

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
75363 Calw

11. Februar 2022
Az.: 1755.32.21-CW
Gesch.-Z.: 2 K 43/21

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück



**Hartstraße 4
72226 Simmersfeld -
OT Ettmannsweiler**

Gemarkung
Ettmannsweiler

Karte
NW 0933

Flurstück
04/12

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wird
zum **Stichtag 29.01.2022** geschätzt zu rd.:

150.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag	3
2	Grundbuch	4
3	Grundstücksbeschreibung und Lage	5
3.1	Großräumige Lage	5
3.2	Kleinräumige Lage	5
3.3	Grundstücksgegebenheiten	6
3.4	Erschließung, Baugrund usw.....	6
4	Rechtliche Gegebenheiten	7
4.1	Privatrechtliche Situation	7
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
4.2.1	Bauplanungsrecht	7
4.2.2	Bauordnungsrecht.....	7
4.2.3	Entwicklungszustand inkl. Abgabensituation	7
5	Baubeschreibung	8
5.1	Grunddaten der baulichen Anlagen.....	8
5.2	Gebäude- und Nutzungsübersicht.....	8
5.3	Ausführung und Ausstattung.....	9
5.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Energieeffizienz).....	9
5.3.2	Wohnflächen EG	10
5.3.3	Wohnräume im DG.....	11
5.4	haustechnische Anlagen; Keller	12
5.5	Bauschäden, Baumängel	13
5.6	Nebengebäude	14
5.7	Außenanlage	15
6	Verfahrenswahl mit Begründung	16
7	Wertermittlung	17
7.1	Bodenwertermittlung	17
7.1.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	17
7.1.2	Bodenwertberechnung	17
7.2	Sachwertermittlung.....	19
7.2.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
7.2.2	Sachwertberechnung	20
7.2.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
8	Verkehrswert	26
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
10	Allgemeine Begriffserläuterungen	28
11	Verzeichnis der Anlagen	30

1 AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw -Vollstreckungsgericht Herr Rpfl. Ertle Schillerstraße 11 75365 Calw
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Datum der Ortsbesichtigung:	29.01.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin mit Familie und der Sachverständige
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.01.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilien-Wohnhaus mit nicht fertiggestelltem Erweiterungsbau
Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Auskünfte:	• Grundbuchauszug • Plankopien aus der Bauakte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Informationen zum Planungsrecht • Bodenrichtwertauskunft • Inbesitznahmeprotokoll der gerichtlich bestellten Zwangsverwalterin • Grundstücksmarktberichte aus Regionen mit vergleichbarem Bodenwertniveau • Auskünfte aus überregionalen Datenbanken • Fachliteratur gem. bes. Literaturverzeichnis

2 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Böblingen

Gemeinde: Simmersfeld

Grundbuch von Ettmannsweiler

Datum des Ausdrucks: 04.10.2021

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	b) Karte	Flurstück		
1	NW 0933	94/12	Hartstraße 4 Gebäude- und Freifläche	818

Abteilung I
Eigentümer:

s. Beschluss

Abteilung II
Lasten, Beschränkungen:

die verfahrensbedingten Eintragungen

Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden,
Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend dem Gutachtenzweck angemessen berücksichtigt werden.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

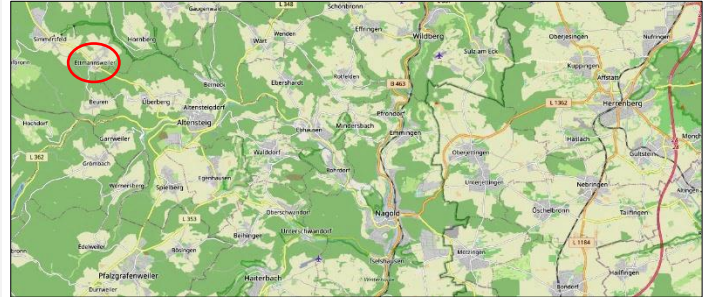
Kreis:

Calw

Ort und Einwohnerzahl:

Simmersfeld, ca. 2.100 Einwohner
Teilort Ettmannsweiler

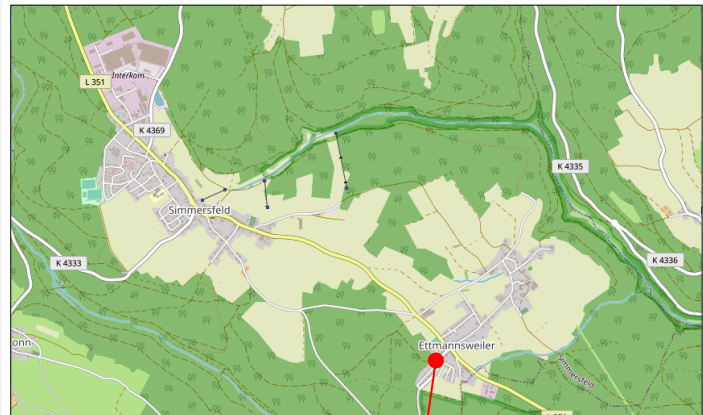
Überregionale Lage und
Verkehrsanbindung:



3.2 Kleinräumige Lage

Lage im Ort;

örtl. Verkehrsanbindung:



Hinweis: Die Schreibweise der Straße (Hartstraße) im Kartenwerk weicht von der Schreibweise im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ab (Hartstraße).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	innerörtliche Mischbebauung mit dem Schwerpunkt Wohnen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

3.3 Grundstücksgegebenheiten

Gestalt und Form:	Form und Zuschnitt des Grundstücks siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster
-------------------	---



Hinweis: Der nachträglich an der Südwestseite angebaute geplante Wohnraum ist noch nicht eingemessen und in der Plandarstellung nicht enthalten.

3.4 Erschließung, Baugrund usw.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	vollständig ausgebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; augenscheinlich ohne Grundwasserschäden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück war zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Objekt war zum Wertermittlungstichtag nach erteilter Auskunft zu 411,00 €/mtl./netto/kalt vermietet.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält bezüglich des Bewertungsgrundstücks nach Auskunft der Gemeinde Simmersfeld aktuell keine Eintragung bezüglich des Bewertungsgrundstücks.

4.2.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht nach Auskunft der Gemeinde Simmersfeld kein qualifizierter Bebauungsplan.

Insgesamt ist die Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB (prägende Umgebungsbebauung) zu beurteilen.

4.2.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2.3 Entwicklungszustand inkl. Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Abgabenzustand:

das Bewertungsgrundstück ist nach Kenntnis abgabefrei

5 BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich 1952 erbautes kleines Siedlungshaus mit rd. 64 m² Wohnfläche im EG und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Kellergeschoss wurde in Massivbauweise, das Erd- und Dachgeschoss in Fachwerkbauweise mit Ausmauerung und Holzschindeln an der Fassade errichtet.

Nach der Bauakte wurde das Dachgeschoss ab 1964 zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Fassadenflächen sind mittlerweile mit Kunststoff-Paneelen verblendet.

Nach Genehmigung im Januar 2010 wurden in der Folge verschiedene Modernisierungen und Umbauten durchgeführt. So wurden im Bestandsgebäude Bad und WC erneuert, auf dem Dach der südwestlichen Gaube Solarpanels zur Unterstützung der Warmwasser-Versorgung mit Pufferspeicher im Keller, eine ölbefeuerte Zentralheizung aktuell mit einem 1.000 ltr. doppelwandigem GFK-Lagertank (nach Angabe im Mietereigentum) installiert. Weiterhin wurde mit dem Anbau eines massiv gemauerten 1-geschossigen, nicht unterkellerten, zusätzlichen Wohnraums mit begehbarem Flachdach an der Südwestseite des Hauptgebäudes begonnen.

Der Anbau befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Zustand des Rohbaus.

Das Hauptgebäude war zum Ortstermin überwiegend bereits mit isolierverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet; die entsprechenden großflächigen Fenster für den Anbau und den geplanten Austausch der Fenster an der Südwestfassade des Altbaus als Verbindung zu dem neu geschaffenen Wohnraum waren (ohne Einbau) im Rohbau des Anbaus zwischengelagert.

Vollständigkeit und Schadenfreiheit dieser Fenster- und Fenstertür-Einheiten waren im Termin nicht zu prüfen. Wegen der geplanten Verbindung zwischen dem Altbau und dem späteren Wohnraum waren an der Südwestfassade des Altbaus noch die alten, einfachverglasten Holzfenster erhalten.

5.1 Grunddaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1952 mit DG-Ausbau 1964
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Unterkellerung:	voll unterkellert
Außenansicht:	Fassaden-Verkleidung mit Kunststoff-Paneelen
Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für den Gutachter weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen.

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Berechnung der Flächen wurde auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und Flächenangaben aus der Bauakte (Brutto-Grundfläche) sowie einem vollständigen Aufmaß der Wohnflächen vorgenommen.

Gebäudeübersicht

Gebäude	Brutto-Grundfläche [m ²]	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre) ^{*)}	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
Hauptgebäude	228,46 m ²	1952/1964	70	49
Wohnzimmer-Anbau (Rohbau)	32,79 m ²	2010	70	49

^{*)} Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die wirtschaftliche Nutzungsdauer (unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen).

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geht einher mit der Erweiterung und Teilmodernisierung des Gebäudes. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus den jeweiligen Modellvorgaben der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudestandards in Übereinstimmung mit den Modellvorgaben zur Ableitung des Sachwertfaktors. Der Anbau teilt später das wirtschaftliche Schicksal des Hauptgebäudes und ist deshalb wirtschaftlich mit der gleichen Gesamt- und Restnutzungsdauer anzusetzen.

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche in m²
Wohnhaus	EG	Wohnfläche	ca. 63,63
	DG	Wohnfläche	ca. 47,36
		Summe	ca. 110,99

5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unter Bezug auf die Baubeschreibung des Typenherstellers aus der Bauakte beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die jeweilige Funktionsfähigkeit zu den Stichtagen unterstellt.

Das Hauptgebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung voll eingerichtet und bewohnt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können im Bereich der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht einsehbaren Gewerke keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bestehen. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Zu den bestehenden Bauschäden und Baumängeln bzw. konstruktionsbedingten Besonderheiten wird im Folgenden noch Näheres ausgeführt.

5.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Energieeffizienz)

Konstruktionsart:	Kellergeschoss massiv EG und Dach Fachwerk
Fundamente:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk und Holz-Ständerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fenster und Türen:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; Südwestgiebel Holzrahmen mit Einfachverglasung; Leichtmetall-Haustür mit Lichtausschnitten; Zimmertüren und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert
Treppe:	Massivholztreppe mit Holzgeländer; offene Holztreppe EG / KG

Heizung:	ölbefeuerte Zentralheizung mit Solarunterstützung (die Funktionsfähigkeit des Wärmeerzeugers ist nicht bekannt)
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach 50° mit Gauben
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung ohne Dämmung
Energieausweis:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Energieeffizienz:	Baualtersbezogen ist der energetische Zustand des Objektes in Folge der Gesamtanierung als einfach einzustufen. Die Bewertung bezieht sich auf einen jeweils baualtersentsprechenden Zustand unter Berücksichtigung der entsprechenden energetischen Einschränkungen / Mängel.

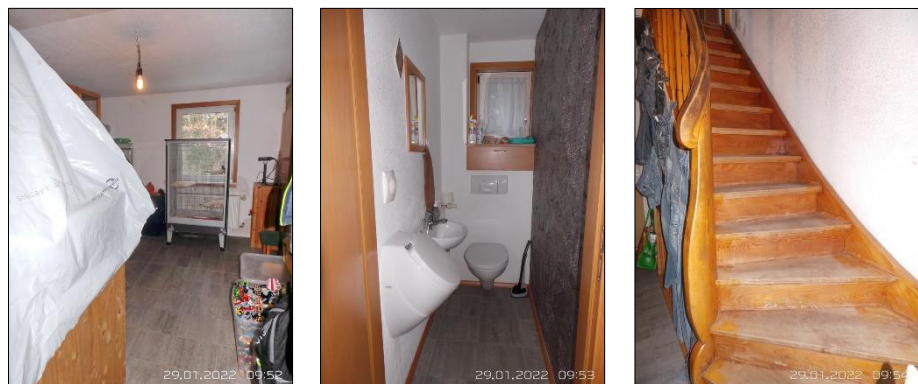
5.3.2 Wohnflächen EG

Wohn-/Ess-, Kinderzimmer:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Struktur- und Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Sonderausstattung:	Kaminofen
Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturtaipeten
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Kücheneinrichtung:	Kücheneinrichtung (nicht Gegenstand der Wertermittlung)
WC:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufaser- und Strukturtaipete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Sanitärausstattung:	Handwaschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, wandhängendes Urinal

Fotos 1 - 3 Räume im EG



Fotos 4 - 6 Räume im EG, Treppe zum DG



5.3.3 Wohnräume im DG

Zimmer:

Bodenbeläge:

Laminat oder Teppichboden

Wandbekleidungen:

Raufaser- oder Strukturtapete, gestrichen

Decken-/Dachschrägen-
bekleidungen:

Raufasertapete

Bad/WC :

Bodenbeläge:

Fliesen

Wandbekleidungen:

Fliesen bis zur Dachschräge bzw. in der Dusche raumhoch

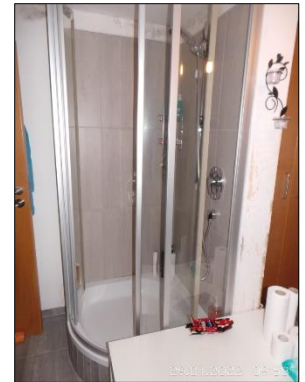
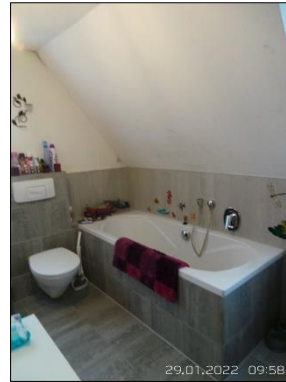
Decken-/Dachschrägen-
bekleidungen:

Raufasertapete

Sanitärausstattung:

eingebaute Wanne, Möbel-Waschtisch, eingebaute Eckdusche mit
Spritzschutz-Kabine, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkas-
ten

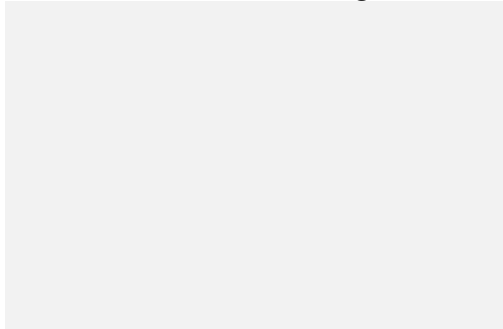
Fotos 7 - 10 Treppenaufgang zum DG, Bad/WC



Fotos 11 - 12 Dachraum



5.4 haustechnische Anlagen; Keller



Das Gebäude ist mit einer ölbefeuerten Heizung mit externem Warmwasserspeicher und Heizöllagerung in einem doppelwandigen 1.000 ltr. Kunststoff-Batterietank ausgestattet. Die Warmwasserbereitung wird durch Solarpanel auf dem Gaubendach unterstützt.

Die Funktionsfähigkeit des Wärmeerzeugers wurde nicht geprüft. Die entfernte Frontplatte lässt aber auf vorhandene Probleme schließen.

Der Zäblerschrank und die Sicherungen lassen auf eine Erneuerung der zentralen elektrischen Anlage schließen.

Fotos 13 - 16 haustechnische Anlagen



5.5 Bauschäden, Baumängel

Das Gebäude weist eine Reihe von Bauschäden und Baumängeln auf, die teilweise durch das Gebäudealter und die baualterstypische Konstruktion, teilweise durch die Nutzung und teilweise durch die begonnene und nicht abgeschlossene Erweiterung verursacht sind.

Die wesentlichen Bauschäden befinden sich im Bereich der südwestlichen Außenwand, angrenzend an das nicht fertiggestellte Erweiterungsgebäude.

Hier ist im Bereich der Anschlussfuge zwischen dem Dach des Anbaus und dem Altbau über die gesamte Hausbreite Wasser in die Außenwand eingedrungen und hat Schäden im EG und Keller verursacht.

Eine punktuelle Bauteilöffnung zur Abklärung von Schäden am Fachwerk wäre hier allerdings im Rahmen der Wertermittlung nach Ansicht des Unterzeichners nicht zielführend, da sich Schäden über die gesamte Hausbreite erstrecken können. Im Zuge der zu unterstellenden weiteren Baumaßnahmen wegen des bereits im Rohbau fertiggestellten Anbaus in diesem Bereich (Vergrößerung der bisherigen Fensteröffnungen zu Fenstertüren oder Durchgängen mit entsprechender Öffnung und Unterfangung von Wandöffnungen sowie dem Ersatz der alten, einfachverglasten Holzfenster mit den erforderlichen Anschlüssen), ergibt sich ohnehin die Notwendigkeit der späteren Sanierung der betroffenen Bereiche.

Sanierungsbedürftig ist weiterhin für eine nachhaltige Nutzung die Dachfläche mit einer stark überalterten Ziegeldeckung ohne Unterspannbahn und Dämmung, die Erneuerung des Fliesenbelages auf der Eingangstreppe sowie die Überprüfung und ggf. Erneuerung des Wärmeerzeugers.

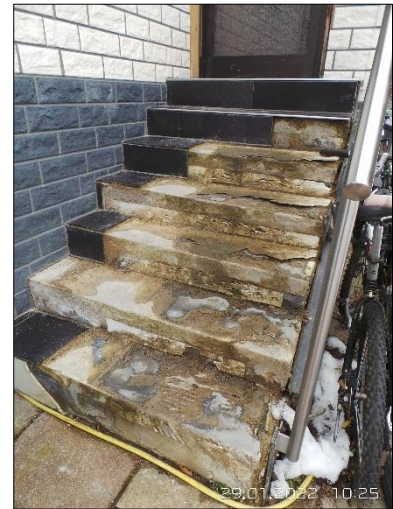
Über die genannten größeren Sanierungsmaßnahmen hinaus weist das Gebäude kleinere Mängel durch nicht fachgerecht ausgeführte Baumaßnahmen oder nutzungsbedingte Schäden auf. Hier beispielsweise schadhafte Anschlussfugen der Fliesenbeläge am Treppenkopf im DG und im Bad auf. Beschädigt ist auch die Isolierglasscheibe der Außentür zur Loggia im unteren Bereich.

Generell ist noch auf das Risiko von Schäden an der Fachwerkkonstruktion durch Staufeuchtigkeit hinter der diffusionsdichten Vorhangsfassade hinzuweisen, die für solche Konstruktionen als nicht geeignet anzusehen ist.

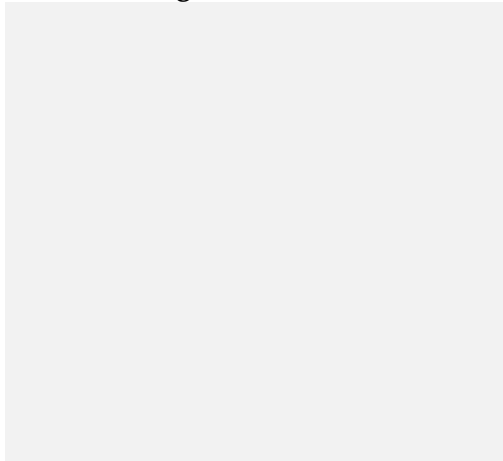
Fotos 17 - 19 Durchfeuchtungsschäden im Bereich der südwestlichen Außenwand (zum Besichtigungszeitpunkt abgetrocknet)



Fotos 20 - 23 Feuchteschäden im Keller; schadhafter Belag auf der Außentreppe



5.6 Nebengebäude



An das Hauptgebäude ist südwestlich ein 1-geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude angebaut, von dem derzeit nur der Rohbau besteht. Das Gebäude ist mit Porenbeton-Ziegeln massiv gemauert; das Dach besteht derzeit aus einer Betonplatte. Der Anschluss an das Hauptgebäude ist noch nicht hergestellt. Geplant ist das Teilgebäude als Erweiterung des Wohnbereichs mit einer begehbaren Terrasse auf dem Dach. Hierzu sollen entsprechende Durchbrüche im EG und DG (Gaube) hergestellt und zusätzlich eine Außen-Spindeltreppe vom Garten zur Terrassenfläche hergestellt werden. Fenster und Fenstertüren für den Anbau und vermutlich das Hauptgebäude sind derzeit in dem offenen Anbau untergestellt. Vollständigkeit und Schadenfreiheit wurden nicht geprüft.

Fotos 24 - 25 Anbau



5.7 Außenanlage

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz; gepflasterter Hauszugang und Waschbeton-Terrasse vor dem Anbau sowie 4 asphaltierten Kfz.-Stellplätzen auf der nordöstlichen Grundstücksfläche. Die Gartenanlage ist nicht eingefriedet und besteht überwiegend aus Wiese mit Gehölzen.

6 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind insbesondere der begonnene und nicht fertiggestellte Anbau sowie die Vielzahl der Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass eine detaillierte Kostenermittlung für die voraussichtlich erforderlichen Einzelmaßnahmen im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich ist.

Die Feststellung der tatsächlichen Einzel-Kosten ist erst im Rahmen einer detaillierten Untersuchung mit großflächiger Öffnung der betroffenen Bauteile und Ausschreibung der Bauleistungen möglich.

Dabei dürfte bei den derzeit stark ansteigenden Preisen für Material und Bauleistungen sowie sich verändernden gesetzlichen Vorgaben an die energetische Ausstattung der Gebäude (Stichwort: erneuerbare Energien) u. a. auch der Zeitpunkt der Ausführung eine wesentliche Rolle spielen.

Weiterhin sind Einzelkosten immer auch abhängig von Qualitäts- und Ausführungsansprüchen des Auftraggebers.

Der Werteinfluss der genannten Schäden und Mängel wurde deshalb pauschal in Relation zu den der Wertermittlung zugrunde liegenden Normalherstellungskosten 2010 geschätzt. Ich weise nochmals darauf hin, dass damit keine Kostenermittlung für Einzelmaßnahmen verbunden ist.

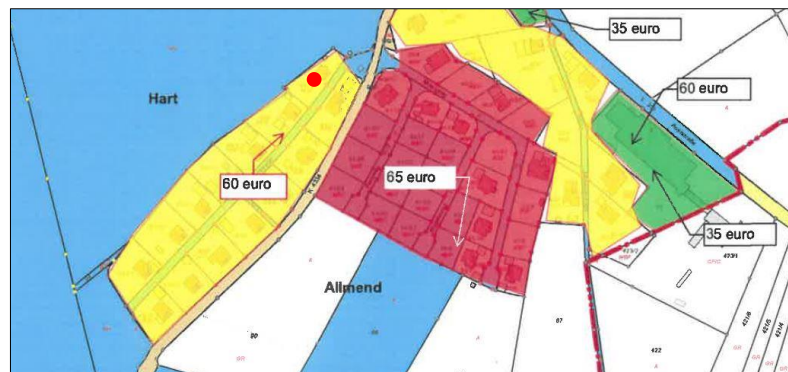
7 WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwertermittlung

7.1.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei	frei
Bauweise	= offen	offen
Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2019	29.01.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
zum 01.01.2019



Nach Auskunft der Gemeinde Simmersfeld existieren derzeit keine aktuelleren Bodenrichtwerte als die in der vorstehenden Richtwertkarte dargestellten. Neuere Werte werden nach erteilter Auskunft in Kürze beschlossen, werden jedoch keine wesentliche Steigerung ausweisen. Nach den Auswertungen anderer Gutachterausschüsse der Region entspricht diese „Seitwärtsbewegung“ der Bodenwerte mit geringen Anpassungen im ländlichen Bereich abweichend von den Marktentwicklungen in städtischen Bereichen langjährigen Erfahrungen.

7.1.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	60,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2019	29.01.2022	× 1,05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	63,00 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
Vollgeschosse	I	I	× 1,00
Bauweise	offen	offen	× 1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	63,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	=	63,00 €/m²
Fläche	×	818 m²
abgabenfreier Bodenwert	=	51.534,00 €
	rd.	51.500,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert**
beträgt zum **Wertermittlungstichtag 29.01.2022** rd.

51.500,00 €.

7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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).

7.2.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau (Rohbau)
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	228,46 m²	32,79 m²
Baupreisindex (BPI) 29.01.2022 (2010 = 100)	146,9	146,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	757,00 €/m² BGF	230,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.112,03 €/m² BGF	337,87 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	254.054,37 €	11.078,76 €
• besondere Bauteile	13.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	500,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	267.554,37 €	11.078,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre	50 Jahre
• prozentual	30,00 %	30,00 %
• Faktor	0,7	0,7
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	187.288,06 €	7.755,13 €
vorläufiger Gebäudesachwert	187.288,06 €	7.755,13 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		195.043,19 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	9.752,16 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	204.795,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	256.295,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	243.480,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	147.480,58 €
	rd.	147.000,00 €

7.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK entspricht der Sachwertrichtlinie bzw. der ImmoWertV 21 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	28,5 %	31,5 %	35,5 %	4,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	28,5	186,68
2	725,00	31,5	228,38
3	835,00	35,5	296,43
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	756,72
gewogener Standard = 2,3		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	756,72 €/m ² BGF
rd.		757,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Gaiben, pauschal	13.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Kaminofen	500,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die im Grundstücksmarktbericht der Stadt Nagold zur Ableitung der Sachwertfaktoren angegebenen pauschalen Herstellungskosten.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (195.043,19 €)	9.752,16 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und der Sachwertrichtlinie entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1952 errichtete Gebäude wurde im Ausbau erweitert und teil-modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		8,0	12,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude nach Ausführung der zusätzlich unterstellten Maßnahmen der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1952 = 70$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 21 Jahren =) 2001.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2001

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben von Gutachterausschüssen in Regionen mit vergleichbar niedrigem Bodenwert-Niveau und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen,

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen Altgebäude ohne Fertigstellung des Erweiterungsbaus	-96.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Bestandsgebäude

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)		1.275,00 €/m²
Wohnfläche	x	110,99 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	141.512,25 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	127.361,03 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	127.361,03 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.831,00 €/m²
Wohnfläche	x	110,99 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	314.212,69 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,41
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 243.480,58 €	x	0,41	x (1,25 – 1)	= 24.956,76 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		98,00 €/m²
Wohnfläche	x	110,99 m²
Kostenanteil	x	12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.526,21 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	127.361,03 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.956,76 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.526,21 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–95.878,06 €
rd.		–96.000,00 €

Hinweis:

Der vorstehend ermittelte Wertabschlag enthält nicht die Kosten der Fertigstellung des Erweiterungsbaus, der in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert geschätzt und berücksichtigt ist.

8 VERKEHRSWERT

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **147.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
72226 Simmersfeld - Ettmannsweiler, Hartstraße 4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ettmannsweiler	NW 0933	94/12

wird danach zum Wertermittlungstichtag 29.01.2022 zu rd.

150.000 €
einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Stuttgart, den 11. Februar 2022


Reinhard Unger



9 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

10 ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

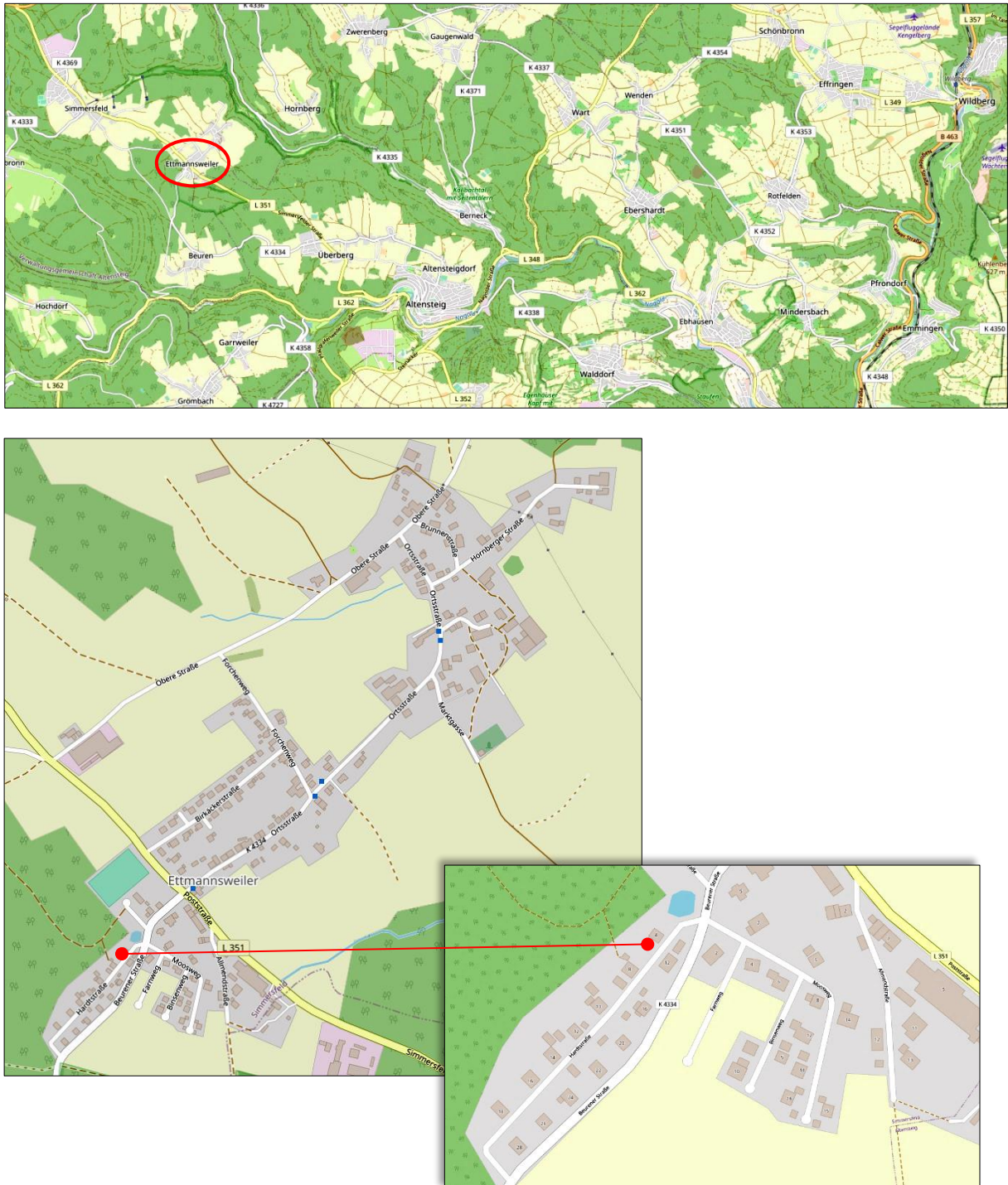
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Teilortplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 3:	Fotos 1 – 2 Gesamtansicht des Grundstücks von Nordosten; Hauptgebäude Eingangsseite
Anlage 4:	Fotos 3 - 4 Gesamtansicht von Südwesten; Teilansicht Rohbau des Erweiterungsbaus
Anlage 5:	Fotos 5 - 6 Ansichten von Nordwesten und Südosten
Anlage 6:	Grundriss Untergeschoß gem. Baugesuch zur Erweiterung
Anlage 7:	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 8:	Grundriss Dachgeschoss
Anlage 9:	Ansichten von Nordwesten und Südwesten
Anlage 10:	Ansicht von Südosten und Gebäudeschnitt
Anlage 11:	Wohnflächenberechnung
Anlage 12:	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Anlage 1 Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Teilortplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks



Hinweis: Der nachträglich an der Südwestseite angebaute geplante Wohnraum ist noch nicht eingemessen und in der Plandarstellung nicht enthalten.

Anlage 3 Fotos 1 – 2 Gesamtansicht des Grundstücks von Nordosten; Hauptgebäude Eingangsseite



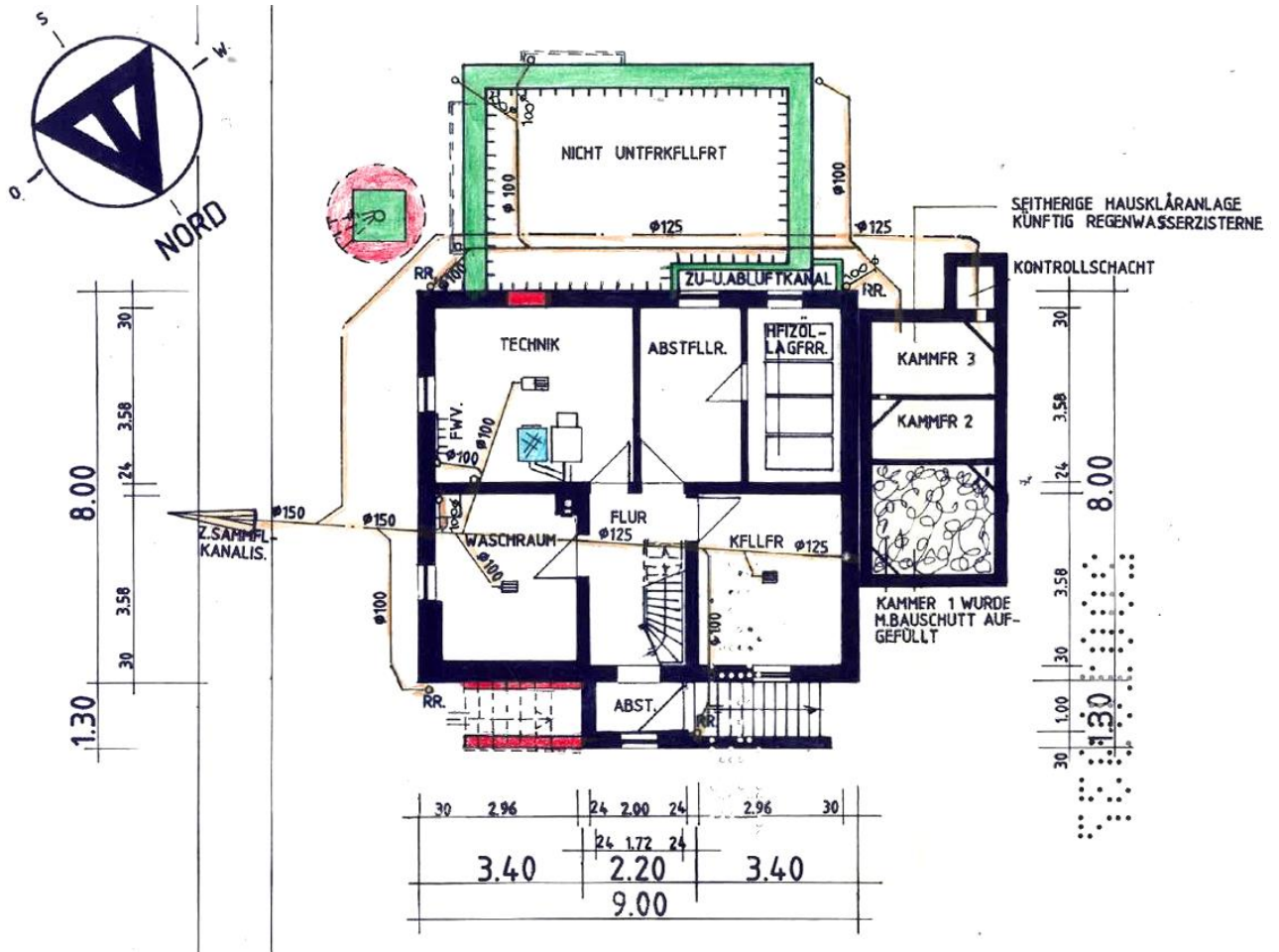
Anlage 4 Fotos 3 - 4 Gesamtansicht von Südwesten; Teilansicht Rohbau des Erweiterungsbaus



Anlage 5 Fotos 5 - 6 Ansichten von Nordwesten und Südosten (mit überdachter Loggia und ehem. Rollstuhlrampe)

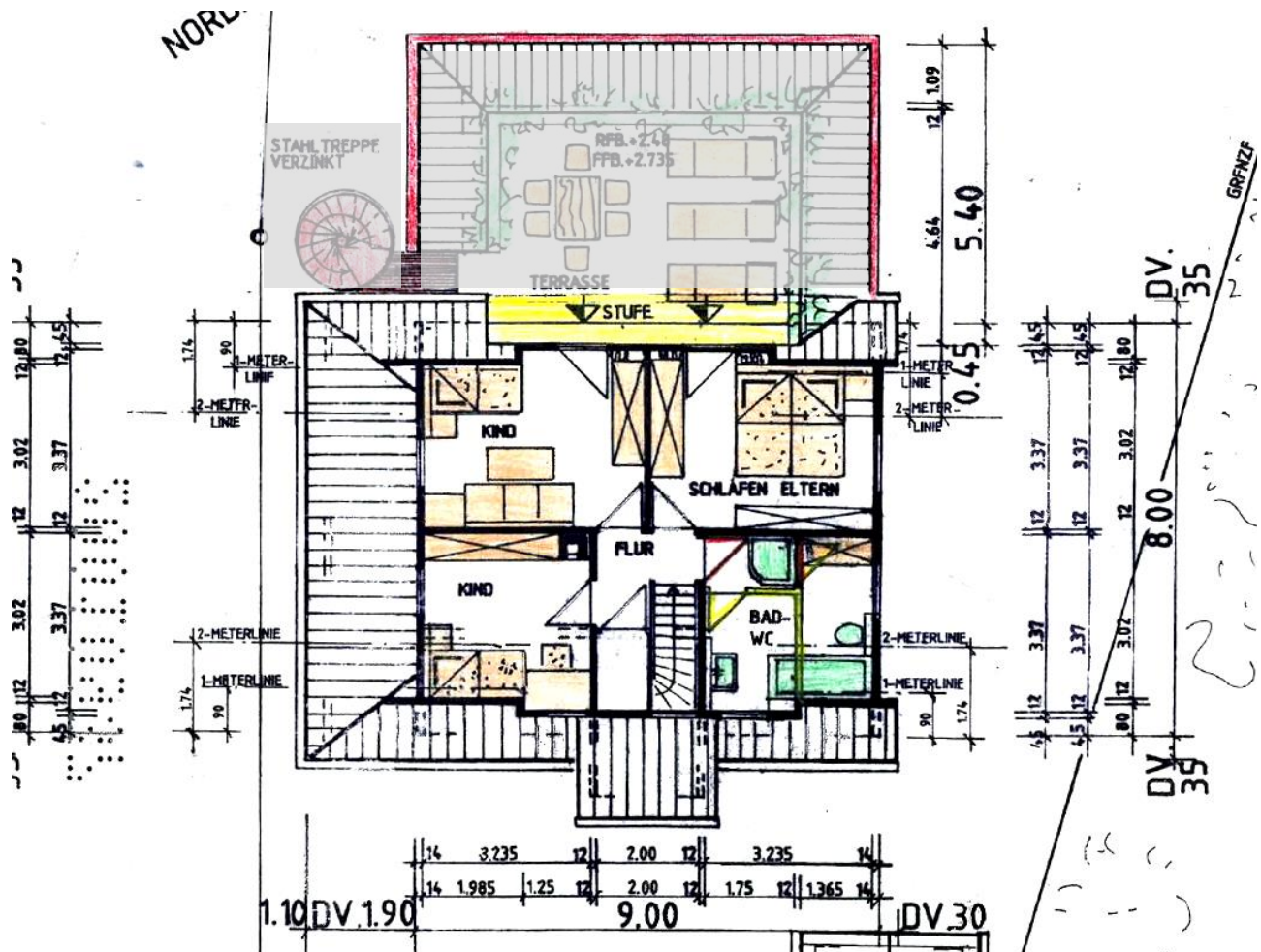


Anlage 6 Grundriss Untergeschoß gem. Baugesuch zur Erweiterung



[illegible]

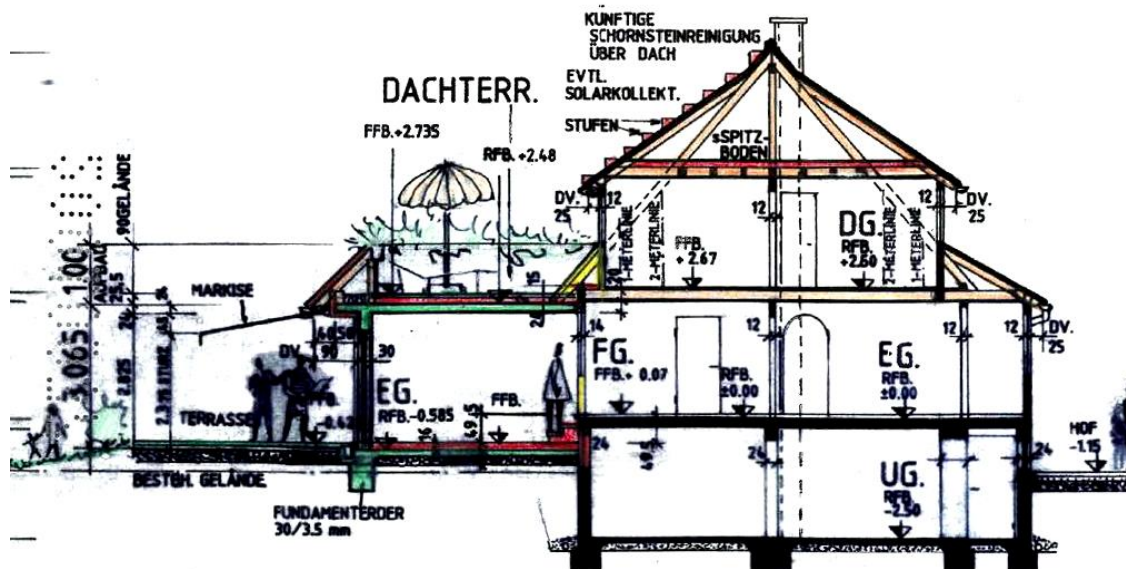
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss gem. Baugesuch mit (nicht fertiggestellter) Erweiterung



Anlage 9 Ansichten von Nordwesten und Südwesten gem. Baugesuch mit (nicht fertiggestellter) Erweiterung



Anlage 10 Ansicht Südosten und Gebäudeschnitt gem. Baugesuch mit (nicht fertiggestellter) Erweiterung



Anlage 11 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hartstraße 4, 72226 Simmersfeld

Mieteinheit: EG

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (29.01.2022)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Essen/Wohnen	1	+		1,00	4,290	0,000	3,770	0,000	16,17	1,00	16,17	16,17	
2	Wohnen	2	+		1,00	4,250	0,000	3,770	0,000	16,02	1,00	16,02	16,02	
3	Küche	3	+		1,00	3,810	0,000	3,210	0,000	12,23	1,00	12,23	11,98	
4	Küche	3	-	Kamin	1,00	0,500	0,000	0,500	0,000	0,25	1,00	-0,25	11,98	
5	Kinderzimmer	4	+		1,00	3,200	0,000	2,780	0,000	8,90	1,00	8,90	8,90	
6	WC	5	+		1,00	1,870	0,000	0,830	0,000	1,55	1,00	1,55	1,55	
7	Flur	6	+	RT 1	1,00	2,240	0,000	0,840	0,000	1,88	1,00	1,88	5,88	
8	Flur	6	+	RT 2	1,00	3,770	0,000	1,060	0,000	4,00	1,00	4,00	5,88	
9	Windfang	7	+		1,00	1,880	0,000	1,160	0,000	2,18	1,00	2,18	2,18	
10	Loggia	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,700	0,000	1,400	0,000	3,78	0,25	0,95	0,95	
Summe Wohnfläche EG													63,63	m²

Mieteinheit: DG

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppentflur	1	+	RT 1	1,00	3,300	0,000	1,000	0,000	3,30	1,00	3,30	4,91	
2	Treppentflur	1	+	RT 2	1,00	1,940	0,000	0,830	0,000	1,61	1,00	1,61	4,91	
3	Zimmer 1	2	+		1,00	3,280	0,000	3,110	0,000	10,20	1,00	10,20	7,98	
4	Zimmer 1	2	+	Gaube	1,00	1,210	0,000	0,200	0,000	0,24	1,00	0,24	7,98	
5	Zimmer 1	2	-	Kamin	1,00	0,500	0,000	0,500	0,000	0,25	1,00	-0,25	7,98	
6	Zimmer 1	2	-	Dachschräge (1 bis 2 m lichte Höhe)	1,00	4,910	0,000	0,900	0,000	4,42	0,50	-2,21	7,98	
7	Zimmer 2	3	+		1,00	4,390	0,000	3,140	0,000	13,78	1,00	13,78	12,29	
8	Zimmer 2	3	+	Gaube	1,00	2,240	0,000	0,200	0,000	0,45	1,00	0,45	12,29	
9	Zimmer 2	3	-	Dachschräge (1 bis 2 m lichte Höhe)	1,00	4,310	0,000	0,900	0,000	3,88	0,50	-1,94	12,29	
10	Zimmer 3	4	+		1,00	4,280	0,000	3,070	0,000	13,14	1,00	13,14	12,71	
11	Zimmer 3	4	+	Gaube	1,00	2,300	0,000	0,200	0,000	0,46	1,00	0,46	12,71	
12	Zimmer 3	4	-	Dachschräge (1 bis 2 m lichte Höhe)	1,00	1,980	0,000	0,900	0,000	1,78	0,50	-0,89	12,71	
13	Bad / WC	5	+		1,00	3,290	0,000	3,060	0,000	10,07	1,00	10,07	9,47	
14	Bad / WC	5	+	Gaube	1,00	1,130	0,000	0,200	0,000	0,23	1,00	0,23	9,47	
15	Bad / WC	5	-	Dachschräge (1 bis 2 m lichte Höhe)	1,00	2,060	0,000	0,800	0,000	1,65	0,50	-0,83	9,47	
Summe Wohnfläche DG													47,36	m²
Summe Wohnfläche Hauptgebäude (ohne Erweiterung)													110,99	m²

Anlage 12 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Hartstraße 4, 72226 Simmersfeld

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG - DG	+	3,00	9,000	8,000	a oder b	216,00				
2	Windfang	+	1,00	2,200	1,300	a oder b	2,86				
3	Loggia	+	1,00	8,000	1,200	a oder b	9,60				
Summe							228,46				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							228,46				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Anbau, Hartstraße 4, 72226 Simmersfeld

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,160	4,580	a oder b	32,79				
Summe							32,79				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							32,79				m²