

GUTACHTEN

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



für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in 32756 Detmold, Annastraße 43.

Verkehrswert (Marktwert)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **24.04.2024**

250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

Inhaltsgliederung des Gutachtens

	Seite
1 Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.1 Ortsbesichtigung	3
2 Lage des Bewertungsobjekts	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
3.2 Bauplanungs- / Bauordnungsrecht und sonstige Festsetzungen	8
3.3 Baulastenverzeichnis	9
3.4 Altlastenverzeichnis	9
3.5 Erschließungs- und Anschlussbeiträge	9
4 Tatsächliche Gegebenheiten	11
4.1 Erschließung	11
4.2 Aufbau und Nutzung	11
5 Wertermittlung und Verkehrswert	15
5.1 Wertermittlungsverfahren.....	15
6 Ermittlung des Bodenwertes (§§ 40 ff ImmoWertV)	17
7 Sachwertverfahren (§§ 35 ff ImmoWertV)	20
7.1 Bodenwert.....	22
7.2 Baulichen Anlage: Wohngebäude.....	22
7.3 Baulichen Anlage: Garage	25
7.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) und der Anschlusskosten	27
7.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
7.6 Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).....	28
7.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
8 Verkehrswert (§ 194 BauGB).....	31
Rechtsvorschriften sowie Bewertungsliteratur	(Anlage 1)
Lagepläne	(Anlage 2)
Fotografische Aufnahmen	(Anlage 3)
Baubeschreibung	(Anlage 4)
Bruttogrundfläche	(Anlage 5)
Wohn- und Nutzfläche	(Anlage 6)
Bauzeichnungen	(Anlage 7)

1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Die Wertfortschreibung des Gutachtens vom 09.11.2022 wurde am 09.04.2024 durch die Eigentümerin Frau Lilli Reger beauftragt.

- folgend Auftraggeber genannt -

Anlass der Wertermittlung:

- Veräußerung

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 32756 Detmold (Kernstadt), Annastraße 43.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den **24.04.2024** (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag).

Das Gutachten wird erstattet auf der Grundlage der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

1.1 Ortsbesichtigung

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden ermittelt, die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjektes wurde von mir, Andreas Meglin Sachverständiger für Immobilienbewertung, am 09.11.2022 in Anwesenheit des Auftraggebers durchgeführt. Es konnten seinerzeit alle Räume besichtigt werden.

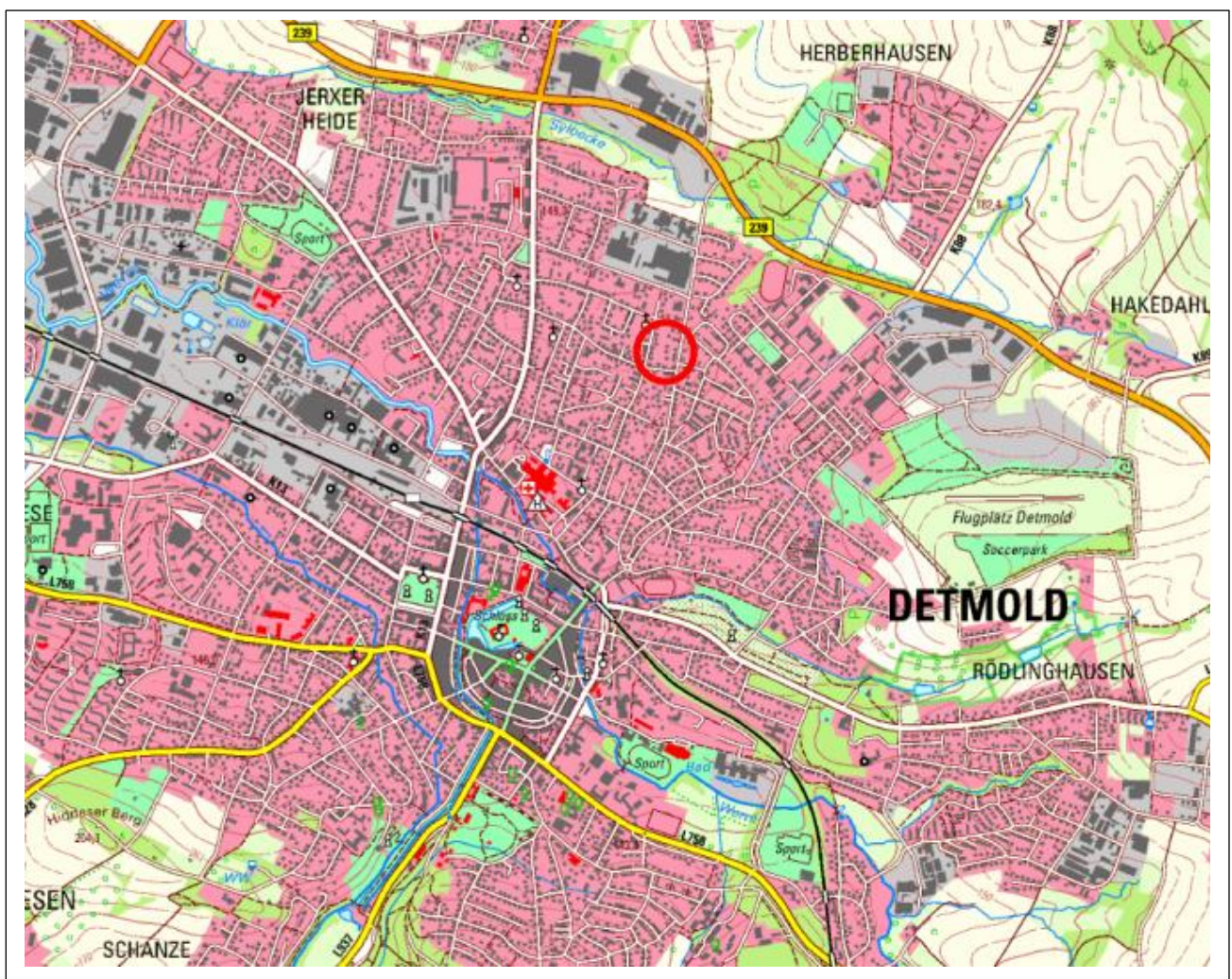
Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Nachforschung des Sachverhaltes, wie sie bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der Ortsbesichtigung wurde im Wesentlichen der optisch sichtbare Zustand erfasst.

Im Rahmen der Wertfortschreibung wurde auf eine erneute Besichtigung verzichtet.

2 Lage des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Detmold in Innenstadt von Detmold, nordwestlich vom Ortsmittelpunkt (Marktplatz; Bruchstraße / Lange Straße). Detmold ist eine Residenzstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Landesteil Westfalen und gehört zum Regierungsbezirk Detmold. Dort ist sie Kreisstadt mit dem Status des Verwaltungszentrums des Kreises Lippe. Mit über 74.000 Einwohner zählende Residenzstadt, Nebenzentrum und wichtiger Mittelpunkt der Region Lippe, sie liegt am Rande des Teutoburger Walds bzw. des Eggegebirges. Südwestlich von Detmold befindet sich das militärische Truppenübungsgebiet „Senne“.



Das Bewertungsobjekt liegt in rückwärtiger Bebauung (zweite Reihe), auf der Ostseite der Annastraße in einer Sackgassenlage die, rd. 70 m nördlich der Kreuzung Annastraße und Feldstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Grundstücke mit Wohnbebauung. In üblicher und fußläufig erreichbarer Nähe des Bewertungsobjektes sind verschiedene Kindergärten und Schulen vorhanden.

Entfernungen	1,2 km	Innenstadt (Marktplatz)
(in Luftlinie	0,6 km	Krankenhaus
gemessen)	1,0 km	Bahnhof - Detmold
	19 km	Anschlussstelle Autobahn A 2 (Bielefeld-Ost)
	25 km	Oberzentrum Bielefeld
	41 km	Flughafen Paderborn-Lippstadt
	80 km	Flughafen Hannover

Die Verkehrslage zu öffentlichen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie auch die Wohnlage sind für Detmold - Kernstadt - als gut zu bezeichnen.

3 Rechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt ist in den öffentlichen Verzeichnissen, Grundbuch und Liegenschaftskataster, zum Bewertungsstichtag nachgewiesen unter:

3.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Zum Wertermittlungsstichtag sind dem Grundbuch von Detmold Blatt 33658 folgende Angaben zu entnehmen:

Amtsgericht	Detmold
Grundbuchbezirk	Detmold
Grundbuchblatt	33658

Angaben des **Liegenschaftskatasters** und des **Bestandsverzeichnisses** des Grundbuchs:

Lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses	1
Gemarkung	Detmold
Flur	16
Flurstück	1013
Amtliche Fläche	9 m ²
Tatsächliche Nutzung	Verkehrsfläche 9 m ²
Lage	Annastraße 43
Lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses	2
Gemarkung	Detmold
Flur	16
Flurstück	936
Amtliche Fläche	730 m ²
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche 549 m ² , Weg 181 m ²
Lage	Annastraße 43

Eintragungen der **Abteilung I** des Grundbuchs:

Eigentümer/in:	Lilli Reger
----------------	-------------

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ für das zu bewertende Wertermittlungsobjekt zum Bewertungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 lastend auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Detmold Flur 16, Flurstück 535 (Detmold, Blatt 3844, BV Nr. 3).

Lfd. Nr. 2 lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Detmold Blatt 724 lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses (Flur 1, Flurstück 1460)

Bewilligung vom 28.04.1959

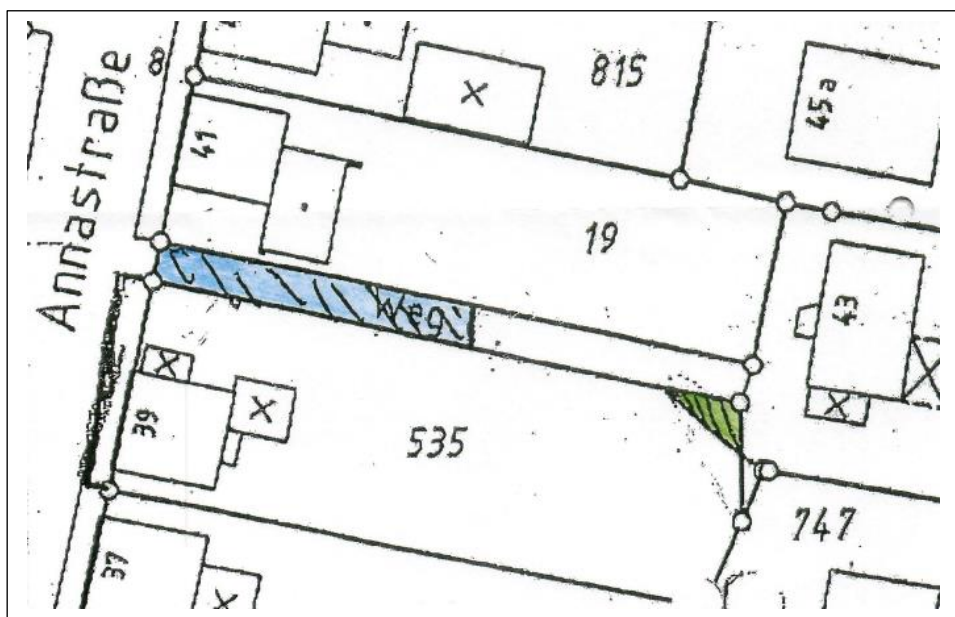
Lfd. Nr. 3 lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Detmold Flur 16, Flurstück 535 (Detmold, Blatt 3844, BV Nr. 3).

Bewilligung vom 14.08.2021

Die lastende Grunddienstbarkeit Nr. 3 erstreckt sich auf die folgend im Lageplan abgebildete Teilfläche (blau) des dienenden Grundstücks (Flurstück 936):



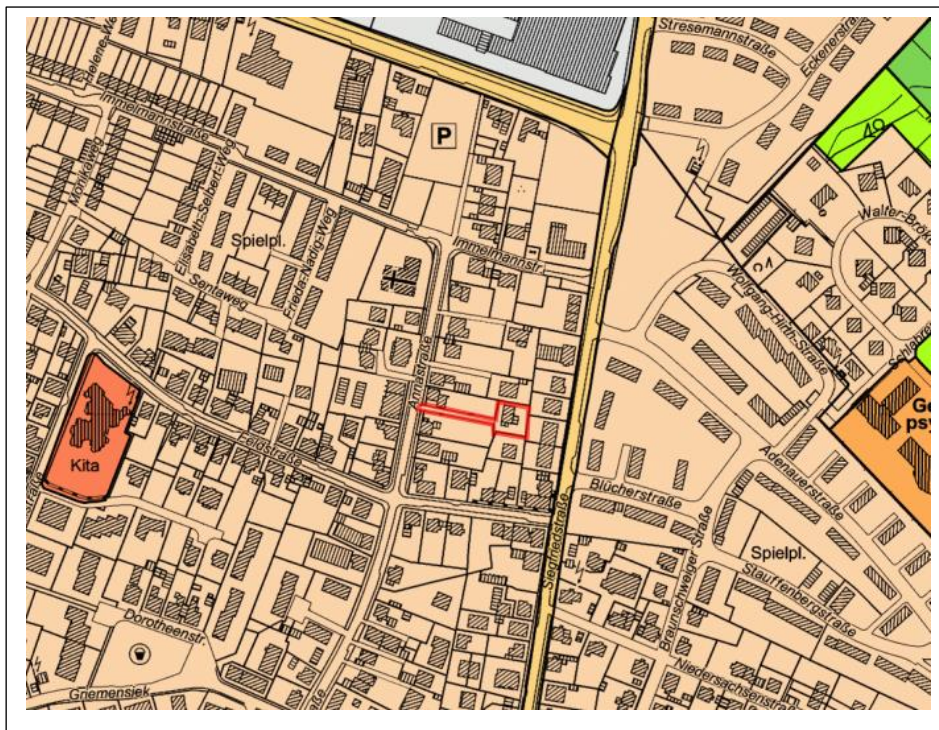
Im Gegenzug dazu räumte der Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 535) dem Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 936, Annastraße 43) ein Geh- und Fahrrecht an

der im Lageplan grün dargestellten Teilfläche seines Grundstücks (Flurstück 535). Diese Recht ist ebenfalls durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert (Grundbuch von Detmold, Blatt 3844, Abt. II Nr. 7).

Evtl. Eintragungen in **Abteilung III** des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen direkten Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und können somit unberücksichtigt bleiben.

3.2 Bauplanungs- / Bauordnungsrecht und sonstige Festsetzungen

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Detmold liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).



Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es nach der vorhandenen (Umgebungs-) Bebauung und Erschließung unbedenklich ist.

Hinsichtlich weiterer öffentlich-rechtlicher Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Naturschutzes, des Wasserschutzes und des Denkmalschutzes sind keine Eintragungen bekannt.

3.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Detmold ist nach telefonischer Auskunft eine Eintragung (Baulasten nach § 83 BauO NW) für das Bewertungsobjekt vermerkt, zu Lasten des Bewertungsobjekts.

Auf dem Zuwegungsteil des Grundstücks (Flurstück 936) lastet in einer Tiefe von ca. 1,7 m und auf einer Länge von ca. 5,9 m eine Abstandsflächenbaulast. Der rückwärtige Anbau des Nachbargrundstücks (Flurstück 19) löst eine Abstandsfläche aus, die zu der Abstandsflächenbaulast führt.



3.4 Altlastenverzeichnis

Altlasten sind nach Angaben des Auftraggebers nicht bekannt. Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale hindeuten könnten.

3.5 Erschließungs- und Anschlussbeiträge

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen nach Angaben des Eigentümers für den zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausbauzustand nicht mehr an.

Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Kanalanschluss) fallen nach Angaben des Eigentümers für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag ebenfalls nicht mehr an.

4 Tatsächliche Gegebenheiten

4.1 Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist als Wohnbaugrundstück an der westlichen Grundstücksgrenze über das Flurstück 1013 durch die Annastraße erschlossen. Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können den beiliegenden Lageplänen (Anlage 2) entnommen werden.

Das Grundstück ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Strom, Gas und Wasser sowie am öffentlichen Kanal angeschlossen.



4.2 Aufbau und Nutzung

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (unterkellert, ein Vollgeschoss und teilausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaureserve). Des Weiteren gehört zum Bewertungsobjekt eine PKW-Garage.

Die Bausubstanz des Bewertungsobjekts ist in konventionelle Bauweise im Jahr 1962 erstellt und für

den Zeitpunkt der Errichtung mit einem, für damalige Zeiten, überwiegend gutem Auf- und Ausbau versehen worden. Im Jahre 1980 (Fertigstellung ca. Dez. 1980) wurde an der Ostseite eine Wohnraumerweiterung vorgenommen (verklinkerter Bereich). Allerdings ist der Durchbruch, wie in den bautechnischen Zeichnungen abgebildet (Anlage 7), im Bereich des Wohnzimmers / Erweiterung nicht ausgeführt.

An der Südseite der PKW-Garage wurde ein überdachter Stellplatz (ca. 1987) errichtet.

Baujahr	:	1962
Bauweise	:	konventionell (verputzt, tlw. Klinker)
Zahl der Vollgeschosse	:	I
Nutzung	:	Wohnnutzung
Wohnfläche	:	rd. 96 m ² im EG und rd. 15 m ² im DG
Garage	:	1
Grundstücksfläche	:	739 m ² (Flst. 1013 und. Flst. 936)
Nutzungssituation	:	leerstehend



In der Zwischenzeit sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, insbesondere zu nennen sind:

- Erneuerung des Bodenbelags (ca. 2022: PVC und Laminat)
- 1989: Gas-Kessel
- DG: Vorbereitungen des wassergeführten Anschlusses an die Zentralheizung

An Baumängeln bzw. Bauschäden ist folgendes festgestellt worden.

- tlw. Defekte an Fliesen
- tlw. starke Abnutzungen bis hin zu Schäden am Parkettboden
- tlw. fehlende Steckdosenabdeckungen
- leichte Schäden am Außenputz

Insgesamt ist der bauliche Instandhaltungs- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung Baujahres, der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten sowie der Nutzung mittlerweile als modernisierungsbedürftig zu bezeichnen, jedoch zeichnet sich die konventionelle und solide Bausubstanz durch seinerzeit qualitativ überdurchschnittliche Ausführungen aus.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist für heutige Verhältnisse nicht mehr zeitgemäß. Der Gaskessel sowie der Brauchwasserbereiter sind zum Bewertungsstichtag voll funktionsfähig.

Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt rd. 111 m². Davon entfallen rd. 96 m² auf die Räume im Erdgeschoss, rd. 15 m² auf den Raum im Dachgeschoss. Ein weiterer möglicher Ausbau des Dachgeschosses würde zu einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 30 m² führen.

Eine detaillierte Wohn- und Nutzflächenberechnung des Gebäudes ist in der Anlage 6 aufgeführt.

Die Freiflächen des Grundstücks werden als Zuwegung (Bitumen), Stellflächen, Terrasse sowie als Garten mit Grünanlage (Sträucher und Bäume) genutzt. Die Außenanlagen weisen aufgrund des Leerstand einen pflegebedürftigen Zustand auf.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (fotografische Aufnahmen) zu entnehmen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Beschreibungen des Gebäudes, der weiteren baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie die Baubeschreibung erfolgen auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung, vorliegender Unterlagen sowie Angaben des Auftraggebers. Diese Beschreibungen beziehen sich auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Angaben der Auftraggeber bzw. Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Eine Bauteilöffnung oder -freilegung wurde nicht durchgeführt, sodass Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen, da dieses Gutachten ausdrücklich kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz, BImSchG), der Verordnung über energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

5 Wertermittlung und Verkehrswert

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechtsvorschriften sowie die Bewertungsliteratur sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Die Beschreibungen der Gebäude, der weiteren baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie die detaillierte Beschreibung erfolgen auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender Unterlagen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt

werden.

Beim Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Im Ertragswertverfahren nach §§ 27 - 34 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

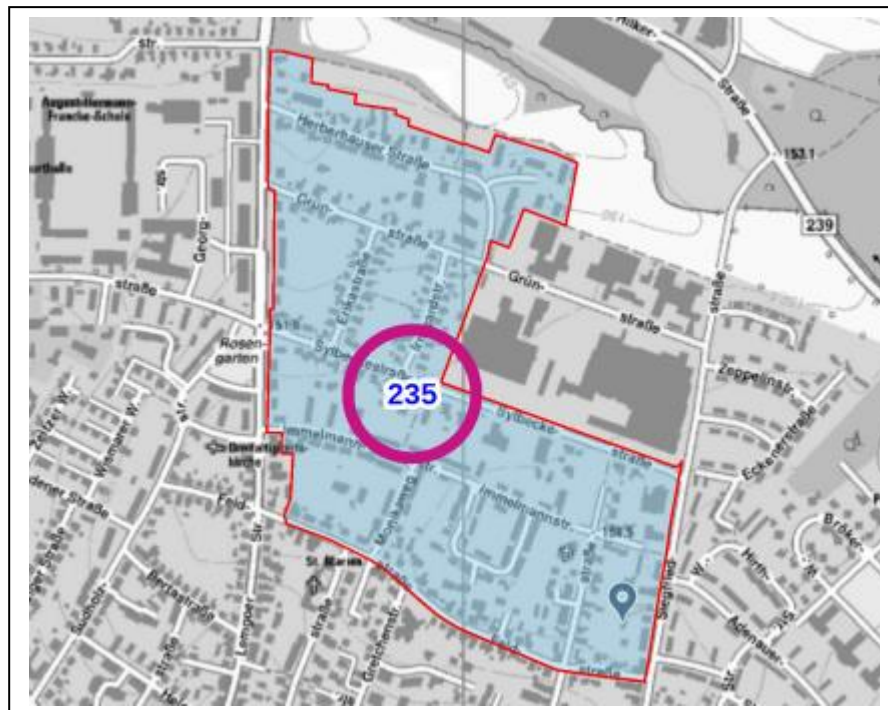
Im Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

6 Ermittlung des Bodenwertes (§§ 40 ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Kreis Lippe) hat zum Stichtag **01.01.2024** den Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertnummer 2160005) zu **260 €/m²** ermittelt.



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- I – eingeschossige Bauweise
- Fläche 800 m²
- Lagebeurteilung 201
- normaler Zuschnitt
- **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**

- **kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG**

Der Bodenrichtwert eines Grundstücks mit dem Lagewert von 201 wird mittels eines Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsmodell angepasst (Modellkonformität). Der Umrechnungskoeffizient für den Lagewert 201 wird mit 148,0 angegeben und für den Lagewert 220 des zu bewertenden Grundstücks ein Umrechnungskoeffizient von 161,7. (Erläuterung unter Ziffer 4.7.4 und 8.3 des zum Stichtag gültigen Grundstücksmarktberichtes des Kreises Lippe und der Stadt Detmold).

Die amtliche Fläche des zu bewertenden und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücks beträgt insgesamt 739 m². Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 97,4 (Bodenrichtwertgrundstück 800 m² - UK 96,1). Erläuterung bzgl. Anwendung von Umrechnungskoeffizienten sind der Ziffer 4.7.4 ff des zum Stichtag gültigen Grundstücksmarktberichtes des Kreises Lippe und der Stadt Detmold zu entnehmen.

Zusammenfassung der Merkmale:

Lagewert zum Bodenrichtwert	201 (UK 148,0)
Lagewert des Bewertungsgrundstücks	210 (UK 154,9)
Baugrundstücksfläche	475 m ²
Nutzungsart	Wohnbauland
Zuschnitt	regelmäßig
Baulücke	Nein

Merkmal		Faktor
Lage	UK 148,0 / UK 154,9	1,042
Baugrundstücksfläche	UK 96,1 / UK 97,4	1,014
Nutzungsart	UK 100 / UK 100	1,000
Zuschnitt	UK 100 / UK 100	1,000
Baulücke	UK 100 / UK 100	1,000
Gesamtfaktor		1,056

Damit ergibt sich der Bodenwert zum Bewertungsstichtag – erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei – zu

Bodenrichtwert	erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei	260 €/m ²
Zu-/Abschläge		5,6 %
Berechnung:	739 m ² x 260 €/m ² x 1,056 =	202.900 €
Bodenwert:		202.900 €

7 Sachwertverfahren (§§ 35 ff ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren, baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von spezifisch angepassten Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch Zu- / Abschläge erforderlich sein.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer

entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts ermittelt. Dieses für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ermittelte Tabellenwerk wurde mit Schreiben vom 05.09.2012 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung bekannt gegeben. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten und deren Ermittlung über Standardstufen weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren, etc..

Grundlage der Bewertung ist der Kostenkennwert, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, heranzuziehen. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der jeweiligen Gebäudeausstattungstabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Der Regionalfaktor ist ein vom Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (lineare Abschreibung) zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Weitere Angaben und Beschreibungen der Berechnungsgrundlagen sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold beschrieben.

7.1 Bodenwert

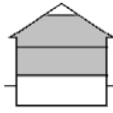
(aus Ziffer 6)

202.900 €

7.2 Baulichen Anlage: Wohngebäude

Der Gebäudetyp, die Einstufung des Ausstattungsstandards, die Normalherstellungskosten sowie die modellkonform anzusetzende Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude werden im Wertermittlungsfall auf Grundlage der ImmoWertV, des BewG sowie der Modellbeschreibungen der AGVGA.NRW wie folgt bestimmt bzw. abgeleitet.

7.2.1 Gebäudetyp (Teil II Kostenkennwerte der ImmoWertV)

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Typ		Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
		Normalherstellungskosten in Euro/m ² Bruttogrundfläche (NHK 2010)					
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	46 %
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	47 %
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	7 %
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.23 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	

7.2.2 Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl und der NHK 2010

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend des III. Teils (Gebäudestandards) der ImmoWertV in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Tabelle II. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der ImmoWertV und der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) und den Erfahrungsansätzen des Sachverständigen angesetzt. Die NHK 2010 werden auf Grundlage der Tabellenwerte der ImmoWertV angesetzt.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,5		0,1		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,6	0,2	0,2			11
Innenwände und Türen		0,4	0,6			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		0,8	0,2			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeauart 1.01 / 1.02 / 1.23	622	690	793	957	1197	
Gebäudestandardkennzahl						2,25
Regionalfaktor						1,0

einschl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 622 + 0,5 \times 23\% \times 690 + 0,1 \times 23\% \times 957$	159 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 690$	103 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,6 \times 11\% \times 622 + 0,2 \times 11\% \times 690 + 0,2 \times 11\% \times 793$	74 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,4 \times 11\% \times 690 + 0,6 \times 11\% \times 793$	83 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 793$	87 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 793$	40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 690$	62 €/m ² BGF
Heizung	$0,8 \times 9\% \times 690 + 0,2 \times 9\% \times 793$	64 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 690 + 0,5 \times 6\% \times 793$	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert		716 €/m ² BGF

7.2.3 Herstellungskosten und Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um

einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

a) Herstellungskosten

Brutto-Grundfläche (Anlage 5) = 324 m²

Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen: Faktor: 0,95

- -5 % Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Zuschläge für nicht erfasste Bauteile und besondere Einrichtungen: 13.000 €

- Dachgaube
- Eingangstreppe
- Kelleraußentreppe

Baupreisindex des Bundes für Wohngebäude (2010 = 100)

am Bewertungsstichtag 167,7 Punkte

Herstellungskosten am Stichtag:

$(324 \text{ m}^2 \times 716 \text{ €/m}^2 \times 0,95 + 13.000 \text{ €}) \times 1,677 = 391.386 \text{ €}$

b) Alterswertminderung

Unter Berücksichtigung des Aufbaus, des Ausbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes auf 80 Jahre festgelegt, entsprechend dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV):

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0

Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.		
Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	
überwiegend modernisiert	11 - 17	
umfassend modernisiert	18 - 20	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Bewertungsjahr	2024
	Baujahr	1962
	fiktives Alter	62 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Modernisierungsgrad	0 Punkte
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer	18 Jahre
	lineare Alterswertminderung	77,50 %

Somit ergibt sich eine **wirtschaftliche** (modifizierte) Restnutzungsdauer von **18 Jahren** - gem. dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) für Wohngebäude der AGVGA NRW sowie der Anlage 2 der ImmoWertV.

Lineare Altersabschreibung:

$$\frac{62 \text{ (fikt. Alter)} \times 100}{62 \text{ (fikt. Alter)} + 18 \text{ (RND)}} = 77,50 \text{ v. H.} - \underline{\underline{303.324 \text{ €}}}$$

Wert der baulichen Anlagen am Stichtag (Zeitwert) 88.062 €

7.3 Baulichen Anlage: Garage

a) Herstellungskosten

Brutto-Grundfläche = **13 m²**

Garagen – Typ 14.1 (NHK 2010)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Einzelgarage/ Mehrfachgarage			245	485	780

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %

Standardstufe 3: Fertiggaragen

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä.

Unter Berücksichtigung der Bauweise wird ein Kostenkennwert von **485 €/m²**
in Ansatz gebracht.

Herstellungskosten am Stichtag:

$(13 \text{ m}^2 \times 485 \text{ €/m}^2) \times 1,677 = \mathbf{10.573 \text{ €}}$

b) Alterswertminderung

Die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des baulichen Unterhaltungs- und Instandhaltungszustandes sowie unter Berücksichtigung der Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohngebäude auf 18 Jahre ermittelt. Unter Berücksichtigung des Aufbaus, des Ausbaus und der Bauausführung wird die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dem Wohngebäude angepasst auf 80 Jahre festgesetzt.

Lineare Altersabschreibung:

$$\frac{62 \text{ (fikt. Alter)} \times 100}{62 \text{ (fikt. Alter)} + 18 \text{ (RND)}} = 77,50 \text{ v. H.} - \mathbf{8.194 \text{ €}}$$

Wert der baulichen Anlagen am Stichtag **2.379 €**

7.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) und der Anschlusskosten

nach Vogels (Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht) sowie nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme entsprechend den Angaben des Grundstückmarktberichtes

rd. 6.000 €

Der Zeitsachwert der Außenanlagen beträgt im Regelfall zwischen 4 bis 8 % der ermittelten altersgeminderten Gebäudesachwerte.

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Rohrleitungen und Schächte auf dem Grundstück (inkl. Anschlusskosten)
- Bodenbefestigungen (Terrasse und Zuwegung etc.)
- Grünanlage
- Stromanschlusskosten
- Gasanschlusskosten
- Wasseranschlusskosten
- Einfriedung
- Carport (überdachte Stellfläche)
- Schuppen aus Holz

7.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Bodenwert	202.900 €
-----------	------------------

Wert der baulichen Anlagen	
----------------------------	--

- | | |
|---|------------------|
| • Wohngebäude | 88.062 € |
| • Garage | 2.379 € |
| • Sachwert der Außenanlagen und der Anschlusskosten | 6.000 € |
| | 299.341 € |

7.6 Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Sachwertfaktor sind insbesondere:

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Kreis Lippe) sind keine direkten Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Über Regressionsanalysen wurden der direkte funktionale Zusammenhang (Marktanpassung) zwischen den vorläufigen Sachwerten und den entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird für das zu bewertende Objekt entsprechend den Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes wie folgt ermittelt:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Detmold				86
Bauweise	freistehend	freistehend		0,0000	0
Optik	5	4		-3,3744	-3,3744
Lagewert	200	210	1	-0,0208	-0,208
Grundstücksfläche	650	730	80	-0,0106	-0,848
Baujahr	1975	1962	-13	-0,2545	3,3085
Wohnfläche	150	96	-54	-0,0775	4,185
Anzahl Einheiten	1	1	0	-3,8162	0
Ausstattungsstand.	2,7	2,3	-0,4	-3,9369	1,57476
KG-Anteil [%]	100	93	-7	-0,0365	0,2555
Ausgeb. DG-Anteil [%]	100	50	-50	0,0391	-1,955
Anz. Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					88,93836
Sachwertfaktor					0,889

Der angepasste Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt ergibt sich zu 0,88. Das entspricht einem Abschlag von rd. 11 % zum vorläufigen Sachwert (Zeitwerte).

Somit ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu

$$299.341 \text{ €} \times 0,889 = 266.114 \text{ €}$$

7.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Der zeitbedingte Ausbau der Gebäude (Baustoffe, Dämmungen etc.) wurde bereits in den angesetzten Brutto-Grundflächenpreisen berücksichtigt. Baumängel und Bauschäden sind teilweise, wie sie unter in Ziffer 4.2 aufgeführt sind, nicht in der Alters- und Abnutzungsabschreibung miterfasst.

Für den **Werteinfluss** der Baumängel / -schäden, der Baulast sowie für Eintragungen im Grundbuch der Abt. II (Kapitel 3.1) wird ein zusätzlicher Betrag von insgesamt rd. **15.000 €** in Abzug gebracht.

Damit ergibt sich der markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert zu

$$\begin{array}{rcl} 266.114 \text{ €} & - & 15.000 \text{ €} \\ & & = \\ & & \text{rd. } 251.114 \text{ €} \\ & & \text{rd. } 251.000 \text{ €} \end{array}$$

8 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert ist unter Ziffer 7.7 zu **251.000 €** ermittelt worden.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt festgelegt zu

250.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro).



Paderborn, 24.04.2024

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Meglin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Der Sachverständige hat das Gutachten nach sachkundiger Abwägung unter Berücksichtigung der Angaben des Eigentümers / Auftraggebers und der erkennbaren Gegebenheiten des Objekts erstellt, nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Parteilichkeit und ohne persönliches Interesse an dem Ergebnis. Für die mitgeteilten bzw. übernommenen Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Urheberschutz, aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie für die Veröffentlichung bzw. Verbreitung des Gutachtens im Internet ist nur mit einer schriftlichen Zustimmung gestattet.

Rechtsvorschriften und Literatur für die Wertermittlung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Immobilien erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) in der jeweils geltenden Fassung; Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20.09.2023)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006
- Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 23.07.2000 (BAnz Nr. 168 vom 06.09.2000).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der jeweils geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (SGV. NRW 232) in der jeweils geltenden Fassung
- Normblatt DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau-, Ausgabe Juni 1987
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I. S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbaurechtG) in der jeweils gültigen Fassung
- Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (KAG) in der jeweils gültigen Fassung
- Bewertungsgesetz (BewG) in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) - in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung

-
- | | |
|--|---|
| • Gerardy/Möckel/Troff | Praxis der Grundstücksbewertung |
| • Kleiber/Simon/Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken |
| • Vogels | Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht - |
| • Ross/Brachmann/Holzner | Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des |
| | Verkehrswertes von Grundstücken |
| • DISTATIS | Baupreisindizes – Neubau (konventioneller Bauart) von Wohn- u. |
| Statistisches Bundesamt | Nichtwohngebäuden – Originalwert 2015 = 100 umgerechnet: |
| | Basiswertwert 2010 = 100 |
| • Landesbetrieb Information | Verbraucherpreisindex: Entwicklung der Wohnungsmieten |
| und Technik Nordrhein- | (einschl. Nebenkosten) |
| Westfalen (IT.NRW) | |
| • Industrie- u. Handelskammer | IHK Mietpreisatlas Ostwestfalen in der jeweils gültigen Fassung |
| • Grundstücksmarktberichte des jeweils zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte | |
-

Anlage 4 der ImmoWertV

Standardstufen (NHK2010)

Die Ausstattung von Gebäuden wird entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Tabelle 1: Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

Standard- merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachste 1	einfach 2	Basis 3	gehoben 4	aufwendig 5	
Außen- wände	Holzfachwerk, Zie- gelmauerwerk; Fu- genglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fa- serzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestri- chen oder Holzver- kleidung; nicht zeit- gemäßer Wärme- schutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärme- dämmverbundsys- tem oder Wärme- dämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauer- werk, zweischalig, hinterlüftet, Vor- hangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestal- tete Fassaden mit konstruktiver Glie- derung (Säulenstel- lungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertig- teile, Natursteinfas- sade, Elemente aus Kupfer-/ Elo- xalblech, mehrges- chossige Glasfas- saden; Dämmung im Passivhausstan- dard	23
Dach	Dachpappe, Fa- serzementplatten /Wellplatten; keine bis geringe Dach- dämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bi- tumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, be- schichtete Beton- dachsteine und Tondachziegel, Fo- lienabdichtung; Rinnen und Fall- rohre aus Zink- blech; Dachdäm- mung nach ca. 1995	glasierte Tondach- ziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv- flachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Auf- sparrendämmung, überdurchschnittli- che Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einde- ckung z.B. aus Schiefer oder Kup- fer, Dachbegrün- ung, befahrbares Flachdach; aufwen- dig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- dachkonstruktio- nen; Rinnen und Fallrohre aus Kup- fer; Dämmung im Passivhausstan- dard	15
Fenster und Au- ßentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglas- ung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglas- ung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglas- ung, Sonnen- schutzglas, auf- wendigere Rah- men, Rollläden (elektr.); höherwer- tige Türanlage z.B. mit Seitenteil, be- sonderer Einbruch- schutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Son- nenschutz); Außen- türen in hochwer- tigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Puze/Lehmputze, einfache Kalkanstri- che; Füllungstüren, gestrichen, mit ein- fachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständer- wände mit Gipskar- ton), Gipsdielen;	nicht tragende In- nenwände in mas- siver Ausführung bzw. mit Dämmma- terial gefüllte Stän- derkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürele- mente, Glastüren, strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandab- läufe (z.B. Pfeiler- vorlagen, abge- setzte oder ge- schwungene Wandpartien); Ver- täfelungen (Edel- hölzer)	11

Standard- merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachste 1	einfach 2	Basis 3	gehoben 4	aufwendig 5	
		leichte Türen, Stahlzargen			holz, Metall), Ak- ustikputz, Brand- schutzverkleidung; raumhohe auf- wendige Türele- mente	
Decken- konstruk- tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa- lierputz; Weich- holztreppe in ein- facher Art und Aus- führung; kein Tritt- schallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kap- pendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbal- kendecken mit Tritt- und Luftschall- schutz (z.B. schwimmender Est- rich); geradläufige Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Harfentreppe, Tritt- schallschutz	Decken mit größe- rer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kas- setten); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholztreppean- lage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge- gliedert, Decken- vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart- holztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Tep- pich-, Laminat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Aus- führung	Linoleum-, Tep- pich-, Laminat- und PVC-Böden besse- rer Art und Ausfüh- rung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Mas- sivholzböden auf gedämmter Unter- konstruktion	hochwertiges Par- kett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel- holzböden auf ge- dämmter Unterkon- struktion	5
Sanitärein- richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installa- tion auf Putz, Ölfar- benanstrich, einfa- che PVC-Bodenbe- läge	1 Bad mit WC, Du- sche oder Bade- wanne; einfache Wand- und Boden- fliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Du- sche und Bade- wanne, Gäste-WC; Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbe- cken, tlw. Bidet/Uri- nal, Gäste-WC, bo- dengleiche Dusche; Wand- und Boden- fliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzü- gige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstruk- turiert, Einzel und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasau- ßenwandthermen, Nachstromspei- cher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch ge- steuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkes- sel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätz- liche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstat- tung	sehr wenige Steck- dosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI- Schalter), Leitun- gen teilweise auf Putz	wenige Steckdo- sen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterver- teilung und Kippsi- cherungen	zahlreiche Steckdo- sen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, de- zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zent- rale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus- system	6

Die Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Dreifamilienhäuser - keine echten DFH), Doppelhäuser und Reihenhäuser ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht in der Tabelle beschrieben werden, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle aufgeführten Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Vereinfacht sind die Standardstufen bei Wohnhäusern wie folgt definiert:

- Stufe 1: nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 1990er bis 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Übersicht

Bezirksregierung Köln

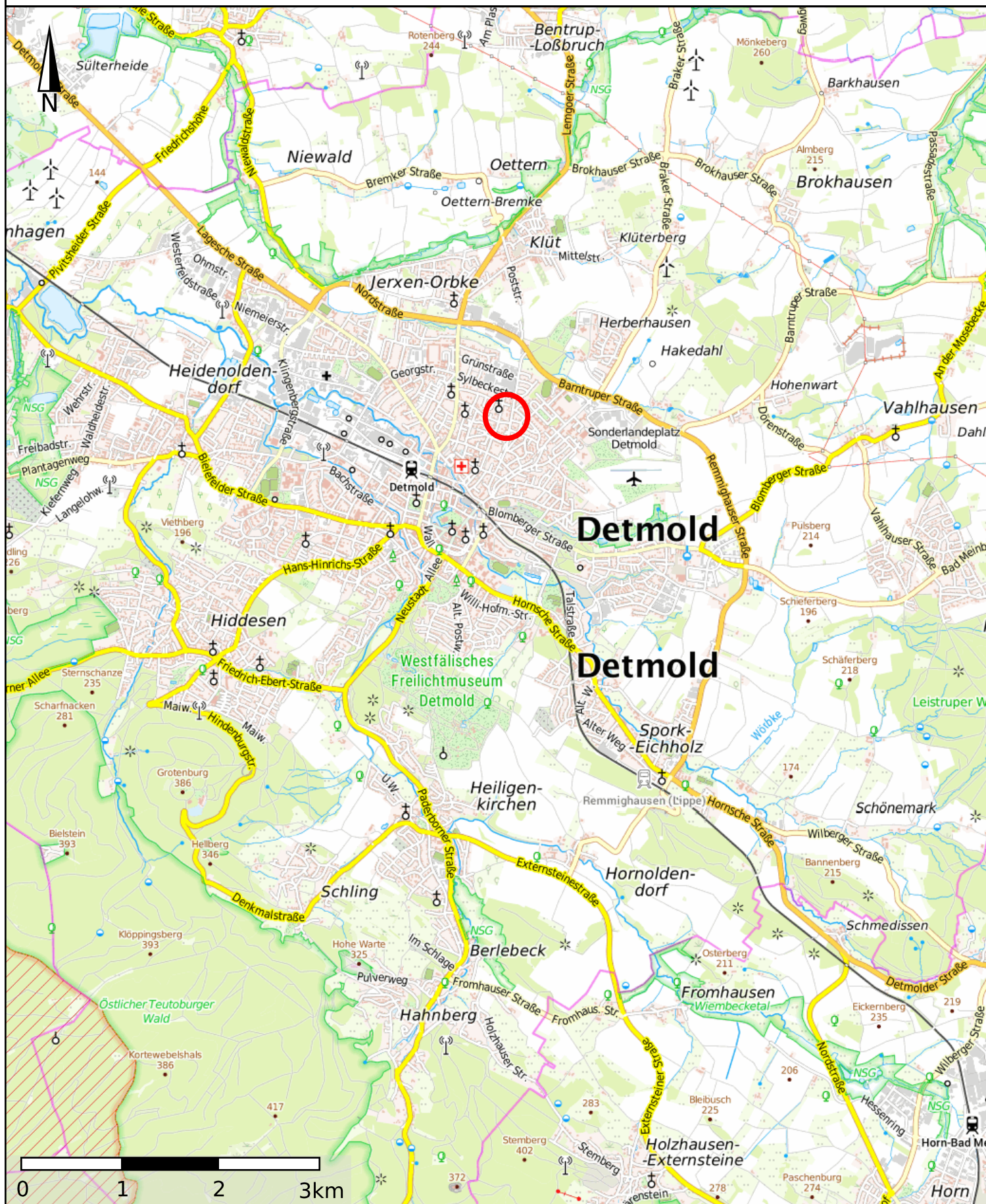


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 26.11.2022 um 08:32 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Liegenschaftskarte

Bezirksregierung Köln

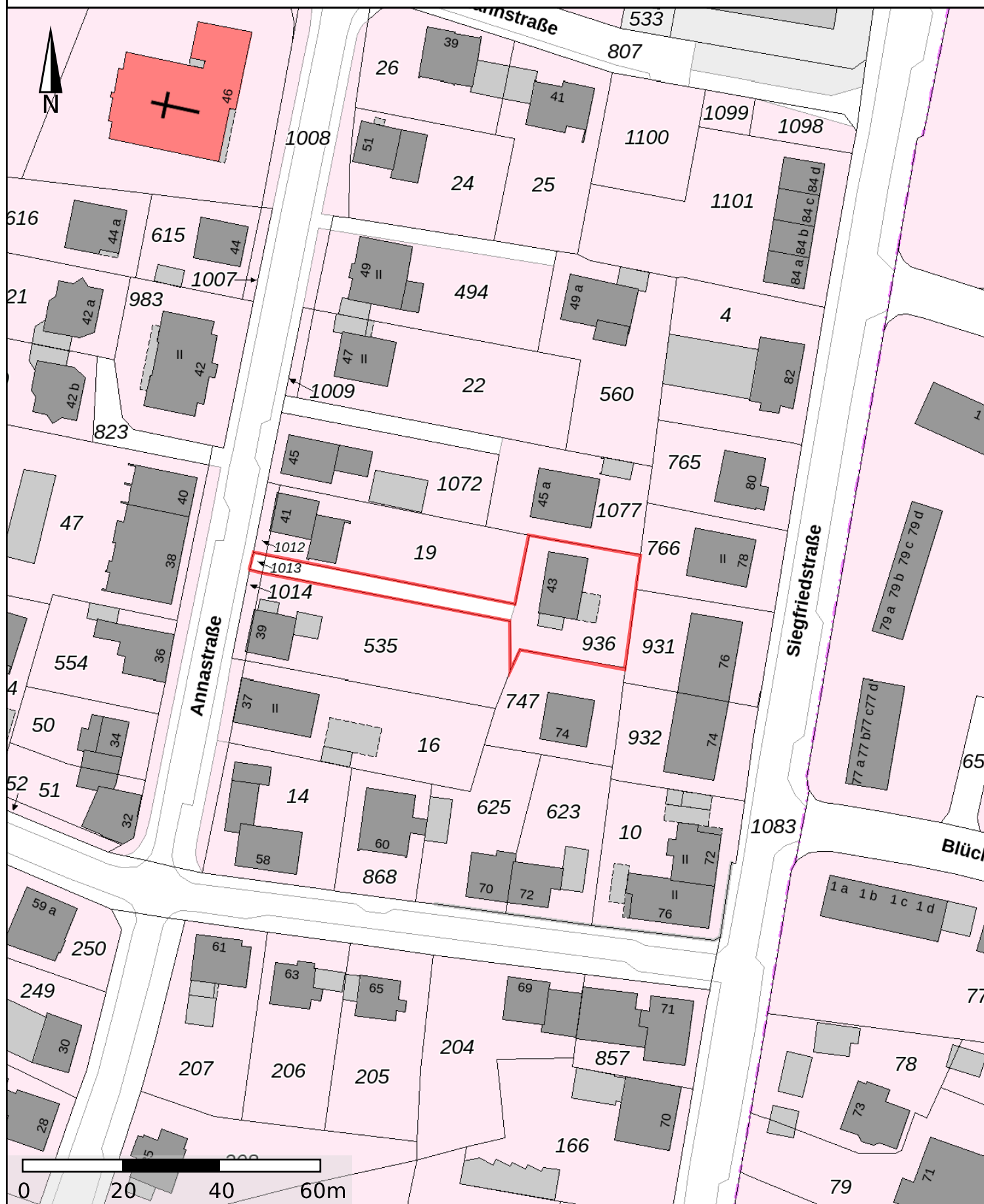


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 26.11.2022 um 08:30 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.





Zuwegung



Frontansicht



Gartenansicht



Garten



Kelleraußentreppe



Eingang / Diele



Fremdenzimmer



Wohnen



Kochen



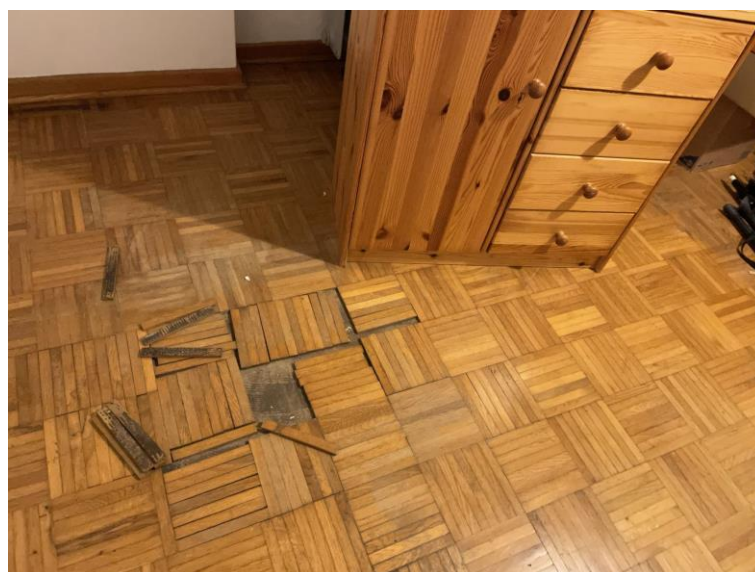
Erweiterungsanbau



Bad



Eltern



Schäden am Parkettboden



Kind



Geschosstreppe





Raum im DG





Ausbaureserve im DG



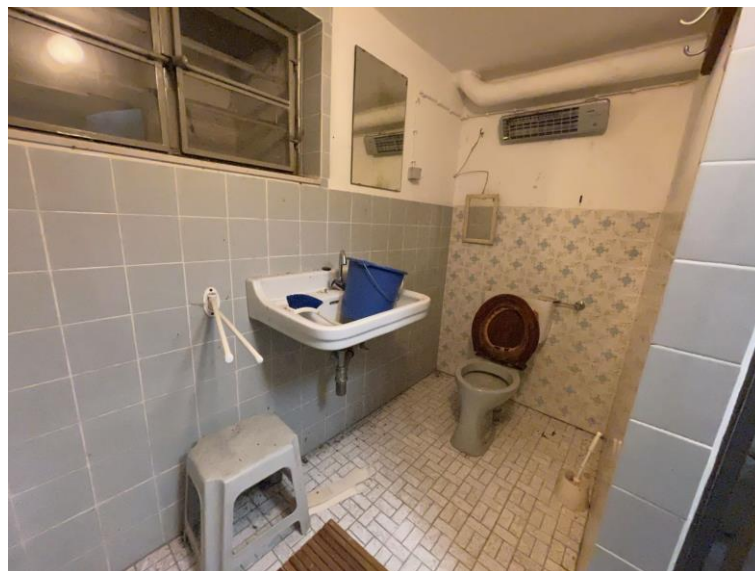
Kellergeschoss







Kellerausgang



Bad im KG





Heizungsanlage



Zähler- und Sicherungsschrank

Baubeschreibung

Wohngebäude

Fundamente/Sohle	aus Beton, Estrich
Außenwände	Im KG aus Beton, sonst aus Mauerwerk
Innenwände	aus Mauerwerk
Decken	aus Stahlbeton
Dach	Walmdach aus Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Tonfalzziegeln, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Innentreppen	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinauflage, zum KG Treppe aus Stahlbeton
Fenster	aus Holz mit Einfachverglasung (manuelle Rollos), im Erweiterungsbau aus Holz mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung; im Kellergeschoss Stahlgitterfenster mit Schutzglas
Außen- und Innentüren	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten, Seiteneingangstür aus Holz (Küche); die Außentür im Keller ebenfalls aus Holz mit Lichtausschnitt; Innentüren in Wohnräumen Holz- / Zellsperrtüren an Holzzargen
Innenwand- und Deckenflächen	Überwiegend Glattspachtel /-putz mit Wandbelag und tlw. Anstrich, Decke im DG überwiegend mit Profilholz verkleidet; in den Nassräumen keramische Wandfliesen

Baubeschreibung

Fußböden	Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett, PVC und Laminat
Elektrische Installationen	baujahrstypischer nutzungsbedingter Einbau
Sanitäre Anlagen	Kellergeschoss: - Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken Erdgeschoss: - Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Heizung	Zentralheizung: Gas-Kessel (Buderus Logana-gas G 124 Lownox, Bj. 1989) Die Wärmeausstrahlung in den Räumen erfolgt im Erdgeschoss über Wandheizkörper und im Dachgeschoss über elektrischen (mobilen) Heizkörper Brauchwasser: Warmwasser-Speicher (Buderus 150 Liter)
sonstige Ausstattung	keine
Außenwandflächen	Putz, Klinker

Baubeschreibung

Garage

Fundamente/Sohle	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Dach / Decke	Flachdach / Stahlbetondecke, Dacheindeckung aus Bitumen
Tür	aus Holz mit Lichtausschnitt
Tor	ein Stahlschwenktor aus Metall
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich
Elektrische Installationen	üblicher nutzungsbedingter Einbau
Außenwandflächen	Putz
sonstige Ausstattung	keine

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 3) zu entnehmen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

- Maßangaben in Meter -

1. Wohngebäude

Kellergeschoss

$$12,61 \text{ m} \times 7,99 \text{ m} = 100,75 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$12,61 \text{ m} \times 7,99 \text{ m} = 100,75 \text{ m}^2$$

$$5,70 \text{ m} \times 3,81 \text{ m} = 21,72 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$12,61 \text{ m} \times 7,99 \text{ m} = 100,75 \text{ m}^2$$

Summe:	<u><u>323,97 m²</u></u>
--------	------------------------------------

rd. 324 m²

2. Garage

Erdgeschoss

$$5,00 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} = 13,00 \text{ m}^2$$

rd. 13 m²

Wohnflächenberechnung

- Maßangaben in Meter gem. Bauakte und nach örtlichem Aufmaß -

1. Wohnhaus (Wohnfläche)

a) Erdgeschoss (gem. Bauakte)

1) Eltern:	4,01	x	3,76	x	0,97	=	14,63 m ²
2) Fermdenzim	4,01	x	3,01	x	0,97	=	11,71
3) Kinder zim	3,26	x	3,76	x	0,97	=	11,89
4) Bad	1,82 ²⁵	x	2,76	x	0,97	=	4,88
5) Küche	2,07 ²⁵	x	2,76	x	0,97	=	5,55
6) Diele	2,63 ⁵	x	4,01				
	(2,26	x	1,75)	x	0,97	=	14,08
7) Wohnzim	4,01	x	4,26	x	0,97	=	<u>16,57</u>
							81,90 m ²
1)Wohnzimmer	4,01	x	3,51	x	0,97		<u>13,65 m²</u>
erweiterung							
Wohnfläche insgesamt						95,55 m ²	
						<u>96,00 m²</u>	

b) Dachgeschoss (ausgebauter Teil)

Raum (links)

$$\begin{array}{rclcl} 2,57 \text{ m} \times 3,75 \text{ m} & = & 9,64 \text{ m}^2 \\ 1,64 \text{ m} \times 1,08 \text{ m} & = & 1,77 \text{ m}^2 \\ \hline & & 11,41 \text{ m}^2 & = & 11,41 \text{ m}^2 \end{array}$$

Flur (Treppenhaus)

$$\begin{array}{rclcl} 1,94 \text{ m} \times 1,73 \text{ m} & = & 3,36 \text{ m}^2 \\ 0,77 \text{ m} \times 0,47 \text{ m} & = & 0,36 \text{ m}^2 \\ \hline & & 3,72 \text{ m}^2 & = & 3,72 \text{ m}^2 \end{array}$$

Summe: 15,13 m²

Wohnflächenberechnung

- Maßangaben in Meter gem. Bauakte und nach örtlichem Aufmaß -

c) Dachgeschoss (nicht ausgebauter Teil)

Ausbaureserve (mögl. Wfl.)

3,80 m	x	2,76 m	=	10,49 m ²	
3,73 m	x	4,98 m	=	18,58 m ²	
1,58 m	x	0,92 m	=	1,45 m ²	
				30,52 m ²	= 30,52 m ²

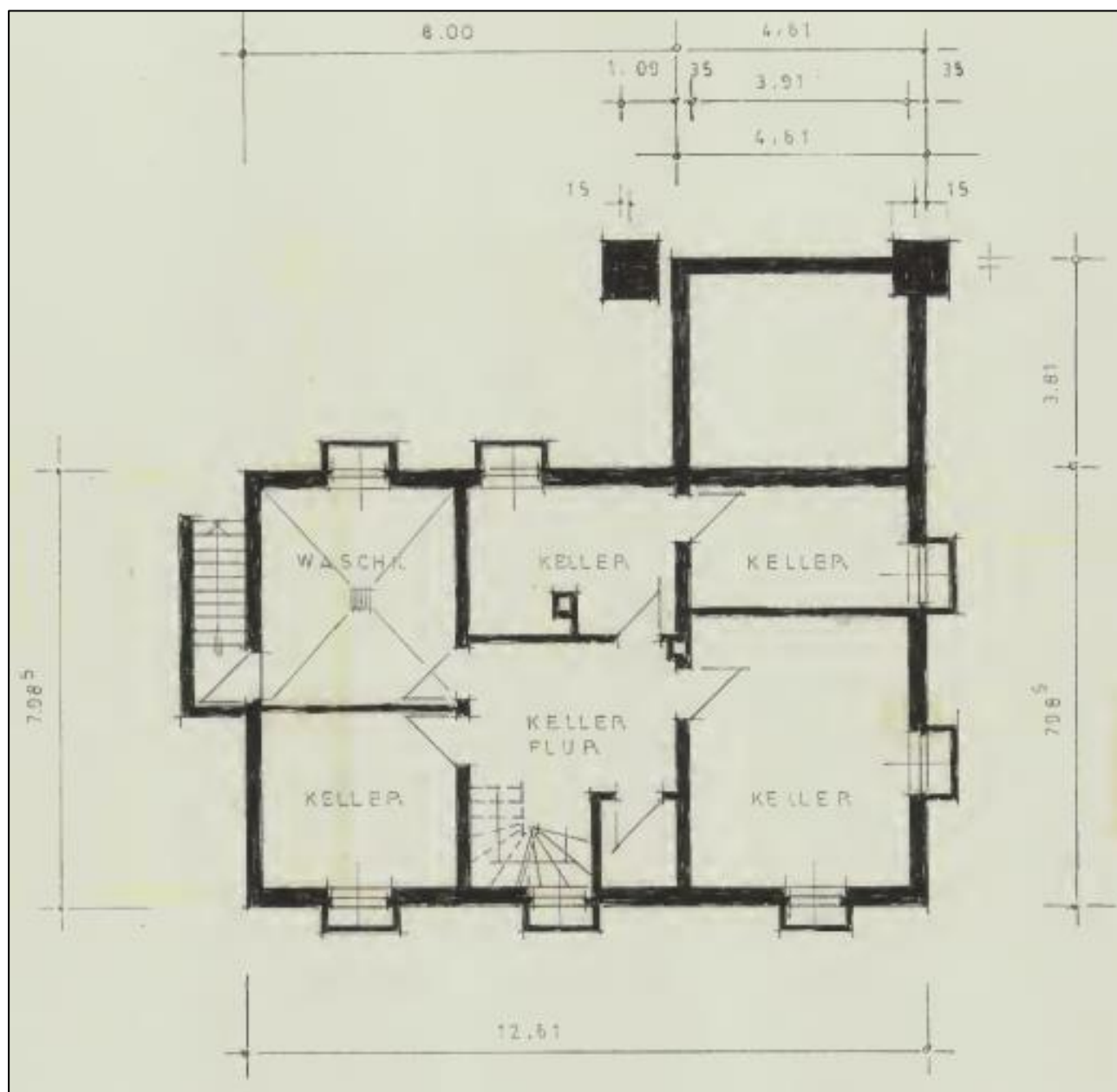
Grundfläche der Ausbaureserve

6,20 m	x	7,38 m	=	45,76 m ²	
5,29 m	x	3,81 m	=	20,15 m ²	
				65,91 m ²	= 65,91 m ²

Bauzeichnungen

- Grundrisse und Schnitt -

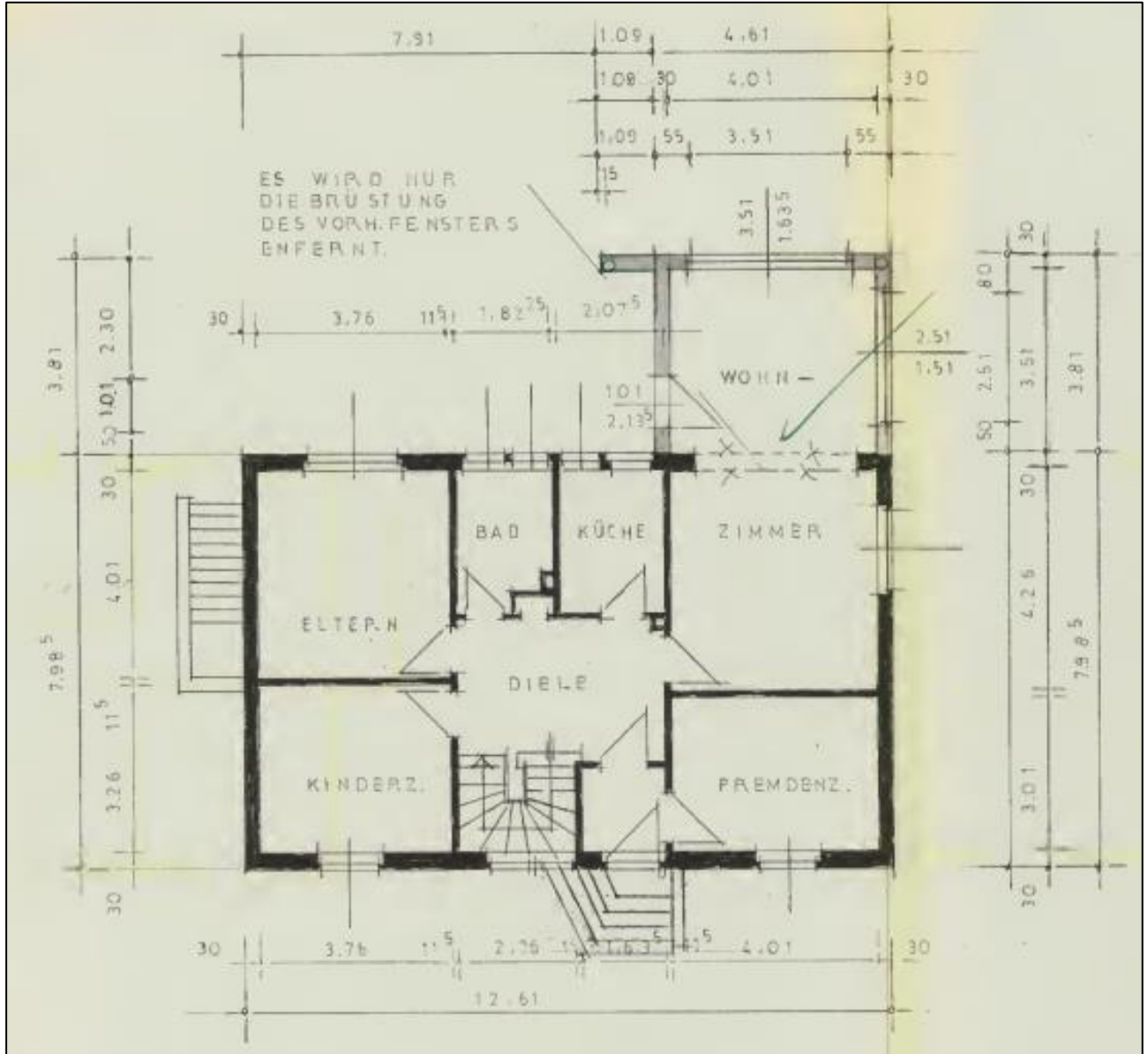
Kellergeschoss



Bauzeichnungen

- Grundrisse und Schnitt -

Erdgeschoss



Bauzeichnungen

- Grundrisse und Schnitt -

Querschnitt

