

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsdaten	4
2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1 Lage, Erschließung, Beschaffenheit und Nutzung des Grundstücks	6
2.2 Gebäudebeschreibung	7
2.2.1 Wohngebäude	7
2.2.2 Nebengebäude:	9
2.2.3 Außenanlagen:	9
2.3 Planerische Zustandsstufe	10
2.4 Rechtsverhältnisse am Grundstück	10
2.5 Weitere wertbestimmende Merkmale	10
3. Wertermittlung	11
3.1 Ermittlung des Bodenwertes	12
3.2 Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV).....	14
3.2.1 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen mittels des Sachwertverfahrens	14
3.2.2 Sachwertermittlung Wohnhaus	16
3.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
3.2.4 Zusammenstellung der Werte – Sachwertverfahren	18
3.3 Ertragswertverfahren	20
3.3.1 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen mittels des Ertragswertverfahrens.....	20
3.3.2 Zusammenstellung der Werte - Ertragswertverfahren.....	23
3.4 Ermittlung des Verkehrswertes	24
Rechtsgrundlagen	26
Anlagenverzeichnis.....	27

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
AZ.	Aktenzeichen
BAnz.	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpfl.	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
GAVO	Gutachterausschussverordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NRW / NW	Nordrhein-Westfalen
o.g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OG	Obergeschoss
SB	Spitzboden
wertbeeinfl.	wertbeeinflussend
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenberechnungsverordnung
VG	Vollgeschosse

1. Auftragsdaten

Aktenzeichen:	62.4-9218-13/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Paderborn AZ: 014 K 010/23 antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Lagebezeichnung:	Scherfeder Straße 23 33100 Paderborn
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Paderborn Flur 35 Flurstück 188 (Größe 770 m²)
Grundbuchangaben:	Bezirk: Paderborn, Blatt: 1131
Eintragungen im Grundbuch:	Abteilung II <i>Ifd. Nr. 1:</i> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung von Ställen und sonstigen Anbauten, die der Viehhaltung dienen, von Einzelhandelsgeschäften, Hausverkaufsstellen, gewerblichen Betrieben und Gaststätten) zugunsten der Stadt Paderborn; eingetragen am 08.05.1974 <i>Ifd. Nr. 9:</i> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 24.04.2023 Abteilung III: nicht bewertungsrelevant
Eigentümer laut Grundbuch:	xx
Anlass der Wertermittlung:	Zwangsversteigerung
zu bewertende Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppel-Kellergarage
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	24.10.2023
Ortsbesichtigungen:	- Bestandsaufnahme am 15.09.2023 Teilnehmende: xx sowie zwei Mitarbeitende der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am
24.10.2023

Teilnehmende:

xx sowie die o.
a. Sachverständigen und zwei Mitarbeiterinnen der Geschäfts-
stelle des Gutachterausschusses

Vorbemerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Wertermittlungsstichtag auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden kann. Insoweit bleiben Eigentums- bzw. Besitzverhältnisse, die angeordnete Zwangsversteigerung in Abteilung II des Grundbuchs und dergleichen unberücksichtigt.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage, Erschließung, Beschaffenheit und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt im südöstlichen Teil der Kernstadt von Paderborn in einem reinen Wohngebiet östlich der „Scherfeder Straße“. Die „Scherfeder Straße“ ist eine Anliegerstraße.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im ca. 1,8 km vom Bewertungsobjekt entfernten Einkaufscenter „Südring“ und in einer ca. 500 m vom Bewertungsgrundstück entfernten kleinen Ladenzeile an der Ecke zum „Dahler Weg“. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Grundschule und Kindergarten sind in der weiteren Nachbarschaft des Bewertungsobjektes vorhanden. Die Einrichtungen des nichtalltäglichen Bedarfs finden sich tlw. im o. a. Südringcenter und sind vollständig im ca. 3,6 km entfernt gelegenen Kernstadtzentrum (historisches Rathaus, Luftlinie) vorhanden. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt am „Dahler Weg“. Die Wohnlage ist als gut einzuordnen.

Die bauliche Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt durch eine überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Bebauung des Gesamtquartiers erfolgte nach einer einheitlichen Planung, so dass sich ein geschlossenes einheitliches Erscheinungsbild ergibt. Der Grünflächenbezug ist als sehr gut einzuordnen, ca. 50 m östlich des Objektes beginnt der Außenbereich.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt sich um ein 770 m² großes Grundstück, das von der Straße „Scherfeder Straße“ erschlossen wird und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Durchgang, der zur Straße „Herbramer Weg“ führt. Das Bewertungsgrundstück steigt leicht nach Süden hin an und besitzt eine Grundstücksbreite von ca. 31 m und eine Grundstückstiefe von ca. 25 m. Das Bewertungsgrundstück verfügt zum Wertmittlungsstichtag über einen Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss sowie Anschlüsse an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Die „Scherfeder Straße“ ist eine Erschließungsstraße für die anliegende Wohnbebauung und mit asphaltiertem Straßenbelag, ausreichender Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung ausgebaut. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind für das Bewertungsgrundstück bereits erhoben worden, es ist somit erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Übersichtsplan (Anlage 1), den Lageplan (Anlage 2) und die Fotografien (Anlage 4) verwiesen. Durch die automatisierte Verwendung der Planunterlagen können sich Verzerrungen gegenüber dem Erstellungsmaßstab ergeben.

2.2 Gebäudebeschreibung

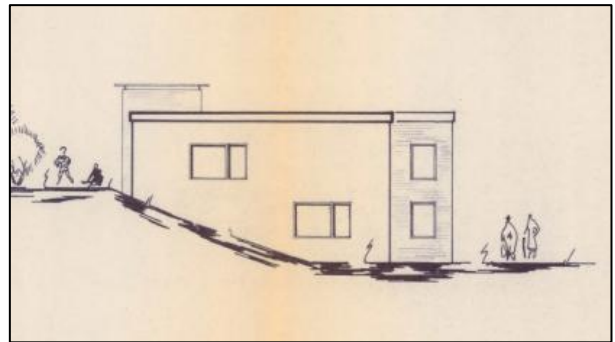
Die nachfolgende Beschreibung des Wertermittlungsobjektes ist als beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben beruhen auf den optischen Eindrücken der Ortsbesichtigungen und beziehen sich auf die dominierenden Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Die Angaben zu nicht sichtbaren oder zugänglichen Bauteilen beruhen auf vorliegende Unterlagen z. B. der Bauakte, den Angaben des Eigentümers bzw. der Nutzer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

2.2.1 Wohngebäude

Das Einfamilienhaus wurde 1975, vollunterkellert, ein- bis zweigeschossig mit Flachdach errichtet. Laut Grundriss in der Bauakte befinden sich im Erdgeschoss Wohn- und Esszimmer, Küche, Pergola, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Flur, Bad, Abstellfläche (Einbauschränk), Gäste-WC, Loggia und Schwimmbad.

Im Kellergeschoss – dieses liegt auf der Seite der „Scherfeder Straße“ wegen der Hanglage auf der Ebene des natürlichen Geländes - verorten sich eine Einliegerwohnung, bestehend aus einem Flur, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer und einer Küche.

Neben der o. a. Einliegerwohnung befinden sich zwei übliche Kellerräume, ein Heizraum und eine Doppelkellergarage.



Zurzeit wird das Objekt in Teilen von Studierenden in Form einer Wohngemeinschaft bewohnt.

Der Bereich des Schwimmbads wird als Lagerfläche durch den Eigentümer genutzt; weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden durch die WG genutzt (Büro, Wohnzimmer).

Die Wohnfläche des Objektes beträgt nach Aufmaß insgesamt für KG und EG rd. 197 m². Die wenigen Freiflächen auf dem Grundstück werden als Terrasse und Grünflächen genutzt.

Ausführung und Ausstattung:

Außenwände:	KG/EG: tlw. Ziegelmauerwerk mit Verblender, tlw. verputzt und gestrichen und Attika mit Schieferbekleidung
Innenwände:	gemauert, Wandflächen verputzt und tapeziert
Dach:	Flachdach, Eindeckung mit Kiesschüttung
Decken:	Stahlbetondecken; Deckenansichten tlw. verputzt, tapeziert und gestrichen, tlw. Holzbekleidung und tlw. Kunststoffbekleidung im KG
Treppen:	offene Metalltreppe mit Holzstufen, Metallgeländer
Fenster	KG/EG: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und manuellen Rollläden KG: tlw. Fenstertür
Außentüren:	Hauseingangstür aus Holz
Innentüren:	KG/EG: Holztüren
Fußböden:	KG/EG: überwiegend Fliesen, tlw. Stäbchenparkett
Sanitäreinrichtungen:	KG: WC, Dusche, Waschbecken, Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch EG: WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken, Bodenfliesen, Nassbereich gefliest EG: Gäste-WC mit Waschbecken
Heizung:	KG: Wärmeabgabe über Flachheizkörper EG: Wärmeabgabe über Flachheizkörper tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung, Gaskessel
Terrassen/Balkon:	EG: Loggia mit Fliesenbelag und Pergola mit Überdachung
Besondere Bauteile:	Pergola mit Überdachung
Energetischer Zustand:	entspricht dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes
Modernisierungen:	- keine
Baumängel/Bauschäden:	- tlw. Risse im Außenputz - Attikabekleidung tlw. defekt - tlw. defekte Bodenfliesen

- Sonstiges:
- Außenkamin im Bereich der Pergola
 - Schwimmbad in EG (ungenutzt)
 - neue Hausanschlüsse (2023)

2.2.2 Nebengebäude:

An der Ostseite des Grundstücks wurde in massiver Bauweise ein Anbau eingeschossig, nicht unterkellert und mit Flachdach errichtet. Das Baujahr ist lt. dem Eigentümer ca. 1998; die BGF beträgt **22 m²**. Es besteht eine Verbindung zum Wohnhaus.

Im Inneren befindet sich das Gebäude im Rohbau.

Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein, unverputzt
Dach:	Flachdach: Massivdecke mit Bitumenbahnabdichtung
Fenster:	raumhoch
Innenausbau:	Rohbauzustand

2.2.3 Außenanlagen:

Auf der Rückseite des Grundstücks befindet sich außerdem ein Holzschuppen in vernachlässigtem Zustand.

Befestigte Flächen:	Pflasterstein, Betonboden, Gehwegplatten, Waschbetonplatten
Einfriedigungen:	Natursteinmauer, Betonsteinmauer, Hecke
Freiflächen:	Begrünung (verwilderter Zustand)
Treppenanlage:	Steinstufen

2.3 Planerische Zustandsstufe

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des seit November 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 051 – Scherfeder Straße. Für das Bewertungsgrundstück und die unmittelbare Nachbarschaft gelten folgende Festsetzungen:

- reines Wohngebiet (WR)
- zur Südseite sind die Gebäude eingeschossig zu errichten
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- offene Bauweise und geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdach

Der Bebauungsplan weist auf dem Bewertungsgrundstück eine überbaubare Fläche aus, die annähernd auch der tatsächlich überbauten Fläche entspricht. Diese wird daher der Ermittlung der WGFZ zugrunde gelegt.

Aufgrund der Regelung im § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Einrichtungen – dies sind u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten – um die Hälfte überschritten werden können, werden die Grundflächen dieser Anlagen von vorneherein bei der Bestimmung der tatsächlichen Ausnutzung **nicht** berücksichtigt.

Für die Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks wurde ausgehend von dieser GRZ eine maximal realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,48 ermittelt (s. Anlage 6).

2.4 Rechtsverhältnisse am Grundstück

Die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Beschränkungen zugunsten der Stadt Paderborn haben für die Verkehrswertfindung keinen messbaren Einfluss. Die dortige Eintragung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

2.5 Weitere wertbestimmende Merkmale

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt. Altlasten sind nicht bekannt.

3. Wertermittlung

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

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 25 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (§ 26 Abs. 1 ImmoWertV) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV):

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV):

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert der gesamten Immobilie aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Immobilie (z. B. Baumängel bzw. Bauschäden).

Es werden für bebaute Grundstücke grundsätzlich zwei Wertermittlungsverfahren angewandt. Im vorliegenden Fall werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren durchgeführt. Da

nicht genügend vergleichbare Objekte in der Kaufpreissammlung vorliegen, kommt das Vergleichsverfahren nicht in Frage.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Derartige Merkmale sind unter Ziffer 2.2.1 „Baumängel und Bauschäden“ genannt. Unter Punkt 3.2.3 und 3.3.2 wird dieser Sachverhalt bei der Zusammenstellung der Werte berücksichtigt.

Der Immobilienmarkt sieht das Schwimmbad als wertmäßig nicht relevant.

3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 i. V. m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenwert wird nachfolgend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Durch diese Vorgehensweise ist die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität gewährleistet. Denn bei der Kaufvertragsauswertung zur Ableitung der Markanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren und der Liegenschaftszinsen im Ertragswertverfahren wurden ebenfalls Bodenrichtwerte herangezogen. Dieser wird mittels von spezifisch abgeleiteter Umrechnungskoeffizienten (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 13) an die bauliche Ausnutzbarkeit in Form der WGFZ des jeweiligen Objektes angepasst und erfüllt damit die o. a. Vorgaben des § 40 Abs. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat zum 01.01.2023 für das Gebiet, dem das Bewertungsgrundstück angehört, folgenden Bodenrichtwert und folgende beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertes ermittelt und beschlossen.

Bodenrichtwert	470 €/m ²
Nutzungsart	reines Wohngebiet, WR
Lagebeurteilung	mittel (3)
Anzahl der Geschosse	II
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,0
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

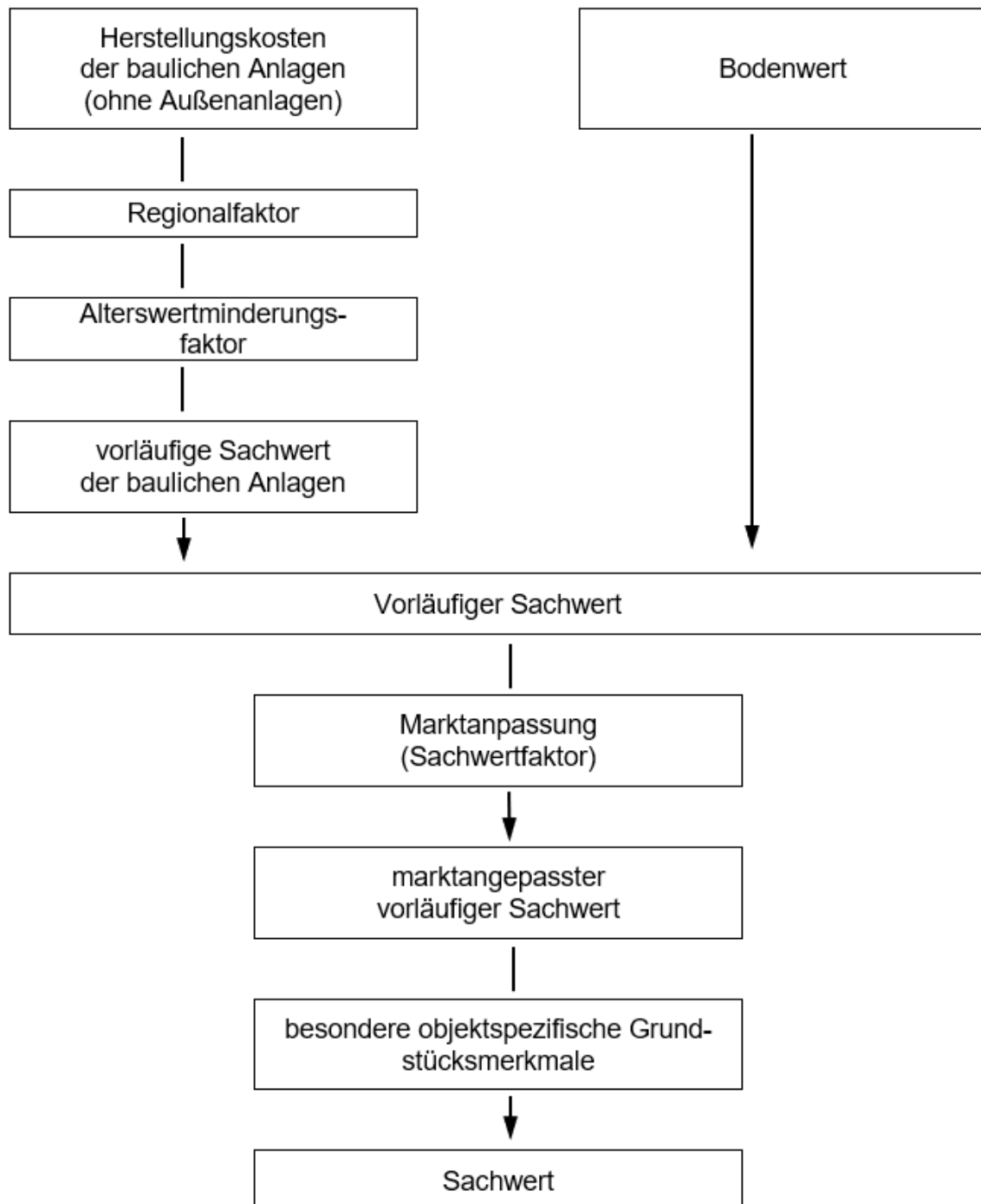
Die zur Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsobjekt wesentliche Größe ist die „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ). Unter Berücksichtigung der niedrigeren WGFZ des Bewertungsgrundstücks von **0,48** ergibt sich nach den o. a. Umrechnungskoeffizienten ein Abschlag zum Bodenrichtwert von **32 %**.

Somit ergibt sich aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert folgender Bodenwert:

Bodenwert					
770 m ²	x	470, - EUR/m ²	x	0,68	= 246.092, - EUR
				rd.	<u>246.092, - EUR</u>

3.2 Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV)

3.2.1 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen mittels des Sachwertverfahrens



Als wesentliche Größe zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes eines Grundstücks gilt neben dem Bodenwert der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, der auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln ist.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind mittels Normalherstellungskosten bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit zu ermitteln (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Dies erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Diese enthalten je nach Gebäudeart und ausstattungsabhängiger Standardstufe Kostenkennwerte, die die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten umfassen, sowie evtl. erforderlicher Korrekturfaktoren (z.B. für Zweifamilienhäuser) und verwenden die Bruttogrundfläche (BGF) als Bezugseinheit. Sie sind in (Euro/Bezugseinheit) angegeben und beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die Einordnung in die jeweiligen Standardstufen ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür ist die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzung- und Gebäudeart besonders relevant sind, heranzuziehen.

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe von Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Wert zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Für das Gebiet der Stadt Paderborn hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen Regionalfaktor von 1,0 festgelegt.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Bei Wohngebäuden wird sie vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn einheitlich auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Alterswertminderungsfaktor ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gleichmäßig d.h. linear zu ermitteln (§ 38 ImmoWertV, SW-RL Nr.4.3).

Die genaue Beschreibung der angewandten Modelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist im Grundstücksmarktbericht 2023 enthalten.

3.2.2 Sachwertermittlung Wohnhaus

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Diese beträgt für das Wohnhaus **489 m²** (zur Ermittlung siehe Anlage 6).

Gebäude-Typ	Beschreibung der NHK-Typen	Anteil am Objekt
Typ 1.03 	freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdachausbildung und Unterkellerung	ca. 70 %
Typ 1.33 	freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdachausbildung und ohne Unterkellerung	ca. 30 %

Der nachfolgenden Tabelle ist die Einordnung in die unterschiedlichen Standardstufen inkl. notwendiger objektspezifischer Anpassungen zu entnehmen.

Vorgabe NHK 2010	tlw. eingeschossig (70 %) und tlw. zweigeschossig (30 %)						
Gebäudetyp 1.03	705	785	900	1.085	1.360	70%	
Gebäudetyp 1.33	785	870	1.000	1.205	1.510	30%	
Mischwerte Typen 1.03 u. 1.33	729	811	930	1.121	1.405	Wägungs- anteil	Kostenanteil NHK 2010
	einschließlich der Baunebenkosten						
Kostengruppe	Ausstattungsstandard						
	1	2	3	4	5		
Außenwände		100%				23%	186
Dach		100%				15%	122
Fenster und Außentüren		100%				11%	89
Innenwände und Türen		50%	50%			11%	96
Deckenkonstr., Treppen			100%			11%	102
Fußböden			100%			5%	47
Sanitäreinrichtungen			100%			9%	84
Heizung			100%			9%	84
sonst. tech. Ausstattung		100%				6%	49
Ermittelter Kostenkennwert des Objekts						100%	858

Wegen der Bauweise als Zweifamilienhaus ist der Bruttogrundflächenpreis um **5 %** zu erhöhen und ergibt sich damit zu rd. **901,- EUR/m²**.

Die Baupreisentwicklung wird ausgehend vom Baupreisindex 100 im Basisjahr 2010 mit einem Indexwert von **178,20** zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Für die nicht in der BGF und dem Kostenkennwert erfassten Bauteile (Pergola, Eingangsstufen) sind nach dem Modell des Gutachterausschusses separat zu berücksichtigen. Hierfür wird in der Sachwertberechnung ein Zuschlag in Höhe von **15.000,- EUR** (Herstellungskosten) ermittelt.

Ausgehend vom tatsächlichen Baujahr 1975 und der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag (24.10.2023) somit 32 Jahre.

Weitere Angaben sind der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Baujahr:	1975
		Stichtag:	2023
Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)			
Bruttogrundfläche (BGF)	Anlage 6	=	489 m²
Kostenkennwert / m² BGF nach NHK 2010 - Mischwerte Typen 1.03 u. 1.33 entsprechend Ausstattungsstandard und Baujahr inkl. Baunebenkosten		=	901 EUR/m²
Baupreisindex (Basisjahr 2010)			100,00 Punkte
Baupreisindex (zum Wertermittlungsstichtag)		=	178,20 Punkte
Berechnung			
BGF x Kostenkennwert x Baupreisindex Stichtag / Baupreisindex 2010			
489 m²	x	901,- EUR/m²	x
		<u>178,20</u>	
		100,00	= 784.770,- EUR
Besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile siehe Text			15.000,- EUR
Herstellungskosten am Stichtag			799.770,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alter	48 Jahre		
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Art der Abschreibung:	linear	60,00 v.H.	-479.862,- EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (§ 36 ImmoWertV)			319.908,- EUR

3.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt. Dabei werden insbesondere die Anschlusskosten und Zeitwerte der auf dem Grundstück verlegten Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasserver- und -entsorgung, Strom, Gas, Telekommunikation), Gartenstufen und Einfriedigung zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt. Für diese Einrichtungen wird ein Ansatz von **14.000, - EUR** angenommen.

Der Wert der übrigen Außenanlagen, z. B. Bodenbefestigungen, Begrünung und Aufwuchs, ist im Bodenwert enthalten. Dies entspricht auch dem Auswertemodell, das der Führung der Kaufpreissammlung und damit der Ermittlung der Marktanpassung zugrunde liegt.

3.2.4 Zusammenstellung der Werte – Sachwertverfahren

Die Summe aus dem Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Bodenwert	246.092, - EUR
Sachwert des Wohnhauses	319.908, - EUR
Zeitwert des Anbaus	11.000, - EUR
Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14.000, - EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	591.000 - EUR
oder rd.	591.000, - EUR

Im vorläufigen Sachwert kommt der Substanzwert des Bewertungsobjektes zum Ausdruck, der meist nicht dem am Grundstücksmarkt realisierbaren Kaufpreis entspricht und daher regelmäßig noch an den Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Für diese Anpassung wurde aus den ausgewerteten Verkaufsfällen der vergangenen zwei Jahre (2021 und 2022), unterschieden nach verschiedenen Teilmärkten, ein funktionaler Zusammenhang zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Aktuelle Auswertungen zeigen, dass der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte funktionale Zusammenhang nicht mehr den aktuellen Preisverhältnissen auf dem Immobilienmarkt entspricht. Grundlage bildeten die aus dem Jahre 2023 bis dato vorliegende Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt vor diesem Hintergrund einen Sachwertfaktor von 0,9.

Berechnung: 591.000, - EUR x 0,9 = 531.900, - EUR

Damit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert in Höhe von rd. **532.000, - EUR**

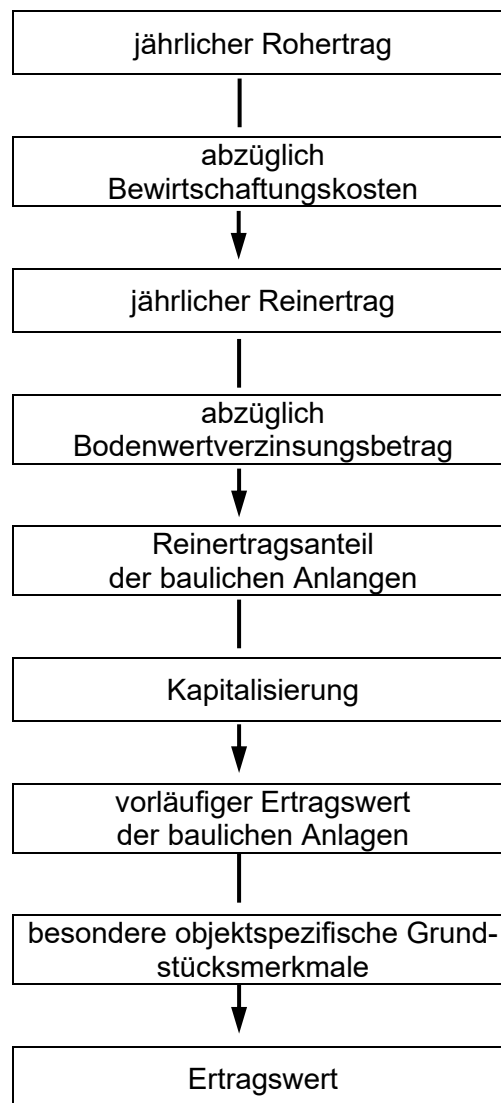
Neben der Marktanpassung sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Für die unter Punkt 2.2 genannten Bauschäden und Baumängel ist eine **Wertminderung von insgesamt 25.000, - EUR** in Abzug zu bringen.

532.000 € - 25.000 € = 507.000, - EUR

Somit ergibt sich der markt- und objektangepasste Sachwert zu **507.000, - EUR**.

3.3 Ertragswertverfahren

3.3.1 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen mittels des Ertragswertverfahrens



Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde, und dem Bodenwert (§ 28 ImmoWertV).

Der Reinertrag entspricht dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind. Dazu gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

Der Bodenwert wurde unter der Ziffer 3.1 zu **246.092, - EUR** ermittelt. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Verzinsung des Bodenwertes zugrunde zu legen.

Für die Bemessung des Rohertrages sind die tatsächlich erzielten Mieten anzunehmen, soweit sie den marktüblich erzielbaren Erträgen entsprechen.

Nach den Angaben der Eigentümer und den vorliegenden Mietverträgen ist das Objekt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme an sechs Studenten als Wohngemeinschaft für eine gesamte monatliche Netto-Kaltniete von rd. 1.348 EUR vermietet. Zum Ortstermin waren einige Zimmer nicht mehr vermietet. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass eine nachhaltige Vermietung als Wohngemeinschaft jederzeit möglich ist. Die Netto-Kaltniete ist nach dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn auf Nachhaltigkeit zu überprüfen (siehe Anlage 5). Dies erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Mietspiegel zum Stichtag 24.09.2023							
Lage im Objekt	marktüblich erzielbare Miete					tatsächliche Miete	
	Fläche m ²	Zuschlag (Zweifamilienhaus)	mögliche Spanne €/m ²			Monatsmiete Rohertrag (max.)	Pauschal-miete
Wohnung 1 <i>inkl. Garage</i>	54		5,29 €	6,28 €	7,08 €		vermietet rd.1.348 €
		5%	5,55 €	6,59 €	7,43 €	401,44 €	
Wohnung 2 <i>inkl. Garage</i>	143		4,53 €	5,89 €	6,90 €		
		5%	4,76 €	6,18 €	7,25 €	1.036,04 €	
Summe:	197				rd.	1.437,00 €	1.348,00 €

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird für Zweifamilienhäuser ein Zuschlag von 5% zur Miete gem. Mietspiegel angehalten. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt auch hier ein Zuschlag von 5% (grün hinterlegte Felder).

Die tatsächliche Miete liegt innerhalb der ermittelten Spanne. Damit ist nachgewiesen, dass die tatsächlich erhobene Miete nachhaltig erzielbar ist und der weiteren Ertragswertermittlung als Rohertrag zugrunde zu legen ist.

Es ist zum Wertermittlungsstichtag keine Entwicklung erkennbar, die Rückschlüsse auf wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse in absehbarer Zeit oder wesentliche Abweichungen der Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen zulassen.

Die **Bewirtschaftungskosten** umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis - werden in Anlehnung an das zum Wertermittlungsstichtag angewandte Modell ermittelt.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt; für Wohngebäude wird sie beim Gutachterausschuss der Stadt Paderborn einheitlich auf 80 Jahre festgesetzt.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Das Objekt wurde im Jahr **1975** bezugsfertig. Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer **32** Jahre. Da am Gebäude und in der Wohnung weder umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden noch gravierende Schäden vorliegen, ist eine Anpassung der Restnutzungsdauer nicht notwendig.

Der **Liegenschaftszins** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei gilt: je niedriger das Risiko der Kapitalanlage ist, umso niedriger muss auch der Liegenschaftszins angenommen werden. Im Grundstücksmarktbericht 2023 (Seite 42) wird für Einfamilienhäuser auch mit Einliegerwohnungen, ein Liegenschaftszinssatz von $0,9 \% \pm 0,7 \%$ veröffentlicht. Insbesondere aufgrund der aktuellen Marktsituation ermittelt Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von **1,2 %**.

Der **Gebäudeertragsanteil** ergibt sich aus dem Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes ergibt sich der für die Kapitalisierung erforderliche **Barwertfaktor** (Vervielfältiger = finanzmathematische Größe zur Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen); der multipliziert mit dem Gebäudeertragsanteil zum Ertragswert der baulichen Anlagen führt.

Weitere Angaben sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Scherfeder Straße 23	fiktives Baujahr: Stichtag: Restnutzungsdauer:	1975 2023 32 Jahre
Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV) = Wohnfl. x Mietansatz x 12 Monate			
	Zahl d. Obj.	NF / WF	Gesamtmietansatz
Wohnungen inkl. Garage			1.348,00 EUR/m² x 12 = 16.176,- EUR
Wohnen	2	197 m²	16.176,- EUR
Jahresrohertrag			16.176,- EUR
Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)			
- Instandhaltungskosten	Wohnen	13,50 EUR/m² je m² Wohnfl.	2.660,- EUR
		102,- EUR Garage	102,- EUR
- Verwaltungskosten	Wohnen	344,- EUR je Whg	688,- EUR
		45,- EUR Garage	45,- EUR
- Mietausfallwagnis ges. Objekt		2 % des Rohertrags	<u>324,- EUR</u>
			3.819,- EUR
3.819 EUR entsprechen	23,6 %	des Jahresrohertrags	-3.819,- EUR
Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)			12.358,- EUR
Bodenwertverzins. (§ 28 ImmoWertV) = Bodenwert x Liegenschaftszins			
		246.092,- EUR x 1,20 %	-2.953,- EUR
Gebäudeertragsanteil			9.405,- EUR
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) nach Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins:			
			26,442
Ertragswert der baul. Anlagen = Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			248.674,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 27 ImmoWertV)			248.674,- EUR

3.3.2 Zusammenstellung der Werte - Ertragswertverfahren

Der Abschlag für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und Zeitwert des Gartenhauses werden aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Bodenwert	246.092,- EUR
Ertragswert des Wohnhauses	248.674,- EUR
Zeitwert des Gartenhauses	11.000,- EUR
Ertragswert des Grundstücks	rd. 506.000,- EUR

Neben der Marktanpassung sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Für die unter Punkt 2.2 genannten Bauschäden und Baumängel ist eine **Wertminderung von insgesamt 25.000, - EUR** in Abzug zu bringen.

506.000 € - 25.000 € = **481.000, - EUR**

3.4 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der markt- und objektangepasste Sachwert wurde ermittelt zu **507.000, - EUR**

Der markt- und objektangepasste Ertragswert wurde ermittelt zu **481.000, - EUR**

Zur Verkehrswertableitung ist zu klären, in welcher Qualität die erforderlichen Daten in dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren zur Verfügung standen.

Bei beiden Verfahren erfolgten sowohl die Ermittlung der quantitativen Parameter der Gebäude – dies sind z. B. die Größe der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche als auch die Ableitung des Sachwertfaktors im Sachwertverfahren und die Ableitung der Liegenschaftszinsen, Roherträge und Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren mit marktgerechten Ansätzen. Daher sind beide Werte etwa gleichgewichtig zur Verkehrswertableitung heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des bebauten Grundstücks „Scherfeder Straße 23“ – Gemarkung Paderborn, Flur 35, Flurstück 188 – zum Wertermittlungstichtag **24.10.2023** zu

490.000, - EUR

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

Paderborn, den 24.10.2023

gez. Schröder

gez. Karhan

gez. Becker

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift
wird beglaubigt:

Paderborn, 06.11.2023

Schröder
(StVermDir)

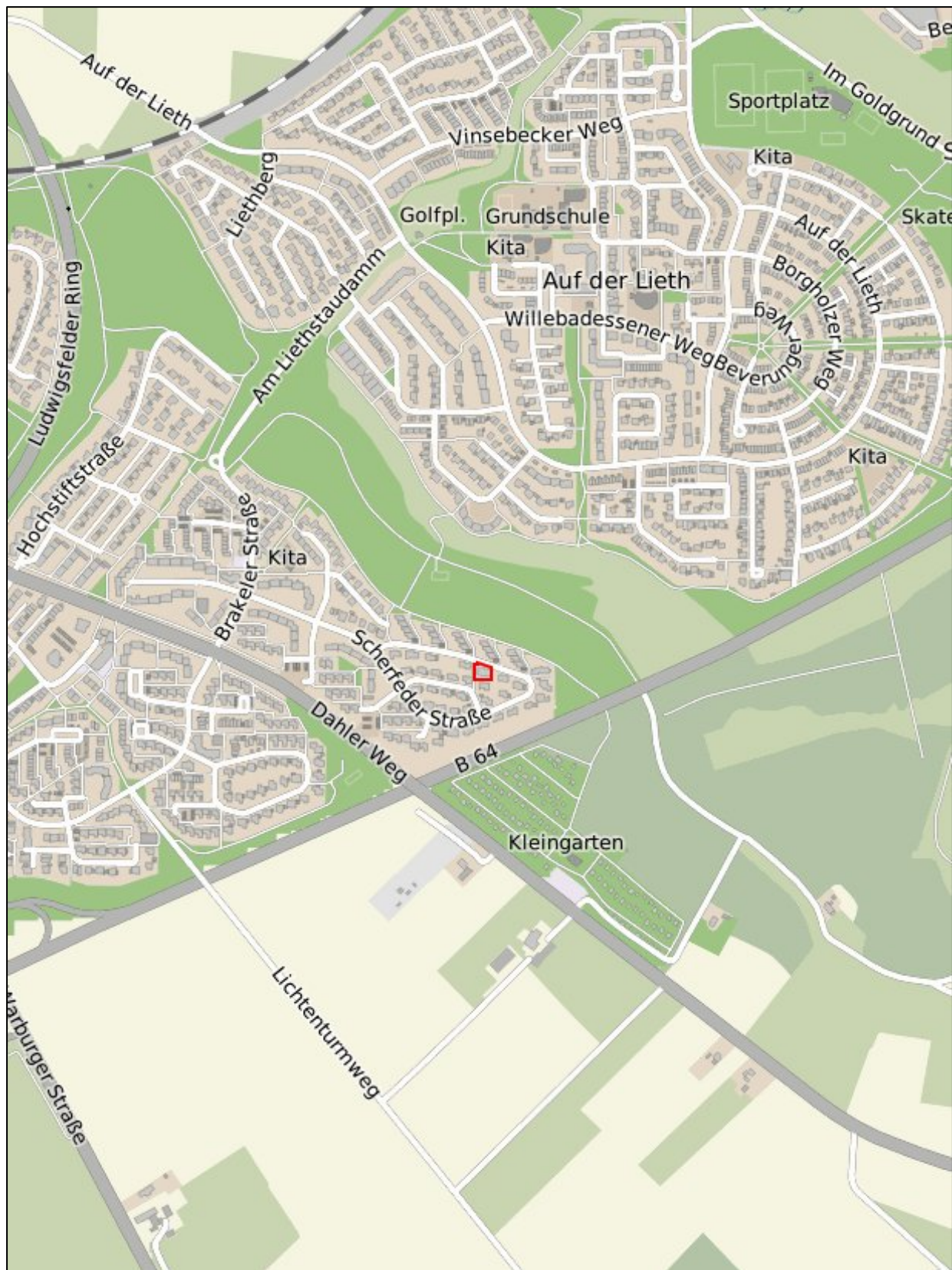
Rechtsgrundlagen

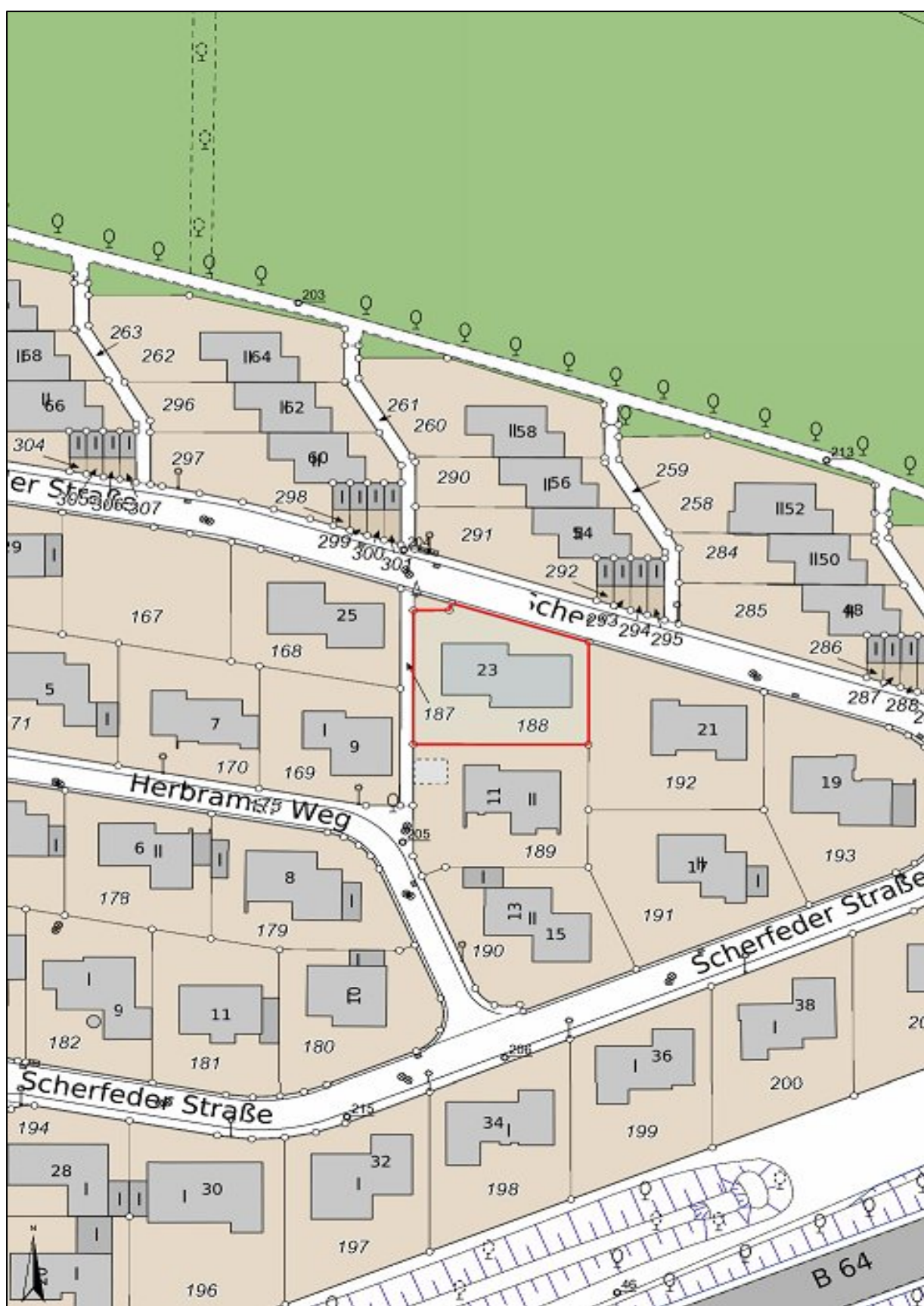
1. *Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweils gültigen Änderungen*
2. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) mit den jeweils gültigen Änderungen*
3. *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 in der Fassung vom 10. 06.2006 (BAnz. Nr. 108a)*
4. *Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit den jeweils gültigen Änderungen*
5. *Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungs-verordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) mit den jeweils gültigen Änderungen*
6. *Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) mit den jeweils gültigen Änderungen*
7. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit den jeweils gültigen Änderungen*
8. *Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) mit den jeweils gültigen Änderungen*

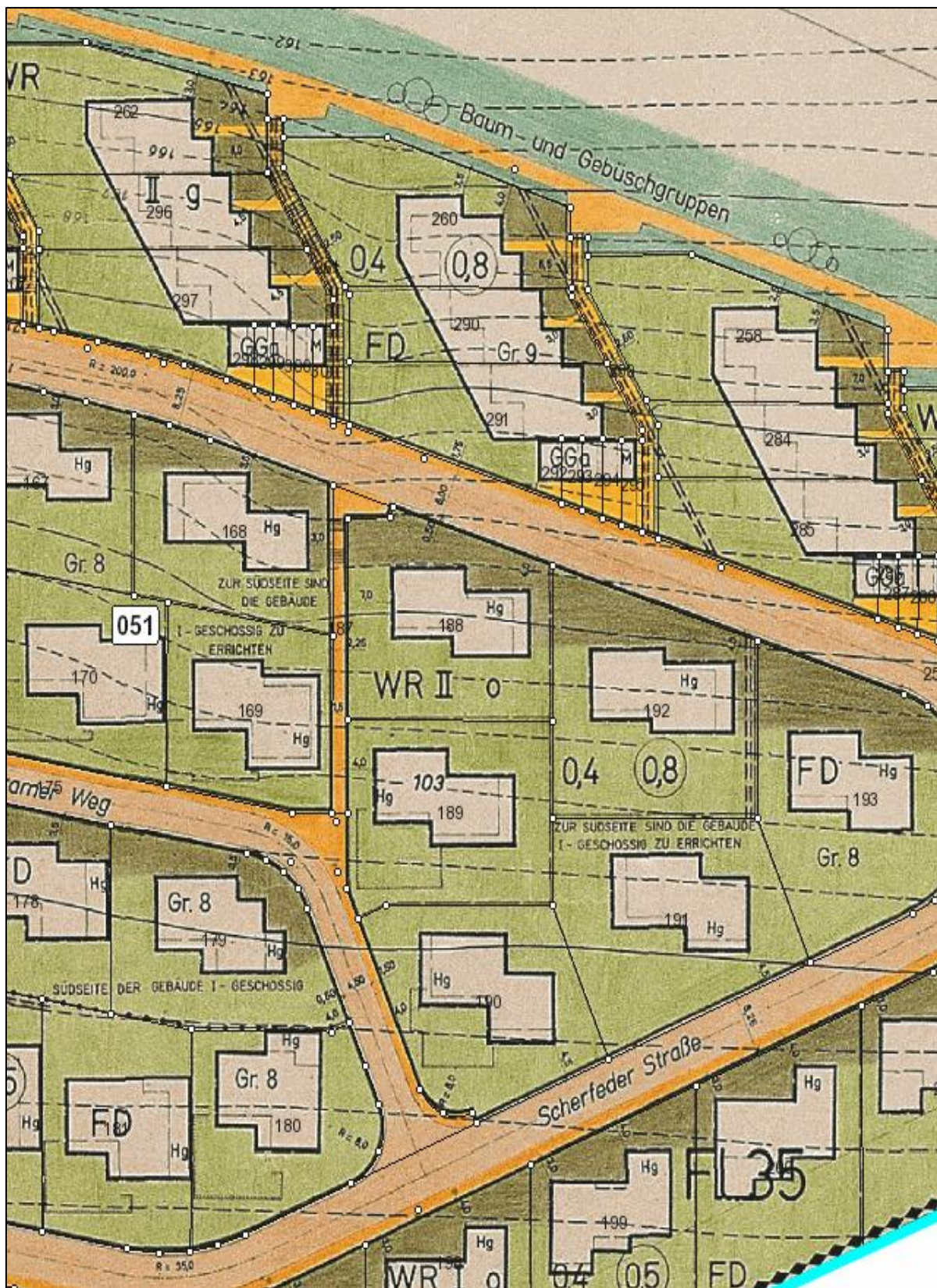
Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtsplan im Erstellungsmaßstab 1: 10.000	28
Anlage 2: Lageplan im Erstellungsmaßstab 1: 1.000	29
Anlage 3: Bebauungsplan	30
Anlage 4: Fotografien	31
Anlage 5: Mietpreiskalkulator.....	32
Anlage 6: Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF).....	33
Anlage 7: Wohnfläche (WF)	34

Anlage 1: Übersichtsplan im Erstellungsmaßstab 1: 10.000



Anlage 2: Lageplan im Erstellungsmaßstab 1: 1.000

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Fotografien

Frontansicht



Ansicht von hinten



Ansicht von der Seite



Ansichten des Gartenhauses



Ansichten der Straße



Anlage 5: Mietpreiskalkulator**Ergebnis der Mietpreiskalkulation für die Stadt Paderborn**

Lage	Größe der Wohnung	Datum der Berechnung
Scherfeder Straße 23	54 m²	25.09.2023 15:15 Uhr

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannenwert	Mittelwert	Oberer Spannenwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m²		5,24	6,23	7,03
Summe der Zuschläge in €/m²	+		0,21	
Summe der Abschläge in €/m²	-		0,16	
Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m²	=	5,29	6,28	7,08
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m²	x		54	
Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	=	285,66	339,12	382,32

Ergebnis der Mietpreiskalkulation für die Stadt Paderborn

Lage	Größe der Wohnung	Datum der Berechnung
Scherfeder Straße 23	143 m²	30.10.2023 08:07 Uhr

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannenwert	Mittelwert	Oberer Spannenwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m²		4,32	5,68	6,39
Summe der Zuschläge in €/m²	+		0,21	
Summe der Abschläge in €/m²	-		0,00	
Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m²	=	4,53	5,89	6,60
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m²	x		143	
Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	=	647,79	842,27	943,80

Anlage 6: Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)**Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277, Teil 1, Abschnitt 3.2.1**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen, den Grundrisszeichnungen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

	Länge			Breite			Faktor			
Wohnhaus										
	22,92 m	x		12,72 m	x		2,0	=		583,08 m ²
KG, EG	11,20 m	x		2,31 m	x	-	2,0	=	-	51,74 m ²
	8,49 m	x		2,45 m	x	-	2,0	=	-	41,60 m ²
	1,21 m	x		0,18 m	x	-	2,0	=	-	0,44 m ²
SUMME:									rd.	489,00 m²

GESAMT: **489,00 m²**

Gartenhaus										
	5,07 m	x		3,17 m	x		1,0	=		16,07 m ²
	3,07 m	x		1,92 m	x		1,0	=		5,89 m ²
SUMME:									rd.	22,00 m²

GESAMT: **22,00 m²**

Berechnung vorh. GRZ:

vorh. Bebaute Fläche (nur Wohnhaus EG): 245,00 m²

Grundstücksgröße 770 m²

vorh. GRZ **0,32**

max. GRZ **0,32**

Grundstücksbezogene WGFZ **0,48**

Anlage 7: Wohnfläche (WF)**Berechnung der Wohn- und Nutzungsfläche nach WoFIV bzw. DIN 277**

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen, den Grundrisszeichnungen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt

	Länge			Breite			Faktor		
Kellergeschoss:									
ehe.Wohnen - Raum	4,24	m	x	3,45	m	x	1,0	=	14,63 m ²
ehe.Wohnen - Raum	1,34	m	x	1,55	m	x	1,0	=	2,08 m ²
Schlafen	2,71	m	x	3,48	m	x	1,0	=	9,43 m ²
ehe.Küche - Raum	2,73	m	x	3,66	m	x	1,0	=	9,99 m ²
WC	3,07	m	x	1,58	m	x	1,0	=	4,85 m ²
Flur	7,57	m	x	1,35	m	x	1,0	=	10,22 m ²
Flur	2,01	m	x	1,60	m	x	1,0	=	3,22 m ²
SUMME:									54,41 m ²
								oder rd.	54,00 m²
Erdgeschoss:									
Wohnen	4,15	m	x	3,26	m	x	1,0	=	13,53 m ²
ehe.Wohnen- Raum	2,49	m	x	5,04	m	x	1,0	=	12,55 m ²
ehe.Essen- Raum	4,21	m	x	4,94	m	x	1,0	=	20,80 m ²
Küche	4,92	m	x	2,54	m	x	1,0	=	12,50 m ²
Schlafen	4,24	m	x	4,16	m	x	1,0	=	17,64 m ²
Flur	1,01	m	x	1,62	m	x	1,0	=	1,64 m ²
Zimmer 1	5,06	m	x	3,13	m	x	1,0	=	15,84 m ²
Zimmer 2	2,46	m	x	3,47	m	x	1,0	=	8,54 m ²
Bad	2,96	m	x	2,47	m	x	1,0	=	7,31 m ²
Fur	2,50	m	x	1,62	m	x	1,0	=	4,05 m ²
Gäste-WC	1,59	m	x	1,99	m	x	1,0	=	3,16 m ²
Fur	4,46	m	x	1,58	m	x	1,0	=	7,05 m ²
Flur	3,03	m	x	1,60	m	x	1,0	=	4,85 m ²
Abstellkammer	1,24	m	x	0,18	m	x	1,0	=	0,22 m ²
Balkon	3,76	m	x	1,14	m	x	0,25	=	1,07 m ²
Flur	4,22	m	x	3,95	m	x	1,0	=	16,67 m ²
Treppenhaus	1,51	m	x	1,09	m	x -	1,0	= -	1,65 m ²
Treppenhaus	2,22	m	x	1,08	m	x -	1,0	= -	2,40 m ²
SUMME:									143,36 m ²
								oder rd.	143,00 m²
Wohnflächen Kellergeschoss u. Erdgeschoss - gesamt -								rd.	197,00 m²