

Kurzgutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2017-029-H

Einfamilienhaus (freistehend)

Ostspanne 6
10101 Hochstein

Stichtag: 00.00.0000

Bild unkenntlich gemacht

Marktwert unbelastet

§ 194 Baugesetzbuch

310.000,00 EUR

27,96-fache Jahresrohertrag

rd. 2.743,36 EUR/m² WNfl.

Objektrisiken im Überblick

- Standortqualität
- Nachbarschaftsverhältnisse
- Stellplatzsituation
- Verkehrsanbindung
- Objektqualität
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Bauschäden/-mängel
- Restnutzungsdauer
- besondere Objektrisiken
- Grundstücksausnutzung
- Ertragsfähigkeit

- Energieeffizienz
- Mieterbonität
- Belastungen Abt. II
- Baulasten
- Altlasten
- Immobilienmarkt
- ausreichender Käufer-/Nutzerkreis
- Verkäuflichkeit
- Vermietbarkeit
- Drittverwendungsfähigkeit

Erläuterung Farbskala

Schwerer Nachteil Nachteil neutrales Merkmal Vorteil Deutlicher Vorteil Keine Relevanz, nicht recherchiert



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung	3
1.2	Zusammenstellung der Ergebnisse	3
2.	Lage	4
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
3.	Bodenwert	5
3.1	Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit	5
3.2	Grundstücksmerkmale im Überblick	6
3.3	Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)	6
3.4	Bodenwert (Berechnungsteil)	7
4.	Objektbeschreibung	8
4.1	Allgemeine Beschreibung	8
4.2	Standardeinordnung	9
4.3	Analyse der Restnutzungsdauer	9
4.4	Darstellung der Flächen im Objekt	10
5.	Sachwertverfahren	11
5.1	Sachwertverfahren (Berechnung)	11
5.2	Erläuterungen	11
6.	Ertragswertverfahren	12
6.1	Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz	12
6.2	Ertragswertverfahren (Berechnung)	12
6.3	Erläuterungen	13
7.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
8.	Verkehrswertableitung	14
9.	Abschließende Erklärung	14
10.	Anlagenverzeichnis	15
11.	Fotodokumentation	16
12.	Abkürzungsverzeichnis	16



1. Allgemeine Angaben

1.1 Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung

Auftraggeber	Anrede Vorname Nachname Ostspanne 6 10101 Hochstein	
Verwendungszweck	Marktwert	Teilnehmer: Anrede Nachname Herr Holz
Ortstermin	00.00.0000	
Besichtigungsumfang	vollständig	
Aktenzeichen	0000-000-H	
Gutachter	Herr Oliver Holz	
Qualifikation	Immobiliengutachter CIS HypZert (F)	
Einsatz Hilfskräfte	nein	
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug vom 00.00.0000 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 00.00.0000 • Baugesuch vom 00.00.0000 	
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> • Valogeeoo*)-Vergleichsdaten • Grundstücksmarktbericht Nordstadt 0000 • Auskünfte Gde. Hochstein 00.00.0000 	

1.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert – fundamental	310.000,00 €	
Ertragswert	310.000,00 €	
Rohrertragsprognose	11.088,00 €	
Bruttoanfangsrendite auf Basis des festgestellten Verkehrswertes	3,58%	
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	2.743,36 €	310.000,00 €
Vergleichswerte on geo-Auswertung - angemessen (lt. Auswertung)	2.870,00 €	324.000,00 €

*) Valogeeoo = erfundener Name eines nicht existierenden Geodatenanbieters

2 Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde/Stadt	Hochstein	
Einwohner rund	rd. 6.400	31.12.0000
Fläche Hochstein	10.0 km ²	
Bevölkerungsdichte pro km ²	500	
Kaufkraft pro Einwohner		
- Stadt	24.000,00 €	
- Quartier	28.000,00 €	
Kaufkraftindex BRD = 100	100	
Gemeinde	106	
Quartier	124	
erwartete Bevölkerungsentw.	5,0%	
Infrastruktur		
Verkehrsanbindung		
- ÖPNV vor Ort:	Bus: 0,3 km	
- ÖPNV: Bahn regional	Nordstein 3,0 km	
- nächster ICE-Halt	Nordstadt 5,0 km	
- Flughafen:	Nordstadt 8,0 km	
- Individualverkehr: Autobahnanschluss	7,0 km	
Bildungseinrichtung	vorhanden	
Kindergärten	vorhanden	
Versorgung	im Ort gut	
nächste Großstadt:	Nordstadt	
Arbeitslosenquote	1,0%	Karte

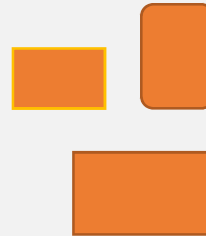
Fazit:

Die Makrolage wird als „gut (-)“ eingestuft. Die ÖPNV – Anbindung wäre noch verbesserungswürdig. Bus nach Nordstadt benötigt über 20 Minuten; Anbindung des Individualverkehrs: gut, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut. Alle gängigen Schularten sind vorhanden.

2.2 Mikrolage

Kleinräumige Lagemerkmale

- Siedlungsgebiet Waldwiese II
- ruhige Wohngegend, kein Durchgangsverkehr
- kleine Siedlungshäuser
- aufgelockerte Bebauung
- hoher Grünanteil
- Bushaltestelle zu Fuß erreichbar
- Buslinie X Nordstadt-Südwald, 1-2 mal in der Stunde zwischen 6-20 Uhr (werktags), Linie Y nur morgens 5 Verbindungen zwischen Hochstein und Neustein
- Versorgung im Ort, aber nicht fußläufig



Fazit: ordentliche Lage mit gutem Wohnwert

3 Bodenwert

Daten zum Grundstück

Flurstück (1)	xxx/x
Größe des Grundstücks	450 m ²
Bebaubarkeit	ja
Bodenrichtwert vom 01.01.2017	300,00 €

Grundstücksadresse

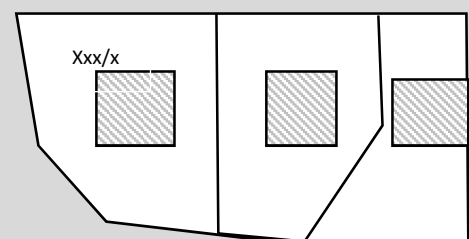
Ostspanne 6
10101 Hochstein

Bebauung

Einfamilienhaus mit Garage

3.1 Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit

Zugang		von öffentlicher Straße
Zuschnitt		trapezförmig
Topografie		leicht abschüssig
Baugrund		tragfähig*)
Nachbarschaft		gleichartig (Siedlungshäuser)
Grünanteil		hoch



*) nur Beurteilung nach Augenschein, keine fundierte Aussage

3.2 Grundstücksmerkmale im Überblick (§ 6 ImmoWertV)

Erschließungszustand

voll erschlossen (wird ohne Prüfung vorausgesetzt)

Art der baulichen Nutzung:

Einfamilienhäuser

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ (Grundflächenzahl)

- keine Festlegung

GFZ (Geschossflächenzahl)

-

Vollgeschosse

-

*) grob ermittelt

1

1

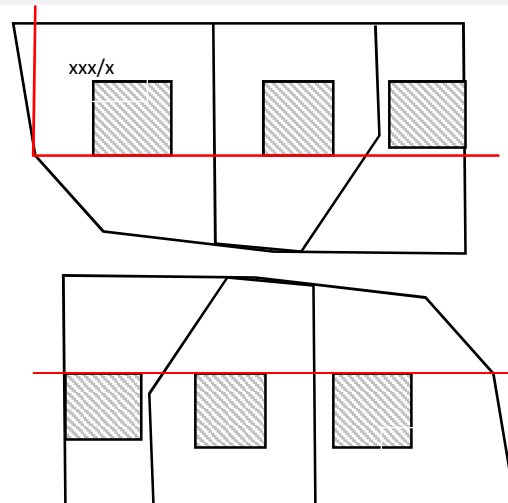
Bebauungsplan:

Waldwiese II

- Baulinienplan vom 00.00.0000 „Waldwiese II“

Textliche Festsetzungen vom 11.09.1961 (Auswahl)

- eingeschossige Bauweise, 30° Dachneigung
- Dachdeckung: Ziegel (engobiert)
- Garage, Stellplätze
- Gebäudehöhe max. 4,5m von Gelände bis Oberkante Dachrinne
- Aussage zur Gestaltung der Außenanlagen



Fazit: Die Immobilie liegt innerhalb des Baulinienplans, das Grundstück ist im Rahmen dieser Vorgaben gut genutzt.

3.3 Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)

Es liegt eine Grundbuchabschrift vom 00.00.0000 vor.

3.3.1 Grundbuch

Hochstein

Amtsgericht

Nordstadt

Grundbuch von

Hochstein

Aktualität

00.00.0000

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
	999	8	Hochstein Ostspanne 6		xxx/x	450 m ²

Eigentümer

Vorname Nachname * 00.00.0000
10101 Hochstein – Anteil ½ –

Vorname Nachname *00.00.0000 geb. Gebnam.
10101 Hochstein – Anteil ½ –

Abteilung II

- Eintragung am 00.00.0000 gelöscht (Duldung ...)

Baulasten

- keine Eintragungen gem. Mitteilung Gde. Hochstein vom 00.00.0000

Alllastenkataster

- nicht recherchiert, kein Verdacht

besondere Werteinflüsse

- wurden nicht festgestellt

3.4 Bodenwert

Bodenrichtwert vom 31.12.0000

300,00 € (Zone A)
Ausschnitt aus der BRW-Karte

Vorgaben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GFZ: 0,8, GRZ 0,4
- typische Fläche 300 m²



Abgabenrechtlicher Zustand

alles abgegolten
(Annahme)

Anpassungen wegen tatsächlicher Gegebenheiten

Abweichungen, Hinweise

Lagetypische Nutzung (§ 6.1 ImmoWertV)	x 1,00	
Anpassung Grundstücksgröße	x 1,00	
Lage (innerhalb der BRW-Zone)	x 1,00	
Grundstücksausnutzung	x 1,00	
Verkehrslage	X 1,01	Gut
Nachbarschaft	x 1,00	
Wohnlage	x 1,00	
Umwelteinflüsse	x 1,00	
Zugänglichkeit	x 1,00	
Immissionen	x 1,00	
Lärm	x 1,00	
Sonstiges		

modifizierter Bodenrichtwert

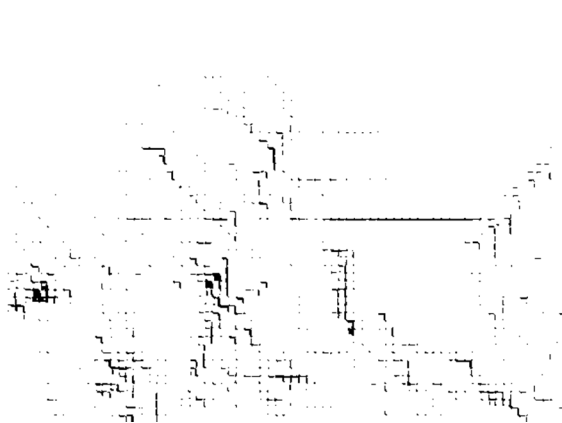
304,00 € gerundet

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	Bodenwert
1	Flurstück xxx/x	450	304,00 €					136.800,00
	Summe Bodenwert							136.800,00

4 Objektbeschreibung

4.1 Allgemeine Beschreibung

Objektbild

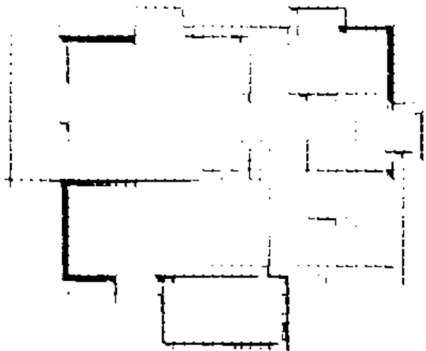


Beschreibung

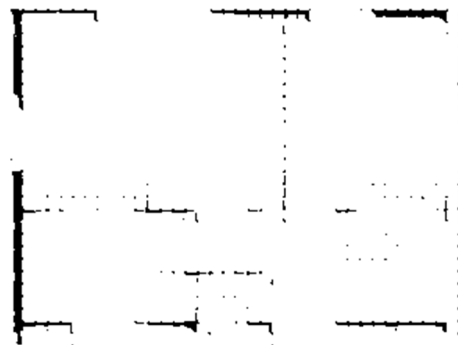
Einfamilienhaus (freistehend)

- weitgehend saniertes Einfamilienhaus
- Veränderungen am Grundriss wurden vorgenommen, Details hierzu unter Punkt 4.3
- Energieträger: Gas
- Zustand: sehr gut
- Garage vorhanden, allerdings eher für kleinere Kfz geeignet
- Terrasse vorhanden
- gepflegte Außenanlagen
- geschätzte Wohnfläche: 113 m² in allen drei Geschossen

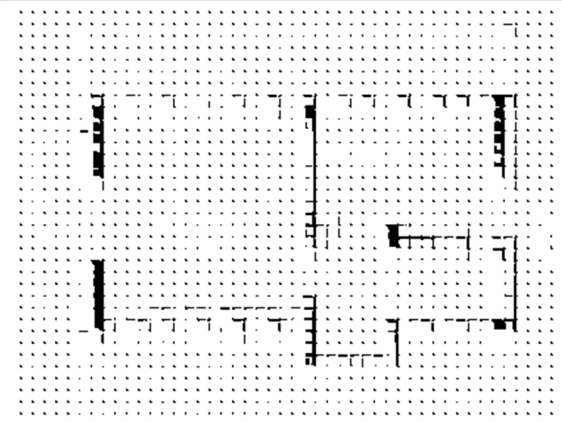
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG



Erläuterungen

UG

- Kelleraußentreppe
- Schlafzimmer und Bad wurden eingerichtet
- Raum für Heiztechnik o.ä.
- Kellerboden isoliert

EG

- Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Küche

DG

- Frz. Balkon

Sämtliche Bilder und Grundrisse wurden zum Zwecke der Anonymisierung unkenntlich gemacht.

4.2 Standardeinordnung Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus

Analyse der Standardstufe gem. NHK 2010 und Sachwertrichtlinie

NHK 2010 – Ansatz pro m² BGF: freistehendes Einfamilienhaus Standardstufe:

Einstufung Bauteil	Stufe	Einstufung Bauteil	Stufe
Fassade	3	Bodenbeläge	3
Fenster	3	Innentüren	3
Dach	3	Heizung	3
Sanitär	3	Elektro	3
NHK 2010 – Ansatz		835,00 €	
Anpassungen			
x Baupreisindex (2010 auf 2018)		x 1,172	(August 2017, www.destatis.de)
NHK-Ansatz angepasst		980,00 €	978,62 € aufgerundet

Analyse der Energieeffizienz

Klasse	End-energie	Einschätzung	Beschreibung
A+	< 30	Vertrauensbereich => keine negativen Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt, aber die Ergebnisse einer energetischen Untersuchung. Demnach dürfte die Immobilie im Bereich B-D eingestuft sein.
A	< 50		
B	< 75		
C	< 100		
D	< 130	Überprüfungsbereich – mögliche negative Einflüsse vorhanden – Anpassungen über RND, Modernisierungsrisiken, Instandhaltungskosten	
E	< 160		
F	< 200		
G	< 250	Sanierungsbereich – negativer Einfluss auf künftige Entwicklung ist anzunehmen	
H	> 250		

4.3 Analyse der Restnutzungsdauer

Baujahr real	1958	
Baujahr fiktiv	1988	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	50 Jahre	
RND komplett		
Alterswertminderung in %	linear 37,50	
Modernisierungspunkte (Detailaufstellung siehe nachfolgende Tabelle)	16	liegt zwischen 13 und > 18 Punkten. Mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren wurde ein dazwischenliegender Wert gewählt.



Modernisierungszustand	Punkte max.	vergeb. Punkte	Bemerkungen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	in 2009 im Rahmen einer energetischen Sanierung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	in 2010
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	wurde 1990 komplett erneuert
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	Gasbrennwert-Therme, in 2012 erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	in 2012
Modernisierung von Bädern	2	1	modernisierter Zustand
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	sukzessive modernisiert
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	auch Verbesserung des Grundrisses und Schaffung von Wohnräumen im UG
Punktzahl	20	16	
Modernisierungsgrad			nicht modernisiert
Fazit:	Es wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Da einige schon eine gewisse Zeit zurückliegen, wurde nicht immer die volle Punktzahl vergeben. Die Sanierungen führen bei diesem Gebäude zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von 20 auf ca. 50 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt demnach bei 1987.		

4.4 Darstellung der Flächen im Objekt

4.4.1 Bruttogrundfläche

Für die Bruttogrundfläche werden die sogenannten a- und b-Flächen mit einbezogen. Im Wesentlichen handelt es sich um die Außenmaße des Gebäudes multipliziert mit der Anzahl der Geschosse. Überdachte Balkone gehören zu den c-Flächen und wurden dementsprechend herausgerechnet. Kleinstflächen, die durch Vorsprünge o.ä. entstehen, wurden nicht berücksichtigt.

Wohngebäude Bestand

Untergeschoß	8,49 m	6,24 m	53,98 m ²
Erdgeschoß	8,49 m	6,24 m	53,98 m ²
Dachgeschoß	8,49 m	6,24 m	53,98 m ²

BGF Einfamilienhaus 161,94 m²

4.4.2 Wohnfläche

Wohnung		Wohnfläche
UG Bereich (Schlafen, Bad)	Circa-Werte	31,00 m ²
EG Bereich (Wohnen, Küche, WC)	Circa-Werte	50,00 m ²
OG Bereich (Schlafen, Bad)	Circa-Werte	32,00 m ²

Wohnfläche Haus ca. 113,00 m²

Garagen-Stellplätze: 1

5 Sachwertverfahren

Zusammenstellung der bereits ermittelten Sachwertansätze für das Sachwertverfahren

Art der Fläche	Maße	Wertansatz
Bruttogrundfläche	162 m ²	980,00 €
Wohnfläche	113 m ²	2.870,00 €
		(nur zur Plausibilisierung)
Bruttogrundfläche Garage	pauschaler Ansatz	

5.1 Sachwertverfahren

Gebäude-Nr.	Grdst.- teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%				
	Gebäude										
	Wohnhaus	1987	80	50	162	980,00 €	inkl.	linear	37,5	99.225,00	
	Garage*)									5.000,00	
Zeitwert der baulichen Anlagen										104.225,00	
+ Außenanlagen										8%	8.338,00
= Wert der baulichen und sonstigen Anlagen										112.563,00	
+ Bodenwert										136.800,00	
Zwischenergebnis										249.363,00	
Sachwertfaktoren**) GMB Nordstadt 2017:										1,25	
Sachwert										311.703,75	
- Rundung										1.703,75	
Sachwert										310.000,00	

5.2 Erläuterungen

Sachwertfaktor:

Es wird der Sachwertfaktor für (aus Nordstadter Sicht) ungünstige Wohnlagen verwendet.

Garage:

Hier erfolgt nur ein pauschaler Ansatz

Wertminderung:

linear, gem. dem Modell des Gutachterausschusses Nordstadt

6 Ertragswertverfahren

6.1 Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz

risikoloser Zinssatz		2,00%	
für freistehende Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden			
Kriterium (negativ)	Risiko- punkte*)	Ergebnis	Erläuterungen
Marktkriterien			
kaum Nachfrage (10)**)	0	0,00	
schlechte Bevölkerungs- entwicklung (5)	2	0,10	kleinere Risiken sind vorhanden
kein Wirtschaftswachstum (5)	0	0,00	
Objektkriterien			
kurzlaufende Mietverträge (10)	0	0,00	nicht relevant
langer Leerstand (10)	0	0,00	nicht relevant
Mieterwechsel (7,5)	0	0,00	nicht relevant
niedrige Mieten (7,5)	0	0,00	
Schlechte Lage (20)	4	0,20	mittlere Lage
schlechte Verwertbarkeit (10)	0	0,00	
hohe Bewirtschaftungskosten (15)	0	0,00	nach Sanierung sind diese Kosten reduziert
Summe Risikopunkte			
Ansatz für Ertragswertverfahren		2,30%	

Es werden mittlere Liegenschaftszinssätze ausgegeben. Daher erfolgt die Anpassung aufgrund der individuellen Objektgegebenheiten. Es werden 2,3% festgelegt.

6.2 Ertragswertverfahren

Nutzung							
In Gebäude	RND	Zins	An- zahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE
	Jahre	%	Stk.	m ²	Ist	marktü bl.	EUR
Nutzung / Beschreibung							
Haus	50	2,3		113		8,00	10.848,00
Garage	50	2,3	1			20,00	240,00
Summe RoE p.a.				113			11.088,00

Übertrag Rohertrag				11.088,00
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	13,00	113		1.470,00
Verwaltung (pro Einheit oder % vom RoE)	260,00	1		260,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2,00			220,00
Sonstiges				
Zwischensumme BWK		in %	17,59	1.950,00
Modernisierungsrisiko				
- aus % vom Rohertrag				
- aus EUR pro m ²				
- aus % der HK ohne AA, NK,				
Bewirtschaftungskosten gesamt			17,59	1.950,00
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks				11.088,00
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				1.950,00
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks				9.138,00
- Bodenwertverzinsungsbetrag 2,30%				3.146,40
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				5.991,60
x durchschnittlicher Barwertfaktor (2,4%, 50 Jahre Restnutzungsdauer)				29,53
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE – Bewirtschaftungskosten – Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor				176.931,95
Bodenwert				136.800,00
- Rundung				- 3.731,95
Ertragswert				310.000,00

6.2 Erläuterungen

Mietansatz in Anlehnung an die Auswertungen von Valogeeoo. Demnach ist ein Mietansatz von 8,00 € pro m² Wohnfläche und Monat derzeit marktgerecht.



7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es liegen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor. Der Zustand wurde durch Alterswertminderung und Ansatz der Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt.

8. Verkehrswertableitung

Auf Basis der gemachten Ausführungen, Recherchen und Berechnungen schätze ich den unbelasteten Verkehrswert des Einfamilienhauses Ostspanne 6 in Hochstein auf

310.000,00 € (Dreihundertzehntausend Euro).

Dieser Verkehrswert wurde auf Basis fundamentaler Daten ermittelt. Wesentliche Grundlage bildet hierfür der aktuelle Grundstücksmarktbericht 0000 von Nordstadt, mit dessen gelieferten Daten die Bundesdurchschnittswerte auf die lokale Situation angepasst werden. Gleichwohl besteht derzeit eine ordentliche Nachfrage, auch nach Objekten der bewerteten Art. Daher sind auch höhere Verkaufspreise denkbar. Der ermittelte Wert von 310.000 € stellt daher momentan eine **Preisuntergrenze** dar.

9. abschließende Erklärung

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich ein persönliches Interesse an dem Ausfall des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde für den Auftraggeber nach der/in

- Anlehnung an die ImmoWertV
- ImmoWertV

erstellt. Daneben wurde vor allem die Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie beachtet.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Firma Holz, Schäfer & Partner, 72649 Wolfschlugen erfolgen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe die persönliche Haftung.

Angabegem. wird das Gutachten zur Ermittlung eines Verkehrswertes benötigt. Wie bereits ausgeführt, lässt sich die derzeitige Situation am Immobilienmarkt nicht immer mit fundamentalen Daten wiedergeben. Marktteilnehmer sind bereit, deutlich höhere Kaufpreise zu akzeptieren. Diese Situation wäre im Vermarktungsfall zu berücksichtigen und mit einer geeigneten Vermarktungsstrategie zu bekleiden.



Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, bzw. Rohrfraß vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) untersucht wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstücksbewertung sprengen.

Wolfschlugen, Datum

Oliver Holz
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

10. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 2: Valogeeoo Auswertungen zu Mikro-, Makrolage, Vergleichsmieten und –preisen

11. Fotodokumentation

Fotos

12. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung	ggf. kurze Erläuterung														
BauGB	Baugesetzbuch															
BGF	Bruttogrundfläche	Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks														
BNK	Baunebenkosten															
BRW	Bodenrichtwert	ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (die nicht umlagefähig sind)														
BWK	Bewirtschaftungskosten															
ebf	erschließungsbeitragsfrei															
EW(V)	Ertragswert(verfahren)															
Flst.	Flurstück															
GF	Geschoßfläche	Fläche nach Außenmaßen in allen Vollgeschossen eines Gebäudes														
GFZ	Geschoßflächenzahl	Maß für die Bebaubarkeit eines Grundstücks (Planungsrecht)														
GMB	Grundstücksmarktbericht	Auswertung und Bericht des Gutachterausschusses einer Stadt/Gemeinde														
GND	Gesamtnutzungsdauer															
GRZ	Grundflächenzahl	Maß für die Bebaubarkeit eines Grundstücks (Planungsrecht)														
KG	Kostengruppe	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>KG 100</td> <td>Grundstück</td> </tr> <tr> <td>KG 200</td> <td>Herrichten und Erschließen</td> </tr> <tr> <td>KG 300</td> <td>Bauwerk - Baukonstruktionen</td> </tr> <tr> <td>KG 400</td> <td>Bauwerk – technische Anlagen</td> </tr> <tr> <td>KG 500</td> <td>Außenanlagen</td> </tr> <tr> <td>KG 600</td> <td>Ausstattung und Kunstwerke</td> </tr> <tr> <td>KG 700</td> <td>Baunebenkosten</td> </tr> </tbody> </table>	KG 100	Grundstück	KG 200	Herrichten und Erschließen	KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	KG 400	Bauwerk – technische Anlagen	KG 500	Außenanlagen	KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	KG 700	Baunebenkosten
KG 100	Grundstück															
KG 200	Herrichten und Erschließen															
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen															
KG 400	Bauwerk – technische Anlagen															
KG 500	Außenanlagen															
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke															
KG 700	Baunebenkosten															
LBO	Landesbauordnung															
LZ	Liegenschaftszinssatz															
MAW	Mietausfallwagnis															
MEA	Miteigentumsanteil(e)															
NHK	Normalherstellungskosten															
Valogeeoo	Geodatenanbieter (Firma)															
RND	Restnutzungsdauer															
RoE	Rohertrag															
SVB	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte															
SW(V)	Sachwert(verfahren)															
Ust	Umsatzsteuer															
VW(V)	Vergleichswert(verfahren)															
VG	Vollgeschoß	gem. Vorgaben der LBO														
WEG	Wohnungseigentumsgesetz															
Wfl.	Wohnfläche															