	~ 4,34 m x 1,97 m + 1,19 m x 1,12 m	~ 9,88 m²
Keller 2	3,61 m x 2,97 m	10,72 m²
Keller 3 / Hobby	4,70 m x 3,10 m	14,57 m²
Dusche	1,94 m x 1,00 m	1,94 m²
Sauna	1,91 m x 1,90 m	3,63 m²
Waschküche	2,92 m x 2,98 m	8,70 m²
Keller 4 / Vorrat	2,94 m x 2,55 m	7,50 m²
WC	1,27 m x m.L. 2,23 m	2,83 m²
		~ 71,96 m²

Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt **rd. 72,00 m²**

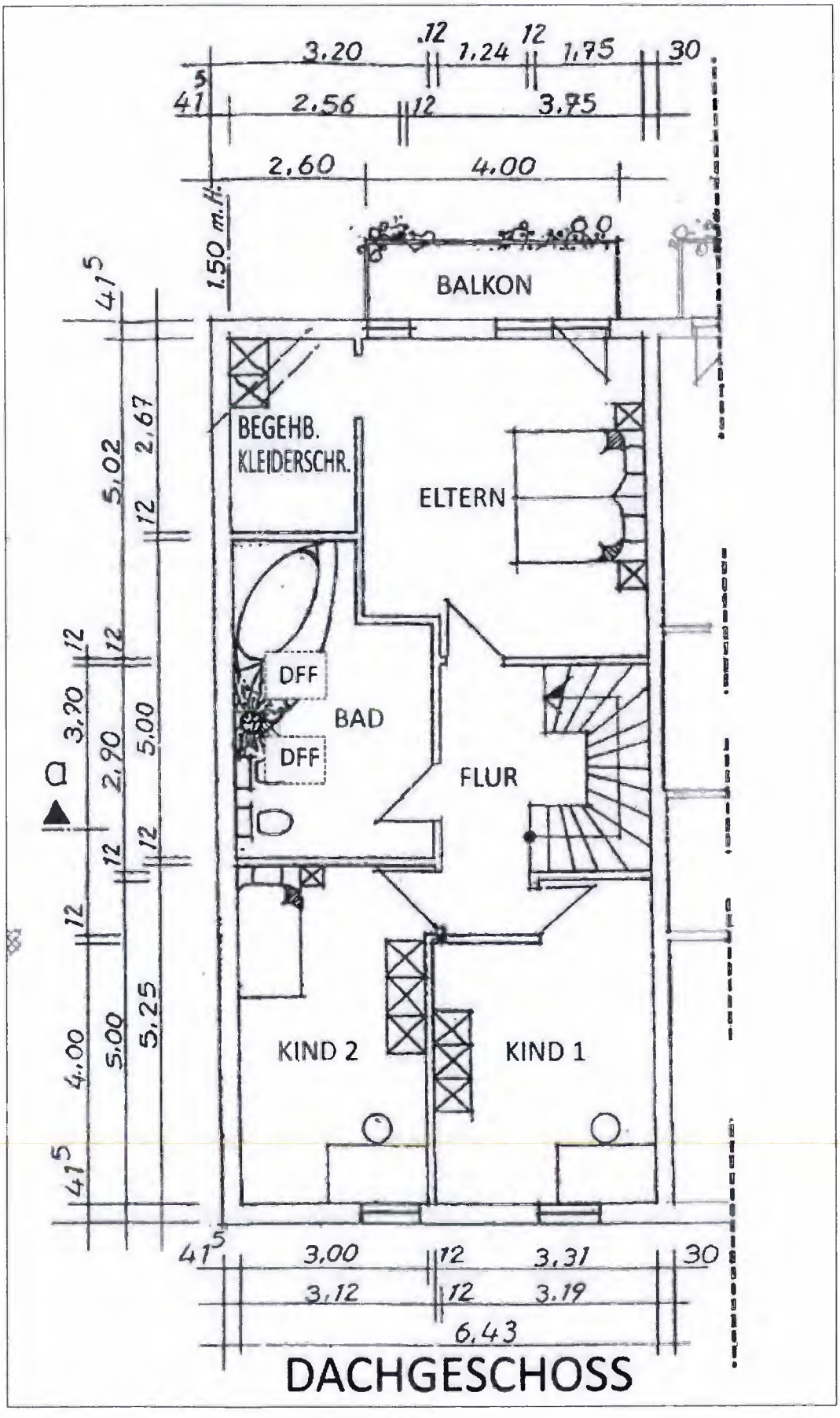
[8] Die grün markierten Räume wurden in der Ertragswertberechnung erfasst.

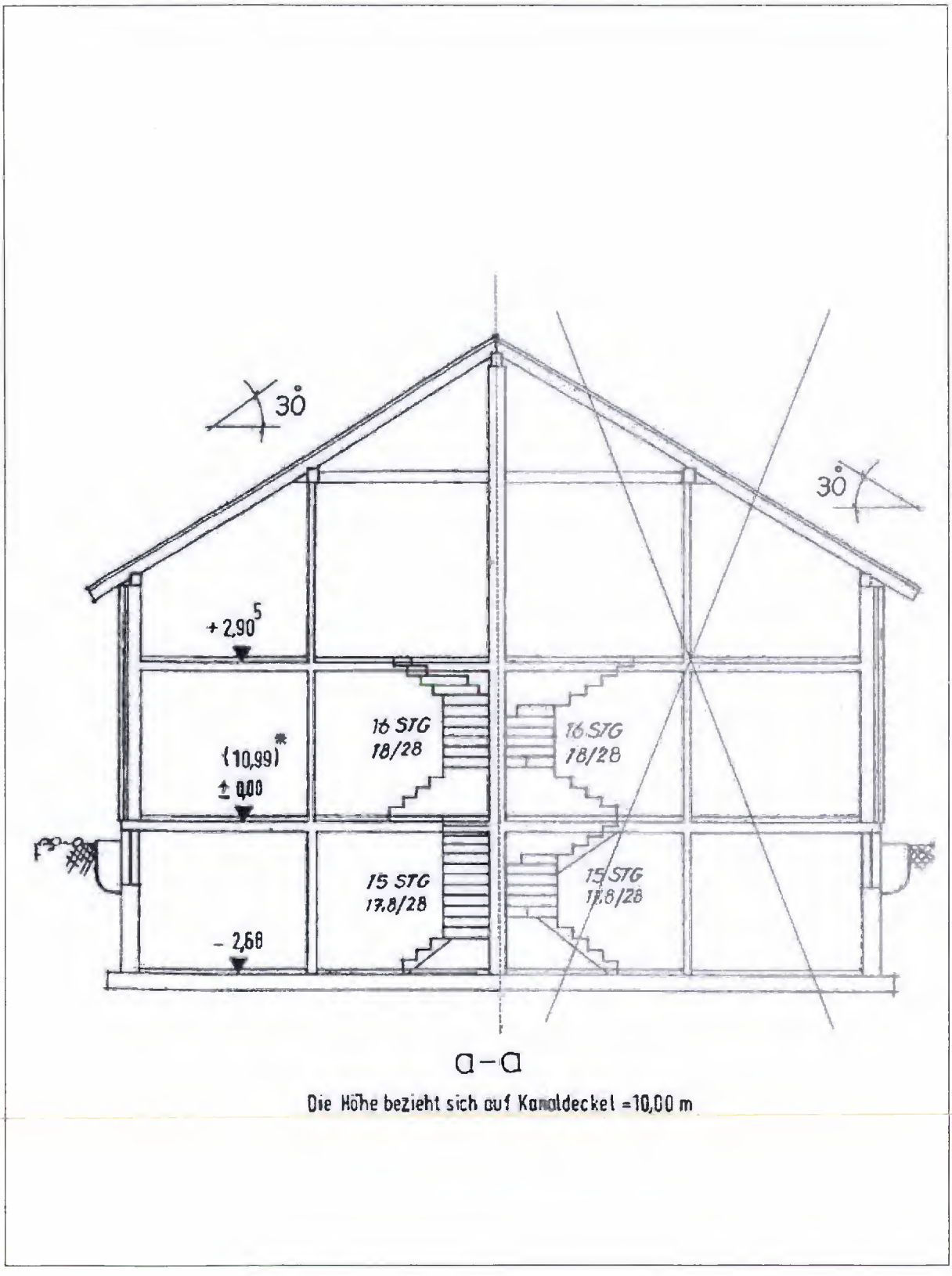
Anlage 6) **Bauzeichnungen**





ERDGESCHOSS


3,20
,12
1,24
12
1,75
30
2,56
12
3,75
2,60
4,00
1,50 m.H.
BALKON
BEGEHB.
KLEIDERSCHR.
ELTERN
DFF
BAD
DFF
FLUR
KIND 2
KIND 1
5,02
2,67
3,20
2,90
5,00
4,00
5,00
5,25
3,00
3,12
3,31
3,19
6,43
DACHGESCHOSS


30°
30°
+ 2,90
(10,99)*
± 0,00
- 2,68
16 STG
18/28
16 STG
18/28
15 STG
17,8/28
15 STG
17,8/28
a-a
Die Höhe bezieht sich auf Kanaldeckel =10,00 m

Schnitt

Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1	Blick in die Erschließungsstraße
Bild A2 bis A5	Ausblick / Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B5	exemplarische Gebäudeansichten
Bild B6	Kelleraußentreppe
Bild B7	Gebäudeeingang
Bild B8 bis B11	exemplarische Grundstücksansichten

C. Haustechnik

Bild C1 bis C5	Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D7	Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A2 Ausblick / Umfeld

Bild A3 Ausblick / Umfeld

Bild A4 Ausblick / Umfeld

Bild A5 Ausblick / Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht (Aufnahme aus 20201)

Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B5 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B6 Kelleraußentreppe

Bild B7 Gebäudeeingang

Bild B8 exemplarische Grundstücksansicht

Bild B9 exemplarische Grundstücksansicht

Bild B10 exemplarische Grundstücksansicht

Bild B11 exemplarische Grundstücksansicht

C. Haustechnik

Bild C1 Beispiel Haustechnik

Bild C2 Beispiel Haustechnik

Bild C3 Beispiel Haustechnik

Bild C4 Beispiel Haustechnik

Bild C5 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten