

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB für:
Einfamilien-Wohnhaus, xxxxxx Straße , 7xxxx durch

Holz, Schäfer & Partner
Hardter Straße 54
72649 Wolfschlugen
Tel: 07022/217448
Fax: 07022/217449
E-Mail: hsp-immowert@t-online.de

am 14.07.2008



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.07.2008 ermittelt mit

360.000 Euro

Az. : 2008-07

BESCHREIBUNG

Objektart: **Einfamilien-Wohnhaus**

Grundstücksadresse: xxxxxx Straße
7xxxxxxxxxxxx

Grundbuch: Band:
Blatt:

Kataster: Gemarkung: xxxxxxxxxxxx
Flur: xxxxxxxxxxxx
Flurstück: xxxx
Größe (m²): 1.093

Auftraggeber: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx Straße
7xxxxxxxxxxxxxxxx

Eigentümer: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx Straße
7xxxxxxxxxxxxxxxx

Grund der Gutachtenerstellung: **Wertfeststellung**

Verkehrswert: **360.000 Euro**

Bewertungstichtag: **10.07.2008**

Ausfertigungsdatum: **14.07.2008**

Inhaltsverzeichnis

Objektdaten	4
Allgemeine Objektdaten.....	5
Ausführliche Objektbeschreibung	6
Gebäudebeschreibung	7
Bodenwertermittlung.....	9
Sachwert.....	10
Zusammenstellung der Sachwerte	11
Ertragswert	12
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	13
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche	14
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche.....	15
Anlage Bauschäden	16

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 2008-07
 Ortstermin: 10.07.2008
 Stichtag der Wertermittlung: 10.07.2008

Auftraggeber: xxxxxxxxxxxx
 xxxxxxxxxxxx Straße
 7xxxxxxxxxxxxxxxxx

Eigentümer: xxxxxxxxxxxx
 xxxxxxxxxxxx Straße
 7xxxxxxxxxxxxxxxxx

Zweck des Gutachtens: Wertfeststellung

Objektangaben:

Objektart: Einfamilien-Wohnhaus
 Erbbaurecht: nein

Anschrift: xxxxxxxxxxxx Straße
 7xxxxxxxxxxxxxxxxx

Anzahl Flurst.: 1
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 1.093 m²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 02.11.2004
 Amtsgericht: Nürtingen
 Grundbuch:

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: xxxxxxxxxxxx
 Flur: xxxxxxxxxxxx
 Flur / Flurst.: xxxx
 Größe (m²): 1.093
 Bestandsverzeichnis: Die Abteilungen I/II/III enthalten keine wertrelevanten Eintragungen.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilien-Wohnhaus	1957	256 m ²	252 m ²	359 m ²	0 m ³
Summe gesamt:		256 m²	252 m²	359 m²	0 m³

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen die aber auch als zwei getrennte Wohneinheiten genutzt werden könnten.
 Zwei Garagen (Anbau an EG und im KG des Hauses) sind ebenfalls vorhanden.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens: Das Gutachten ist zum Zwecke der Wertfeststellung.

Ortsbesichtigung:

- Teilnehmer:** Zur Ortsbesichtigung am 10.07.2008 wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen der Eigentümer Herr xxxxxxxxxx.
- Bemerkungen:** Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Wertermittlungsstichtag: 10.07.2008

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 02.11.2004
 - Bauzeichnungen aus den Bauakten von 1957/1988/1992/2002/2004
 - Mündliche Auskunft der Gemeinde/Gutachterausschuß
 - Einen Bebauungsplan für dieses Baugebiet ist nicht vorhanden
- Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB geregelt

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, 1998, I Seite 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I Seiten 1950, 2013).
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I Seiten 1986, 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I Seiten 1997, 2081)
3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002 bzw. WertR 2006).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
5. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95
6. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001
7. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der jeweils gültigen Fassung

- Literatur:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Wertermittlungsverordnung (WertV 1998)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) 2004)

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

- Ort (großräumige Lage):
- Bundesland: Baden Württemberg
 - Landkreis: Esslingen
 - Gemeinde: xxxxxxxxxxxx
 - Gemarkung: xxxxxxxxxxxx
- Umgebung (kleinräumige Lage):
- Ortsrandlage (unverbaubare Aussicht) in der Nähe des Ortszentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten in nächster Nähe (5-10 min)

Grundstück:

- Größe: 1.093 m²
- Zuschnitt: - Das Grundstück ist trapezförmig und hat eine Straßenfrontlänge von 32 m, bei einer Tiefe von 55 m.
- Bodenverhältnisse: - Die Oberfläche des Grundstückes ist leicht abschüssig und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke
- Erschließung: - Die Erschließung erfolgt über die xxxxxxxxx Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.
- Lage an öffentlicher Straße: ja
- Erschließungsbeiträge bezahlt: ja
- Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):
- Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB geregelt d. h. die Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile muss in Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise der näheren Umgebung angepasst sein.
- Privates Recht: - Es liegen keine privatrechtlichen Vereinbarungen vor die Einfluss auf die Wertermittlung hätten.

Gebäudebeschreibung

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr: 1957
BGF: 359 m²
Wohn-/Nutzfläche: 256 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: laut Baubeschreibung von 1957: Streifenfundamente Beton

Außenwände: laut Baubeschreibung von 1957: Bims massiv, 24 cm

Innenwände: laut Baubeschreibung von 1957: Bims massiv, 12 cm

Decken: laut Baubeschreibung von 1957: Beton-Fertigbalkendecken

Dächer: laut Baubeschreibung von 1957: Satteldach aus Holz

Treppen: - UG-EG: Beton
- EG-DG: Holz

Isolierungen: - UG: keine Isolierung
- EG: keine Isolierung
- DG: Außenwände teilweise mit 12 cm Mineralfaser isoliert
- Kehlgebälk mit 12 cm Mineralfaser isoliert
- Dach mit 10 cm Mineralfaser und 2 cm Hartschaum isoliert
- Dachgauben mit 16 bis 20 cm Mineralfaser isoliert

Sonstiges: - Wohngebäude: Abmessungen des Gebäudes ca. 12,70 m auf 8,40 m, voll unterkellert. Anbau einer Garage. Zweigeschossige Bauweise mit Satteldach und Dachaufbauten. Bauweise dem Baujahr gemäß, Massivbau, Keller in Beton, Erd- und Obergeschoß mit Bimsmauerwerk ca. 24 cm stark. Nichttragende Innenwände in Bims ca. 12 cm stark. Decken als Betonfertigbalkendecken mit Hohlkörpersteinen.

Ausstattung:

Türen: - Hauseingangstüre als Holztüre mit Glaseinsätzen, sonstige Türen als glatte Röhrenspantüren mit Holzfurnier.

Fenster: - DG und EG: Die Fenster sind hauptsächlich aus Kunststoff-Isolierglasfenster ausgebildet.
- UG: Holzfenster

Fußböden: - Wohnbereiche mit Laminat oder Fliesen
- Schlafbereiche mit Laminat oder Linoleum
- Küchen mit Fliesen
- sanitäre Räume mit Fliesen
- Kellerräume teilweise mit Zementestrich und Fliesen

Wände und Decken: - Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Sanitäre Einrichtungen: - Toilette mit Boden-WC und Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser.

- Elektroinstallation: - Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen, Gebäude mit Kabel- und DSL-Anschlüssen, alle Leitungen unter Putz gelegt.
- Heizung: - Öl-Zentralheizung mit Radiatoren in allen Zimmern und 3 x 1500 ltr. Heizöl im UG gelagert.- Zusätzlicher Holz- Kachelofen und Holzbeistellöfen vorhanden.
- Außenanlagen: - Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und sind mit Obstbäumen, Sträuchern und Gräsern bepflanzt.- Ein massives Gartenhaus ist vorhanden.- Im südlichen Teil des Gartens ist ein Gemüsegarten angelegt.
- Beurteilung: - Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf, da die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden und durch ständige Baumaßnahmen (1988, 1992, 2002, 2004) Wohnraum erneuert oder erweitert wurde. Es besteht kein erkennbarer Reparaturstau.

Baumängel und Bauschäden:

- Kellergeschoß: - keine erkennbaren Bauschäden
- Mauerwerk: - keine erkennbaren Bauschäden
- Decken: - keine erkennbaren Bauschäden
- Dach: - keine erkennbaren Bauschäden
- Fenster/Türen: - keine erkennbaren Bauschäden
- Fußböden: - keine erkennbaren Bauschäden
- Elektro: - keine erkennbaren Bauschäden
- Sanitäre Einrichtungen: - Sanitärobjekte mit leichten Abnutzungen, noch gut gebrauchsfähig
- Heizung und Warmwasser: - Die zentrale Heizungs- und Brauchwasseranlage ist voll funktionsfähig und gut gewartet aber entspricht nicht dem neuesten Stand der Technik.
- Schall- und Wärmeschutz: - Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und / oder Wärmeschutzes:
 - Außenwände
 - Decken

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität:

Teilfläche Bauland:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 10.07.2008 : 336,00 Euro / m²
GFZ: 0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für
Zeit: 0 %
Lage: 10 %
Größe / Zuschnitt: 0 %

Größe [m ²]:	GF [m ²]:	GFZ:	Umrechnungskoeff.	Faktor	Euro/m ² :	Wert:
443	0	0,00	0,00	1,10	336,00	163.733 Euro

Bodenwert (gerundet): 164.000 Euro

Teilfläche Gartenland:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 10.07.2008 : 125,00 Euro / m²
GFZ: 0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für
Zeit: 0 %
Lage: 0 %
Größe / Zuschnitt: 0 %

Größe [m ²]:	GF [m ²]:	GFZ:	Umrechnungskoeff.	Faktor	Euro/m ² :	Wert:
650	0	0,00	0,00	1,00	125,00	81.250 Euro

Bodenwert (gerundet): 81.000 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m ²]	Wert Euro
1	Bauland	rentierliche Teilfläche	443	164.000
2	Gartenland	rentierliche Teilfläche	650	81.000

Summe der Teilflächen: 1.093 m²

Summe: 245.000 Euro



Sachwert

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2000
Typ:	EINFAMILIEN- UND WOHNHÄUSER, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1946 bis 1959
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	500,00 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Baden-Württemberg (1,00 - 1,10)	→	1,02
Ortsgröße:	bis 50.000 EW (0,90 - 0,95)	→	0,90
MFH:	keine Angabe	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	keine Angabe	→	1,00

Baunebenkosten:

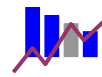
Ausgangswert:	459,00 Euro/m ²
Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Zu-/Abschlag:	0,00 %
Baunebenkosten:	16,00 %

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude: Einfamiliengebäude
Basis:	2000 = 100
Index zum Stichtag (Mai 2008):	116,80

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1957
Stichtag:	2008
Alter zum Stichtag:	51 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	90 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	39 Jahre
erhöht/verkürzt um:	1 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	40 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Tabelle Roß
Minderung / Alter:	43,2 %



Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
359	x	459,00 Euro/m ²	x	1,1680	=	192.464,21 Euro
Besondere Bauteile pauschal:						7.500,00 Euro
Zwischensumme:						199.964,21 Euro
zzgl. Baunebenkosten (16,00 %):						31.994,27 Euro
Summe:						231.958,48 Euro
Minderung / Alter (43,2 %):						-100.206,06 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden (aus Bauschadenermittlung):						-7.000,00 Euro
Sonstige Zu-/Abschläge:						0,00 Euro
Sachwert Gebäude:						124.752,42 Euro
Sachwert des Gebäudes (gerundet):						125.000,00 Euro
Sachwert Garage:						5.000,00 Euro
Sachwert Außenanlage (3,00 % vom Sachwert):						3.750,00 Euro
Summe Sachwerte insgesamt (ohne Bodenwert):						133.750,00 Euro

Zusammenstellung der Sachwerte

Bodenwert:	245.000,00 Euro
Sachwert Gebäude Summe:	125.000,00 Euro
Wert Garagen Summe:	5.000,00 Euro
Außenanlagen Summe:	3.750,00 Euro
Summe Sachwerte:	378.750,00 Euro

Summe Sachwert gesamt :	378.750,00 Euro
Summe Sachwert gesamt (gerundet) :	379.000,00 Euro

Ertragswert

Mietertrag: netto

Gebäude	Miete / m ²	Ertrag / Monat	Ertrag / Jahr
Dachgeschoss	6,00 Euro / m ²	480,00 Euro	5.760,00 Euro
Erdgeschoss	6,00 Euro / m ²	570,00 Euro	6.840,00 Euro
Zwischensumme:			12.600,00 Euro
Garagen 2 Stpl.:	40,00 Euro / Stpl.		960,00 Euro
Nettomieteinnahmen / tatsächliche Miete :			13.560,00 Euro
Summe angemessene Miete:			13.560,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten (Whs.):	10,00 % 0,44 Euro / W-/NFL. mtl.	-1.356,00 Euro
Instandhaltungskosten (Gar.):	0,29 % 0,01 Euro / W-/NFL. mtl.	-40,00 Euro
Verwaltungskosten:	3,39 % 0,15 Euro / W-/NFL. mtl.	-460,00 Euro
Mietausfallwagnis:	2,00 % 0,09 Euro / W-/NFL. mtl.	-271,20 Euro
Miet-Reinertrag rund:		11.433,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Dachgeschoss	2,80 %
Erdgeschoss	2,80 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel:	2,80 %	
Bodenertragsanteil:	245.000,00 Euro	-6.860,00 Euro
Gebäudeertragsanteil:		4.573,00 Euro
Restnutzungsdauer:	40,00 Jahre	
Zinssatz:	2,80 %	
Vervielfältiger:	23,88	
Gebäudeertragswert:		109.203,24 Euro
zzgl. Bodenwert:		245.000,00 Euro
Ertragswert:		354.203,24 Euro
Wertminderung / Reparaturstau pauschal:		-5.000,00 Euro
Ertragswert gesamt (gerundet):		349.000 Euro

Anmerkung zur Ertragswertberechnung:

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Da es sich bei dem vorliegenden Gutachten um ein KURZGUTACHTEN handelt wird der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert:	245.000 Euro
Sachwert:	379.000 Euro
Ertragswert:	349.000 Euro

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilien-Wohnhaus handelt wird der Verkehrswert aus dem **Sachwert** abgeleitet:

Marktanpassung: -5,00 % -18.950 Euro

Verkehrswert: 360.050 Euro

Verkehrswert (gerundet): 360.000 Euro

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.
Für die ermittelten Werte im Rahmen dieses KURZGUTACHTENS kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 7 Wertermittlungsverordnung (WertV) sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Ort: Wolfschlugen, den 15.07.2008



Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Geschoss	Raumbezeichnung	Seite a	Seite b	Putzabzug	Faktor	Teilfläche	Raumfläche	Nutzfläche	Fläche
		[m]	[m]			[m ²]	[m ²]		[m ²]
Dachgeschoss				0,00 %					
	Wohnen	1,20	5,51	1,00	1,00	6,61			
		1,10	5,51	1,00	0,50	3,03			
		1,50	5,26	1,00	1,00	7,89			
		2,60	3,26	1,00	1,00	8,48			
		2,00	1,10	1,00	0,50	1,10	27,11	nein	
	Küche	2,62	1,40	1,00	1,00	3,67			
		1,63	2,48	1,00	0,50	2,02			
		1,00	2,00	1,00	1,00	2,00			
		0,50	0,50	1,00	-1,00	-0,25	7,44	nein	
	Schlafen	4,01	1,40	1,00	1,00	5,61			
		3,01	2,48	1,00	0,50	3,73			
		1,00	2,00	1,00	1,00	2,00	11,35	nein	
	Büro	3,20	4,01	1,00	1,00	12,83			
		1,80	4,01	1,00	0,50	3,61	16,44	nein	
	Bad	0,00	0,00	1,00	1,00		0,00	nein	
	WC	2,38	1,01	1,00	1,00		2,40	nein	
	Abstellraum	1,40	2,63	1,00	1,00		3,68	nein	
	Flur	4,26	1,26	1,00	1,00	5,37			
		0,50	0,50	1,00	-1,00	-0,25			
		2,13	1,76	1,00	1,00	3,75	8,87	nein	
	Balkon 1	3,40	1,15	1,00	0,25		0,98	nein	
	Balkon 2	2,15	4,25	1,00	0,25	2,28			
		1,25	2,15	1,00	-0,25	-0,67	1,61	nein	
Summe									79,88
Summe DG									79,88
Erdgeschoss				0,00 %					
	Wohnen	5,51	3,98	1,00	1,00		21,93	nein	
	Schlafen	5,01	3,70	1,00	1,00		18,54	nein	
	Essen	3,88	3,70	1,00	1,00	14,36			
		0,80	0,50	1,00	-1,00	-0,40	13,96	nein	
	Kochen	3,09	4,63	1,00	1,00		14,31	nein	
	Wintergarten	4,52	2,26	1,00	0,50		5,11	nein	
	Bad	1,88	3,01	1,00	1,00		5,66	nein	
	WC	0,88	1,60	1,00	1,00		1,41	nein	
	Windfang	1,21	1,60	1,00	1,00		1,94	nein	
	Diele	2,30	3,40	1,00	1,00		7,82	nein	
	Flur	3,07	1,45	1,00	1,00	4,45			
		0,50	0,50	1,00	-1,00	-0,25	4,20	nein	
Summe									94,86
Summe EG									94,86
Kellergeschoss				0,00 %					
	Garage	4,94	3,68	1,00	1,00		18,18	ja	
	Abstellraum	3,70	3,68	1,00	1,00	13,62			
		0,50	0,50	1,00	-1,00	-0,25	13,37	ja	
	Keller	2,80	4,53	1,00	1,00		12,68	ja	
	Waschen	5,30	3,88	1,00	1,00		20,56	ja	
	Brennstofflager	1,63	4,26	1,00	1,00		6,94	ja	
	Flur	1,26	3,05	1,00	1,00	3,84			
		0,50	0,50	1,00	-1,00	-0,25			
		3,20	1,95	1,00	1,00	6,24	9,83	ja	
Summe									81,57
Summe KG									81,57

Summe gesamt:

Wohnfläche
Nutzfläche
Wohn- / Nutzfläche

174,74
81,57
256,31

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp	Seite a	Seite b	Faktor	GF	BGF	Höhe h	Faktor	BRI
		[m]	[m]			[m ²]	[m]		[m ³]
Dachgeschoss	DG								
BTF 1		12,70	8,40	1,00	nein	106,68	0,00	1,00	0,00
BTF 2		4,25	7,50	1,00	nein	31,88	0,00	1,00	0,00
BTF 3		1,50	2,38	1,00	nein	3,57	0,00	1,00	0,00
Dachgeschoss						142,13			0,00
Erdgeschoss	EG								
BTF 1		12,70	8,40	1,00	nein	106,68	0,00	1,00	0,00
BTF 2		1,50	2,38	1,00	nein	3,57	0,00	1,00	0,00
Erdgeschoss						110,25			0,00
Kellergeschoss	KG								
BTF 1		12,70	8,40	1,00	nein	106,68	0,00	1,00	0,00
Kellergeschoss						106,68			0,00

Summe KG **106,68**
Summe EG **110,25**
Summe DG **142,13**

Summe Gebäude: **BGF:** **359,06**

Anlage Bauschäden

Gebäude : **Einfamilien-Wohnhaus**

BGF: 359 m²

BRI: 0 m³

Bezugseinheit: BGF NHK: 459 Euro pro m²

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Erdarbeiten	4,00 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Maurer und Betonarbeiten	38,00 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Zimmererarbeiten	4,50 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Dach- und Klempner	4,00 %	10,00 %	1,84 Euro / m ²	660,56 Euro
Summe Rohbau	50,50 %		1,84 Euro / m ²	660,56 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Putzarbeiten / Trockenbau	10,00 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Bodenbeläge Estrich	6,60 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Türen und Fenster	10,00 %	10,00 %	4,59 Euro / m ²	1.647,81 Euro
Metallbau	3,50 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Maler	2,60 %	20,00 %	2,39 Euro / m ²	858,01 Euro
Summe Ausbau	32,70 %		6,98 Euro / m ²	2.505,82 Euro

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Heizung Warmwasser	5,10 %	30,00 %	7,02 Euro / m ²	2.520,18 Euro
Installation sanitär	8,20 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Elektroinst.	3,50 %	0,00 %	0,00 Euro / m ²	0,00 Euro
Summe Technik	16,80 %		7,02 Euro / m ²	2.520,18 Euro

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	100,00 %		15,84 Euro / m²	3,45 %
------------------------	-----------------	--	-----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		5.686,56 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	0,00 %	0,00 Euro
Zwischensumme:		5.686,56 Euro
Nebenkosten:	0,00 %	0,00 Euro

Index: 1,1680

Kostenaufwand insgesamt: 6.641,90 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet) : 7.000,00 Euro