

Max Mustermann
Musterstraße 1

12345 Musterhausen

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 0 17 0 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de

Bankverbindung:

Kreissparkasse / Trostberg
BLZ: 710 520 50 Kto Nr.: 819 630 5

Steuer Nr.: 163/230/10157

Datum: 09.02.2009
Az.: hg-2010-1234

FORMULARAUSGABE

Über den Kaufpreis
für das mit einem
**Einfamilienhaus bebauten Grundstück
in 12345 Musterstadt, Musterstraße 1**

Der **Wert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.02.2010 ermittelt mit rd.

228.000,00 €.

**Kaufpreisempfehlung:
215.000,00 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus inkl. vier Garagen;
KG, EG + 1.OG, Dachgeschoss nicht ausgebaut, massiv,
offene Bauweise, Satteldach.

Objektadresse: Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterhausen

Auftrag vom 05.02.2009

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Wertermittlung zum Zwecke eines Erwerbs
(Ankaufberatung).

Wertermittlungsstichtag: 05.02.2009

Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2009

1.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **170,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2009**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = teilw. pflichtig

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 05.02.2010
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 900 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2010 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (teilw. pflichtig) | = 170,00 €/m ² | |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä. | + 15,00 €/m ² | |
| insgesamt | + 15,00 €/m ² | |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 185,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 31.12.2009 | 05.02.2010 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
|--|----------------|----------------|---------------------------------|-----|
| Lage | einfache Lage | einfache Lage | × 1,00 | |
| lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 185,00 €/m ² | E04 |
| Fläche (m ²) | | 900 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = 185,00 €/m ² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | - 10,00 €/m ² | E05 |
| insgesamt | | | - 10,00 €/m ² | |
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = 175,00 €/m² | |

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **b/a-freie** Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt ggf. noch ausstehende Beiträge u.ä. werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|-------------------------------------|---|-------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert | = 185,00 €/m ² | |
| Fläche | × 900 m ² | |
| b/a-freier Bodenwert | = 166.500,00 € rd. 166.500,00 € | |

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2010 insgesamt **166.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E04

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

1.5 Sachwertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus | Garage |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 268,35 m ² | 110,16 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 05.02.2010 (2000 = 100) | 115,8 | 115,8 |
| Normalherstellungskosten (ohne BNK) | | |
| • NHK im Basisjahr (2000) | 557,00 €/m ² BGF | 188,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungstichtag | 645,01 €/m ² BGF | 217,70 €/m ² BGF |
| Herstellungswert (ohne BNK) | | |
| • Normgebäude | 173.088,43 € | 23.981,83 € |
| • Zu-/Abschläge | | |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungswert (ohne BNK) | 173.088,43 € | 23.981,83 € |
| Baunebenkosten (BNK) | | |
| • prozentual | 14,00 % | 14,00 % |
| • Betrag | 24.232,38 € | 3.357,46 € |
| Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) | 197.320,81 € | 27.339,29 € |
| Alterswertminderung | nach Ross | nach Ross |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 73 Jahre | 73 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 27 Jahre | 27 Jahre |
| • prozentual | 51,36 % | 51,36 % |
| • Betrag | 101.343,97 € | 14.041,46 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 95.976,84 € | 13.297,83 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 95.976,84 € | 13.297,83 € |

| | |
|--|-------------------------|
| Gebäudewerte insgesamt | 109.274,67 € |
| Wert der Außenanlagen | + 2.185,49 € |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = 111.460,16 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 166.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 277.960,16 € |
| Marktanpassungsfaktor | × 0,90 |
| marktangepasster, vorläufiger Sachwert | = 250.164,15 € |
| sonstige besondere, wertbeeinflussende Umstände | – 22.500,00 € |
| Sachwert | = 227.664,15 € |
| | rd. 228.000,00 € |

1.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Außenanlagen

| Außenanlagen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudewerte insg. (109.274,67 €) | 2.185,49 € |
| Summe | 2.185,49 € |

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Ausstattungs- standard | übliche GND [Jahre] | relativer Gebäudeanteil [%] | relativer GND-Anteil [Jahre] |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| gehoben | 100 | 11,1/99,9 | 11,01 |
| mittel | 80 | 44,4/99,9 | 35,24 |
| einfach | 60 | 44,4/99,9 | 26,43 |
| Summe | | 99,9/99,9 | 72,67 Jahre |

gewichtete, ausstattungsbezogene, übliche GND

rd. 73 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Ausstattungs- standard | übliche GND [Jahre] | relativer Gebäudeanteil [%] | relativer GND-Anteil [Jahre] |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| einfach | 0 | 100,0/100,0 | 0,00 |
| Summe | | 100,0/100,0 | 73 Jahre |

gewichtete, ausstattungsbezogene, übliche GND

rd. 73 Jahre

Sonstige besondere, wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere, wertbeeinflussende Umstände

| sonstige Umstände | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -3.500,00 € |
| • Eternitdach | -3.500,00 € |
| Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung E05) | - 9.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -10.000,00 € |
| • Abtretung einer Teilfläche des Grundstücks | -10.000,00 € |
| Summe | -22.500,00 € |

1.6 Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--------------------|---------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Keller KG | 60,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | Wohnung 1. OG | 70,25 | | 4,50 | 316,13 | 3.793,56 |
| | Wohnung EG | 72,16 | | 4,50 | 324,72 | 3.896,64 |
| Garage | Garage EG | | 4,00 | 25,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| Summe | | 202,41 | - | | 740,85 | 8.890,20 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|---------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Keller KG | 60,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | Wohnung 1. OG | 70,25 | | 4,50 | 316,13 | 3.793,56 |
| | Wohnung EG | 72,16 | | 4,50 | 324,72 | 3.896,64 |
| Garage | Garage EG | | 4,00 | 25,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| Summe | | 202,41 | - | | 740,85 | 8.890,20 |

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig, erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren, jährlichen Nettokaltmieten) | 8.890,20 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 1.066,82 € |
| jährlicher Reinertrag | = 7.823,38 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,43 % von 166.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 4.045,95 € |
| Ertrag der baulichen Anlagen | = 3.777,43 € |
| Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 2,43 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer | × 19,631 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = 74.154,73 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 166.500,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 240.654,73 € |
| sonstige besondere, wertbeeinflussende Umstände | - 20.500,00 € |
| Ertragswert | = 220.154,73 € |
| | rd. 220.000,00 € |

1.6.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und
- dem („vorläufigen, rechnerischen“) Gebäudealter (2010 – 1964 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige, rechnerische) Restnutzungsdauer von (73 Jahre – 46 Jahre =) 27 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (73 Jahre – 27 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2010 – 46 Jahren =) 1964.

Entsprechend der vorstehenden, differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1964 zugrunde gelegt.

Sonstige besondere, wertbeeinflussende Umstände

| sonstige Umstände | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | | -3.500,00 € |
| • Eternitdach | -3.500,00 € | |
| Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung E05) | | - 9.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | | -8.000,00 € |
| • Abtretung einer Teilfläche des Grundstücks | -8.000,00 € | |
| Summe | | -20.500,00 € |

1.7 Kaufpreis

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **228.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **220.000,00 €**.

Der **Wert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12345 Musterstadt, Musterstraße 1 wird zu Stichtag 05.02.2010 mit rd.

228.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die oben genannte Wertermittlung wurde auf Basis der tatsächlichen Gegebenheiten ohne Berücksichtigung des Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstaus ermittelt.

2. Zustandsbeurteilung

Am Ortstermin wurde auf folgende Mängel bzw. Zustände hingewiesen.

2.1 Keller

Im Keller wurde teilweise starke Feuchtigkeit an den Außenwänden gemessen. Baualtersbedingt ist dieser Mangel wohl hinzunehmen. **Es wird darauf hingewiesen, dass der Keller aufgrund ständiger Feuchte nur eingeschränkt nutzbar ist.**

Im Hobbykeller sind die Wände wie die Decken komplett mit Nut- und Federbretter verschalt. Hier konnten die Wände und die Decke nicht begutachtet werden. Da aber im Bereich des Sockels bereits feiner, feuchter Betonstaub hinter den Brettern hervorrieselt, wird vermutet, dass die Wand hinter der Holzverschalung nass bzw. feucht ist und bereits Schäden aufweist. Falls der Raum nicht mehr als Gästezimmer genutzt werden soll, wird empfohlen die Holzvertäfelung abzubauen, so dass die Wände in den Raum hinein abtrocknen können. Wofür die angebrachte Lüftung im Hobbykeller genutzt wurde kann nicht nachvollzogen werden. Evtl. wollten die Eigentümer Feuchtigkeit aus dem Keller bringen. Dies ist aber nur eine reine Vermutung.

Die Elektroleitungen sollten im Keller überarbeitet und teilweise erneuert werden, auch einige Schönheitsreparaturen an den Wänden sollten durchgeführt werden. Die Kosten schätze ich auf ca. **1.500,00 €**.

Es wird empfohlen, die gesamte Kellerdecke zu dämmen. Die Kosten schätze ich auf ca. 1.000,00 € an reinen Materialkosten (Styroporkleber, Styroporplatten). Die Kellerfenster sollten ebenfalls erneuert werden. Diese Kosten werden sich auf ca. 500,00 € belaufen, so dass für den Keller zusätzlich Kosten in Höhe von **1.500,00 €** (Materialkosten) zu erwarten sind.

2.2 Heizung / Tank

Die Heizung wie die Öltanks sollten gewartet werden. Hier ist dringend ein Fachmann zu Rate zu ziehen. Da die Stahl tanks bereits 1964 eingebaut wurden und evtl. erneuert werden müssen ist auf diese ein besonderer Augenmerk zu richten. Der Kamin wurde für die bestehende Heizanlage bereits saniert. Sollte jedoch eine effizientere Heizung (Brennwertkessel) eingebaut werden, die weniger Abgastemperatur als die alte Heizung in den Kamin einbringt, so kann unter Umständen eine neue Sanierung des Kamins erforderlich werden. Die Kosten der Kaminsanierung liegen in etwa bei 1.500 Euro.

Um weitere Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, wird dringend empfohlen beim Kondenswasserauslauf einen Eimer unterzustellen.

Um die Heizung effizienter zu nutzen sollten die Heiz- und Warmwasserrohre nach den Vorschriften der EnEV 2009 neu isoliert werden. Diese Kosten schätze ich auf ca. 200,00 € – 300,00 €.

Da die alte Heizung laut Aussage der Maklerin noch funktioniert, der Kamin bereits saniert ist und die Tanks nicht unmittelbar erneuert werden müssen, schätze ich die Kosten für eine komplette Überholung der Heizanlage pauschal auf ca. **2.500,00 €**.

Es wird jedoch dringend empfohlen vorab einen Heizungsbauer bzgl. der in den nächsten Jahren zu erwartenden Kosten zu Rate zu ziehen.

Die Tankbefüllung sollte eingeputzt werden.

In der gemauerten Wanne der Tanks wurden Ausblühungen festgestellt. Dies deutet darauf hin, dass sich dort Nässe gebildet hat, die aber bereits wieder abgetrocknet ist. Die Ursache konnte nicht festgestellt werden.

2.3 Fassade

Die Fassade muss neu gestrichen bzw. gedämmt werden.

Um Gerüstkosten zu sparen, empfehle ich diese Arbeiten im Zuge der Dacharbeiten durchzuführen. Da sich Maler- und Zimmerergerüste unterscheiden, aber aufeinander abgestimmt werden können, ist darauf zu achten, dass die Maler und Zimmerer bereits vor der Erstellung des Gerüsts über dieses Vorhaben informiert werden.

Die Kosten der Fassadensanierung ermittle ich wie folgt:

reine Instandhaltungen:

| | | |
|---|--------------------------------|------------|
| Reine Malerarbeiten (ohne Gerüst, ohne Dämmung) | 240,0 m ² á 20 Euro | 4.800 Euro |
|---|--------------------------------|------------|

werterhöhende Maßnahmen:

| | | |
|--|--------------------------------|-------------|
| Wärmedämmung (ohne Gerüst, inkl. Malern) | 240,0 m ² á 70 Euro | 16.800 Euro |
|--|--------------------------------|-------------|

Da die Fassade teilweise bereits schadhaft ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, sowie die Oberflächentemperatur an den Innenwänden teilweise als grenzwertig gemessen wurde, empfehle ich eine Wärmedämmung nach der EnEV 2009 ($U=0,28 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$) am gesamten Gebäude anzubringen und schätze die Kosten auf ca. **17.000,00 €**.

Um Wärmebrücken und Schimmelbildung zu vermeiden, wird empfohlen vorab einen Energieberater zu Rate zu ziehen. Von der ausführenden Firma muss eine Unternehmererklärung gefordert werden.

Achtung:

Die Fassade weist auf der westliche Seite im 1. OG außen Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen auf. An gleicher Stelle wurde innen eine Wandtemperatur von unter 0 Grad gemessen, was darauf hindeutet, dass sich aufgrund der derzeitig andauernden Kälte in der Fassade bereits Frost gebildet hat. Es ist explizit darauf zu achten, wie sich die Stelle bei im Frühjahr auftretenden, wärmeren Witterungsbedingungen ausbildet. Ich vermute, dass sich in den Bereichen erhöhte Feuchtigkeit bildet. Um das Austrocknen an die Oberfläche nicht zu blockieren, sollte die Wärmedämmung bzw. die geplanten Fliesenarbeiten erst durchgeführt werden, wenn die Wand vollständig ausgetrocknet ist.

Vor Durchführung der Wärmedämmung muss der Anschluss des Garagendaches an die Hauswand abgeändert werden. Hier ist ein Zimmerer bzw. Spengler mit einzubeziehen. Unter Umständen kann es sein, dass das Garagendach deswegen saniert werden muss (Kosten werden unter Punkt 2.6 ermittelt)

Im Zuge der Fassadensanierung empfehle ich die Erneuerung der Fenster. Die Kosten der Fenster schätze ich auf ca. **10.000,00 €**, ohne die Balkon- Terrassentüre und das Blumenfenster. Auch hier muss von der ausführenden Firma eine Unternehmererklärung gefordert werden.

2.4 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt. Im Erdgeschoss wie im Keller sind die Wände dem Augenschein nach teilweise nicht im Lot. Baualtersbedingt wurde es für nicht notwendig erachtet weitere Messungen zu veranlassen.

Die vom Auftraggeber geplante Entfernung der Wand im Gäste WC kann laut meinen Planunterlagen ohne weitere statische Berechnungen durchgeführt werden. Da diese Maßnahme nach Aussage des Auftraggebers in eigener Regie durchgeführt wird, ermittle ich hier keine Kosten. Baualtersbedingt ist die Wand jedoch vorsichtig zu entfernen. Es wird trotz der Halbschuhmauer empfohlen, die Decke während des Abbruchs zu unterfangen.

Der vom Auftraggeber geplante Umbau aus bestehenden Küche in ein Badezimmer zu bauen sollte vorab mit einem Sanitärfachmann besprochen werden. Hier könnten evtl. Probleme mit den Ablaufleitungen entstehen. Da die Arbeiten in eigener Regie durchgeführt werden, schätze ich die Kosten für Material (Fliesen, Kleber, Mörtel, Wanne, Waschbecken usw.) auf ca. **3.500,00 €**.

Das Blumenfenster wieder in ein normales Fenster umzubauen wird grundsätzlich als möglich eingestuft. Aufgrund der Beiputzarbeiten vermute ich, dass das Blumenfenster nachträglich angebracht wurde, was den Rückbau vereinfachen würde. Die Kosten für den Umbau inkl. einem neuen Fenster schätze ich auf ca. **3.500,00 €**.

Bei der Terrasse wurden teilweise starke Abplatzungen an den Steinzeugfliesen festgestellt, die auch zum Teil lose sind. Da die Sanierung laut Aussage der Auftraggeber in Eigenleistung erbracht wird, werden diese Kosten mit ca. **500,00 €** rein für Material geschätzt.

Bei der Balkonuntersicht wurden im vorderen Bereich leichte Betonabplatzungen festgestellt. Die Balkonuntersicht, wie die Terrassenwand und die hintere Garagenwand, konnte aufgrund der Holzvertäfelung nicht begutachtet werden. Die Fliesen auf dem Balkon wurden mangelhaft ohne Tropfüberstand verlegt, was evtl. Ursache für die Abplatzungen der Balkonplatte sein kann.

2.5 1. Obergeschoss

Im gesamten Obergeschoss wurden die Oberflächentemperaturen mit nur teilweise unter 0 Grad, teilweise mit 4 bis 7 Grad gemessen. Diese Temperaturen sind deutlich zu niedrig und gelten als grenzlastig bzgl. Schimmel- und Feuchtigkeitsbildung. Hier kann durch das Aufbringen der Wärmedämmung und durch gezieltes Heizen und Lüften Abhilfe geschaffen werden.

Im 1.OG konnten die Wände aufgrund der Wandvertäfelung nur teilweise begutachtet werden. Da die Wandverkleidung die normale Luftzirkulation hindert und dadurch die Wandoberfläche noch weiter abkühlt, wird vermutet, dass sich hinter der Vertäfelung bereits Schimmel und Feuchte gebildet hat.

2.6 Dach

Am Dach befinden sich zwei Kamine, ein zweizügiger und ein einzügiger Kamin. Beide Kaminköpfe sind mit Klinker gemauert. Der einzügige Kamin weist über Dach erhebliche Mängel (Risse und Abplatzungen) auf, so dass er bis unter Dach abgetragen und neu aufgemauert werden muss.

Beim zweizügigen Kamin wurde eine stark mangelhafte Verfugung, leichte Abplatzungen und leichte Risse festgestellt. Desweiteren fehlt beim zweizügigen Kamin die Abdeckplatte mit dem notwendigen Tropfüberstand. Um den weiteren Schadensverlauf zu verringern, könnte dieser Kamin verputzt und eine Abdeckplatte angebracht werden.

Es wird in jedem Fall empfohlen von einer Baufirma (evtl. Kaminbaufirma) ein Angebot und eine umfangreiche Beratung einzuholen. Die Kaminsanierung sollte im Zuge der Dachsanierung erfolgen.

Die Kosten schätze ich wie folgt:

| | |
|--|-----------------------|
| Abtragen, Aufmauern und Einblechen des einzügigen Kamins | ca. 1.800,00 € |
| Sanierung des zweizügigen Kamins | ca. 1.500,00 € |
| in Summe | ca. <u>3.300,00 €</u> |

Da verhältnismäßig viel Kondenswasser aus dem Kondensablauf läuft, empfehle ich ein großzügiges Edelstahlkamindach auf dem zweizügigen Kamin aufzubringen. Die Kosten schätze ich auf ca. 700,00 €.

Die Dacheindeckung inkl. Regenrinne und Windfang muss komplett erneuert werden und es sollte eine zweite wasserableitende Schicht eingebaut werden.

Die Kosten für die **Dachsanierung (Hausdach)** werden wie folgt ermittelt:

| | | |
|--|------|---|
| Gerüst, ca. 250 m ² á 6,00 € | rund | 1.500,00 € |
| Vordachschalung und Windfang sanieren | rund | 2.000,00 € |
| altes Dach abbauen und Dachschalung und neue Deckung anbringen, ca. 100 m ² á 35,00 € | rund | 3.500,00 € (Eternit wurde bereits berücksichtigt) |
| Dachrinne inkl. Fallrohre | rund | 1.500,00 € |
| Kamineinblechungen | rund | 1.000,00 € |
| Verlängern der Vordachschalung | rund | 2.500,00 € |
| unvorhergesehene Nebenleistungen | rund | 2.000,00 € |
| Gesamt | | 14.000,00 € |
| Gesamte Dachsanierung | rund | <u>15.000,00 €</u> |

Aufgrund der geplanten Wärmedämmung ist es notwendig den Dachüberstand etwas zu verlängern.

Die Mehrkosten für die Eternitsorgung wurde bereits in der oben aufgeführten Wertermittlung berücksichtigt. Die Kosten wurden bei einem Zimmerer hinterfragt und stützen sich hauptsächlich auf Erfahrungswerte.

Für die evtl. notwendige Sanierung des Garagendaches werden zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € geschätzt.

2.7 Speicher

Am Speicherboden wurden keine besonderen Mängel festgestellt. Ein wirtschaftlicher Ausbau des Speichers ist nicht möglich. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist möglich und wird dringend empfohlen. Die Kosten werden, da die Arbeiten in eigener Regie erfolgen wie folgt ermittelt:

$$85 \text{ m}^2 \cdot 27 \text{ € / m}^2 \text{ / Dämmmaterial} = 2.295 \text{ Euro rund } \underline{\underline{2.500,00 \text{ €}}}$$

Um Kosten zu sparen, wird empfohlen das Dämmmaterial im Zuge der Dachsanierung auf den Speicherboden zu befördern. Die Dämmung sollte nach der EnEV 2009 einen U-Wert von $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ oder besser haben. Um Baufehler zu vermeiden, sollte ein Energieberater zur Rate gezogen werden. Ich weise darauf hin, dass nach den Vorschriften der EnEV 2009 ab 2012 die oberste Geschossdecke gedämmt werden muss.

Bei dem zweizügigen Kamin fällt der Putz großflächig ab. Hier wird empfohlen, den Kamin vor Dämmung des Dachbodens neu zu verputzen.

An der östlichen Giebelwand befinden sich noch alte Leitungen, die augenscheinlich nicht mehr benötigt werden. Es wird empfohlen die Leitungen im Zuge der Dacherneuerung rückzubauen.

2.8 Garagen

In den Garagen wurde im Sockelbereich, innen wie außen, aufsteigende Feuchtigkeit wie Beton und Putzabplatzungen festgestellt, welche auf das Fehlen einer Absperrbahn hindeuten. Desweiteren wurden bei beiden Stürzen über den Toren und im Bereich der Decke Verfärbungen wegen Feuchtigkeit festgestellt. Diese Flecken deuten auf bereits undichte Stellen im Dach hin. Die gesamte Dachrinne des Garagendaches ist undicht und fehlerhaft verlegt und muss, um weitere Feuchtigkeitsschäden an den Wänden zu vermeiden, erneuert werden.

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten der Garage, ohne Dach, wird auf ca. 2.500,00 € geschätzt.

Zwei der Garagen wurden, da sie abgesperrt waren, nicht begutachtet.

2.9 sonstige Empfehlungen:

Es wird empfohlen bei der Stadt Muster bzgl. einer evtl. bestehenden Baumschutzverordnung nachzufragen. Für das Entfernen der Bäume schätze ich die Kosten unter Berücksichtigung der Eigenleistung in Höhe von ca. 2.000,00 €.

Desweiteren wird empfohlen, bei der Stadt Muster bzw. beim Landratsamt bzgl. dem Grundwasserstand und der Bodengüte nachzufragen. Sollte dauerhaft Gefahr wegen drückendem Stauwasser bestehen, müsste evtl. der Keller von außen abgedichtet werden.

Es wird weiter empfohlen, vorab bei der Stadt Muster schriftlich wegen der geplanten Erschließung und den auf die Eigentümer zukommenden Kosten sowie den exakten Grundstücksverlauf nach Abschluss des Straßenausbaus nachzufragen. Bei der Bewertung wurden 17.000,00 € in Abzug gebracht (9.000 € für Erschließungskosten $900\text{m}^2 \cdot 10 \text{ €}$ und 8.000 € für die Grundstücksabtretung $45 \text{ m}^2 \cdot 175 \text{ €}$).

Die Wasserleitungen konnten nicht geprüft werden, da sie entweder abgestellt oder eingefroren waren. Ich vermute, dass die Leitungen wegen dem Leerstand abgesperrt waren, empfehle aber dies bei der Maklerin zu hinterfragen. Die E-Leitungen wurden ebenfalls nicht auf Funktion geprüft.

Die Zimmertüren, die Böden sowie die Wände müssten wegen der Abnutzung bzgl. Schönheitsreparaturen teilweise überarbeitet werden. Da diese Leistungen nach Aussage der Auftraggeber in eigener Regie durchgeführt werden, schätze ich diese Kosten pauschal auf eine Höhe von ca. **3.000,00 €** für den reinen Materialaufwand.

Wegen der Nähe des Grundstücks zum Musterfluss empfehle ich mit der Versicherung bzgl. der Kosten für die Gebäudeversicherung (Elementarschäden) zu sprechen.

Das Grundbuch wurde mir nicht vorgelegt und somit auch nicht eingesehen. Es wird dringend empfohlen das Grundbuch in Abt. II vor dem Notartermin einzusehen.

3. Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass die oben aufgeführten Kosten eine reine Kostenschätzung ist, die auf Erfahrungswerte beruht. Explizit ausgearbeitete Kostenvoranschläge der einzelnen Gewerke weichen sicherlich stark davon ab. Es ist auch zu bedenken, dass die aufgeführten Sanierungen nicht vollständig sind. Erfahrungsgemäß entstehen zu den geschätzten Kosten bei einer Sanierung immer ca. 20 % an unvorhergesehenen sonstigen Aufwendungen und Kosten.

Es wäre falsch die gesamten Kosten vom Kaufpreis abzuziehen. Hier müssen Kosten „alt für neu“, so genannte „sowieso Kosten“ und „werterhöhende Kosten“ gesondert berücksichtigt werden.

Das Bewertungsformular dient lediglich der Preisfindung und kann nicht als Gutachten im Sinne der Wertermittlung nach der WertV verstanden werden. Die Wohn-, Geschoss-, und Bodenflächen stammen aus Angaben der mir vorliegenden Unterlagen (Exposé). Die Angaben wurden ungeprüft übernommen.

Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins und die Mieterträge stammen aus Erfahrungswerten und wurden nicht explizit ermittelt. Ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB benötigt weitere umfangreiche Recherchen, welche dann auch zu einem anderen Ergebnis führen können.

Die Preisfindung ist nur für den Auftraggeber und nur den im erteilten Auftrag angegebenen Zweck (Ankauf einer Immobilie) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten kann auftragsgemäß (Ankaufberatung) nicht übernommen werden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände zusammengefasst:

| sonstige Umstände | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | -27.000,00 € |
| • Kellerdecke dämmen und Kellerfenster | -1.500,00 € |
| • Terrassensanierung Pflaster | -500,00 € |
| • Erneuerung des Hausdaches | -15.000,00 € |
| • Erneuerung des Garagendaches | -4.000,00 € |
| • Sanierung der Kamine | -3.500,00 € |
| • Sanierung der Garage Innen und Außenwände | -2.500,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -9.000,00 € |
| • Eternitdach | -3.500,00 € |
| • Sanierung der Heizung | -2.500,00 € |
| • Schönheitsreparaturen psch. | -3.000,00 € |
| Modernisierungsbesonderheiten | -38.700,00 € |
| • Dämmung der Fassade | -17.000,00 € |
| • Erneuerung der Fenster | -10.000,00 € |
| • Umbau Küche und Bad | -3.500,00 € |
| • Umbau Blumenfenster | -3.500,00 € |
| • Dämmung des Speicherbodens | -2.500,00 € |
| • Kamindach aus Edelstahl | -700,00 € |
| • Überarbeitung Elektroleitung (Keller) | -1.500,00 € |
| Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung) | - 9.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -10.000,00 € |
| • Abtretung einer Teilfläche des Grundstücks | -8.000,00 € |
| • Baumfällarbeiten | -2.000,00 € |
| Summe | -93.700,00 € |

Unter Abzug sämtlicher aufgeführten Arbeiten errechnet sich ein Sachwert in Höhe von rund **156.000,00 €**. Der Ertragswert wird aufgrund der Höhe der Investition negativ ausgewiesen wodurch sich die Liquidation des Grundstücks ergibt.

| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus | Garage |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 268,35 m ² | 110,16 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 05.02.2010 (2000 = 100) | 115,8 | 115,8 |
| Normalherstellungskosten (ohne BNK) | | |
| • NHK im Basisjahr (2000) | 557,00 €/m ² BGF | 188,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungstichtag | 645,01 €/m ² BGF | 217,70 €/m ² BGF |
| Herstellungswert (ohne BNK) | | |
| • Normgebäude | 173.088,43 € | 23.981,83 € |
| • Zu-/Abschläge | | |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungswert (ohne BNK) | 173.088,43 € | 23.981,83 € |
| Baunebenkosten (BNK) | | |
| • prozentual | 14,00 % | 14,00 % |
| • Betrag | 24.232,38 € | 3.357,46 € |
| Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) | 197.320,81 € | 27.339,29 € |
| Alterswertminderung | nach Ross | nach Ross |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 73 Jahre | 73 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 27 Jahre | 27 Jahre |
| • prozentual | 51,36 % | 51,36 % |
| • Betrag | 101.343,97 € | 14.041,46 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 95.976,84 € | 13.297,83 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 95.976,84 € | 13.297,83 € |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Gebäudewerte insgesamt | | 109.274,67 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 2.185,49 € |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = | 111.460,16 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 166.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 277.960,16 € |
| Marktanpassungsfaktor | × | 0,90 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 250.164,15 € |
| sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände | - | 93.700,00 € |
| Sachwert | = | 156.464,15 € |
| | rd. | 156.000,00 € |

Unter der Annahme, sämtliche aufgeführten Arbeiten wurden bereits durchgeführt und gezahlt sowie die geplante Erschließung ist bereits abgeschlossen und es sind keine Abgaben mehr offen ergibt sich eine Sachwertberechnung in Höhe von rund 303.000,00 €.

| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus | Garage |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 268,35 m ² | 110,16 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 05.02.2010 (2000 = 100) | 115,8 | 115,8 |
| Normalherstellungskosten (ohne BNK) | | |
| • NHK im Basisjahr (2000) | 608,00 €/m ² BGF | 188,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 704,06 €/m ² BGF | 217,70 €/m ² BGF |
| Herstellungswert (ohne BNK) | | |
| • Normgebäude | 188.934,50 € | 23.981,83 € |
| • Zu-/Abschläge | | |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungswert (ohne BNK) | 188.934,50 € | 23.981,83 € |
| Baunebenkosten (BNK) | | |
| • prozentual | 14,00 % | 14,00 % |
| • Betrag | 26.450,83 € | 3.357,46 € |
| Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) | 215.385,33 € | 27.339,29 € |
| Alterswertminderung | nach Ross | nach Ross |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 91 Jahre | 73 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 54 Jahre | 27 Jahre |
| • prozentual | 28,60 % | 51,36 % |
| • Betrag | 61.600,20 € | 14.041,46 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 153.785,13 € | 13.297,83 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 153.785,13 € | 13.297,83 € |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Gebäudewerte insgesamt | | 167.082,96 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 3.341,66 € |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = | 170.424,62 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 166.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 336.924,62 € |
| Marktanpassungsfaktor | × | 0,90 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 303.232,16 € |
| sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 303.232,16 € |
| | rd. | 303.000,00 € |

Aus den oben genannten Berechnungen ergibt sich eine Differenz (unsaniert / saniert) in Höhe von rund 48 %.

Ich empfehle deshalb die Bauschäden in Höhe von 27.000,00 € wie die Unterhaltungsbesonderheiten in Höhe von 9.000,00 € mit 30 % (rund 10.000,00 €) und die Modernisierungskosten in Höhe von 38.000,00 € mit 10 % (rund 4.000,00 €) vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.

Die Beiträge und Abgaben, wie die weiteren Besonderheiten wurden bereits zu 100 % in Abzug gebracht.

Aus oben genannten Berechnungen und Recherchen empfehle ich Ihnen ein Kaufpreisangebot in Höhe von 228.000,00 € abzgl. 14.000,00 € rund **215.000,00 €** abzugeben.

Engelsberg, den 09. Februar 2010

Hofer Gerhard

- *Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten*
- *Dipl. Bauschadensbewerter*
- *Dipl. Immobilienwirt DIA*
- *Immobilienfachwirt IHK / DIA*
- *Betriebswirt*

Anlage 1: Marktwertdaten (lokalen Anzeigen)

Seite 1 von 1

Sensitivitäts- und Risikoanalyse

(Az: hg-2010-02-23)

2 Ertragswert(verfahren)

Mit der in Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. "Fehlerfortpflanzungsgesetz" beruht, erhalten Sie nicht nur eine Aussage über die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses, sondern auch über den relativen Anteil jedes Markt datums am Gesamtfehler.

| Einflussfaktor (Merkmal) | 2.1 | 2.2 Standardabweichung | | rel. Anteil |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| | | relativ | absolut | |
| durchschnittliche monatliche nachhaltige Netto-Kalt-Miete | 4,90 €/m ² | ± 5,0 % | ± 0,2 €/m ² | 30,5 % |
| Wohn-/Nutzfläche (insgesamt) | 142,4 m ² | ± 5,0 % | ± 7,1 m ² | 30,5 % |
| monatliche nachhaltige Netto-Kalt-Miete insgesamt (Pauschalansätze) | 0,00 € | ± 5,0 % | ± 0,0 € | 0,0 % |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten | 12,00 % | ± 5,0 % | ± 0,60 %- Punkte | 0,6 % |
| Bewirtschaftungskosten (insgesamt) | 1.149,12 € | | | |
| durchschnittlicher relativer Bodenwert | 185,00 €/m ² | ± 5,0 % | ± 9,3 €/m ² | 11,0 % |
| Grundstücksfläche (insgesamt) | 900 m ² | ± 5,0 % | ± 45,0 m ² | 11,0 % |
| durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz | 2,43 % | ± 5,0 % | ± 0,12 %- Punkte | 14,2 % |
| durchschnittlicher Restnutzungsdauer | 27 Jahre | ± 5,0 % | ± 1,0 Jahre | 1,7 % |
| Mietbesonderheiten | 0,00 € | ± 5,0 % | ± 0,0 € | 0,0 % |
| Zustandsbesonderheiten | -3.500,00 € | ± 10,0 % | ± 350,0 € | 0,1 % |
| Rechte und Belastungen | 0,00 € | ± 5,0 % | ± 0,0 € | 0,0 % |
| weitere Besonderheiten | -8.000,00 € | ± 10,0 % | ± 800,0 € | 0,4 % |
| wahrscheinlichster (Ertrags)Wert | 232.000 € | ± 5,6 % | ± 13.101 € | 100,0 % |
| | Variationsweite | ± 16,9 % | ± 39.303 € | |

Anlage 2: Flächenberechnung

Seite 1 von 19

3 Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

Bauzeichnungen

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
| 1 | KG Mauerrücksprung | - | 1,00 | 3,75 | 1,00 | a | -3,75 | | | |
| 2 | KG | + | 1,00 | 8,40 | 10,50 | a | 88,20 | | | |
| 3 | 1. OG Balkon | + | 1,00 | 3,75 | 1,00 | a | 3,75 | | | |
| 4 | 1. OG | + | 1,00 | 8,40 | 10,50 | a | 88,20 | | | |
| 5 | EG Terrasse | + | 1,00 | 3,75 | 1,00 | a | 3,75 | | | |
| 6 | EG | + | 1,00 | 8,40 | 10,50 | a | 88,20 | | | |
| Summe | | | | | | | 268,35 | | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | 268,35 | | | m² |

4 Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

Mieteinheit: Garage EG

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

Bauzeichnungen

nutzwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

| lfd. Nr. | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | (+/-) | ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m ²) | Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k) | Nutzfläche Raumteil (m ²) | Nutzfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|----------|-----------------|----------|-------|--|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | Raum 1 | 1 | + | | 1,00 | 5,00 | 0,00 | 20,00 | 0,00 | 100,00 | 1,00 | 100,00 | 100,00 | |

| | | |
|---------------------------------------|---------------|----------------------|
| Summe Nutzfläche Mieteinheit | 100,00 | m² |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | 100,00 | m² |

5 Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage, Musterstraße 1, 12345 Mustestadt

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

Bauzeichnungen

| Ifd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
| 1 | EG | + | 1,00 | 5,40 | 20,40 | a | 110,16 | | | |
| Summe | | | | | | | 110,16 | | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | 110,16 | | m² | |