

# Anlage 1

## Berechnungsgang des Sachwertes der Liegenschaft Norden, Knphausenstr. 65

Baujahr (fiktiv)	1970
Bautechnisches Alter	55 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre

### Bodenwert (§ 40 ImmoWertV):

Wohnbaufläche	338 m²	145,00 €	49.010,00 €
---------------	--------	----------	-------------

### Wert der baulichen Anlagen:

Brutto-Grundfläche DIN 277-1:2005-02	166 m²		
x Herstellungskosten lt. NHK 2010	€/m²	820,00 €	136.120,00 €
Brutto-Grundfläche DIN 277-1:2005-02	m²		
x Herstellungskosten lt. NHK 2010	€/m²	- €	- €
Brutto-Grundfläche DIN 277-1:2005-02	m²		
x Herstellungskosten lt. NHK 2010	€/m²	- €	- €
Brutto-Grundfläche DIN 277-1:2005-02	m²		
x Herstellungskosten lt. NHK 2010	€/m²	- €	- €
			136.120,00 €
x Baupreisindex (§ 36 ImmoWertV)			184,70
x Ortsfaktor			1,00
			251.413,64 €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)	78,57 % -	197.539,29 €	53.874,35 €
--------------------------------------	-----------	--------------	-------------

Baul. Außenanl. u. sonstige Anl. (§ 37 ImmoWertV)			9.500,00 €
---	--	--	------------

Vorläufiger Sachwert			112.384,35 €
----------------------	--	--	--------------

### Marktanpassung (§ 7 ImmoWertV)

Sachwertfaktor	0,97		
Zwischensumme			109.012,82 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2+3 ImmoWertV)			
Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	3,00 % -	3.270,38 €	
Wertb. Umstände (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	0,00 %	- €	- 3.270,38 €

### Verkehrswert:

105.742,44 €

Die obigen Berechnungen wurden centgenau durchgeführt.

Dieses soll keine absolute Genauigkeit der Schätzwerte vortäuschen.