

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Kruppstraße 15 B in 45711 Datteln

Geschäfts - Nr.: 22 K 025/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 01. August 2023)

140.000,-- €

(i. W. einhundertvierzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.1 ALLGEMEINES	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.3 HINWEISE	10
3.4 GESCHOSSHÖHEN LT. BAUAKTE.....	10
3.5 RAUMANORDNUNG / WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	11
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	12
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	14
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	14
5.2 MASHEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	15
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16

6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT	17
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	17
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	17
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	19
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	19
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	20
9. VERKEHRSWERT	21

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Frau Rechtspflegerin Hutmacher
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Hinweis: Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck (vergl. Pos. 1.7).

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 01. August 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Datteln Blatt 14460

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Datteln Flur: 32

Flurstück Nr.: 973 groß: 382 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

01. August.2023

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 17.07.2023 durch Einschreiben. Der Eigentümer ist zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wird das Gutachten daher nach dem äußeren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen erstellt.

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 973 ist mit einer 1 ½ -geschossigen Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 1 ½ -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Datteln. Datteln ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Datteln leben z. Z. 34.000 Einwohner.

Das Wohnhaus Kruppstraße 15b befindet sich ca. 20 m südlich des Einmündungsbereiches der Münchener Straße in die Kruppstraße. Die Kruppstraße ist eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Die Wohnlage kann hier als ruhig und normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 1,0 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Datteln abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Kruppstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist nahezu regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“).

- Frontbreite: ca. 12 m
- Tiefe: ca. 34 m

Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten und Asphalt befestigt. Die übrigen Freiflächen sind begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 25/23).
Eingetragen am 05.05.2023.

zu lfd. 1 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Datteln keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Datteln entnommen. Desweiteren werden sie durch eigene örtlichen Feststellungen ergänzt. Auf Pos. 1.2 wird hingewiesen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1957 als Einfamilienhaus errichtet. Es ist vermutlich ganz unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 1 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 1

Bruttogrundfläche: ca. 170 m²

Wohnfläche: ca. 70 m²

Baubeschreibung:

Wände: vermutlich Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke: vermutlich in Beton

Geschossdecken: vermutlich in Beton

Dach: Wohnhaus: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt,

Außenwandflächen: Münchener Rauputz, Sockel in glattem Zementputz

Innenwände: vermutlich massives Mauerwerk

Treppe: vermutlich einfache Holzterasse mit Holzgeländer

Deckenflächen: vermutlich verputzt und weiß gestrichen

Wandflächen: vermutlich verputzt und tapeziert, Bad und WC gefliest

Fußböden: vermutlich Bodenfliesen, Laminat und Teppichboden

Türen: vermutlich glatte Holztüren

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Elektroinstallation: vermutlich Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden

Sanitärinstallation: vermutlich WC mit kleinem Waschbecken im Erdgeschoss; Bad mit Wanne, Waschbecken und WC im Dachgeschoss

Heizungsart: vermutlich Kohleöfen

Wärmedämmung: an den Außenwänden befinden sich keine Wärmeschutzmaßnahmen

Warmwasser: vermutlich elt. Durchlauferhitzer

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist vermutlich nicht vorhanden.

3.4 Geschosshöhen lt. Bauakte

Kellergeschoss:	2,12 m
Erdgeschoss:	2,75 m
Dachgeschoss:	2,62 m

3.5 Raumanordnung / Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss:	Windfang, Flur, WC, Kochküche, Wohnküche, Kinderzimmer
Dachgeschoss:	Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad Wohnfläche: ca. 70 m ²
Kellergeschoss:	Flur, Waschküche, Vorratsraum, Kohlenkeller Nutzfläche: ca. 35 m ²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Betonplatten

Einfriedung: Stabmattenzaun, Holzpfosten

Terrasse

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich äußerlich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren äußerlich nachfolgende, wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Schäden an der Fassade
- Haustür nicht fachgerecht eingeputzt
- Dachhaut, Rinnen und Fallrohre an der Hofseite erneuerungsbedürftig
- Ungepflegte Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer überschlägig auf 15.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 10.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus

Baujahr:	1957
Alter:	66 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 20 Jahren anzusetzen.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 910,- € /m² ermittelt. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangsstufen

Sie sind mit einem Betrag von 1.000,- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten in Datteln vom Sachwert abweichen kann. Die Höhe des Zu- bzw. Abschlags hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von 30 % für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023

250,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der baulichen Minderausnutzung

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert	250,-- €/m ²
• Abschlag wegen baulichen Minderausnutzung	- 50,-- €/m ²
	<hr/>
	200,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert:

$$382 \text{ m}^2 \times 200,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{76.400,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Dattener Mietspiegels (Stand: 01.07.2021) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe III (Wohnungen in Gebäuden bis 100 m², die von 1949 – 1965 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage.

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	4,41 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,25 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 0,45 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	5,11 €/m ²

Der Rohertrag ermittelt sich:

Wohnhaus:	70 m ² x 5,11 €/m ²	=	357,70 €
Garage	pauschal	=	40,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	397,70 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 4.772,00 €

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 344,00 €/Wohneinheit	=	344,00 €
und 45,00 €/Garage angesetzt	=	45,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
4.772,-- € x 0,02	=	95,44 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,50 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für

das Wohnhaus	70 m ² x 13,50 €/m ²	=	945,00 €
Garage	102,00 €/Garage	=	102,00 €
			<hr/>

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 1.531,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{1.531,--\text{€}}{4.772,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 32 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	4.772,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 1.531,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			3.241,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil	1,0 % von 76.400,-- €	=	- 764,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			2.477,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % = 18,05			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	2.477,-- € x 18,05	=	44.700,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 76.400,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	121.100,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 15.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 106.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 177,9

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche (BGF):	170 m ²
NHK 2010:	660,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.174,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	199.600,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	20 Jahre
Alterswertminderung:	75,0 % 149.700,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	49.900,-- €

Summe der Gebäudewerte:		49.900,-- €
besonders zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)	(s. Pos. 5.4)	+ 1.000,-- €
Zwischenwert insgesamt:		<hr/> 50.900,-- €

Übertrag:			50.900,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen			+ 8.000,-- €
zuzüglich Garage			+ 1.000,-- €
			<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			59.900,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 76.400,-- €
			<hr/>
vorläufiger Sachwert		=	136.300,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 40.900,-- €
			<hr/>
	insgesamt:	=	177.200,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 25.000,-- €
			<hr/>
Sachwert des Grundstücks			<u>rd. 152.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 106.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 152.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.2) wird ein Abschlag in Höhe von ca. 15 % vom Sachwert der baulichen Anlagen vorgenommen. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

140.000,-- €

(i. W. einhundertvierzigtausend Euro)

Herten, 20. Oktober 2023

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 22 Seiten mit 16 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Kruppstraße 15 B in 45711 Datteln

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 1 ½ -geschossige Doppelhaushälfte in Form eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1957 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 20 m südlich des Einmündungsbereiches der Münchener Straße in die Kruppstraße. Die Kruppstraße ist eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls asphaltiert. Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 1 ½ -geschossige Siedlungsbebauung geprägt.

Die Wohnlage kann hier als ruhig und normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz. Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 1,0 km.

Die Fassade ist in Münchener Rauputz ausgebildet. Der Sockel ist in glattem Zementputz. Ein Unterhaltungsrückstau und Putzausbrüche sind hier ersichtlich. Hofseitig ist die Fassade weiß gestrichen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Der Kaminkopf ist in Ziegelsteinmauerwerk ausgebildet. Straßenseitig wurden die Dachhaut, Rinnen und Fallrohre erneuert. Das Dach ist hofseitig nicht erneuert. Auch Rinnen und Fallrohre sind alt und erneuerungsbedürftig.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Ein Fenster zur Straßenseite verfügt über Schlagläden. Im Dachgeschoss befinden sich tlw. Dachflächenfenster. Im Keller sind einfach verglaste Metallgitterfenster eingebaut. Hofseitig führt ein Fenster-/Türelement zur Terrasse.

Zur Haustür führen 3 Stufen mit Terrazzoauflage. Eine Setzstufe ist gerissen. Bei der Haustür handelt es sich um eine graue Kunststofftür mit Lichtausschnitt. Seitlich befinden sich die Klingelanlage und der Briefkasten. Die Haustür wurde nicht fachgerecht eingeputzt. Die Hauszuwegung ist mit rotgeflamnten Spaltplatten gestaltet. Die Platten sind tlw. gerissen und nicht fachgerecht verlegt.

Die Metallfertiggarage ist grau gestrichen. Beim Dach handelt es sich um ein Pultdach. Das Stahlschwinger ist grau / blau gestrichen. Hinter der Garage sind Baumaterialien gelagert. Die Zuwegung ist betoniert.

Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt. Der Garten ist mit Rasen gestaltet. Hier befindet sich ein Fertigpool. Die Einfriedung besteht aus einem Stabmattenzaun bzw. einem Holzlatenzaun. Der gesamte Außenbereich ist ungepflegt.

Der Vorgarten ist mit Rasen und Blumenstauden gestaltet. Der Vorgartenbereich ist nicht gepflegt.

Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen (s. Pos. 1.7).

Besonderheiten

Bestehen Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Datteln vom 05.10.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen?

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln vom 19.07.2023 ist das zu bewertende Grundstück weder durch Baulasten begünstigt noch belastet.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 08.08.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Ist Denkmalschutz gegeben?

Nein.

Fallen noch Erschließungsbeiträge an?

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Datteln abgegolten. (s. Pos. 2.3)

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Wohnhaus und Garage sind selbstgenutzt.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Vermutlich Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Vermutlich nein.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Kruppstraße erschlossen.

Sind Bestandteile oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Vermutlich Nein.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 09.10.2023 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Em-scher-Lippe“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhande-nen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Datteln

Erdgeschoss

Windfang:	1,385	x	1,135	=	1,57 m ²
WC:	1,385	x	0,885	=	1,23 m ²
Flur:	3,38	x	1,135	=	3,84 m ²
Kind 1:	3,385	x	4,01	=	13,57 m ²
Wohnküche:	4,51	x	4,01	=	18,09 m ²

Dachgeschoss

Flur:	4,37	x	1,135	=	4,97		
	-	<u>0,70</u>	x	<u>1,135</u>	=	<u>0,40</u>	
			2				= 4,57 m ²
Abstellraum:	1,20	x	0,80	=	0,96		
	-	<u>0,70</u>	x	<u>0,80</u>	=	<u>0,28</u>	
			2				= 0,68 m ²
Kind 2:	2,87	x	4,01	=	11,51		
	-	<u>0,70</u>	x	<u>4,01</u>	=	<u>1,40</u>	
			2				= 10,11 m ²
Eltern:	4,00	x	4,01	=	16,04		
	-	<u>0,70</u>	x	<u>4,01</u>	=	<u>1,40</u>	
			2				= 14,64 m ²
Bad:	2,50	x	2,135	=	5,34		
	-	0,40	x	0,60	=	0,24	
	-	<u>0,70</u>	x	<u>2,135</u>	=	<u>0,75</u>	
			2				= 4,35 m ²
							<hr/>
							72,65 m ²

Wohnfläche insgesamt: 72,65 m² x 0,97 = **rd. 70 m²**