

Es ergeben sich überschlägig folgende Werte:

Erdgeschoss

13 m x 11,90 m

- 5,025 m x 1,50 m = 147,16 m²

Die Grundfläche des Dachgeschosses entspricht ca. 80% des Erdgeschosses

Unter Berücksichtigung der Nutzungseinschränkungen durch Dachschrägen, ist eine pauschale Anrechnung mit 75%, bezogen auf die Erdgeschossfläche, sachgerecht.

147,16 m² x 1,75 = 257,53 m²

Durchgang

1,51 m x 6,49 m

= 9,80 m²

Wintergarten geschätzt

6,025 m x ca. 2 m

+ 5,025 m x 1,50 m = 19,59 m²

= 286,92 m²

Die wertermittlungsrelevante Geschossfläche beträgt damit rund 287 m².

Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl von:

$$\text{WGFZ} = 287 \text{ m}^2 / 592 \text{ m}^2 = 0,49$$

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Im Folgenden sind die Wohn- und Nutzflächen des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln.

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, bei der Maße und Flächenangaben im Bauplan hätten überprüft werden können, erfolgt nachfolgend die Wohn- und Nutzflächenberechnung auf Basis der Flächenangaben im genehmigten Eingabeplan.

Augenscheinlich sind noch Abzüge im Dachgeschoss für Raumhöhen unter 2 m sowie Putzabzüge durchzuführen. Die „Loggia“ wird zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet.

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (a.F.).

Die Wohnfläche wird geschätzt auf etwa 219,52 m²

Die Wohn- und Nutzfläche insgesamt wird geschätzt auf etwa 342,82 m².

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

Die für die Berechnung des Sachwerts relevante Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 von 1987 ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks und berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

Es ergeben sich überschlägig folgende Werte:

Erdgeschoss und Kellergeschoss

13 m x 11,90 m

- 5,025 m x 1,50 m = 147,16 m²

147,16 m² x 2

= 294,32 m²

15 / 46

Dachgeschoss

147,16 m² - 2,015 m x 13 m

= 120,97 m²

Durchgang

1,51 m x 6,49 m

= 9,80 m²

Wintergarten geschätzt

6,025 m x ca. 2 m

+ 5,025 m x 1,50 m

= 19,59 m²

= 444,68 m² (ohne Wintergarten 425,09 m²)

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt ca. 445 m².

Für die Garage ergibt sich eine Brutto-Grundfläche überschlägig wie folgt:

(3,49 m + 3,91 m) : 2 x 6,49 m = 24,013 m²

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt ca. 24 m².