

Norbert Keil

Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebaute Grundstücke

Böhmerwaldstraße 9
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672 / 924342
Fax. 09672 / 924729
E-Mail: info@beratung-keil.de



Datum: 04.07.2025
Auftrag Nr.: 22-02-2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 93413 Cham, Obere Regenstraße 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.06.2025 ermittelt mit rd.
670.000 €.

Az. des Gerichts:

4 K 96/24

XXX

Gläubigerin

gegen:

XXX

Schuldner

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt und eine PDF-Datei.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Flächen, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	13
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Ertragswertberechnung	17
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.5	Sachwertermittlung	21
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Sachwertberechnung	24
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes.....	28
4.7	Verkehrswert	29
5	Begriffe.....	30
5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33



6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6.3	Verwendete fachspezifische Software	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Obere Regenstraße 5 93413 Cham
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Cham, Blatt 7825, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Cham, Flurstück 342, Fläche 230 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 17.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert ermittelt werden.
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren: XXX ./ XXX
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.06.2025 wurden die Prozessparteien eingeladen. Die Bank hat auf die Teilnahme verzichtet. Der Eigentümer und Schuldner Herr XXX hatte sich bei mir nicht gemeldet. Darum hatte ich einen Termin festgesetzt und ihn schriftlich per Einschreiben mit Rückschein darüber informiert. Er hat sich weder bei mir gemeldet noch ist er zum Termin erschienen. Die Besichtigung konnte darum nur von außen durchgeführt werden.
Eigentümer:	Herr XXX
Betreibende Gläubigerin:	XXX
Schuldner:	XXX
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Regensburg wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2024 Von mir wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:



- Aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1.000
- Baupläne von der Stadt Cham von 2011
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham
- Auskünfte zur Bauleitplanung und zur Erschließung durch die Stadt Cham
- Marktdaten und Lizenzierter Karten von der On-Geo GmbH, Erfurt
- Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham zum 01.01.2024
- Gewerberaum-Mietspiegel von der IHK Regensburg für Oberpfalz und Kelheim, 5. Auflage von 2023
- Erhebungen beim Ortstermin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	Cham (ca. 17.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Regensburg (ca. 60 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 180 km)
	<u>Bundesstraßen:</u> Bundesstraße B22 (ca. 1,4 km)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahn A3 (ca. 35 km)
	<u>Bahnhof:</u> In Cham (ca. 1,6 km)
	<u>Flughafen:</u> München (ca. 150 km)
Demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. <u>Altersverteilung:</u> <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 16 %• 18 bis 30 Jahre: ca. 14 %• 30 bis 45 Jahre: ca. 18 %• 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %• 65 Jahre oder älter: ca. 22 % <u>Bevölkerungsentwicklung:</u> <ul style="list-style-type: none">• in den letzten 5 Jahren: Nahezu konstant



Kaufkraft pro Einwohner: rund 27.000 €
Kaufkraftindex 106 (100 = Bundesdurchschnitt)
Arbeitslosenquote 4 % (Bund 6,1 %)
Ausländerquote 10,5 % (Bund 10,5 %)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 0,1 – 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Überdurchschnittlicher Verkehrslärm (durch Straßenverkehr)
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> 13,4 m <u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 16 m <u>Grundstücksgröße:</u> 230 m ² <u>Bemerkungen:</u> Unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig am Grundstück vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Ein Parkstreifen ist vor dem Objekt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Vermutlich elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Umlaufende Grenzbebauung des Wohnhauses mit einem Innenhof
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Angenommen wird gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Hochwassergefahr: Das Grundstück liegt am Fluss "Regen". Gefahr von Hochwasser gering. Durch eine Ufermauer ist das Objekt geschützt, es liegt nicht im amtlich festgelegten Hochwassergebiet. Ganz ausgeschlossen werden kann die Gefahr von Hochwasser aber nicht.



Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
Verdachtsmomente liegen dazu keine vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Cham, Blatt 7825, folgende Eintragung.

Abteilung II, laufende Nr. 1

“Grunddienstbarkeit (Hausmauer- und Remisemauerbenützungsrecht mit Verbot der Anbringung von Maueröffnungen) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 339; gemäß Bewilligung vom 10.03.1913; eingetragen am 17.03.1913 und von Blatt 5192 hierher umgeschrieben am 13.11.2020.”

Das berechtigte Grundstück grenzt nicht an das Bewertungsgrundstück an. Die Eintragung besteht seit 1913, möglicherweise haben sich durch geänderte Grundstücksauflösungen die Grundstücksgrenzen verschoben. Weil zwischen dem belasteten Grundstück und dem begünstigten Grundstück kein Zusammenhang besteht und die Eintragung schon über 100 Jahre alt ist. Gehe ich davon aus, dass diese Eintragung keine Bedeutung mehr hat und gelöscht werden könnte.
Der Eintragung wird darum kein Werteinfluss beigemessen.

Abteilung II, laufende Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten für den Zweck der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt.

Herrschvermerk:

Ist im Grundbuch keiner eingetragen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind mir keine bekannt geworden.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Im Freistaat Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt. Baulisten werden hier als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Da hier keine Eintragung vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Baulisten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein vereinfachtes städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen. Laut der Stadt Cham Sanierungssatzung "Altstadtbereich und Regenwiesen Cham".

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle 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 ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Stadt Cham erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Läden im EG bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.



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.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie das nach der Besichtigung nur von außen möglich ist.

Des Weiteren liegt mir ein Eingabeplan zum Bauantrag "Für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses" aus dem Jahr 2011 vor, der im April 2012 genehmigt wurde.

Die Beschreibung enthält darum auch Angaben die aus dem Plan entnehmbar sind.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Flächen, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus;
dreigeschossig + ausgebautes Dachgeschoss;
nicht unterkellert;
mehrseitig angebaut

Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Bebauung.
Laut Plan gibt es im Erdgeschoss zwei kleine Läden, in den darüber liegenden Geschossen insgesamt 4 Wohnungen.

Baujahr:

Unbekannt, für die Bewertung wird fiktiv 1950 angenommen.
Möglicherweise liegt das ursprüngliche Baujahr auch noch deutlich weiter zurück.

Modernisierung:

Laut dem mir vorliegenden Eingabeplan wurde das Gebäude Umgebaut aufgestockt und Saniert.
Beginn der Arbeiten 2012 wann die Arbeiten abgeschlossen waren und ob sie das innen auch tatsächlich schon sind, ist mir nicht bekannt.

Laut Plan sind die Außenwände im EG und 1. OG Bestandswände. Im 1. OG wurden der Grundriss vollständig neu aufgeteilt, d.h. die Innenwände sind neu.
Das 2. OG und das Dachgeschoss wurden neu errichtet.

Von außen erkennbar ist, dass die Fassade neu verputzt ist und die Fenster erneuert wurden.
Im EG gibt es eine Durchfahrt zu einem kleinen Innenhof. Das Tor dazu ist noch ein altes, historisches Tor.

Flächen:
(vgl. Anlage 5)

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 362,91 m²;
Die einzelnen Wohnungen haben folgende Flächen:
1. OG, Wohnung 1 = 56,50 m²
1. OG, Wohnung 2 = 56,50 m²
2. OG, Wohnung 3 = 135,01 m²
DG, Wohnung 4 = 114,89 m²

Die Nutzfläche im EG beträgt 90,5 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 719,16 m²



Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor.

Es kann unterstellt werden, dass mit dem Umbau und der Sanierung auch eine energetische Sanierung durchgeführt wurden. Alleine schon deshalb, weil es zu Beginn der Sanierung dafür attraktive Förderungen gab.

Welcher Standard aber erreicht wurde, kann alleine mit der Beobachtung von außen nicht beurteilt werden.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist vermutlich barrierefrei. Laut Plan gibt es vom EG bis zum DG einen Aufzug. Ob innerhalb der Wohnungen Barrierefreiheit gegeben ist, konnte nicht festgestellt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine.

Außenansicht:

Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Angaben sind aus dem Eingabeplan entnommen.

Erdgeschoss:

2 Läden mit je rund 41 m² Ladenfläche, ein WC und ein Abstellraum mit 2,16 m².

1. Obergeschoss:

2 Wohnungen mit je 56,5 m² Wohnfläche.

Je Wohnung:

- Küche / Wohnen / Essen
- Bad
- WC
- Schlafzimmer
- Abstellraum

2. Obergeschoss:

Eine Wohnung mit 135 m² Wohnfläche

- Küche
- Speis
- Bad
- WC
- 4 Zimmer

Dachgeschoss:

Eine Wohnung mit 114,89 m² Wohnfläche

- Küche
- Bad
- WC
- Garderobe
- 3 Zimmer
- Dachterrasse

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Nicht näher bekannt.



Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk. Laut Plan im EG und 1. OG ohne zusätzliche Wärmedämmung in 2. OG und DG mit außen angebrachter Wärmedämmung.
Innenwände:	Laut Plan gemauerte Wände.
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<p>Die Geschosstreppe ist lauf Plan separat und vom Innenhof aus zugänglich.</p> <p>Die Eingangstüren zu den Wohnungen erreicht man dann über einen Balkon bzw. Laubengang.</p> <p>Die genaue Ausführung der Treppen ist mir nicht bekannt.</p>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Vermutlich Holzdachstuhl ohne Aufbauten</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Von der Straße aus nicht einsehbar; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech</p>

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist anzunehmen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ist anzunehmen
Elektroinstallation:	Eine zeitgemäße und durchschnittliche Elektroinstallation wird unterstellt.
Heizung:	<p>Nicht näher bekannt.</p> <p>Im Plan ist kein Heizraum eingezeichnet.</p> <p>Wo welcher Wärmeerzeuger vorhanden ist, ist aus den Plänen nicht ersichtlich.</p> <p>Weiter ist nicht bekannt ob hier Heizkörper oder eine Flächenheizung eingebaut ist.</p>
Warmwasserversorgung:	Wie bei der Heizung liegen mir dazu keine Informationen vor.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Unbekannt
Wandbekleidungen:	Vermutlich Putz
Deckenbekleidungen:	Vermutlich glatt verputzt
Fenster:	<p>Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung.</p> <p>Zur Straße hin bodentief, mit französischen Balkonen aus Edelstahl.</p> <p>Fensterbänke außen aus Granit.</p>



Türen:	Zufahrtstor an der Durchfahrt ist ein historisches, zweiflügeliges Holztor. Zu den Türen im Inneren ist mir nichts bekannt.
Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	Laut Plan hat jede Wohnung ein Bad mit WC, Badewanne, Dusche und ein oder zwei Waschbecken. Daneben hat jede Wohnung ein Gäste-WC. Im Plan sind in den Gäste-WCs keine Handwaschbecken eingezeichnet.
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	3 Balkone als Laubengang im Innenhof.
Besondere Einrichtungen:	Laut Plan Personenaufzug mit 4 Haltestellen
Besonnung und Belichtung:	An der Straßenseite gut, sonst aufgrund der geschlossenen Bauweise und der Gebäudetief in Teilbereichen ungünstig.
Bauschäden und Baumängel:	Im Erdgeschoss ist beim linken Fenster an der Straßenseite die innere Scheibe der Verglasung gebrochen. Weitere Schäden wurden von außen keine festgestellt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Fassade zur Straße sieht gut aus, welcher Zustand im Inneren vorliegt konnten nicht festgestellt werden.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Innenhof vermutlich befestigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 93413 Cham, Obere Regenstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Cham	7825	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Cham	342	230 m ²



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert



und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.



Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1160033 für Cham, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham. Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 230 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 250,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	230	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 250,00 €/m²		



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m ²	
Fläche	× 230 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 57.500,00 € rd. 57.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt **57.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Stichtag des Bodenrichtwertes und der Bewertungsstichtag liegen rund 1,5 Jahre auseinander. In der Zeit sind die Immobilienpreise anfangs leicht gefallen und haben sich zuletzt wieder etwas erholt, weshalb aufgrund der Zeitdifferenz keine Anpassung erfolgt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Läden EG	90,50		6,00	543,00	6.516,00
	2	Wohnung 1 1. OG	56,50		9,00	508,50	6.102,00
	3	Wohnung 2 1. OG	56,50		9,00	508,50	6.102,00
	4	Wohnung 3 2. OG	135,00		8,00	1.080,00	12.960,00
	5	Wohnung 4 DG	115,00		8,50	977,50	11.730,00
Summe			453,50	-		3.617,50	43.410,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **43.410,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung)

– 11.258,65 €

jährlicher Reinertrag

= 32.151,35 €

Reinertragsanteil des Bodens

3,50 % von 57.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 2.012,50 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 30.138,85 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer

× 23,629

= 712.150,89 €

+ 57.500,00 €

= 769.650,89 €

– 0,00 €

= 769.650,89 €

– 100.000,00 €

= 669.650,89 €

rd. 670.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Grundlage ist der Eingabeplan vom 18.10.2011 (Anlage 4).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke



- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus eigenen Erfahrungswerten und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, hier von der On-Geo GmbH, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für die Gewerbefläche wurde zusätzlich der Gewerberaummietenspiegel der IHK Regensburg mit herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.400,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	6.122,25
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.736,40
Betriebskosten	----	----	1.000,00
Summe			11.258,65 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss leitet für diese Objektart keine Liegenschaftszinssätze ab. Lediglich für Wohnungseigentum liegen Liegenschaftszinssätze vor.

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum streut sehr stark von 0,8 % bis 6,5%. Der Mittelwert liegt bei 2,49 % und das mittlere Baujahr bei 1996.

Weil es sich hier um ein größeres gemischt genutztes Objekt handelt mit Schwerpunkt Wohnen muss der Liegenschaftszinssatz höher sein. Das Objekt ist hier starkem Verkehrslärm ausgesetzt, was die Vermietbarkeit erschwert. Angesetzt werden 3,5%, was ich hier für marktgerecht erachte.

Marktübliche Zu- oder Abschläge §7 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das ist hier aber nicht der Fall.

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen ImmoWertV wird für Wohngebäude in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angesetzt. Davon ist abzuweichen, wenn die für die Bewertung verwendeten Daten in einem anderen Modell abgeleitet wurden. Das ist hier aber nicht der Fall.



Weil hier die Wohnnutzung deutlich überwiegt wird hier die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das frei geschätzt für diese Bewertung ca. 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2012 kernsaniert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Jahr der Kernsanierung: | 2012, |
| • übliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre. |

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit: Jahr der Kernsanierung 2012 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1996.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1996 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **51 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1996.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-100.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

Erläuterung:

Das Objekt konnte wie erwähnt nur von außen und hier auch nur von der Straße aus besichtigt werden. Ab 2012 wurde das Objekt umgebaut, saniert und aufgestockt. So wie es sich darstellt, hat seither niemand das Objekt genutzt. Im EG ist durch die Fenster zu erkennen, dass hier Möbel und andere Dinge ungeordnet abgestellt sind. Die Klingelanlage ist nicht beschriftet. Hinter den übrigen Fenstern ist keine Einrichtung zu erkennen, die Fenster wurden schon seit langem nicht geputzt.

Das hier noch niemand eingezogen ist, weckt den Verdacht, dass die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind und das Objekt noch nicht bezugsfertig ist. Wären die Maßnahmen abgeschlossen, wäre es unwirtschaftlich nicht zu vermieten. Dass sich hierfür gar kein Mieter finden lässt, halte ich für ausgeschlossen.

Das Planungsbüro, dass für die Maßnahmen den Eingabeplan für den Bauantrag erstellt hatte, war auf Nachfrage nicht mehr ab der Bauausführung beteiligt. Darum habe ich auch dort keine Informationen zum Fertigstellungsgrad erhalten.

Weil hier ein berechtigter Verdacht vorliegt, dass die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, ziehe ich hier einen Sicherheitsabschlag von 100.000,00 € ab. Wohl wissend, dass der Betrag sowohl zu hoch als auch zu niedrig sein kann.

Das hier nur noch wenige tausend Euro für die Fertigstellung fehlen, glaube ich nicht. Der Bauherr hätte sonst sicherlich versucht das noch zu bewerkstelligen, um Mieteinnahmen generieren zu können.



4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits



enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	914,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	719,16 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	60.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	717.312,24 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.342.808,51 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.342.808,51 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	856.040,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	856.040,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 17.120,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 873.161,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 930.661,24 €
Sachwertfaktor	× 0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 791.062,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 100.000,00 €
Sachwert	= 691.062,05 €
	rd. 691.000,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;



bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Unterstellt wird ein üblicher Zustand nach einer durchgeführten umfassenden Sanierung.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %			0,3	0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,9		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	12,6 %	54,4 %	33,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft, die Beschreibung muss nicht genau mit der tatsächlichen Ausstattung übereinstimmen. Die Beschreibungen dienen lediglich der einfacheren Einordnung in die jeweilige Standardstufe)

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandards- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	12,6	88,83
3	860,00	54,4	467,84
4	1.085,00	33,0	358,05
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		914,72	
gewogener Standard =		3,2	

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 914,72 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Reihenmittelhäuser × 0,970
- fehlender Keller × 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 913,90 €/m² BGF
rd. 914,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
2 Balkone im Innenhof	15.000,00 €
Aufzug mit 4 Haltestellen	45.000,00 €
Summe	60.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Seit dem 1.1.2022 gilt die ImmoWertV 21, nach der regionale Baukostenfaktoren zu berücksichtigen wären. Auf dieser Grundlage wurden bisher für die hier maßgebende Region aber noch keine Marktdaten abgeleitet. Bewertet wird deshalb noch nach dem Modell der vorangegangenen ImmoWertV, ohne Regionalfaktoren. Der Baukostenregionalfaktor ist hier deshalb = 1 gesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen liegt regelmäßig zwischen 2% und 8% vom Wert der Gebäude. Aufgrund der beim Ortstermin vorgefundenen Außenanlagen wird der Zeitwert auf 2% geschätzt. Nur 2 %, weil hier abgesehen von den Versorgungsleitungen kaum Außenanlagen vorhanden sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (856.040,43 €)	17.120,81 €
Summe	17.120,81 €

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Wie im Ertragswertverfahren. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt linear.



Sachwertfaktor

Weil der örtlich zuständige Gutachterausschuss für diese Objektart keine Sachwertfaktoren ableitet, wurde auf die in [1] und der verwendeten Software hinterlegten Sachwertfaktoren zurückgegriffen und sachverständlich an den örtlichen Grundstücksmarkt, das Objekt und die Lage angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Ertragswertverfahren. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind gem. ImmoWertV in der Regel in allen Bewertungsverfahren gleich anzusetzen.

4.6 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes.

In Cham hat sich die Zahl der Einwohner von 2017 bis 2020 nur um 200 Personen erhöht. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von rund 0,4 %. Bei nahezu konstanter Bevölkerung ist auch die Nachfrage nach Wohnraum niedrig.

Für die Nachfrage nach Wohnimmobilien gibt Immobilienscout 24 einen Nachfrageindex¹ von 53 an. Dabei bedeutet:

- < 40 = stark unterdurchschnittliche Nachfrage
- 40 – 80 = unterdurchschnittliche Nachfrage
- 80 – 120 = durchschnittliche Nachfrage
- 102 – 160 = überdurchschnittliche Nachfrage
- > 160 = stark überdurchschnittliche Nachfrage.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist noch geringer und wird mit einem Index von 38 angegeben.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienwohnhäuser und gemischt genutzten Objekten ist insgesamt geringer als bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Auf der anderen Seite ist auch das Angebot von solchen Objekten geringer.

Das Objekt hat ein paar Nachteile die sich auf den Wert und die Anzahl der Interessenten auswirken.

Im Erdgeschoss sind zwei Läden angedacht, die als Läden nicht funktionieren würden. Zum einen sind sie mit rund 41 m² Verkaufsfläche zu klein. Zum anderen ist keine Lagerfläche für Waren vorhanden. Dazu kommt, dass es hier keine Laufkundschaft gibt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung habe ich vor dem Objekt insgesamt fast 25 Minuten auf den Eigentümer gewartet, der aber nicht gekommen ist. In der Zeit ist gerade ein Fußgänger an dem Gebäude vorbeigegangen.

Die Straße vor dem Objekt ist eine viel befahrene Straße mit einer Kreuzung in der Nähe des Objektes die von den Autofahrern viel Aufmerksamkeit bindet. D.h. ein Laden würde auch von den wenigsten Autofahrer wahrgenommen werden.

Vorstellbar wäre hier eher die Nutzung als Bürofläche z.B. für einen Freiberufler.

Die Wohnungen haben zwar nach Süd-Osten eine gute Aussicht auf den Fluss Regen. Allerdings ist der Verkehrslärm hier so hoch, dass dadurch die Wohnqualität stark eingeschränkt ist. Nach hinten in den Innenhof gelangt wegen der umliegenden Bebauung wenig Licht. Insbesondere bei den Wohnungen im 1. und 2. OG ist der Lichteinfall durch die Laubengänge zusätzlich verringert. D.h. die Wohnungen sind nur vorne an der Straße ausreichend belichtet.

Auf dem Grundstück gibt es keine Möglichkeit ein Fahrzeug abzustellen. Einen Parkstreifen gibt es zwar vor dem Haus, der ist aber wegen zahlreicher Einfahrten nur eingeschränkt nutzbar. In der näheren Umgebung sind ansonsten nur kostenpflichtige Parkplätze vorhanden.

Die Lage in der Stadtmitte mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung ist dagegen als Vorteil zu nennen.

¹ Quelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2025



Es ist davon auszugehen, dass das Objekt nach begonnenem Umbau, Sanierung und Aufstockung noch nicht bezugsfertig ist. Der Umfang der ggf. noch durchzuführenden Restarbeiten ist mir nicht bekannt. Auf dem freien Grundstücksmarkt dürfte es nur wenige Interessenten für dieses Objekt geben.

Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt, darum wird der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet. Zudem ist das Bewertungsergebnis im Sachwertverfahren unsicherer, weil insbesondere der angesetzte Sachwertfaktor unsicher ist.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **670.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **691.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 93413 Cham, Obere Regenstraße 5

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Cham	7825	1
Gemarkung	Flurstück	
Cham	342	

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

670.000 €

in Worten: **sechshundertsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Neunburg, den 04. Juli 2025


Norbert Keil, Dipl.-Ing. (FH)



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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.



Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

5 Begriffe

5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als



Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu**



veranschlagenden Bauteilen und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit an nähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für



Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 2:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 4:	Pläne	3 Seiten
Anlage 5:	Flächenberechnungen	3 Seiten
Anlage 6:	Fotos	4 Seiten

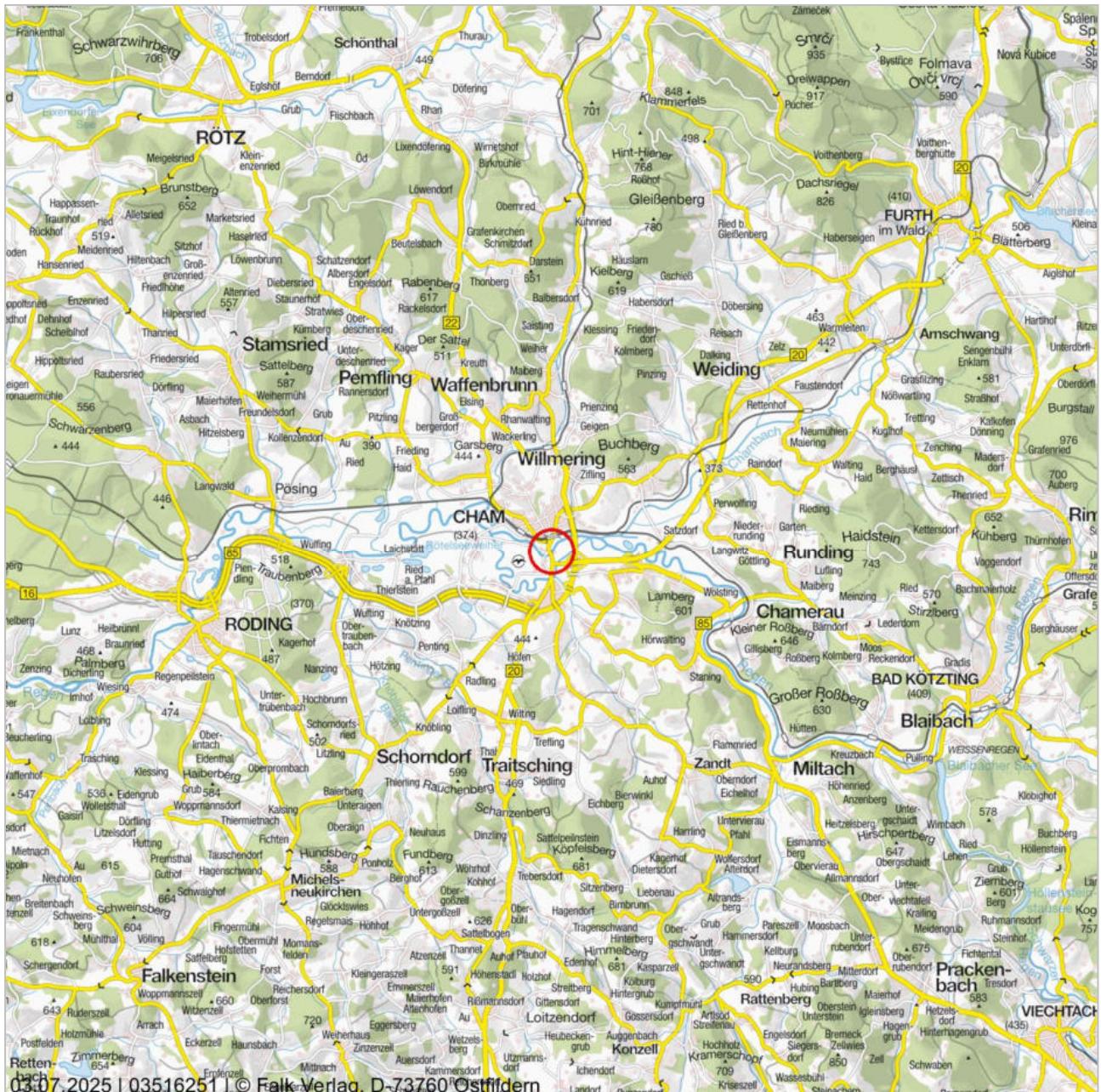
Summe der Anlagen: 13 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

Anlage 1



93413 Cham, Oberpf, Obere Regenstr. 5



03.07.2025 | 03516251 | © Falk-Verlag, D-73760 Ostfildern



0

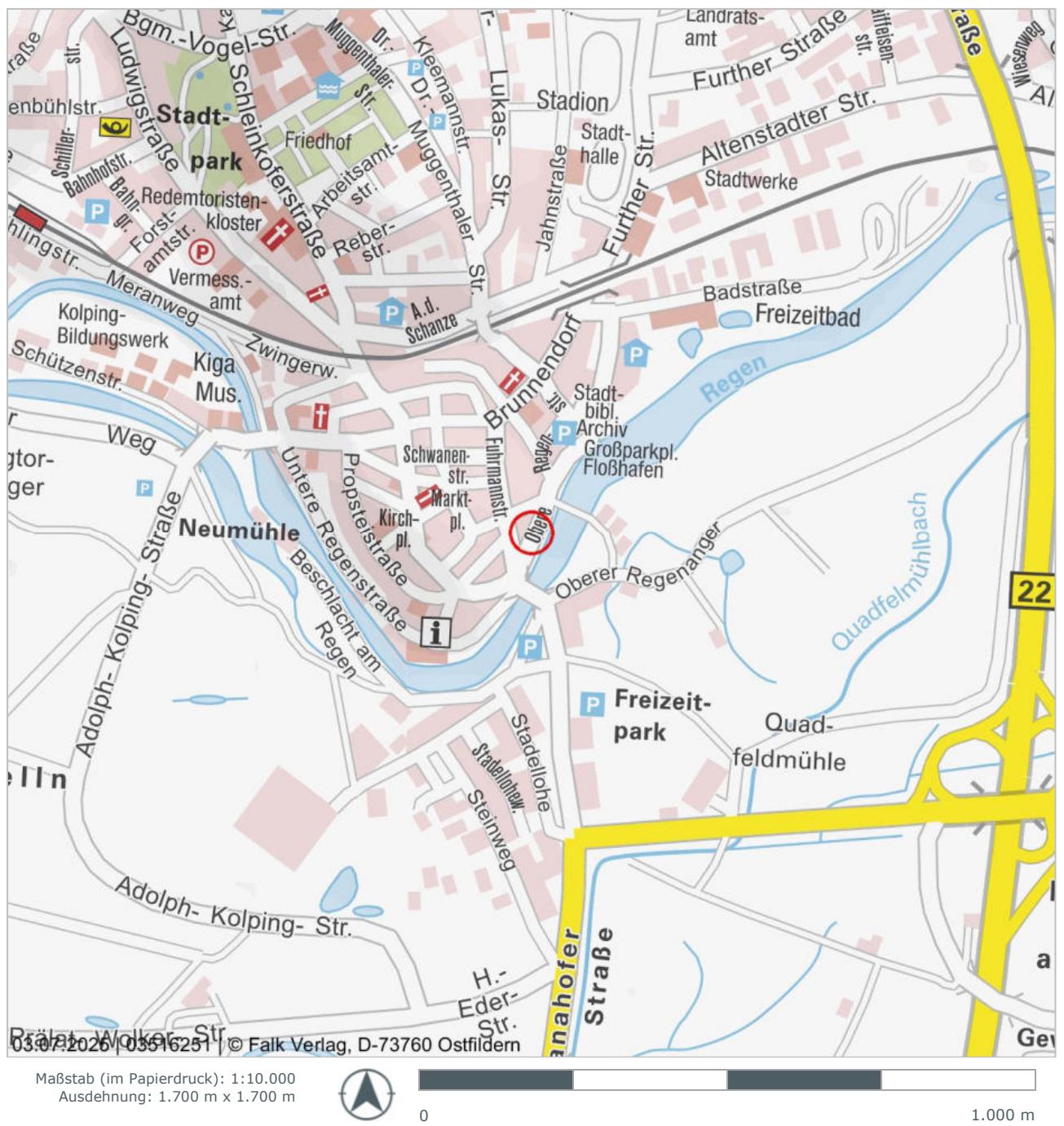
20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

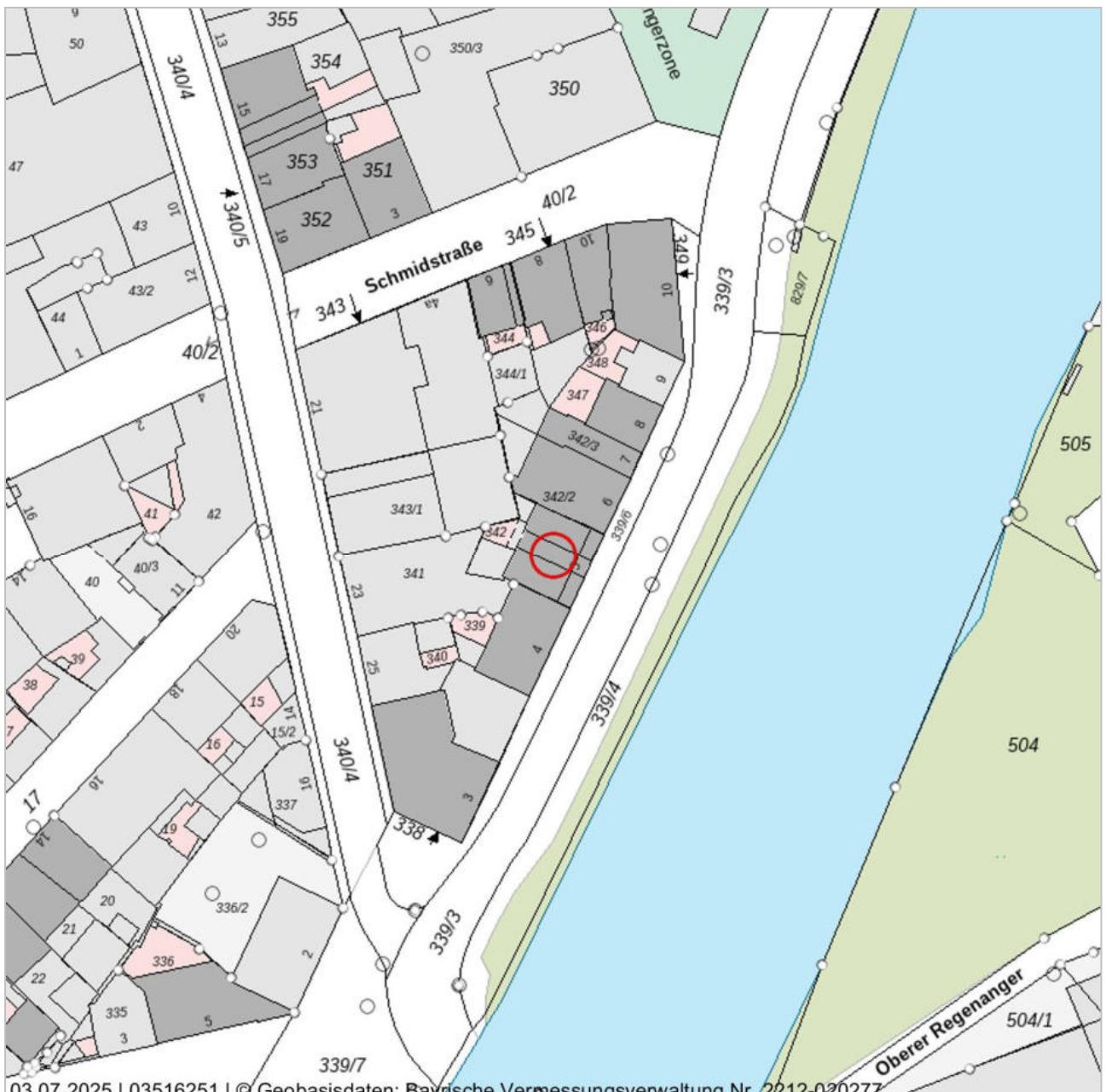


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

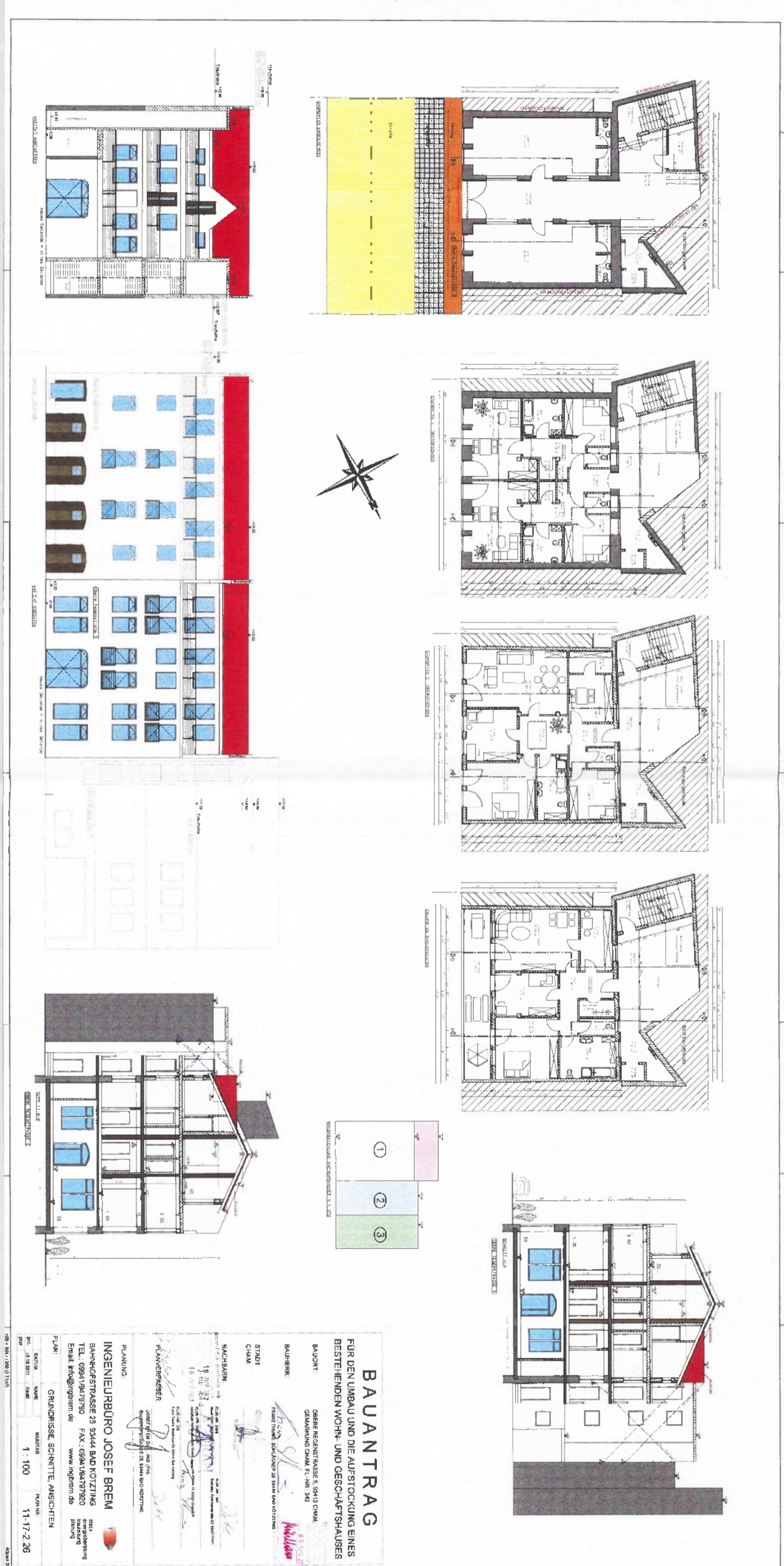
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

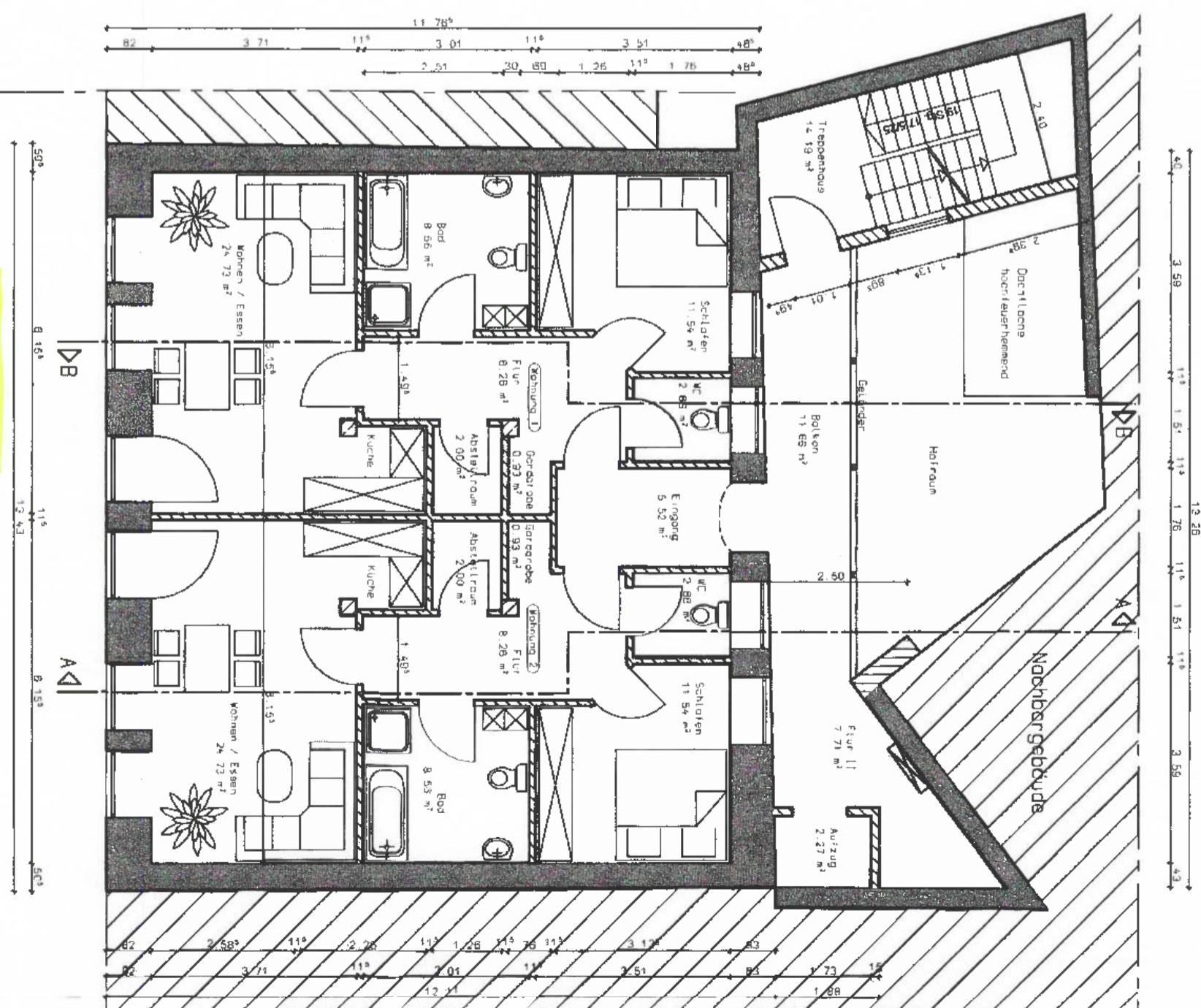
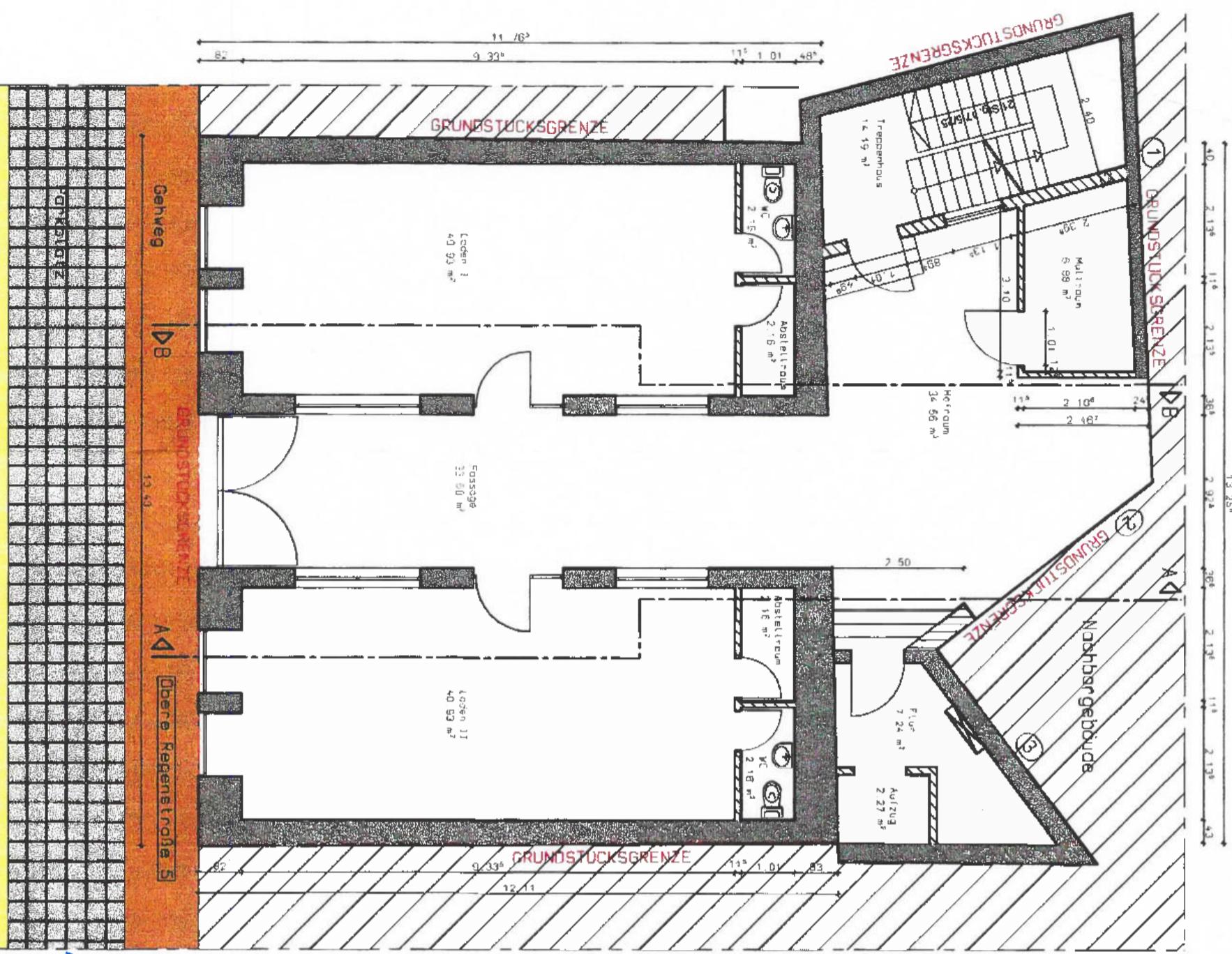
**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

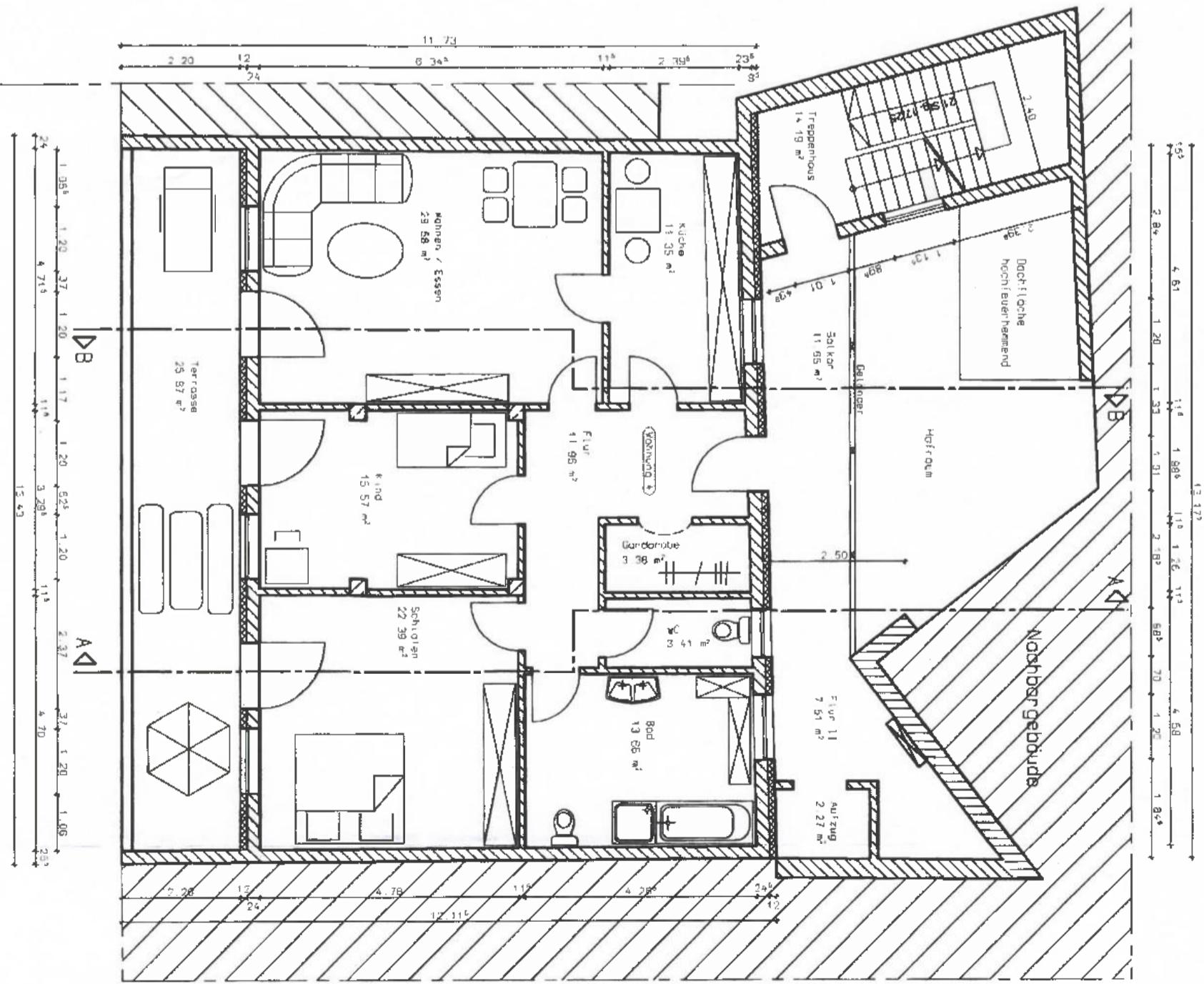
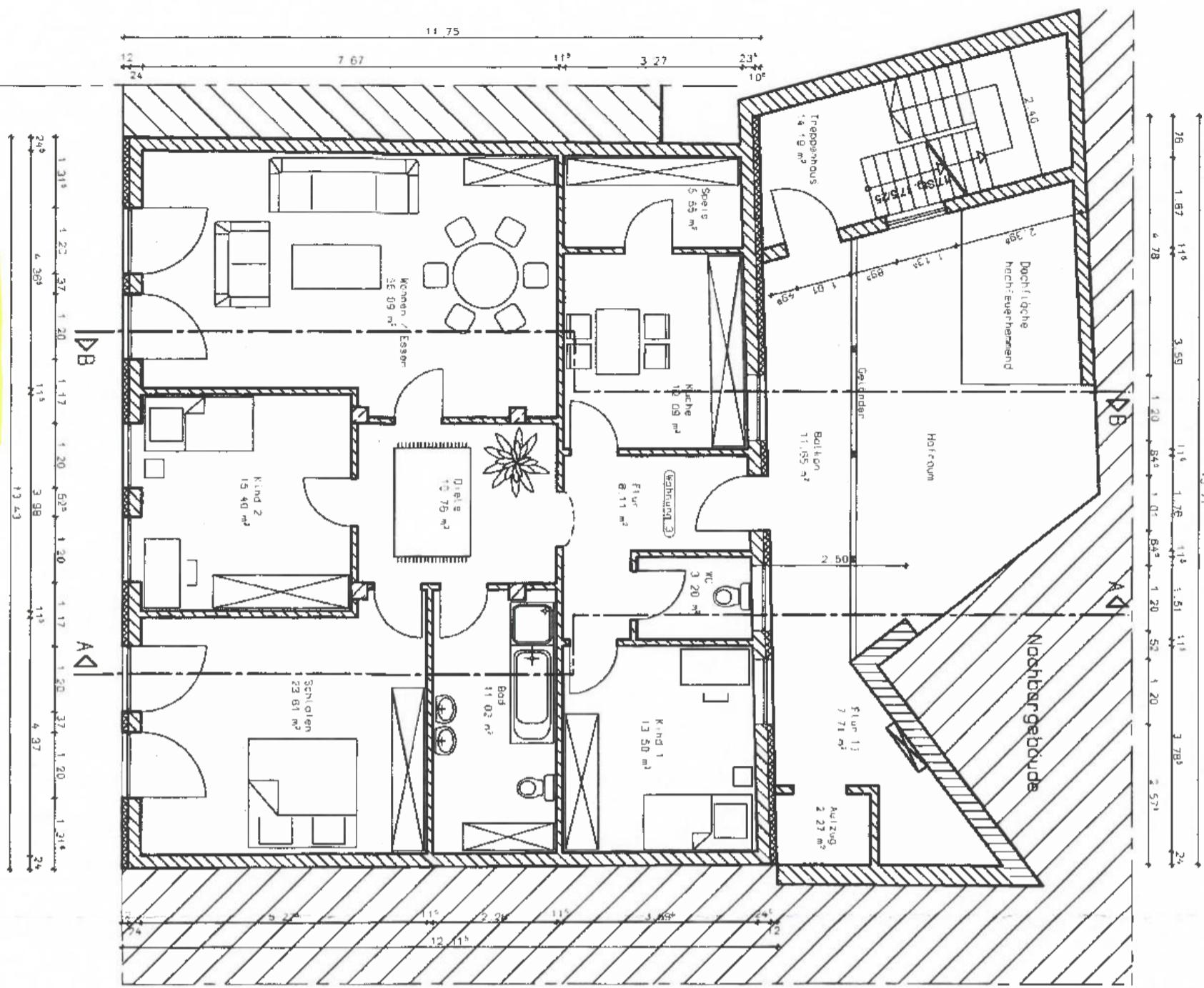
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendecken für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025







Berechnung der Bruttogrundfläche BGFWohnhaus

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
Erdgeschoss	13,430	x	11,933	x	1	=	160,25 m ²
+ Treppenhaus	3,040	x	6,170	x	1	=	18,76 m ²
+ Müllraum	3,433	x	2,354	x	1	=	8,08 m ²
+ Aufzug mit Vorräum	4,000	x	2,800	x	1	=	11,20 m ²
+	4,000	x	3,000	x	0,5	=	6,00 m ²
1. Obergeschoss	13,430	x	11,933	x	1	=	160,25 m ²
+ Treppenhaus	3,040	x	6,170	x	1	=	18,76 m ²
+ Aufzug	1,880	x	1,500	x	1	=	2,82 m ²
2. Obergeschoss	13,430	x	11,933	x	1	=	160,25 m ²
+ Treppenhaus	3,040	x	6,170	x	1	=	18,76 m ²
+ Aufzug	1,880	x	1,500	x	1	=	2,82 m ²
Dachgeschoss	13,430	x	9,653	x	1	=	129,63 m ²
+ Treppenhaus	3,040	x	6,170	x	1	=	18,76 m ²
+ Aufzug	1,880	x	1,500	x	1	=	2,82 m ²
							Summe = 719,16 m²

Berechnung der Wohn- und NutzflächenWohn- und Geschäftshaus

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
<u>Erdgeschoß</u>							
Laden 1	9,336	x	4,385	x	1	=	40,94 m ²
WC im Landen 1	1,010	x	2,135	x	1	=	2,16 m ²
Abstellraum im Laden 1	1,010	x	2,135	x	1	=	2,16 m ²
Laden 2	9,335	x	4,385	x	1	=	40,93 m ²
WC im Landen 2	1,010	x	2,135	x	1	=	2,16 m ²
Abstellraum im Laden 2	1,010	x	2,135	x	1	=	<u>2,16 m²</u>
							Nutzflächen im EG =
							90,50 m²

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
<u>1. Obergeschoß Wohnung 1</u>							
WC	1,510	x	1,760	x	1	=	2,66 m ²
Schlafen	2,760	x	3,510	x	1	=	9,69 m ²
+	0,760	x	1,760	x	1	=	1,34 m ²
+	0,760	x	0,760	x	0,5	=	0,29 m ²
Bad	3,010	x	2,860	x	1	=	8,61 m ²
Wohnen, Essen, Kochen	6,155	x	3,710	x	1	=	22,84 m ²
+	1,510	x	1,135	x	1	=	1,71 m ²
Abstellraum	1,510	x	1,325	x	1	=	2,00 m ²
Flur mit Garderobe	1,495	x	4,760	x	1	=	7,12 m ²
+	0,760	x	2,135	x	1	=	1,62 m ²
+	0,760	x	0,885	x	1	=	0,67 m ²
abz.	0,760	x	0,760	x	-0,5	=	<u>-0,29 m²</u>
							Summe Wohnung 1 im 1. OG =
							58,25 m²
							abz. 3% für Putz =
							-1,75 m²
							Wohnfläche Wohnung 1 im 1. OG =
							56,50 m²

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
<u>1. Obergeschoß Wohnung 2</u>							
WC	1,510	x	1,760	x	1	=	2,66 m ²
Schlafen	2,760	x	3,510	x	1	=	9,69 m ²
+	0,760	x	1,760	x	1	=	1,34 m ²
+	0,760	x	0,760	x	0,5	=	0,29 m ²
Bad	3,010	x	2,860	x	1	=	8,61 m ²
Wohnen, Essen, Kochen	6,155	x	3,710	x	1	=	22,84 m ²
+	1,510	x	1,135	x	1	=	1,71 m ²
Abstellraum	1,510	x	1,325	x	1	=	2,00 m ²
Flur mit Garderobe	1,495	x	4,760	x	1	=	7,12 m ²
+	0,760	x	2,135	x	1	=	1,62 m ²
+	0,760	x	0,885	x	1	=	0,67 m ²
abz.	0,760	x	0,760	x	-0,5	=	<u>-0,29 m²</u>
							Summe Wohnung 2 im 1. OG =
							58,25 m²
							abz. 3% für Putz =
							-1,75 m²
							Wohnfläche Wohnung 2 im 1. OG =
							56,50 m²

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
<u>2. Obergeschoss Wohnung 3</u>							
Küche	3,590	x	3,270	x	1	=	11,74 m ²
Speis	3,270	x	1,697	x	1	=	5,55 m ²
Wohnen und Essen	4,365	x	7,670	x	1	=	33,48 m ²
+	0,490	x	3,625	x	1	=	1,78 m ²
Diele	3,625	x	2,980	x	1	=	10,80 m ²
Kind 2	3,980	x	3,865	x	1	=	15,38 m ²
Schlafen	4,370	x	5,275	x	1	=	23,05 m ²
+	0,490	x	1,260	x	1	=	0,62 m ²
Bad	2,280	x	4,833	x	1	=	11,02 m ²
Kind 1	3,895	x	3,785	x	1	=	14,74 m ²
WC	1,510	x	2,135	x	1	=	3,22 m ²
Flur	1,760	x	3,270	x	1	=	5,76 m ²
+	1,625	x	1,260	x	1	=	<u>2,05 m²</u>

Summe Wohnung 3 im 2. OG = 139,19 m²

abz. 3% für Putz = -4,18 m²

Wohnfläche Wohnung 3 im 2. OG = 135,01 m²

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
<u>Dachgeschoss Wohnung 4</u>							
Küche	4,610	x	2,395	x	1	=	11,04 m ²
Wohnen und Essen	4,715	x	6,345	x	1	=	29,92 m ²
Kind	3,295	x	4,780	x	1	=	15,75 m ²
Schlafen	4,700	x	4,780	x	1	=	22,47 m ²
Bad	4,285	x	3,135	x	1	=	13,43 m ²
WC	1,260	x	2,760	x	1	=	3,48 m ²
Garderobe	1,260	x	2,760	x	1	=	3,48 m ²
Flur	1,985	x	4,010	x	1	=	7,96 m ²
+	2,750	x	1,385	x	1	=	3,81 m ²
Dachterrasse	12,937	x	2,200	x	0,25	=	<u>7,12 m²</u>

Summe Wohnung 4 im DG = 118,45 m²

abz. 3% für Putz = -3,55 m²

Wohnfläche Wohnung 4 im DG = 114,89 m²

Summe Nutzflächen im EG = 90,50 m²

Summe aller Wohnflächen = 362,91 m²



Bild 1: Ansicht von der Straße



Bild 2: Nachbar links vom Bewertungsobjekt





Bild 3: Nachbar rechts vom Bewertungsobjekt



Bild 4: Giebel links, noch nicht fertig verputzt.





Bild 5: Tor der Durchfahrt zum Innenhof



Bild 6: Detail einer Mauernische (z.B. für eine Figur)





Bild 7: Klingelanlage, nicht beschriftet.



Bild 8: Ausschnitt vom Geländer der Dachterrasse

