

Dieter Rebhan
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
T +49 9661 2044
M +49 174 670 4868
dieter@rebhan-forsthof.de

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Schwandorf

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

REBHAN

SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN

**Sachverständige für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

Forsthof 29
92237 Sulzbach-Rosenberg

Datum: 12.02.2024

Az.: **2 K 50/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebauten Grundstücke
in 92521 Schwarzenfeld, Schloßstraße 19 und 21**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
12.01.2024 ermittelt mit rd.

375.000 €.

Diese Zusammenfassung dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.3	einstöckiges Nebengebäude - Stadel	12
3.4	zweistöckiges Nebengebäude	12
3.5	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“ ..	16
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“ ...	17
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“ ..	19
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	21
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	22
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	23
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“	24
4.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“	25
4.11	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden
Objektadresse:	Schloßstraße 19 und 21 92521 Schwarzenfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwarzenfeld, Blatt 4139, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Schwarzenfeld, Blatt 4139, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Schwarzenfeld, Blatt 4139, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenfeld, Flurstück 63, zu bewertende Fläche 470 m ² ; Gemarkung Schwarzenfeld, Flurstück 63/2, zu bewertende Fläche 1.125 m ² ; Gemarkung Schwarzenfeld, Flurstück 63/3, zu bewertende Fläche 2 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2024 Termin der Ortseinsicht
Qualitätsstichtag:	12.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	12.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Am Termin der Ortseinsicht war der Eigentümer am Zugangstor zu den Grundstücken. Er verweigerte jedoch den Zugang zu den Grundstücken und zu den Gebäuden. Die Grundstücke (mit Ausnahme der Verkehrsfläche) und die Gebäude konnten deshalb nur von außen besichtigt werden. Von den beiden Nebengebäuden liegen auch keine Baupläne vor. Aus den vorgenannten Gründen muss das Verkehrswertgutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme erstellt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer am Zugangstor die Sachverständige ein Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 29.11.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), nur vom Wohnhaus• Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) sowie der Nutz- bzw. Wohnflächen• Auskünfte der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung• Bodenrichtwertübersicht des Landkreises Schwandorf• eigene Marktbeobachtungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Am Termin der Ortseinsicht war der Eigentümer am Zugangstor zu den Grundstücken. Er verweigerte jedoch den Zugang zu den Grundstücken und zu den Gebäuden. Die Grundstücke (mit Ausnahme der Verkehrsfläche) und die Gebäude konnten deshalb nur von außen besichtigt werden. Von den beiden Nebengebäuden liegen auch keine Baupläne vor. Aus den vorgenannten Gründen muss das Verkehrswertgutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme erstellt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Markt Schwarzenfeld; Ortsteil Bodenrichtwertnummer 21001 B M
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage -1-)	<u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 190 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 85 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 93, Ausfahrt Schwarzenfeld (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Schwarzenfeld (ca. 1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage -2-)	am östlichen Ortsrand des Marktes Schwarzenfeld gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	relativ stark (durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage -3-)

Straßenfront:
FINr. 63: ca. 9 m;
FINr. 63/2: ca. 33 m;

mittlere Tiefe:
FINr. 63: ca. 33 m;
FINr. 63/2: ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

FINr. 63:	470,00 m ²
FINr. 63/2	1.125,00 m ²
FINr. 63/3	2,00 m ²
insgesamt	1.597,00 m ² ;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksformen;
FINr. 63/2 Eckgrundstück
FINr. 63/3 Verkehrsfläche – Gehsteig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße auf 30 km/h beschränkt; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Natursteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses zur FINr. 63; Überbau des Anbaus an das Wohnhaus auf die FINr. 63 Schloßstraße 19 um rd. 15,50 m ²
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser, vor allem für das Wohnhaus – siehe dazu Anlage -5-!
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung I und II des Grundbuchs von Schwarzenfeld, Blatt 4139 folgende, jedoch nicht mehr wertbeeinflussende Eintragung:

Abt. I, Lfd. Nr. 2:

FINr. 63/2: Ganzes Gemeinderecht

Bemerkungen:

Das Gemeinderecht wurde seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt. Es konnte auch nicht festgestellt werden, ob es sich um ein Weide- oder ein Holzrecht handelt. Das Gemeinderecht stellt deshalb keinen Wert mehr dar.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

Im Grundbuch sind keine Herrschvermerke eingetragen!

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind vermutlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt!

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht in den Bayerischen-Denkmal-Atlas nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald ID NP-00008, Nr. BAY-13

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage -3-);

Das Grundstück FINr. 63 ist mit zwei Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück FINr. 63/2 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück FINr. 63/3 ist Verkehrsfläche und wird derzeit als öffentlicher Gehsteig genutzt.

Die Objekte sind vermutlich eigengenutzt.

Nach Angaben des Eigentümers gehören die auf den Fotos sichtbaren Fahrzeuge dem Bruder des Eigentümers.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; vermutlich nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoß; freistehend; mit Anbau, teilweise um rd. 15,50 m² überbaut auf FINr. 63 Schloßstraße 19, kein Wertabzug da gleicher Eigentümer!
Baujahr:	1984 fiktives Baujahr wegen zwischenzeitlicher Sanierung
Modernisierung:	vermutlich überwiegend modernisiert und renoviert (gemäß sachverständiger Feststellung durch äußere Inaugenscheinnahme)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnflächenberechnungen wurden dem bauantragsunterlagen entnommen und konnten nicht geprüft werden. Die Nutzflächen der Nebengebäude wurden vom SV geschätzt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor;
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist vermutlich barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen wären noch Anbauten bzw. Erweiterungsbauten möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz mit Anstrich; Sockel verputzt, glatter Rauputz mit Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoß:

Diele/Garderobe/Treppe, Wohnen/Essen, Kochen, Speise, Arbeiten, Vorrat, Bad/WC, Technik

Obergeschoß:

Treppe/Flur, Schlafen 1, Ankleide 1, Hauswirtschaftsraum, Schlafen 2, Ankleide 2, Bad/WC, Loggia

Dachgeschoß:

abgeschlossene Wohnung bestehend aus Treppenhaus, Diele/Garderobe, Ankleide, Schlafen, Kind, Bad/WC, Kochen/Essen, Abstellraum-Speise, Wohnen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Umfassungswände:	vermutlich einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände vermutlich Mauerwerk; nichttragende Innenwände vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken im Anbau, im Haupthaus vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; vermutlich normales Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	vermutlich Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt aus Isolierglas, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, vermutlich mit Holzverschalung <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) oder Dachstein (Beton); vermutlich mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich aus Titanzinkblech oder verz. Eisenblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus verzinktem Stahlrohr – Gewin- derohr oder Kupfer
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus vermutlich Steinzeug oder Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus vermutlich Guss- eisen oder Kunststoff
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche bis gute Ausstattung; je Raum vermutlich ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum vermutlich mehrere Steckdosen; vermutlich Gegensprechanlage mit Video, Telefonanschluss, In- ternet, Zählerschrank vermutlich mit Kippsicherungen, FI- Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas, Fabrikat Bude- rus, Baujahr 2015; Brenner 25,4 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2015, Brenn- wertkessel; vermutlich Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend teilweise nicht beschrieben da der Zugang verweigert wurde!

3.2.5.2 Alle Geschoße

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff vermutlich mit Isolierverglasung; mit aufgeklebten Sprossen; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Kunststoff weiß oder Blech weiß gestri- chen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> anthrazitfarbene Kunststofftür mit Lichtausschnitt vermutlich aus Isolierglas
Bauschäden und Baumängel:	von der Straße aus keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	von der Straße aus keine erkennbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nach den vorliegenden Plänen geschlossene Loggia im OG des Anbaus
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut
Bauschäden und Baumängel:	von der Straße aus keine wesentlichen erkennbar,

3.3 einstöckiges Nebengebäude - Stadel

einstöckiges Nebengebäude – Stadel;
Genaueres Baujahr nicht bekannt, fiktives Baujahr: 1969;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Rauputz mit Anstrich;
Keller: vermutlich nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegeln oder Betonpfannen, verz. Dachrinnen;
Tor: vorne Schiebetor und Holztür in der Dachgaube, hinten noch einfache Zinkaltüre;
Boden: vermutlich im Erdgeschoß Betonböden, im Dachgeschoß vermutlich Holzbretter;
Fenster: vorne Glasbausteinfenster, hinten einfache Stahlfenster mit Einfachverglasung, Fenster im Giebel nicht erkennbar;
Ausstattungsmerkmale: vermutlich Stromanschluss

Baumängel und Bauschäden:
außen Risse sichtbar, vermutlich durch Setzungen

3.4 zweistöckiges Nebengebäude

zweistöckiges Nebengebäude;
Genaueres Baujahr nicht bekannt, fiktives Baujahr: 1969;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Rauputz mit Anstrich;
Keller: vermutlich nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Biberschwanz-Doppeldeckung, verz. Dachrinnen;
Türen von der Straße aus nicht sichtbar, vermutlich Stahlblechtür oder Zinkaltüre
Boden: im EG vermutlich Beton, im OG und DG vermutlich Holzbretter;
Fenster: einfache Holzfenster vermutlich mit Einfachverglasung, teilweise mit Kunststoff-Rollläden,
Ausstattungsmerkmale: vermutlich Stromanschluss

Baumängel und Bauschäden:
außen Risse sichtbar, vermutlich durch Setzungen

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Nach Aussage des Eigentümers sind die kompletten Außenanlagen als Ausstellungsfläche und Bemusterrungsfläche zu sehen und gehören nicht ihm; angeblich gehören alle Pflastersteine und die Einzäunungen dem Bruder des Eigentümers.

Beim Haupteingang Granitkleinsteinpflaster Hofflächen mit Großsteinpflaster, Garten beim Haupteingang mit Ziersteinen und Einfassungen, umlaufend Ziersträucher und eine Hecke, Tröpfchenbewässerung für den Garten;

Einzäunung mit Granitmauer außenherum ca. 1,20 – 1,50 m hoch, handgeschmiedeter Eisenzaun, dazwischen Granitpfeiler, elektrische Toranlage zu beiden Straßenseiten, Überwachungskameras;

Achtung:

An der Rückseite wurde die Einzäunung geradeaus durchgeführt, damit wurde das Grundstück der FINr. 73/28 mit zu dem Grundstück FINr. 63 zugeschlagen.

Das Grundstück mit der FINr. 73/28 gehört jedoch dem Markt Schwarzenfeld. Nach Auskunft des Marktes sind keine Verkaufs- oder Pachtverhandlungen durchgeführt worden. Es muss damit gerechnet werden, dass der Markt die Rückversetzung des Zaunes verlangt.

Das Grundstück mit der FINr. 63/3 ist derzeit Verkehrsfläche und wird als öffentlicher Gehsteig genutzt. Nach Auskunft des Marktes Schwarzenfeld ist diese Fläche nicht öffentlich gewidmet und sollte deshalb vom Markt Schwarzenfeld erworben werden. Der Gehsteigbelag gehört bereits dem Markt Schwarzenfeld.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebauten Grundstücke in 92521 Schwarzenfeld, Schloßstraße 19 und 21 zum Wertermittlungstichtag 12.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwarzenfeld	4139	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenfeld		63	470 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwarzenfeld	4139	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenfeld		63/2	1.125 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwarzenfeld	4139	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenfeld		63/3	2 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück	Nebengebäuden	470 m ²
B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück	Zweifamilienhaus	1.125 m ²
C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	2 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.597 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
 - Baumängel und Bauschäden,
 - grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
 - Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
 - Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.
-

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für vergleichbare Lagen (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.597 m ² Bewertungsteilbereich = 470 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.597	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 120,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,00 €/m²	
Fläche	× 470 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 56.400,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	- -15.000,00 €	E1
beitragsfreier Bodenwert	= 41.400,00 € rd. 41.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 insgesamt **41.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zurückversetzung des Zaunes an der Südseite des Grundstücks	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		einstöckiges Neben- gebäude - Stadel	zweistöckiges Neben- gebäude
unterstellte Folgenutzung		Nebengebäude - Sta- del	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	99,00 m ²	220,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	24.255,00 €	53.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	43.440,71 €	96.534,90 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	43.440,71 €	96.534,90 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		91,67 %	91,67 %
• Faktor	x	0,0833	0,0833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.618,61 €	8.041,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		11.659,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	699,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.359,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	53.759,57 €
Sachwertfaktor	×	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“	=	48.383,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.497,99 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“	=	44.885,62 €
	rd.	44.900,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück“

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
einstöckiges Nebengebäude - Stadel (Nebengebäude - Stadel)	1	Lagerflächen EG	35,00		1,50	52,50	630,00
zweistöckiges Nebengebäude	2	Lagerflächen EG	52,00		1,50	78,00	936,00
Summe			87,00	-		130,50	1.566,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		1.566,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	360,18 €
jährlicher Reinertrag	=	1.205,82 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 41.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.449,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-243,18 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		41.400,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	+	0,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	41.400,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		41.400,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	41.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		41.400,00 €
	rd.	41.400,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für vergleichbare Lagen (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.597 m ² Bewertungsteilbereich = 1.125 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.597	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	120,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,00 €/m²
Fläche	×	1.125 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	135.000,00 € rd. 135.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 insgesamt **135.000,00 €**.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“

4.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	866,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	443,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	383.638,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	687.095,66 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	687.095,66 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	343.547,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		343.547,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.483,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	371.031,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	135.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	506.031,66 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	=	354.222,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.048,35 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	=	330.173,81 €
	rd.	330.000,00 €

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“

4.8.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung 1 im EG und OG EG/OG	233,00		5,00	1.165,00	13.980,00
	2	Wohnung 2 im DG DG	98,00		5,00	490,00	5.880,00
Summe			331,00	-		1.655,00	19.860,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.860,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.163,60 €
jährlicher Reinertrag	= 14.696,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 135.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.725,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.971,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 212.939,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 135.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	= 347.939,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 347.939,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 24.048,35 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück“	= 323.890,90 €
	rd. 324.000,00 €

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für vergleichbare Lagen (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.597 m ² Bewertungsteilbereich = 2 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.597	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,40	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 48,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 48,00 €/m²	
Fläche	× 2 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 96,00 € rd. <u>100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 insgesamt **100,00 €**.

4.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“	=	100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“	=	100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche“	=	100,00 €
	rd.	100,00 €

4.11 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A) FINr. 63 Nebengebäude-Grundstück	41.400,00 €	44.900,00 €
B) FINr. 63/2 Wohnhaus-Grundstück	324.000,00 €	330.000,00 €
C) FINr. 63/3 Verkehrsfläche	100,00 €	100,00 €
Summe	365.500,00 €	375.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **375.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **365.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebauten Grundstücke in 92521 Schwarzenfeld, Schloßstraße 19 und 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenfeld	4139	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenfeld		63
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenfeld	4139	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenfeld		63/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenfeld	4139	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenfeld		63/3

werden zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 mit rd.

375.000 €

in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Sulzbach-Rosenberg, den 12. Februar 2024



Dieter Rebhan

Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BayBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
 - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
 - [3] Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021, 9. Auflage
 - [4] Kleiber ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - [5] Kleiber Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage
 - [6] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
 - [7] Fischer-Biederbeck (Hrsg.) Bewertung im ländlichen Raum, Februar 2019
-

6 Verzeichnis der Anlagen

1 Blatt	Auszug aus der Digitalen Ortskarte sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, ohne Maßstab
1 Blatt	Grundrisse, ohne Maßstab
2 Blatt	Schnitte und Ansichten, ohne Maßstab
6 Blatt	Fotodokumentation
10 Blatt	Insgesamt

**Verkehrswertgutachten
ZVV 2 K 50/23**

Schloßstraße 19 und 21
92521 Schwarzenfeld



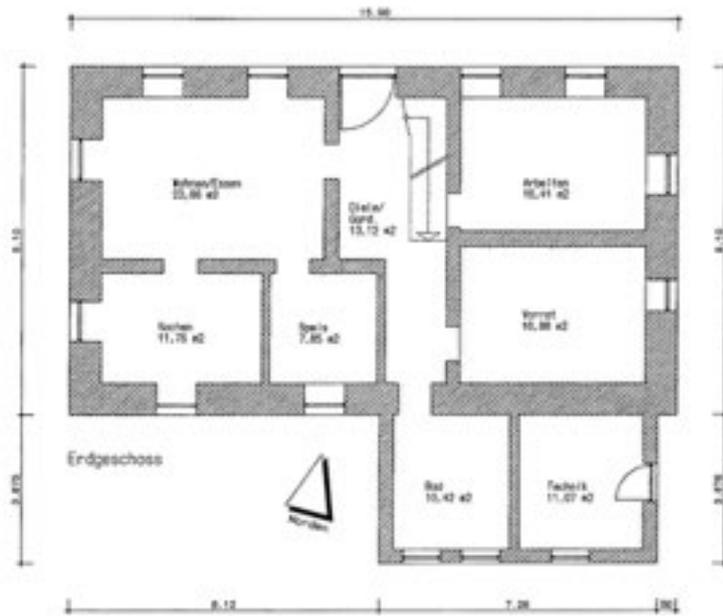
**Auszug aus der Digitalen
Ortskarte mit Kennzeich-
nung des Bewertungsobjekts**



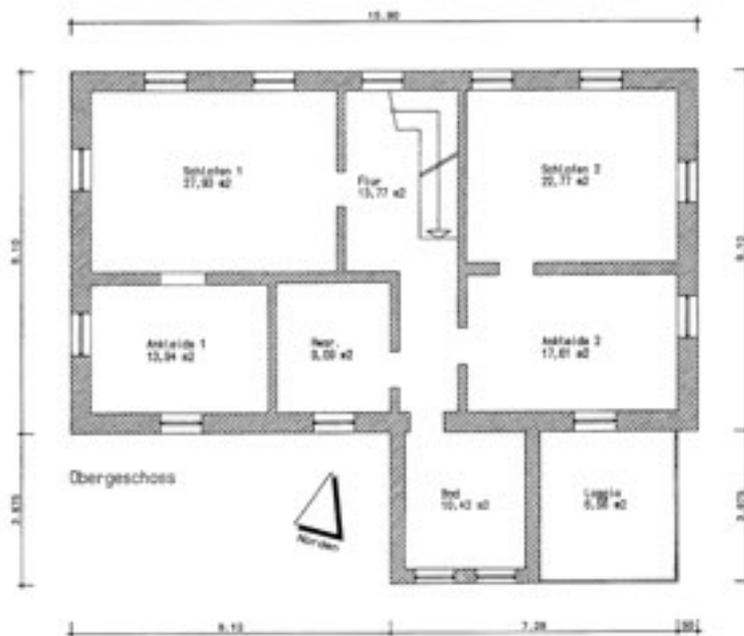
**Auszug aus der Liegen-
schaftskarte mit Kennzeich-
nung des Bewertungsobjekts**

Verkehrswertgutachten ZVV 2 K 50/23

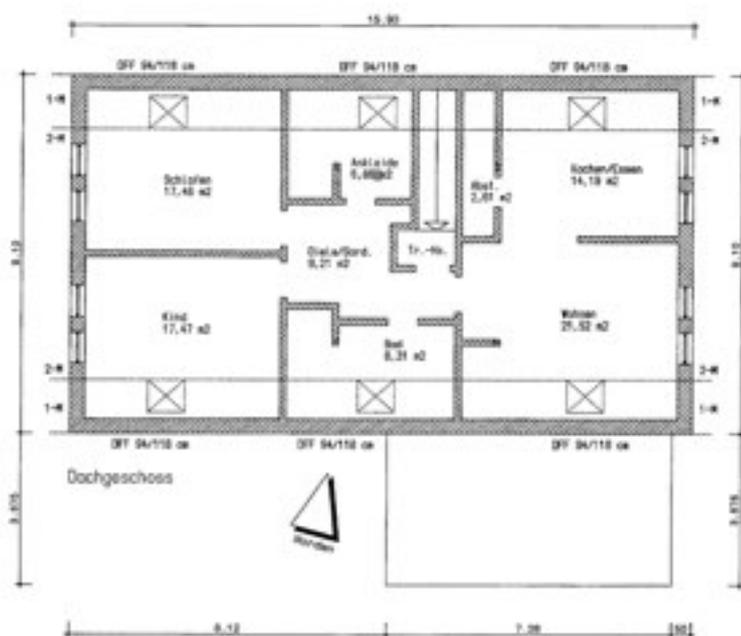
Schloßstraße 19 und 21
92521 Schwarzenfeld



**Grundriss Wohnhaus EG,
ohne Maßstab**



**Grundriss Wohnhaus OG,
ohne Maßstab**



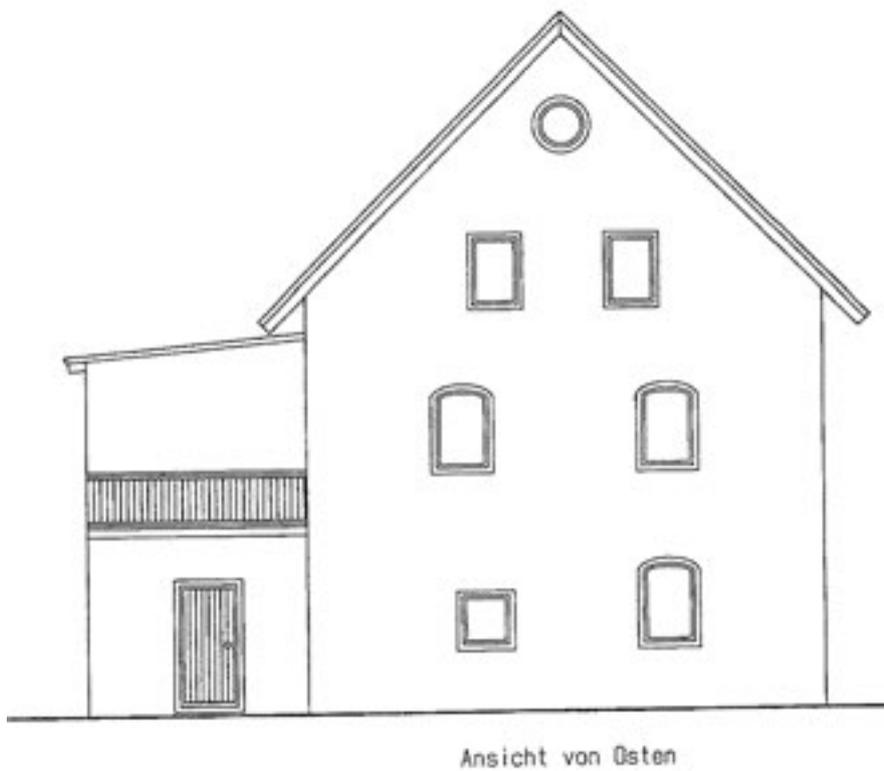
**Grundriss Wohnhaus DG,
ohne Maßstab**

**Verkehrswertgutachten
ZVV 2 K 50/23**

Schloßstraße 19 und 21
92521 Schwarzenfeld



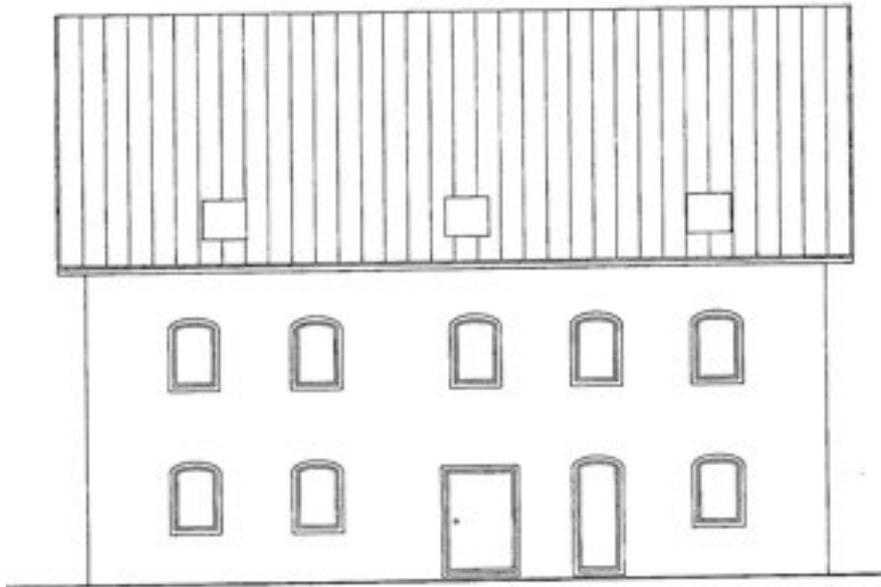
**Schnitt Wohnhaus mit An-
bau,
ohne Maßstab**



**Ansicht Ost Wohnhaus,
ohne Maßstab**

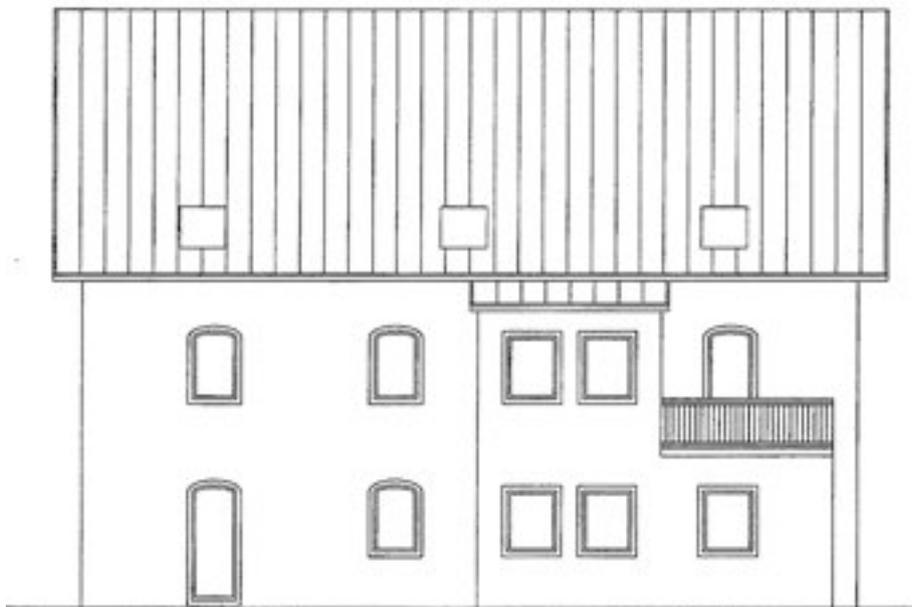
**Verkehrswertgutachten
ZVV 2 K 50/23**

Schloßstraße 19 und 21
92521 Schwarzenfeld



Ansicht von Norden

**Ansicht Nord Wohnhaus,
ohne Maßstab**



Ansicht von Süden

**Ansicht Süd Wohnhaus,
ohne Maßstab**

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 1



Wohngebäude

**Ansicht aus Nordwesten mit
Außenanlagen**

Schlossstraße 21



Wohngebäude

**Ansicht aus Osten mit
Anbau**

Schlossstraße 21

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 2



Wohngebäude

**Ansicht aus Süden mit
Nebengebäude östlich im
Vordergrund**

Schlossstraße 21



Wohngebäude

**Ansicht aus Südwesten mit
Außenanlagen und Garten**

Schlossstraße 21

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 3



Wohngebäude

**Ansicht aus Westen mit
Außenanlagen und Garten**

Schlossstraße 21



Wohngebäude

**Beispiel Außenanlagen und
Garten im südwestlichen
Bereich des Grundstücks**

Schlossstraße 21

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 4



Nebengebäude

**Ansicht aus Norden,
daneben westlich
Wohngebäude**

Schlossstraße 19



Nebengebäude

Ansicht aus Osten

Schlossstraße 19

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 5



Nebengebäude

Ansicht aus Süden

Schlossstraße 19



Nebengebäude

Hofeinfahrt im Süden

Schlossstraße 19

Verkehrswertgutachten

ZVV 2 K 50/23

Schlossstraße 21

92521 Schwarzenfeld

Fotoblatt 6



Verkehrsfläche, FlNr. 63/3

Ansicht aus Nordosten

**Schlossstraße - Ecke
Hauptstraße**



Verkehrsfläche, FlNr. 63/3

Ansicht aus Norden

**Schlossstraße - Ecke
Hauptstraße**