

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Ruth Klinge-Pulka

von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Mitglied im bvis Landesverband Niedersachsen-Bremen

Am Schönen Hoop 15
310974 Wennigsen

Tele: 05109 66 35

Fax: 05109 64 426

mobil: 0172 978 22 39

info@klinge-pulka.de

www.klinge-pulka.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG



für das bebaute Grundstück
Krugstraße 4 in 30982 Pattensen OT Hüpede

Verkehrswert 360.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Daten zum Grundstück und Auftraggeber	3
1. Vorbemerkung	
1.1 Auftrag / Besichtigung	4
1.2 Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag)	4
1.3 Grundbuch	5
1.4 Rechte und Belastungen	5
1.5 Hinweise	6
1.6 Angaben gemäß Auftragsschreiben Gericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1 Lagemerkmale	7 – 8
2.2 Grundstücksmerkmale	9
3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung	10 – 11
4. Wertermittlungen	
4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren	12
4.1.1 Sachwertverfahren	12 – 13
4.1.2 Ertragswertverfahren	13 – 14
4.1.3 Vergleichswertverfahren	14
4.1.4 Wahl des Verfahrens	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung	15
4.2.2 Bodenwert	15 – 16
4.3 Bauwert	17
4.3.1 Allgemeines	17
4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus	17
4.3.3 Kostenkennwerte	18
4.3.3.1 Wohnhaus	18
4.3.3.2 Carport	19
4.3.4 Baupreisindex	19
4.3.5 Alterswertminderung	19 – 20
4.3.6 Bauwertermittlung	20
4.3.7 Grundstückssachwert	21
4.4 Vergleichswertverfahren	22
5. Verkehrswert	23
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 – 5	Bauzeichnungen
Anlage 6	Berechnungen
Foto 1 – 12	Ortsbesichtigung vom 24. Oktober 2025

Katasteramt	Hameln-Hannover			
Amtsgericht	Springe			
Grundbuch	Hüpede			
Gemarkung	Hüpede			

Blatt	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Wirtschaftsart und Lage
902	3	68/38	455	Gebäude- und Freifläche, Krugstraße 4

Eigentümer	geb.
Auftraggeber	Amtsgericht Springe – Abteilung für Zwangsversteigerungen – Zum Oberntor 2 in 31813 Springe
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung in dem Teilungsversteigerungsverfahren ./. Aktenzeichen: 3 K 7/25
Tag der Ortsbesichtigung	24. Oktober 2025
Wertermittlungsstichtag	24. Oktober 2025

1. Vorbemerkung

1.1 Auftrag / Besichtigung

<i>Auftrag</i>	Das Amtsgericht Springe beauftragte mich mit Beschluss vom 25. August 2025 in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft, die vorstehend näher bezeichnete Liegenschaft zu besichtigen und ihren Verkehrswert zu ermitteln.
<i>Besichtigung</i>	Das Bewertungsobjekt – Grundstück einschließlich aufstehender Bebauung – habe ich am 24. Oktober 2025 im Beisein von Herrn im repräsentativen Umfang
<i>Übergebene Unterlagen</i>	Für die Bewertung lagen mir, neben dem am Besichtigungstag angefertigten Besichtigungsprotokoll, folgende Unterlagen vor: • Grundbuchauszug • Bauunterlagen von Frau (per Mail)
<i>Eigene Recherchen</i>	• Grundstücksmarktdaten 2025 • Bodenrichtwertauskunft (BorisN) • Bauunterlagen der Region Hannover • Weitere teilmarktspezifische Kenn- und Marktdaten durch Internetrecherchen

1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

<i>Grundlage der Wertermittlung</i>	Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen – wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen – zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
-------------------------------------	---

<i>Wertermittlungstichtag</i> <i>Qualitätsstichtag</i>	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, der bei der Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands anzuhalten ist. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
---	---

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung – 24. Oktober 2025.

1.3 Grundbuch

Grundbuch

Das Grundbuch hat vorgelegen. In Abteilung II befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd.Nr. 2 zu lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 398, Bestandsverzeichnis Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2005 (URNr. 231/05, Notar und URNr. 9/09, Notariatsverwalter für den verst. Notar Springe) eingetragen am 23.09.2006.

Lfd.Nr. 3 zu lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 7/25). Eingetragen am 21.07.2025.

Etwaige Grundpfandrechte in Abteilung III wären nicht verkehrswertrelevant.

1.4 Rechte und Belastungen

Baulasten

Gemäß amtlichem Lageplan ergeben sich keine Hinweise auf Baulasten.

Altlasten

Altlasten im Boden, von denen eine aktuelle oder potentielle Gefahr für die Umwelt ausgeht, sind im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt worden. Es wird deshalb unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück frei von Altlasten ist. Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse erfolgte nicht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung konnte lediglich auf angezeigte Merkmale, die auf wertrelevante Bodenverhältnisse hinweisen, geachtet werden. Es waren jedoch dementsprechende Besonderheiten nicht erkennbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine übliche Bodenbeschaffenheit ohne Besonderheiten unterstellt.

1.5 Hinweise

Haftungsausschluss

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Dieses Gutachten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Weitere Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

1.6 Beschränkungen und weitere Angaben gemäß Auftragsschreiben des Gerichtes

- | | | |
|----|--|---|
| a) | <i>Mieter oder Pächter</i> | Das Wohnhaus wird von Herrn bewohnt. |
| b) | <i>Gewerbebetrieb</i> | Wohnnutzung |
| c) | <i>Maschinen oder Betriebseinrichtungen</i> | Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| d) | <i>Verdacht auf Hausschwamm</i> | Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. |
| e) | <i>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i> | Es wurden mir keine Beschränkungen und Beanstandungen mitgeteilt. |
| f) | <i>Hausverwaltung</i> | Nicht vorhanden |
| g) | <i>Baulastenverzeichnis</i> | Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens |
| h) | <i>Grundbuch</i> | Siehe Punkt 1.3 des Gutachtens |

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

Region/Ort

Großraumlage

Stadt Pattensen – Region Hannover

(Quelle: Homepage der Stadt Pattensen und weitere Internetrecherchen)

Pattensen ist eine Kleinstadt in der Region Hannover südlich der Stadt Hannover. Sie ist die zweitkleinste Gemeinde in der Region und landwirtschaftlich geprägt. Viele der Bewohner sind Pendler in den Wirtschaftsraum Hannover.

Einwohnerzahl

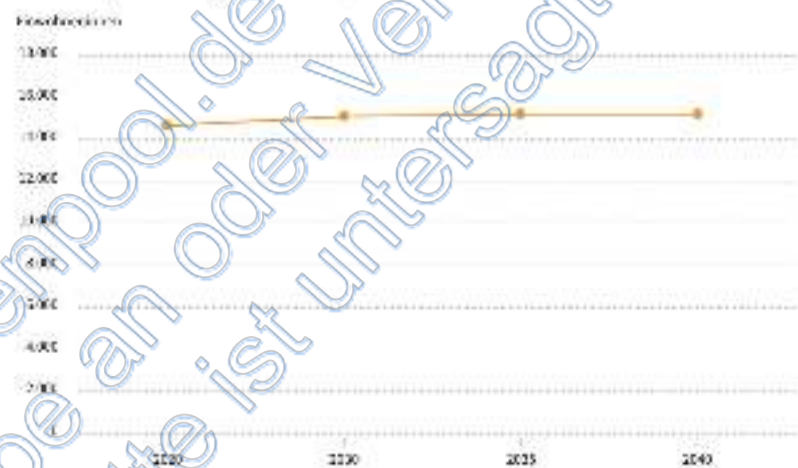
rd. 15.000 Einwohner

Demographische Entwicklung

Wegweiser Kommune

Bevölkerung

Pattensen (in der Region Hannover)



Quelle: FZG der Statistik des Bundes und der Länder, Werner Gmel, eigene Berechnungen
© Statistisches Bundesamt – Informationssystem – Version 2.0
© Bundesagentur für Statistik

Lage im Raum

Stadtteolfunktion

Die Orte Hüpede und Oerie bilden den gemeinsamen Stadtteil Hüpede-Oerie. Beide Orte haben zusammen 1.620 Einwohner und sind somit der drittgrößte Stadtteil der Stadt Pattensen. Der Stadtteil liegt in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum Pattensen-Mitte.

Wirtschaftliche Situation

Die zentrale Lage Pattensens zählt zweifellos zu den Stärken des Standortes. Die Landeshauptstadt Hannover und die Städte Laatzen, Hildesheim und Hameln sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Die Nähe zum Messegelände Hannover/ Laatzen macht den Standort Pattensen ebenfalls attraktiv.

Anbindung

Straßen und öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadt Pattensen befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage zirka 15 km südlich der Landeshauptstadt Hannover. Die nahen Autobahnen A2 und A7 sind über die Bundesstraßen 443, 3 und 6 innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Der Flughafen Hannover ist zirka 40 km entfernt. Das Messegelände Laatzen befindet sich in 9 km Entfernung. Die Stadt ist in das Busverkehrsnetz des Großraumverkehrs Hannover eingebunden.

Infrastruktur

Einkauf Öffentliche Einrichtungen

Die Stadt Pattensen verfügt über eine gute Infrastruktur. Sie bietet einen guten Wohn- und Freizeitwert. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Es gibt ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf. Für die Sport- und Freizeitgestaltung sind ausreichend Spiel- und Sportstätten vorhanden.

In Hüpede ist ein erst vor wenigen Jahren errichteter Kindergarten vorhanden. Des Weiteren ist eine Grundschule geboten, an der vier Schulklassen aus Hüpede und dem Nachbarort Oerie unterrichtet werden. An den Schulkomplex ist eine Sporthalle angeschlossen.

2.2 Grundstücksmerkmale

Umgebung

Lage

Das Ortsbild im Bereich des Bewertungsobjektes ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofanlagen.

Bebauung / Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Carport bebaut.

Immissionen

Beeinträchtigungen wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Grundstück

Grenzverhältnisse

Offene Bauweise

Entwicklungszustand

Bebautes, voll erschlossenes Grundstück

Tatsächliche Ausnutzung

Vorhandene GRZ: rd. 0,2

Zuschnitt/Form

Ebenes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt (Anlage 1)

Erschließung

Ver- /Entsorgung

Wasser-, Elt.-, Gas- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück liegt in einem seit längerer Zeit bebauten Gebiet. Die Erschließungsstraße für das Grundstück ist ausgebaut. Ich gehe davon aus, dass Beiträge gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz für das Grundstück und die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Straßenzustand

Asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, ortsübliche Erschließung

3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereich können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeines

Bezeichnung

Wohngebäude

Nutzung

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit
ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden

Baujahr (Genehmigungen)

24.01.2006

Wohnhaus mit zwei Stellplätzen

14.06.2006

Veränderte Raum- und Fensteraufteilungen

16.05.2014

Ausbau Spitzboden (Trockenboden) und
Errichtung einer Gaube

Rohbau

Konstruktionsart

Konventionelle Bauweise – Mauerwerksbau

Geschosszahl

Eingeschossig

Dachform

Hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus
Betondachsteinen

Geschossdecken

Massiv

Fassade

Wärmedämmverbundsystem

Ausbau

Fenster

Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Sprossen), Rollläden

Innentüren

Holz mit Futter und Bekleidung

Treppen

Offene Holztreppen

Küche

Versorgungsanschlüsse

Bad/Sanitär

EG: Gäste-WC

DG: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken

Bodenbeläge

Fliesen, Laminat, PVC-Belag

Wand- und Deckenflächen

Tapete, Raufaser gestrichen, Fliesen

Technik

<i>Elektro</i>	Entspricht den zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung üblichen Vorschriften.
<i>Heizung</i>	Zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung
<i>Kamin</i>	Kaminofen im Wohnzimmer
<i>Warmwasserversorgung</i>	Über die Heizungsanlage
<i>Energieausweis</i>	Hat nicht vorgelegen

Grundrissgestaltung

Zeittypische Grundrissgestaltung – siehe Anlagen

Carport

Holzständerwerk mit Flachdach

Außenanlagen

Befestigte Hofflächen und Zuwegungen
Rasenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs, Zaunanlage,
Terrasse mit Pergola, Gartenhaus

Flächen – gemäß der genehmigten Bauunterlagen

<i>Bebaute Fläche</i>	Wohnhaus	80,18 m ²	
	Carport	12,50 m ²	
<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	Wohnhaus	203 m ²	
	Carport	13 m ²	
<i>Wohnflächen</i>	Erdgeschoss	62,88 m ²	
	Dachgeschoss	49,60 m ²	
	Spitzboden	5,37 m ²	(Trockenboden)
		<u>117,85 m²</u>	

Besonderheiten

Bauschäden / Instandsetzungsbedarf

Der Gebäudebestand befand sich zum Bewertungsstichtag in einem mittleren Zustand.
Der Bauzustand wird in den Bewertungsverfahren hinreichend berücksichtigt.

4. Wertermittlungen

4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Entsprechend dem Gutachtenauftrag ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilien-Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt. Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter bzw. bebaubarer Grundstücke

- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Vergleichswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Für die nicht-amtliche Erstattung von Gutachten haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt.

4.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zählt zu den anerkannten, erprobten und sinnvollen Wertermittlungsverfahren. Obwohl es inzwischen teilweise als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird, ist das Sachwertverfahren nach allgemeiner Auffassung eine der wesentlichen Säulen der Wertermittlung und sollte in Fällen, in denen Rentabilität eines Bewertungsobjektes nicht im Vordergrund steht (z.B. wegen überwiegender Eigennutzung) oder bei Mangel an Vergleichsobjekten als Kontrollrechnung in Betracht gezogen werden. Das Sachwertverfahren wird daher überwiegend bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet.

Als Sachwert (Bauwert) wird die Addition der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes verstanden. Der Sachwert ist somit ein Zeitwert der Grundstückssubstanz am Wertermittlungsstichtag.

Zur Ermittlung des Bauwertes wird die bebaute Fläche berechnet. Nach Zuordnung eines geeigneten Quadratmeterpreises auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010, in denen abweichend von früheren Normalherstellungskosten auch die Baunebenkosten eingerechnet sind, des zutreffenden Bauindex, der Einschätzung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer ergibt sich nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und Abnutzung der Gebäudezeitwert.

Der Gesamt-Sachwert eines Grundstücks ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertes zuzüglich des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes der baulichen Anlagen inklusive der Außenanlagen.

Der so ermittelte Sachwert ist abschließend auf die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen und um die objektspezifischen Besonderheiten wie gegebenenfalls erforderliche Abzüge für Reparaturstau o.ä. zu bereinigen.

Die Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt über Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren, die aus dem Verhältnis von Substanzwert und örtlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden sind.

4.1.2 Ertragswertverfahren

Bei grundsätzlich vermietbaren Objekten ist nach allgemeinen Marktgegebenheiten die erzielte bzw. die zu erwartende Rendite maßgeblich für die Bemessung von Kaufpreisen und somit maßgeblich für die Verkehrswertbestimmung heranzuziehen. Fremdgenutzte bzw. fremdvermietbare Objekte werden daher in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet.

Grundlagen dieses Verfahrens sind eingehende Überlegungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung des Objekts. Hierzu sind insbesondere der marktübliche Rohertrag aus Miet- bzw. Pachtverhältnissen maßgeblich, die üblichen Kosten für die Bewirtschaftung, der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes für die marktübliche Rentabilität sowie der Bodenwert.

Im **allgemeinen Verfahren** wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, wobei der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung zu mindern und der dann verbleibende Reinertrag mit dem aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Barwertfaktor zu kapitalisieren ist. Zu diesem Gebäudereinertrag sind der Bodenwert zu addieren sowie gegebenenfalls erforderliche Einflüsse wie Instandsetzungskosten, Mehr- oder Mindererträge hinzuzurechnen.

Im **vereinfachten Verfahren** werden ebenfalls die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt und um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der Abzug der Bodenwertverzinsung entfällt jedoch an dieser Stelle. Zum kapitalisierten Gebäudeertrag wird der auf den Wertermittlungstichtag abgezinste Bodenwert addiert sowie die sonstigen Einflüsse hinzugerechnet.

Im **periodischen Verfahren** werden aus gesicherten Daten periodisch erzielbare Reinerträge innerhalb eines Betrachtungszeitraumes ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. Der Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ist ebenfalls auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und zu den Gebäudeerträgen zu addieren.

Das vereinfachte Verfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, welche Gebäude mit stark abweichender Nutzung und Restnutzungsdauer aufweisen. Das periodische Verfahren ist besonders geeignet für Objekte mit über die Restnutzungsdauer stark schwankenden Erträgen.

4.1.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch unbebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise bzw. der Grundstücke scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke muss nämlich ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag angefallen sein. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der infrage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert, sodass das Verfahren allenfalls bei marktgängigen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken angewendet werden kann.

4.1.4 Wahl des Verfahrens

Von den vorstehend genannten drei Verfahren ist das **Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zur Wertermittlung heranzuziehen. Außerdem wird auch der **vereinfachte Vergleichswert** nach dem Marktbericht des Katasteramtes Hannover ermittelt, um dann den Verkehrswert zu plausibilisieren.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren) zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 40 ImmoWertV auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortsmitte von Hüpede, einem Ortsteil der Stadt Pattensen. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das sind insbesondere:

- Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstückes.

Nach der Gesamtheit dieser wertbildenden Faktoren ist die mögliche Art der Nutzung, das ist die Grundstücksqualität, zu bestimmen.

Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung entsprechen den geltenden Vorschriften.

Sonstige Beschaffenheit

Dieses Wertmerkmal umfasst insbesondere den Erschließungsgrad. Wie bereits zuvor ausgeführt, ist das Baugrundstück erschlossen.

Lage

Dieser ebenfalls wertbeeinflussende Faktor wird gemäß einer Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover als gut beurteilt.

4.2.2 Bodenwert

Nach den Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Hameln-Hannover liegt das zu bewertende Objekt in einem „Wohngebiet“, für das der Richtwert zum Stichtag 01.01.2025 mit 205 €/m² (W EFH f500) für das typische Richtwertgrundstück ermittelt wurde. In dem vorstehend angeführten Richtwert sind die Erschließungsbeiträge bereits enthalten. Die Fläche wird mit Hilfe der vom Katasteramt Hameln-Hannover veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf die vorhandene Größe umgerechnet.

$$205 \text{ €/m}^2 \times 1,013 : 1,00 = \text{rd. } 208 \text{ €/m}^2$$

=====

Gebäude- und Freifläche	455 m ²	x	208 €/m ²	=	94.640 €
				rd.	95.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3 Bauwert

4.3.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird von den Normalherstellungskosten 2010, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die Beschreibungen sind beispielhaft und können nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, werden sachverständig eingestuft.

4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus

Wohngebäude, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
(Tabelle 1-3)

Bauteil	Gewählter Standard aus der Beschreibung	Standard
Außenwände	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, Gasbetonsteine; Wärmedämmverbundsystem	3
Dach	Betondachsteine, zeitgemäße Dachdämmung	3
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, Rollläden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	3
Innenwände und -türen	Massive tragende Innenwände, Türen in Holzzargen	3
Deckenkonstruktion und Treppen	Beton- und Holzbalkendecken, Treppen aus Holz	3
Fußböden	Fliesen, PVC- und Textilbelag, Laminat	3
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Wanne und/oder Dusche, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	3
Heizung	Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel; zusätzlicher Kaminanschluss	3 + 4
Sonstige technische Ausstattung	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, Unterverteilung	3

4.3.3 Kostenkennwerte
4.3.3.1 Wohngebäude (Gebäudeart: 1.21)
Erd- und ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 - 3 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Standardstufe						
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte Gebäudeart	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	

Außenwände	1,0	x	23%	x	1.005	€/m² BGF	=	231
Dächer	1,0	x	15%	x	1.005	€/m² BGF	=	151
Außentüren und Fenster	1,0	x	11%	x	1.005	€/m² BGF	=	111
Innenwände und Türen	1,0	x	11%	x	1.005	€/m² BGF	=	111
Deckenkonstruktionen und Treppen	1,0	x	11%	x	1.005	€/m² BGF	=	111
Fußböden	1,0	x	5%	x	1.005	€/m² BGF	=	50
Sanitäreinrichtungen	1,0	x	9%	x	1.005	€/m² BGF	=	90
Heizung	1,0	x	9%	x	1.110	€/m² BGF	=	100
Sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	1.005	€/m² BGF	=	60
Kostenkennwert (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)						€/m² BGF	=	1.015

4.3.3.2 Carport

Standardstufe	3	4	5
Kostenkennwerte Gebäudeart 14.1	245 €	485 €	780 €

Kostenkennwert – gewählt	€/m² BGF	=	245
---------------------------------	-----------------	----------	------------

4.3.4 Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex (2021 = 100) vom Basisjahr der NHK 2010

Kostenkennwert für	2010	Aug. 2025	Indexierung	Indexierter Kostenkennwert €/m² BGF
Wohnhaus	70,9	134,3	$1.015 \times 134,3 / 70,9$	1.923
Carport	70,9	134,3	$245 \times 134,3 / 70,9$	464

4.3.5 Alterswertminderung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sach- bzw. Ertragswertes ist die Alterswertminderung entsprechend §38 ImmoWertV linear anzusetzen, was in der nachfolgenden tabellarischen Berechnung Berücksichtigung findet.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit. Entscheidend ist, wie lange ein Gebäude nach modernen Maßstäben noch wirtschaftlich nutzbar ist. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich jedoch nicht allein durch den Erhaltungszustand, sondern wird maßgeblich auch durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt.

Nach der aktuellen seit 2022 geltenden ImmoWertV beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude 80 Jahre. Die Datenlage der Gutachterausschüsse ist jedoch noch nicht angepasst. Gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Durch Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Die Abschätzung erfolgt in Anlehnung an die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie (Anlage 4 SWRL). Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Die vollen Modernisierungspunkte werden dabei nur vergeben, wenn die Maßnahmen nicht länger als 0 bis 5 Jahre zurückliegen. Bei weiter zurückliegenden Maßnahmen wurden Modernisierungspunkte in folgender Höhe berücksichtigt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte				
		bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0	0	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0	0	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	0	0	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	0	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	0	0	0	
Modernisierung des Innenausbaus	2	0	0	0	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	1	0	0	2014

Die Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unter Berücksichtigung der entsprechenden Tabellen der Sachwertrichtlinie ergibt bei einem Modernisierungsgrad von einem Punkt – **50 Jahre**.
Somit ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,71.

4.3.6 Bauwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	RND Jahre	Bebaute Fläche (m²)	BGF (m²)	€/m²	Neuwert Sp. 5 x Sp. 6 €	Wert- minderung (%)	Zeitwert €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wohngebäude	50	80,18	203	1.923	390.369	29	277.162
2	Carport	50	12,50	13	464	6.032	29	4.283
Zuschlag für besonders zu berechnende Bauteile, Hof- und Wegeflächen, Außenanlagen, Hausanschlüsse etc. (Zeitwert) und zur Aufrundung Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten enthalten.								281.445 10.555
Bauwert rund								292.000

4.3.7 Grundstückssachwert

Bodenwert	95.000 €
Bauwert	292.000 €

Bau- und Bodenwert (Substanzwert)	387.000 €
-----------------------------------	-----------

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Anpassung an die Marktlage gemäß Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover

Veröffentlichte Korrekturfaktoren

• Ermittelter vorläufiger Sachwert / Bodenrichtwertniveau	)	
• Restnutzungsdauer (51 Jahre)	)	0,93
• Standardstufe (rd. 3)	)	

Somit errechnet sich der Sachwert des unbelasteten Grundstückes:

387.000 € x 0,93 =	359.910 €
--------------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

--- €

Angepasster marktorientierter Sachwert

359.910 €
rd. 360.000 €

4.4 Vereinfachtes Vergleichswertverfahren

Gemäß der Grundstücksmarktdaten 2025 für den Bereich der Region Hannover werden auf Grundlage von Kaufpreisen typischer Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preisniveaus abgeleitet. Neben Lage und Alter werden für die Wohnflächengröße, die Ausstattung, die Grundstücksgröße, Unterkellerung und Fassadengestaltung durch Zu- und Abschläge Differenzierungen vorgenommen. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche enthält den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens sowie einer Garage.

Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß
Grundstücksmarktdaten 2025 in Abhängigkeit von Lage und Baujahr:

2.885 €/m²

Korrekturfaktoren

• Abweichende Wohnfläche (rd. 118 m²)	1,14
• Standardstufe (rd. 3)	1,00
• Grundstücksgröße (455 m²)	0,91
• Unterkellerung (nicht vorhanden)	0,96
• Garage (Carport)	1,00

Der Vergleichswert ergibt sich daraus wie folgt :

$$2.885 \text{ €/m}^2 \times 1,14 \times 1,00 \times 0,91 \times 0,96 \times 1,00 = \text{rd. } 2.873 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Gesamtwert des Objektes:

$$118 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.873 \text{ €/m}^2 = 339.014 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

--- €

Vereinfachter Vergleichswert

339.014 €

rd. 339.000 €

5. Verkehrswert

Definition:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es wurde ermittelt:	Angepasster Sachwert	=	360.000 €
	Vereinfachter Vergleichswert	=	339.000 €

Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird der Verkehrswert in der Regel vom Sachwert abgeleitet. Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses und auch laut Fachliteratur nicht mit dem Verkehrswert überein. Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung, die die Schwankungen des Marktgeschehens und wirtschaftliche Überlegungen kaum berücksichtigen kann.

Der Sachwert ist daher ein Ausgangswert, der noch an die Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Gemäß Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover ist bei Objekten mit einem Sachwert dieser Größenordnung ein **Marktabschlag** (dies erfolgte unter Punkt 4.3.7) von 7% vorzunehmen. Der ebenfalls ermittelte Vergleichswert stützt diesen Wert.

Somit beträgt der Verkehrswert des vorstehend näher bezeichneten Grundstückes „Krugstraße 4 in 30982 Pattensen OT Hüpede“ zum Wertermittlungstichtag (24. Oktober 2025)

360.000 €

(in Worten: Dreihundertsechzigtausend Euro).

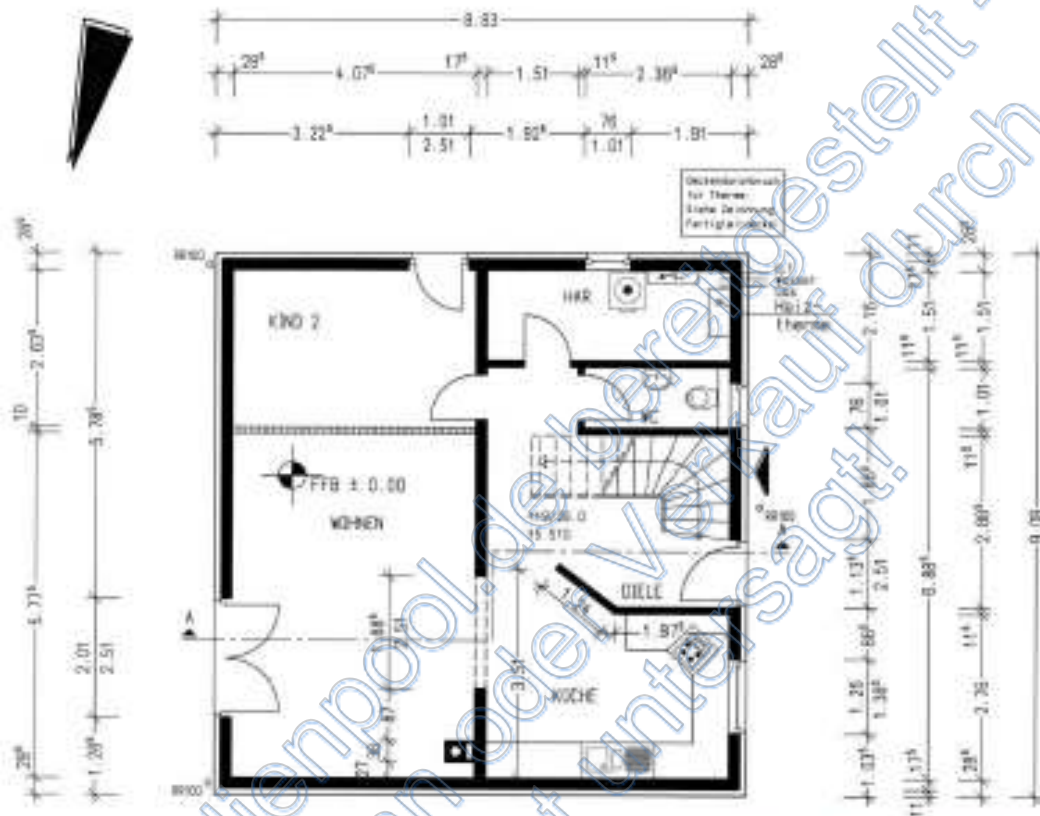
Wennigsen-Bredenbeck, 05. November 2025



Ruth Klinge-Pulka

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Diese Bauvorlage ist
bauaufsichtlich geprüft und
nur gültig in Verbindung
mit der Baugenehmigung
vom 14. Juni 2006



Region Hannover
Der Bürgermeister

DATUM: 15.04.06	BEARBEITER: ROBBEN	ÄNDERUNGSART	Haus gespiegelt, Fenster geändert, Schornstein verschoben, Innenwände verschoben
DIAGONALMAß:		Bauherr:	
ROHBAUWERK:		Bauer:	
INNEN:	11.86m		
AUßEN:	12.35m		
ABSOLUTES AUßENMAß:	12.67m		
Korbellin: LE	#48917		
zueltyp: SH02/P-K+S+5+H			
OBJEKT: GGMWHD055	EG=2.75	5.50	Datum: Un
		ERDGESCHOSS	M 1:100
		Planverf. Folger:	
			Isarnhagen, den 20.12.05



Region: Hannover
Der Fotograf: [Name]
Im Auftrag:

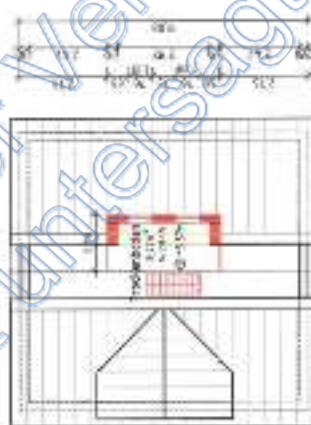


DATUM: 25.04.06	BEARBEITER: ROBBEN	ÄNDERUNGSART Haus gespiegelt, Fenster geändert, Schornstein verschoben, Innenwände verschoben, Sanitäre Anlagen neu
Bauverhaben: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT ZWEI STELLPLATZEN		Bauherr: Bauplatz: DACHGESCHOSS Planverfasser:
Bearbeiter: LE	#48917	
baustyp: SH02/P-K+S45+H	550	
000G0MGG0MWH058	EG=2.75	Isenrothen, den 20.12.05

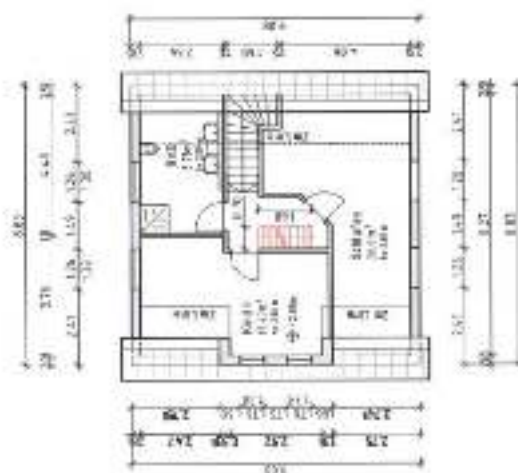


Anisicht Norden

Schnitt A-A



Crucifixes Trackerboden



Grundrisse, 1.0G

BV: SH02./P-K+S45+H/DDGEOMGGOMWH056			
BEBAUTE FLÄCHE			
WOHNHAUS	8,83 x 9,08	=	80,18 m ²
STELLPLATZ 2x	2,50 x 5,00 x 2	=	25,00 m ²
TERRASSE	9,08 x 3,00	=	27,24 m ²
ZUWEGUNG	1,00 x 3,00	=	3,00 m ²
ZUFAHRT	entfällt	=	00,00 m ²
		ges	= 185,90 m ²
GRUNDFLÄCHENZAHL I			
	80,18 m ² / 455 m ²	=	0,18
GRUNDFLÄCHENZAHL II			
	185,90 m ² / 455 m ²	=	0,41
GESCHOSSFLÄCHENZAHL			
ERDGESCHOSS			80,18 m ²
DACHGESCHOSS	(4,58 m ² x 9,08) + (1,79 x 3,33) =	48,50 m ²	= 128,68 m ²
GESCHOSSIGKEITS- NACHWEIS - DG	80,18 x 2/3 = 53,45 m ² 48,50 m ² < 53,45 m ² --> DG IST KEIN VOLLGESCHOSS		
GESCHOSSIGKEIT = 1		80,18 m ² / 455 m ²	= 0,18
ROHBAUKOSTEN			
	505,99 m ³ x 110,-- EUR/m ³	=	55.700,-- EUR
HERSTELLUNGSKOSTEN			
	505,99 m ³ x 190,-- EUR/m ³	=	97.400,-- EUR

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Seite: 3

Bauvorhaben: 2D_49917, _SH02_P-K+S45+H 000ECMGG Datum: 25.04.2008

ERDGESCHOSS

DIELE	$1.125 \cdot 1.480$	=	1.67 m ²
	$0.5 \cdot (2.786 + 1.797) \cdot 0.750$	=	1.72 m ²
	$0.5 \cdot (0.926 + 0.387) \cdot 3.980$	=	2.57 m ²
	$0.995 \cdot 1.910$	=	1.90 m ²
	$0.5 \cdot (0.184 + 0.536) \cdot 2.930$	=	1.14 m ²
	SUMME:		9.00 m ²
HAR	$1.480 \cdot 3.980$	=	5.89 m ²
	SUMME:		5.89 m ²
KIND 11	$2.605 \cdot 4.045$	=	10.54 m ²
	SUMME:		10.54 m ²
KUCHE	$0.5 \cdot (1.397 + 1.870)$	=	1.31 m ²
	$3.980 \cdot 1.333$	=	5.31 m ²
	$0.5 \cdot (3.980 + 1.106) \cdot 2.147$	=	5.48 m ²
	SUMME:		12.08 m ²
WC	$0.980 \cdot 2.170$	=	2.13 m ²
	SUMME:		2.13 m ²
WOHNEN	$5.745 \cdot 4.045$	=	23.24 m ²
	SUMME:		23.24 m ²

WOHNFLÄCHE: 62.88 m²

- 0.00 % Putz = 62.88 m²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Seite: 1

Bauvorhaben: 2D_49917_

_SH02 P-K+S45+H 000EOMGG

Datum: 25.04.2006

DACHGESCHOSS

BAD	$0.5 \cdot (2.605 + 2.605) \cdot 2.782$	=	7.25 m ²
	$0.50 \cdot 0.350 \cdot 1.685$	=	0.29 m ²
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (2.605 + 2.605) \cdot 0.582$	=	0.73 m ²
	<u>SUMME:</u>		<u>8.27 m²</u>

DIELE	$0.5 \cdot (1.381 + 1.111) \cdot 0.250$	=	0.31 m ²
	$0.5 \cdot (0.004 + 0.678)$	=	0.00 m ²
	$0.5 \cdot (0.678 + 0.674) \cdot 3.163$	=	2.14 m ²
	$0.5 \cdot (3.169 + 2.486) \cdot 0.661$	=	1.93 m ²
	<u>SUMME:</u>		<u>4.38 m²</u>

ELTERN	$0.5 \cdot (5.084 + 5.084) \cdot 2.413$	=	12.27 m ²
	$0.5 \cdot (5.084 + 0.006)$	=	0.01 m ²
	$0.5 \cdot (3.105 + 3.106) \cdot 0.243$	=	0.76 m ²
	$0.5 \cdot (1.654 + 1.565)$	=	1.22 m ²
	$0.5 \cdot (1.542 + 1.554)$	=	1.20 m ²
	$0.5 \cdot (0.831 + 0.842)$	=	0.35 m ²
	$0.5 \cdot (3.829 + 0.831)$	=	0.34 m ²
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (0.388 + 0.392) \cdot 0.322$	=	0.06 m ²
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (0.382 + 0.003)$	=	0.00 m ²
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (4.282 + 4.294) \cdot 0.912$	=	1.96 m ²
	$0.50 \cdot 0.376 \cdot 0.165$	=	0.03 m ²
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (2.413 + 2.412) \cdot 1.000$	=	1.21 m ²
	$0.00 \cdot 0.5 \cdot (2.247 + 2.247) \cdot 0.378$	=	0.00 m ²
	<u>SUMME:</u>		<u>19.41 m²</u>

KIND I	$0.5 \cdot (2.895 + 2.895) \cdot 0.195$	=	0.56 m ²
	$0.5 \cdot (1.657 + 1.657) \cdot 0.155$	=	0.26 m ²
	$0.5 \cdot (0.004 + 1.657)$	=	0.00 m ²
	$0.5 \cdot (3.398 + 2.605) \cdot 0.500$	=	1.50 m ²
	$0.5 \cdot (5.753 + 5.753) \cdot 1.657$	=	9.53 m ²
	$0.5 \cdot (0.768 + 0.767) \cdot 0.071$	=	0.05 m ²
	$0.5 \cdot (2.955 + 2.953) \cdot 1.378$	=	4.07 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Seite: 2
Bauvorhaben: 2D_49917_ _SH02. P-K+S45+H 000EOMGG		Datum: 25.04.2008
$-(0,5 \cdot (0,166 \cdot 0,472))$ $-(0,5 \cdot (0,058 \cdot 0,166))$ $0,50 \cdot 0,5 + (2,253 + 2,253) \cdot 1,000$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,474 + 0,474) \cdot 1,378$ $0,50 \cdot 0,5 + (2,920 + 1,867) \cdot 0,781$ $0,50 \cdot 0,5 + (1,867 + 1,220) \cdot 0,073$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,116 + 0,221)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,999 + 0,116)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,594 + 0,867)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,767 + 0,504)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,243 + 0,224) \cdot 0,021$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,020 + 0,038)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,108 + 0,020)$ $0,50 \cdot 0,5 + (0,767 + 0,764) \cdot 0,153$ $0,00 \cdot 0,5 + (2,253 + 2,253) \cdot 0,378$ $0,00 \cdot 0,5 + (1,833 + 1,497) \cdot 0,050$ $0,00 \cdot 0,5 + (0,143 + 1,312)$ $0,00 \cdot 0,5 + (0,185 + 0,143)$ SUMME		$= -0,04 \text{ m}^2$ $= -0,00 \text{ m}^2$ $= 1,13 \text{ m}^2$ $= 0,33 \text{ m}^2$ $= 0,93 \text{ m}^2$ $= 0,06 \text{ m}^2$ $= 0,01 \text{ m}^2$ $= 0,03 \text{ m}^2$ $= 0,13 \text{ m}^2$ $= 0,11 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,08 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ $= 0,00 \text{ m}^2$ 18,72 m ²
ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE NACH FERTIGMASSEN DER RÄUME (ROHBAU MINUS PUTZSTÄRKE 1,5cm)		WOHNFLÄCHE: 50,78 m ² - 0,00 % Putz = 50,78 m ²
gesamte Nettowohnraumfläche: 113,66 m²		

Abzug für Treppe zum Spitzboden	1,68 x 0,70	=	-	1,18 m ²
Zuschlag für Spitzboden	(1,40 x 8,51 - 1,68 x 0,70) 0,5	=	+	5,37 m ²
Gesamtfläche		=		117,85 m²



01
Westansicht

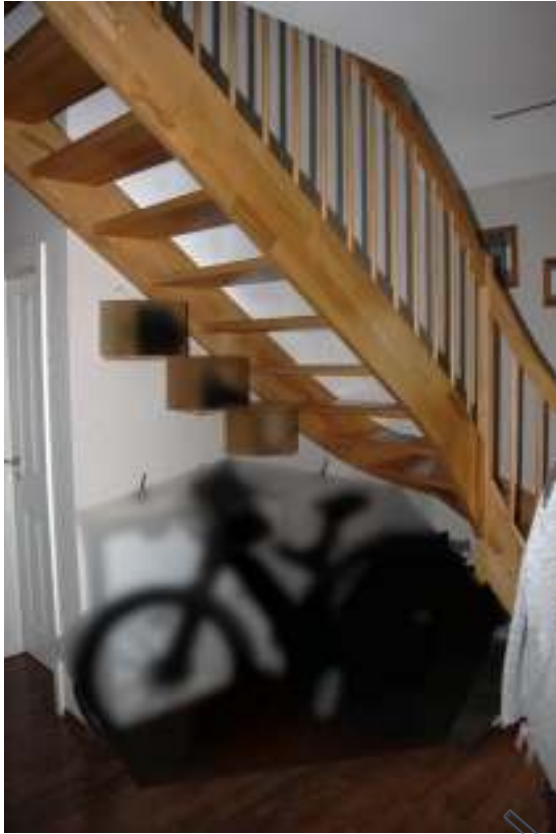


02
Nordwestansicht



03
Ostansicht

Erdgeschoss



04
Diele – Geschosstreppe



05
Gäste-WC



06
Hauswirtschaftsraum

07
Wohnen / Küche

Dachgeschoss

08
Kind 1

09
Eltern



10
Bad



11
Treppe zum Spitzboden

12
Ausgebauter Spitzbodenbereich