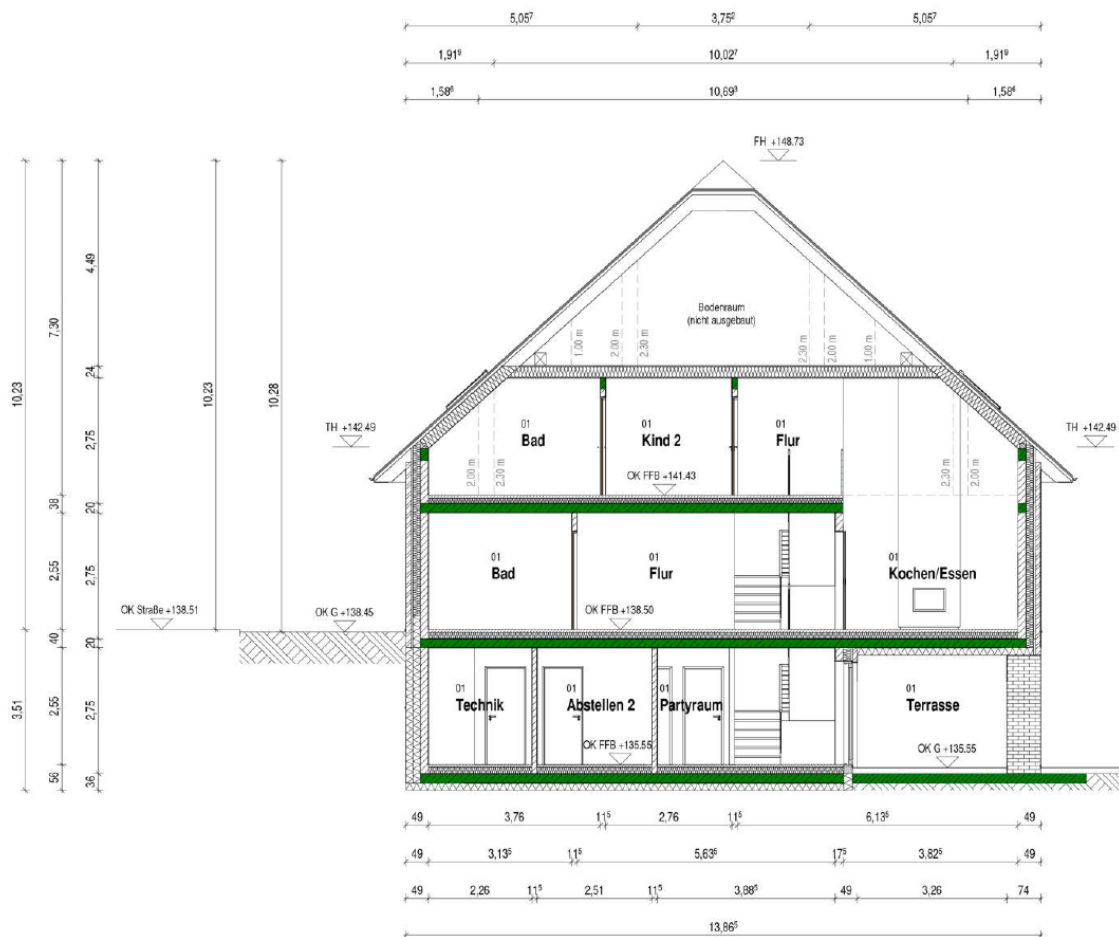
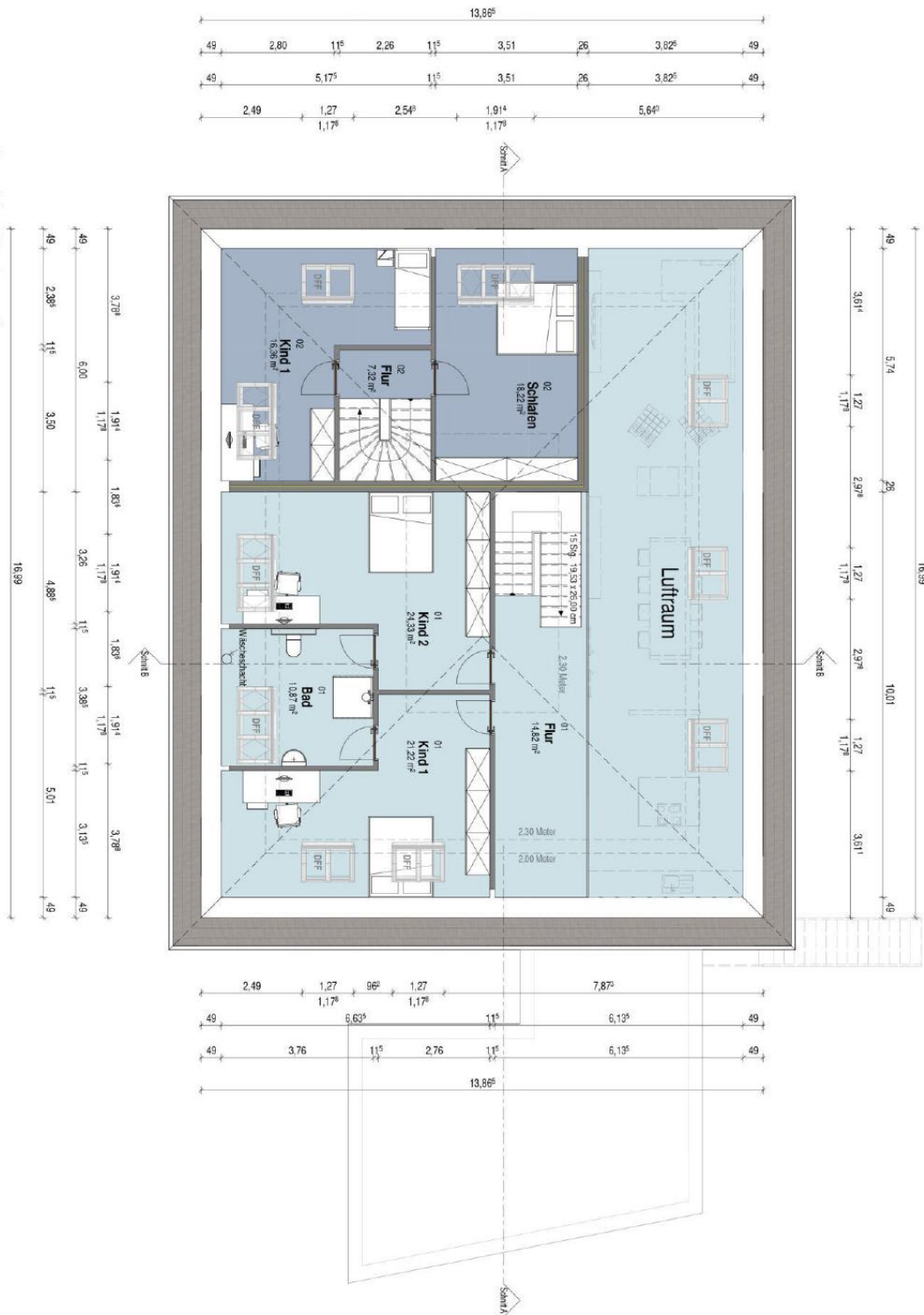


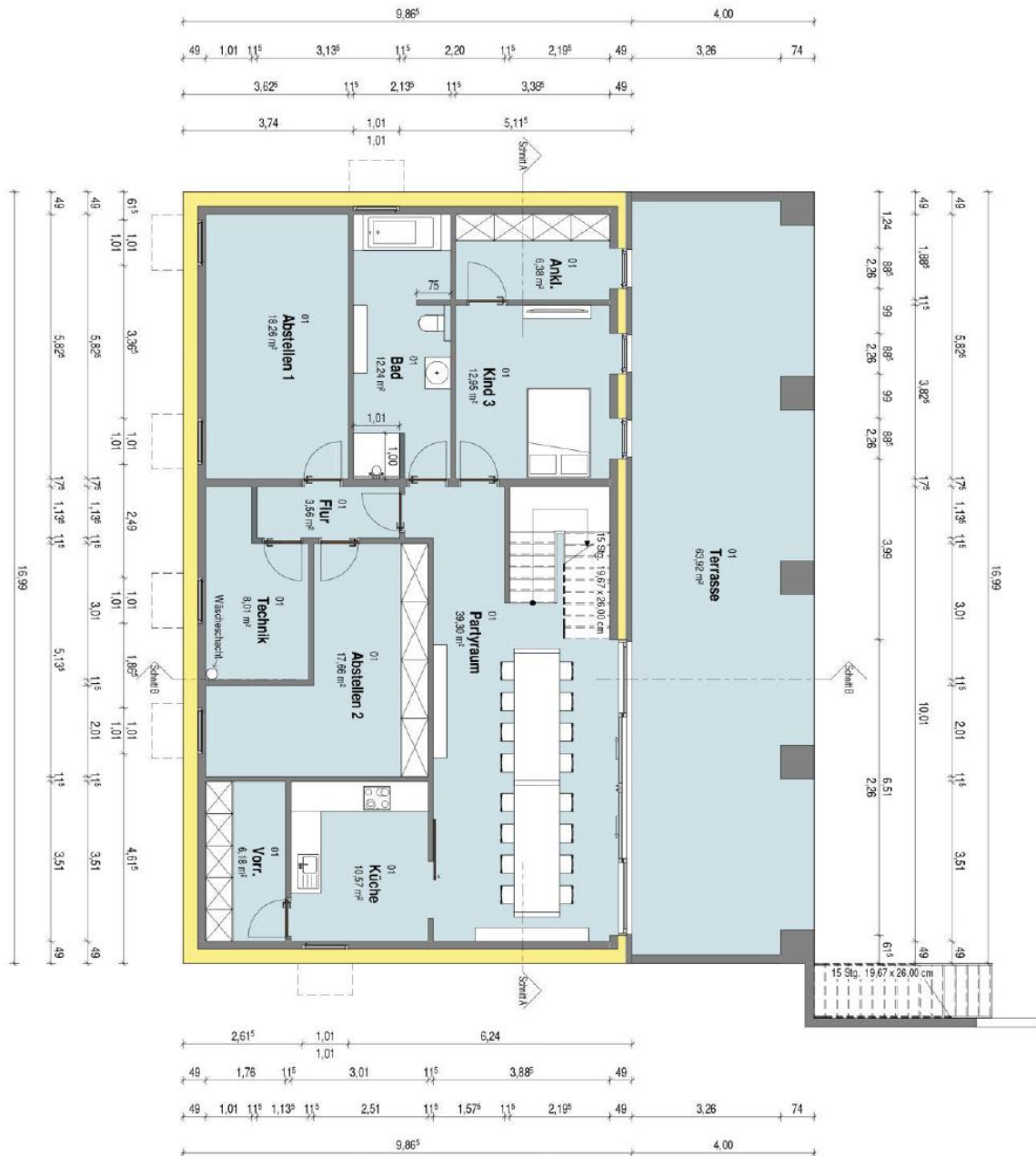
Dachkonstruktion gemäß Statik
Dachneigung 42°



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



A 1.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

1.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Kellergeschoss WE 01

1.1	Wohnräume	Küche	10,57	x	1,00	=	10,57	m ²
		Partyraum	39,30	x	1,00	=	39,30	m ²
		Terrasse	63,92	x	0,50	=	31,96	m ²
1.2	Schlafräume	Kind 3	12,95	x	1,00	=	12,95	m ²
1.3	Nebenräume	Technik	8,01	x	1,00	=	8,01	m ²
		Abstellen 1	18,26	x	1,00	=	18,26	m ²
		Abstellen 2	17,66	x	1,00	=	17,66	m ²
		Flur	3,56	x	1,00	=	3,56	m ²
		Ankleide	6,38	x	1,00	=	6,38	m ²
		Vorrat	6,18	x	1,00	=	6,18	m ²
		Bad	12,24	x	1,00	=	12,24	m ²

Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss WE 01	167,07	m²
--	---------------	----------------------

2.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Kellergeschoss WE 02

2.1	Wohnräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²
2.2	Schlafräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²
2.3	Nebenräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²

Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss WE 02	0,00	m²
--	-------------	----------------------

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen Kellergeschoss

Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss WE 01	167,07	m ²
Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss WE 02	0,00	m ²

gesamte Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss	167,07	m²
--	---------------	----------------------

3.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Erdgeschoss WE 01

3.1	Wohnräume	Kochen/Essen	41,88	x	1,00	=	41,88	m ²
		Wohnen	21,96	x	1,00	=	21,96	m ²
		Balkon	6,00	x	0,50	=	3,00	m ²
3.2	Schlafräume	Eltern	12,18	x	1,00	=	12,18	m ²

3.3	Nebenräume	Diele	13,84	x	1,00	=	13,84	m ²
		Flur	18,77	x	1,00	=	18,77	m ²
		WC	2,96	x	1,00	=	2,96	m ²
		Bad	10,83	x	1,00	=	10,83	m ²
		Ankleide	8,60	x	1,00	=	8,60	m ²
		HWR	6,94	x	1,00	=	6,94	m ²
		Hobby	7,48	x	1,00	=	7,48	m ²

Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss WE 01 **148,44 m²**

4.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Erdgeschoss WE 02

4.1	Wohnräume	Wohnen/Kochen	18,90	x	1,00	=	18,90	m ²
4.2	Schlafräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²
4.3	Nebenräume	Bad	9,11	x	1,00	=	9,11	m ²
		HWR	8,72	x	1,00	=	8,72	m ²
		Diele	11,87	x	1,00	=	11,87	m ²

Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss WE 02 **48,60 m²**

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen Erdgeschoss

Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss WE 01	148,44	m ²
Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss WE 02	48,60	m ²
gesamte Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss	197,04	m²

5.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Dachgeschoss WE 01

5.1	Wohnräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²
5.2	Schlafräume	Kind 1	21,22	x	1,00	=	21,22	m ²
		Kind 2	24,33	x	1,00	=	24,33	m ²
5.3	Nebenräume	Flur	14,82	x	1,00	=	14,82	m ²
		Bad	10,87	x	1,00	=	10,87	m ²

Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss WE 01 **71,24 m²**

6.0 Wohn- und Nutzflächenberechnung Dachgeschoss WE 02

6.1	Wohnräume	nicht vorhanden	0,00	x	1,00	=	0,00	m ²
6.2	Schlafräume	Schlafen	18,22	x	1,00	=	18,22	m ²
		Kind 1	16,36	x	1,00	=	16,36	m ²
6.3	Nebenräume	Flur	7,32	x	1,00	=	7,32	m ²

Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss WE 02 **41,90 m²**

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen Dachgeschoss

Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss WE 01	71,24	m ²
Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss WE 02	41,90	m ²
gesamte Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss	113,14	m²

7.0 Nutzflächenberechnung Erdgeschoss (Nebengebäude)

7.1	Nebenräume	Garage	29,16 x	1,00 =	29,16	m ²
		Geräte	9,03 x	1,00 =	9,03	m ²
		Abstellen	10,65 x	1,00 =	10,65	m ²

Nutzfläche Erdgeschoss (Nebengebäude)	48,84	m²
--	--------------	----------------------

8.0 Nutzflächenberechnung Dachgeschoss (Nebengebäude)

8.1	Nebenräume	nicht vorhanden	0,00 x	1,00 =	0,00	m ²
-----	------------	-----------------	--------	--------	------	----------------

Nutzfläche Dachgeschoss (Nebengebäude)	0,00	m²
---	-------------	----------------------

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen insgesamt

Wohn- und Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt	167,07	m ²
Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt	197,04	m ²
Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt	113,14	m ²
gesamte Wohn- und Nutzfläche Wohnhaus	477,25	m²

Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt	48,84	m ²
Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt	0,00	m ²
gesamte Nutzfläche Nebengebäude	48,84	m²

Wohn- und Nutzfläche Wohnhaus	477,25	m ²
Nutzfläche Nebengebäude	48,84	m ²
gesamte Wohn- und Nutzfläche	526,09	m²

- 3% Abzug Putz	15,78	m ²
gesamte Wohn- und Nutzfläche	510,31	m²

A 2 Fotodokumentation



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden



Ansicht der Außenwände



Zustand Außenwände

A 3 Erläuterung zur Wertermittlung, Hinweis zu Rundung und Literatur- und Rechtsquellen

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der SW-RL beschriebene Ermittlungsmodell.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes

aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören alle Flächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung zählen, also auch Flure, Küche und Abstellräume. Für die Wohnflächenberechnung ist demzufolge die Grundfläche der zur Wohnung gehörenden Räume für die alleinige und gemeinschaftliche Verwendung der Mieter relevant.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = $(1+p)/100$

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge (abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag) sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Eigentumswohnung Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Bruttogrundfläche (Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die

Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277² sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 3.2 Hinweise zu Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Sommer/Kröll: „Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung“, 5. Auflage 2017).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	Auf volle Fünfhunderter	4.260,33 € = 4.500 €
< 100.000,00	Auf volle Tausender	21.370,11 € = 21.000,00 €
< 500.000,00	Auf volle Fünftausender	173.401,89 € = 175.000,00 €
< 1.000.000,00	Auf volle Zehntausender	618.401,89 € = 620.000,00 €
≥ 1.000.000,00	Auf volle Hunderttausender	3.875.231,70 € = 3.900.000,00 €

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2024
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung