

**Reinhold Beck**  
Felix-Wiesner-Straße 1  
36391 Züntersbach  
Tel. 09741 / 1684

**Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten**  
**Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024**

Amtsgericht Schweinfurt  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Rüfferstraße 1  
97421 Schweinfurt

Datum: 12.02.2026  
Az.: GA 25-53

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit

**zwei Wohnhäusern, Garage und Scheune bebaute Grundstück in 97688 Bad Kissingen, Kleinbracher Straße 26 a und b sowie ein unbebautes Gartengrundstück**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Schweinfurt 801 K 52/25**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Stichtag 27.01.2026 **aufgrund des äußeren Anscheins** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Kleinbrach	822	9	823 und 823/1	1.276 m <sup>2</sup>	<b>72.000,-- €</b>
Kleinbrach	822	10	826 und 826/4	903 m <sup>2</sup>	<b>470.000,-- €</b>

### [Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 98 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das mit zwei Wohnhäusern, Garage und Scheune bebaute Grundstück sowie ein unbebautes Gartengrundstück

in **97688 Bad Kissingen,**  
**Kleinbracher Straße 26 a und b**

Flurstücke **823, 823/1, 8/26 und 826/4**

Wertermittlungstichtag: **27.01.2026**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	84,00	903,00	75.850,00
Summe:			84,00	903,00	75.850,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus Neubau		191,00	129,00	2014	72	60
Gesamtfläche	Einfamilienhaus Altbau		257,00	115,00	1920	70	15
Gesamtfläche	Garage		57,00		1997	50	21
Gesamtfläche	Scheune		140,00	126,00	1920	40	10
Gesamtfläche	Stall		35,00	30,00	1930	40	10

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	23.496,00	5.341,52 € (22,73 %)	3,00	0,90	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	189,63 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-88,50 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.175,00 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>20,00</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>25,89</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	480.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	470.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>470.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	27.01.2026

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
<b>1.4</b>	<b>Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Wohnhaus .....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	13
3.2.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses .....	13
3.3	Einfamilienwohnhaus (Altbau).....	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.3.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	15
3.3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses (Altbau) .....	15
3.4	Garage .....	17
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.4.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	17
3.4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage .....	17
3.5	Scheune .....	18
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.5.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	18
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Scheune.....	18
3.6	Angebauter Stall.....	20
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.6.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	20
3.6.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage .....	20
3.7	Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Bruttogrundflächen.....	22
3.7.1	Wohn- und Nutzflächen.....	22
3.7.2	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	23
3.8	Außenanlagen .....	23

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>24</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	24
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	26
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	26
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	27
4.3	Bodenwertermittlung.....	29
4.3.1	Bodenwertermittlung für das Flurstück 823 und 823/1 .....	30
4.3.2	Verkehrswertermittlung für das Flurstück 823 und 823/1 .....	31
4.3.3	Bodenwertermittlung für das Flurstück 826 und 826/1/1 .....	32
4.4	Sachwertermittlung .....	33
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.4.3	Sachwertberechnung .....	37
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	39
4.5	Ertragswertermittlung .....	47
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	47
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	47
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	50
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	51
4.6	Verkehrswert .....	54
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>55</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	55
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen .....	56
5.3	Verzeichnis Anlagen.....	56

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>Flurstück 826 und 826/4 (Kleinbracher Straße 26 a und b)</b> Mit zwei Wohnhäusern, Garage und Scheune bebaute Grundstück, sowie ein unbebautes Gartengrundstück
	<b>Flurstück 823 und 823/1</b> Unbebautes Gartengrundstück (Überbaut mit dem Wohnhaus von Flurstück 826/4)
Objektadresse:	97688 Bad Kissingen, Kleinbracher Straße 26 a und b
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kleinbrach, Blatt 822, Lfd.-Nr. 9 und 10
Katasterangaben:	Gemarkung Kleinbrach Flurstück 823 und 823/1 zu 1.276 m <sup>2</sup> Flurstück 826 und 826/4 zu 903 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Schweinfurt - Zwangsversteigerungsgericht - Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt  Auftrag vom 26.11.2025 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	Siehe Anschreiben

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2026
Qualitätsstichtag:	27.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2026 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der Sachverständige
Sonstiges:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, da der Schuldner den Zutritt zu den Gebäuden verwehrt.  Eine Besichtigung des Grundstücks und Aufnahmen wurden zugestimmt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Ortsplan von Kleinbrach</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.02.2026</li><li>• Grundbuchauszug von Kleinbrach, Blatt 822 vom 30.10.2025</li></ul>

- Schriftliche Auskunft vom 18.12.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Kissingen
- Schriftliche Auskunft vom 18.12.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Kissingen
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur
- Baupläne als Kopie aus den Bauakten des Schuldners

Abschluss der Recherchen als Grundlage für die Erstellung dieses Gutachtens war der 09.02.2026

#### 1.4 Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt

Feststellung des zuständigen Kaminkehrers	Michael Jun. Hörner 97720 Nüdlingen Mittelstraße 28 Mobil: 0170/4753335 Tel.: 0971/78554826 Fax: 0971/78572474 E-Mail: kamino.hoerner@t-online.de
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Keine, das Anwesen wird zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Schuldner und seiner Familie selbst bewohnt.
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Konnte nicht festgestellt werden
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Nein
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Nein

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Bad Kissingen	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Kissingen	ca. 23.530 Einwohner
	Stadtteil Kleinbrach	ca. 350 Einwohner

Bad Kissingen (vor dem 24. April 1883 Kissingen) ist eine Große Kreisstadt] des gleichnamigen Landkreises und Sitz des Landratsamtes. Das bayerische Staatsbad gehört zum UNESCO-Welterbe. Bad Kissingen ist die viertgrößte Stadt des Regierungsbezirks Unterfranken und bildet seit 2016 zusammen mit Bad Neustadt ein gemeinsames Oberzentrum. Bad Kissingen ist Standort bayerischer Landesbehörden und in seiner Mittellage beliebter Tagungs- und Veranstaltungsort. Die Kurstadt liegt im Tal der Fränkischen Saale, am südöstlichen Rand der Rhön. Als Mineral- und Moorheilbad wird ein breites Spektrum von Indikationen behandelt. Bad Kissingen ist das bedeutendste Kurbad im Bäderland Bayerische Rhön.

Kissingen wurde seit dem 18. Jahrhundert in Konkurrenz zu Karlsbad und Baden-Baden zum Weltbad ausgebaut. Es besitzt den ältesten Kurgarten (1738) und das größte Ensemble historischer Kurbauten Europas, das unter der Ägide der beiden bayerischen Herrscher Ludwig I. (1825–1848) und Prinzregent Luitpold (1886–1912) entstand. Zudem ist die Kurstadt ältester Gradierstandort Europas und steht unter den meistbesuchten Heilbädern Deutschlands nach Bad Füssing an zweiter Stelle.

Am 24. Juli 2021 nahm die UNESCO Bad Kissingen als Teil der bedeutenden Kurstädte Europas in die Liste des Weltkulturerbes auf

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Orte:	Bad Neustadt	ca. 21,0 km
	Schweinfurt	ca. 30,0 km
	Meiningen	ca. 65,0 km
	Würzburg	ca. 66,0 km
	Coburg	ca. 86,0 km
	Fulda	ca. 62,0 km
Landeshauptstadt:	München	ca. 325,0 km
Bundesstraßen:	B 286 bzw. 287	ca. 5,0 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 71 Anschlussstelle Bad Kissingen / Oerlenbach	ca. 16 km
	A 7 Anschlussstelle Bad Kissingen / Oberthulba	ca. 16 km

Bahnhof:	Bad Kissingen	ca. 7 km
Flughafen:	Nürnberg	ca. 150 km
	Frankfurt am Main	ca. 155 km
	Erfurt / Weimar	ca. 140 km

### 2.1.2 Kleiräumige Lage

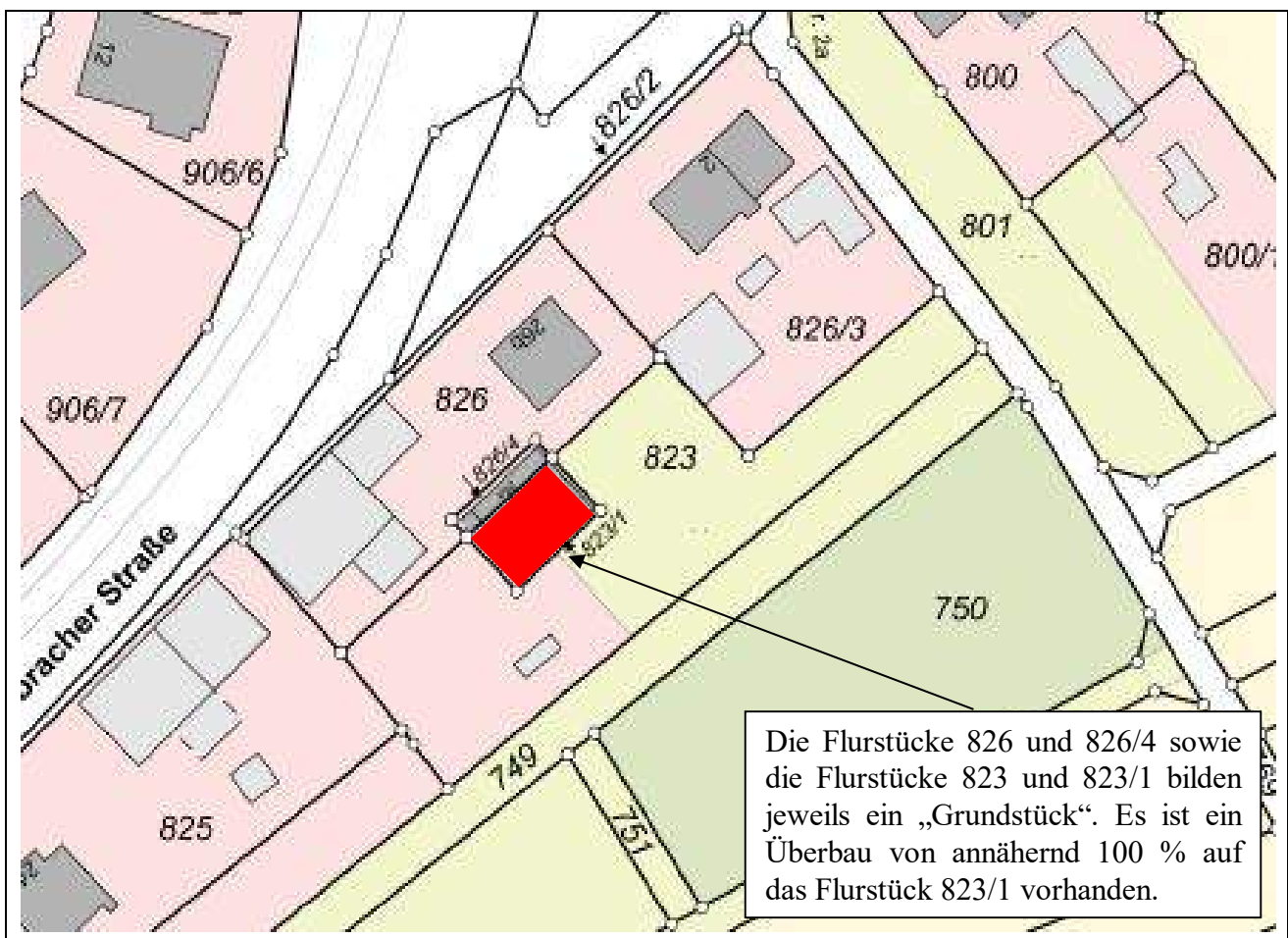
innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage von Kleinbrach in einfacher Wohnlage direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße gelegen.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Nächste größere Einkaufsmöglichkeiten im 6 km entfernten Bad Kissingen. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Die nähere Umgebung besteht aus gemischter Bebauung. Es ist eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise vorhanden.</p>
Bildung:	<p>Bad Kissingen bietet eine sehr gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur für Familien. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen stehen mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten, darunter städtische, kirchliche und private Träger, zur Verfügung. Das Schulangebot umfasst Grund- und Mittelschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie Förder- und Berufsschulen. Zudem gibt es Musik- und Volkshochschulen, die das Bildungsangebot ergänzen. Die Einrichtungen sind modern ausgestattet und zeichnen sich durch kurze Wege, engagierte Lehrkräfte und ein breites Freizeit- und Förderangebot aus. Damit bietet Bad Kissingen ideale Bedingungen für Kinder und Jugendliche aller Altersstufen.</p> <p>Weiterhin wird in Bad Kissingen im Rhön-Saale Gründer- und Innovationszentrum (RSG) ein Studiengang im Gesundheitsmanagement mit Bachelor- und Masterabschluss angeboten.</p>
Ärztliche Versorgung:	<p>Bad Kissingen verfügt über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit einer Vielzahl an Ärzten, Fachpraxen und renommierten Kliniken. Neben Hausärzten und Fachärzten verschiedener Disziplinen prägen insbesondere die Rehabilitations- und Spezialkliniken das medizinische Angebot. Die Stadt ist international bekannt als Heilbad mit Tradition und moderner Medizin. Einrichtungen wie die Klinik Bavaria, die Rehaklinik Kurhaus oder die Herz-Kreislauf-Klinik sichern ein breites Spektrum an Therapien und Behandlungen. Ergänzt wird das Angebot durch physiotherapeutische Praxen, alternative Heilmethoden und Gesundheitszentren, die den hohen Standard der medizinischen Infrastruktur in Bad Kissingen unterstreichen.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Straßenlärm der Verbindungsstraße Bad Kissingen – Bad Bocklet</p>
Topografie:	<p>Von Nordwesten nach Südosten fallendes Grundstück</p>

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Regelmäßig
Straßenfront:	ca. 50 m entlang der Kleinbracher Straße
Grundstücksgröße:	Flurstück 823 zu 1.166 m <sup>2</sup> , Flurstück 823/1 zu 110 m <sup>2</sup> Flurstück 826 zu 868 m <sup>2</sup> , Flurstück 826/4 zu 35 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe /-breite:	Flurstück 823 ca. 20 m Tiefe (im Mittel), ca. 50 m Breite (im Mittel) Flurstück 823/1 ca. 8 m Tiefe (im Mittel), ca. 15 m Breite (im Mittel) Flurstück 826 ca. 18 m Tiefe (im Mittel), ca. 50 m Breite (im Mittel) Flurstück 826/4 ca. 3 m Tiefe (im Mittel), ca. 15 m Breite (im Mittel)

### Grundstücksbesonderheiten: Überbau auf das Flurstück 823/1

Der Überbau geht trotz des Missverhältnisses von 35 m<sup>2</sup> bei Flurstück 826/4 zu 110 m<sup>2</sup> bei Flurstück 823/1 von dem Grundstück mit den Flurnummern 826 und 826/4 aus. Dies ist aufgrund des Zugangs und der Erschließung entsprechend so zu beurteilen.



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung des Grundstücks durch asphaltierte Land- bzw. Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser- und Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene und nachbarliche Grenzbebauung entlang der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze durch eine Scheune bzw. durch eine Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Kleinbrach, Blatt 822 in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Eintragungen.  1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt 801 K 52/25
Anmerkung:	Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Keine bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen von Grunddienstbarkeiten:	Keine bekannt
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste des Landratsamtes Bad Kissingen besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
Altlasten:	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Bad Kissingen wurde eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt.  Hiernach bestehen keine verdächtigen Eintragungen. Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, jedoch bestehen augenscheinlich keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten.

Tiefgehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden nicht durchgeführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Allgemeines Wohngebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Aussage der Stadtverwaltung von Bad Kissingen liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Unterlagen des Schuldners für den Neubau eines Wohnhauses – Kleinbracher Straße 26a vor.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist gem. Auskunft durch die Stadt Bad Kissingen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Stadtverwaltung von Bad Kissingen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus (Neubau) und einem alten Einfamilienwohnhaus (Altbau) sowie einer Scheune mit Garage und angebauten alten Stall bebaut.

Die Gebäude werden alle vom Schuldner und seiner Familie bewohnt und genutzt. Der Schuldner selbst bewohnt den Neubau, die Tochter des Schuldners den Altbau. Garage, Scheune und Stall werden gemeinsam genutzt.

Gem. Aussage im Ortstermin ist keine Vermietung vorhanden.



## 3.2 Wohnhaus

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	2014
Modernisierung:	Keine seit dem Neubau
Außenansicht:	Erdgeschoss verklindert, Giebeldreiecke und Dachgaube mit Holz verschalt
Energieausweis:	Liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Ist gegeben

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fertighaus in Holzbauweise, Hersteller DanHaus
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände:	Holzständerbauweise
Innenwände:	Holzständerbauweise
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion in Holz
Dachform:	Satteldach mit ca. 45 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Keiner
Dachentwässerung:	Zinkblech
Hauseingang(-sbereich):	Ebener Zugang zum Hauseingang von der Straße
Treppen:	
Innentreppe:	Holztreppe zum Obergeschoss, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss
Außentreppe:	Keine

### *Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*

Erdgeschoss:	Diele, Küche/Esszimmer, Wohnzimmer, Gästezimmer, Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum und Terrasse
Dachgeschoss:	Flur, Bad, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Balkon

### 3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen in allen Räumen nicht bekannt, da ein Zutritt zum Wohnhaus nicht gestattet wurde.***

**Fenster und Türen:**

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Zweischeibenverglasung aus dem Baujahr Fensterbänke innen nicht bekannt Fensterbänke außen als Klinker-Rollschicht
Rollläden:	Keine vorhanden
Türen:	
Eingangstüren:	Aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Zimmertüren:	Nicht bekannt

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Wärmepumpe, Wärmeübertragung vermutlich über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Solaranlage:	Keine vorhanden
Photovoltaikanlage:	Keine vorhanden
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt

***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt

***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes***

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giebelbalkon</li><li>• Dachgaube</li></ul>
Belichtung und Besonnung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig gem. Bauantragsplan
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Balkongeländer fehlt</li></ul>

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus befindet sich aufgrund des äußeren Anscheins in einem guten baulichen Zustand.  Es kann keine Aussage über die Ausstattung und den Zustand im Innenbereich getätigt werden.
-----------------------	--

### 3.3 Einfamilienwohnhaus (Altbau)

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1920
Modernisierung:	Nicht bekannt
Außenansicht:	Keller mit Sandsteinen, Erd- und Dachgeschoss mit Faserzemetplatten verkleidet

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise im Keller, vermutlich ausgemauertes Holzfachwerk ab Erdgeschoss
Fundamente:	Sandsteine
Umfassungswände:	Mauerwerk (ausgemauertes Holzfachwerk)
Innenwände:	Mauerwerk (ausgemauertes Holzfachwerk)
Geschossdecken:	Vermutlich Kaiserdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendach in Holz
Dachform:	Satteldach, 45 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Fallrohre

Zugangsbereich: Über Außentreppe mit 6 Steigungen

Treppen: Vermutlich Holztreppe zum Dachgeschoss, Kellertreppe nicht bekannt

#### *Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*

Erdgeschoss:	Nicht bekannt
Dachgeschoss:	Nicht bekannt
Kellergeschoss:	Nicht bekannt

#### 3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses (Altbau)

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen in allen Geschossen nicht bekannt, da der Zutritt zum Wohnhaus nicht gestattet wurde.*

#### Fenster und Türen:

Fenster:	Alte Holzfenster mit Zweischeibenverglasung Fensterbänke innen nicht bekannt Fensterbänke außen aus Aluminium
----------	---

Rollläden:	Im Erd- und Dachgeschoss aus Kunststoff vorhanden
Türen:	
Eingangstüren:	Aus Aluminium mit Glasausschnitt
Zimmertüren:	Nicht bekannt

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Solaranlage:	Keine vorhanden
Photovoltaikanlage:	Keine vorhanden
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt

### ***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt

### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes***

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>
Belichtung und Besonnung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeitsschäden an den Faserzementlatten</li><li>• Kleinere Risse im Kellermauerwerk</li><li>• Außenwandverkleidung asbesthaltig</li><li>• Keine dem heutigen Standard entsprechenden Wärmedämmung vorhanden</li></ul>

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus befindet sich aufgrund des äußeren Anscheins in einem einfachen baulichen Zustand.  Es kann keine Aussage über die Ausstattung und den Zustand im Innenbereich getätigt werden.
-----------------------	--

### 3.4 Garage

#### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Massive Doppelgarage
Baujahr:	1997
Modernisierung:	Vermutlich keine seit der Erstellung
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach ca. 40 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen
Zugangsbereich:	Ebene Zufahrt
Treppen:	Nicht bekannt

#### *Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*

Erdgeschoß:	Abstellraum, Holzlege
-------------	-----------------------

#### 3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im kompletten Gebäude nicht bekannt, da der Zutritt verweigert wurde.*

#### *Fenster und Türen:*

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung
Außentüren:	Holztüre, Sektionaltore

#### *Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt

#### *Besondere Einrichtungen,*

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Keine
Belichtung und Besonnung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Von außen keine Ersichtlich

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Die Garage befindet sich allgemein in einem mittleren bis guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

**3.5 Scheune****3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Landwirtschaftliches Scheunengebäude
Baujahr:	Ca. 1920
Modernisierung:	Vermutlich keine innerhalb der letzten zwanzig Jahren
Außenansicht:	Ausgemauertes Holzfachwerk bzw. Holzverschalung

**3.5.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	Holzbauweise
Fundamente:	Sandsteine
Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke zum Lagerboden

Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach ca. 40 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen

Zugangsbereich:	Ebene Zufahrt
Treppen:	Nicht bekannt, vermutlich nur Holzleitern

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoß: Nicht bekannt, vermutlich nur Barren und Tenne

**3.5.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Scheune**

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im kompletten Gebäude nicht bekannt, da der Zutritt verweigert wurde.***

**Fenster und Türen:**

Fenster:	Ein Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Außentüren:	Holzschiebetor

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Keine
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen,**

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	An der Scheune sind zwei Werbetafeln angebracht. Die jährlichen Mieteinnahmen hierfür belaufen sich gemäß Aussage auf 150 € je Werbetafel. Der Pächter der Werbetafeln ist die Firma Tiefenbacher Außenwerbung. Eine Berücksichtigung im Verkehrswert wurde nicht vorgenommen, da der Werteeinfluss sich im Rahmen der Schätzungsgenauigkeit bewegt.
---------------------	--

Belichtung und Besonnung:	Schlecht
---------------------------	----------

Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt
----------------------	---------------

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzfachwerk mit Schäden</li><li>• Dachrinne tlw. durchgerostet</li></ul>
---------------------------	---

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:	Die Scheune befindet sich allgemein in einem einfachen dem Baujahr entsprechenden Zustand.
-----------------------	--

### 3.6 Angebauter Stall

#### 3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Massives einfaches Stallgebäude
Baujahr:	Ca. 1930
Modernisierung:	Vermutlich keine innerhalb der letzten 30 Jahre
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen im Bereich des Erdgeschoss, Holzverschalung im Dachgeschoss

#### 3.6.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise im Erdgeschoss, Holzfachwerk im Dachgeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach ca. 40 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen
Zugangsbereich:	Ebene Zufahrt
Treppen:	Nicht bekannt

#### *Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*

Erdgeschoß:	Vermutlich ehemaliger Kuhstall mit Nebenraum
Dachgeschoss:	Vermutlich Lagerboden

#### 3.6.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Stall

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im kompletten Gebäude nicht bekannt, da der Zutritt verweigert wurde.*

#### *Fenster und Türen:*

Fenster:	Stahlfenster mit Einscheibenverglasung
Außentüren:	Holztüre

#### *Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen,**

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Keine

Belichtung und Besonnung: Schlecht

Grundrissgestaltung: Nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: Allgemein einfache und verbrauchte Konstruktion

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Der Stall befindet sich allgemein in einem einfachen und verbrauchten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

### 3.7 Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Bruttogrundflächen

#### 3.7.1 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen übernommen und überschlägig auf Plausibilität überprüft.

##### Wohnhaus (Neubau)

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		78,40 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Wohnen		50,60 m <sup>2</sup>
	Summe:		129,00 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche des Wohnhaus (Neubau) wird gerundet mit 129 m<sup>2</sup> angesetzt.

##### Wohnhaus (Altbau)

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		65,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Wohnen		50,00 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Keller	60,00 m <sup>2</sup>	
	Summe:	60,00 m <sup>2</sup>	115,00 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche des Wohnhaus (Altbau) wird gerundet mit 115 m<sup>2</sup> angesetzt.

##### Garage

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Garage	50,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	Lager	50,00 m <sup>2</sup>	
	Summe:	100,00 m <sup>2</sup>	

Die Nutzfläche der Garage wird gerundet mit 100 m<sup>2</sup> angesetzt.

##### Scheune

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Scheune	126,00 m <sup>2</sup>	
	Summe:	126,00 m <sup>2</sup>	

Die Nutzfläche der Scheune wird gerundet mit 126 m<sup>2</sup> angesetzt.

##### Stall

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Stall	30,00 m <sup>2</sup>	
	Summe:	30,00 m <sup>2</sup>	

Die Nutzfläche des Stalls wird gerundet mit 30 m<sup>2</sup> angesetzt.

### 3.7.2 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

#### Einfamilienwohnhaus (Neubau):

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	95,40 m <sup>2</sup>	1	95,40 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	95,40 m <sup>2</sup>	1	95,40 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>190,80 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses (Neubau) wird gerundet mit 191 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Einfamilienwohnhaus (Altbau):

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Kellergeschoss	85,50 m <sup>2</sup>	1	85,50 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	85,50 m <sup>2</sup>	1	85,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	85,50 m <sup>2</sup>	1	85,50 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>256,50 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses (Neubau) wird gerundet mit 257 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Garage:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	56,70 m <sup>2</sup>	1	56,70 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>56,70 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche Garage wird gerundet mit 57 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Scheune:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	140,00 m <sup>2</sup>	1	140,00 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>140,00 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche der Scheune wird gerundet mit 140 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Stall:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	35,00 m <sup>2</sup>	1	35,00 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>35,00 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des Stallgebäudes wird gerundet mit 35 m<sup>2</sup> angesetzt.

### 3.8 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss. Der Zugang zum Grundstück ist mit Mauerwerkspfeilern, einem zweiflügeligen Holztor und einer Holztüre abgeschlossen. Die Zufahrt und die Hofflächen sind mit Betonpflastersteinen befestigt bzw. geschottert. Der Zugang zum Hauseingang ist tlw. mit Betonsteinpflaster angelegt. Die Terrasse ist mit großformatigen Fliesen belegt. Die restlichen Freiflächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein kleines altes Hühnerhaus.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern, Garage und Scheune bebaute Grundstück in 97688 Bad Kissingen, Kleinbracher Straße 26 a und b sowie ein unbebautes Garten- grundstück zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Kleinbrach, Blatt 822

Bestandsver- zeichnis lfd- Nr.	Gemarkung:	Bezeichnung	Flurstück	Fläche
1	Kleinbrach	Kleinbracher Straße 26 a Gebäude und Freiflächen, Landwirtschaftsfläche	823 und 823/1	1.276 m <sup>2</sup>
3	Kleinbrach	Kleinbracher Straße 26a und b Gebäude und Freiflächen	826 und 826/4	903 m <sup>2</sup>
			Gesamtfläche	2.179 qm

### 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Er-

trags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 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 Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- 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. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,  
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,  
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

## 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1

Satz 4 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV 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 das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

##### Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
  - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
- oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewer-

tenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

### **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.<sup>1)</sup>

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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 bebauten 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, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für allgemeines Wohngebiet für die Stadt Bad Kissingen, Ortsteil Kleinbrach im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Landkreis Bad Kissingen zum **Stichtag 01.01.2024**.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 823 und 823/1

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	Flurstück 823 zu 1.166 m <sup>2</sup> Flurstück 823/1 zu 110 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 1.276 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 826 und 826/4

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	Flurstück 826 zu 868 m <sup>2</sup> Flurstück 826/4 zu 35 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 903 m <sup>2</sup>

### 4.3.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 823 und 823/1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,05	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	84,00 €/m <sup>2</sup>	
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k. Angaben	1.276 m <sup>2</sup>	× 1,00	
Erschließung	erschlossen	Erschließung muss noch geregelt werden	× 0,90	E02
Bebaubarkeit	Ohne Probleme	Eingeschränkt	× 0,80	E03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	60,48 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>60,48 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>60,48 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.276 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 77.172,48 € <b>rd. 77.200,00 €</b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** für Flurstücke 823 und 823/1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt

**77.200,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.
- E03** Aufgrund der noch nicht geregelten Erschließung im Bereich Zufahrt, Entwässerung, Strom usw. wird ein Abschlag in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) vorgenommen.
- E04:** Auf Grund der eingeschränkten Bebaubarkeit durch die ungünstige Grundstücksform und die vorhandene Überbauung wird ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) vorgenommen.

## 4.3.2 Verkehrswertermittlung für das Flurstück 823 und 823/1

<b>b/a-freie Bodenwert</b> des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag		<b>72.200,00 €</b>
<b>Werteinfluss der Belastung durch das Recht</b>		
▪ <b>wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus</b>		
Überbaute Grundstücksfläche	110 m <sup>2</sup>	
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x 60,48 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche</b>		- 6.652,80 €
▪ <b>wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus</b>		
Überbaurente	330 €/Jahr	
Kapitalisierungsfaktor bei 3% und 60 Jahren jährlich vorschüssig	x 27,6765	
<b>Barwert der Überbaurente</b>		+ 9.133,25 €
Überbaute Grundstücksfläche	110 m <sup>2</sup>	
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x 60,48 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	6.652,80 €	
Abzinsungsfaktor bei 3% und 60 Jahren	x 0,169733	
<b>abgezinsten Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche</b>		+ 1.129,20
▪ <b>ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile</b>		+/- 0 €
<b>Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>		= <b>75.809 65 €</b>
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	x 0,05	
<b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	3.790 48
<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	=	<b>72.019,17 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
<b>Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	=	<b>72.019,17 €</b>
<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks 823 und 823/1</b>		<b>72.000,00 €</b>

**Ermittlung der Überbaurente**

Überbaute Fläche		110 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus	x	60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks zum Zeitpunkt des Überbaus	=	6.600 €
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	x	5 %
<b>Überbaurente, jährlich vorschüssig</b>	=	<b>330 €</b>

### 4.3.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 826 und 826/1/1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,05	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 84,00 €/m <sup>2</sup>	E01	
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k. Angaben	903 m <sup>2</sup>	× 1,00	
Erschließung	Voll erschlossen	Voll erschlossen	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		= 84,00/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>		= <b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= <b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 903 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	= 75.852,00 € <b>rd. <u>75.850,00 €</u></b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** für die Flurstücke 826 und 826/4 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt

**75.850,00 €.**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

### 4.4.2 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<sup>2</sup>) 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.

### **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.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **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.

### **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.

### **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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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 dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **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.

## **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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Neubau	Einfamilienhaus Altbau	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.053,00 €/m <sup>2</sup> BGF	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	191,00 m <sup>2</sup>	257,00 m <sup>2</sup>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	216.123,00 €	186.325,00 €	27.645,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	411.930,44 €	355.135,45 €	52.691,37 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	411.930,44 €	355.135,45 €	52.691,37 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre	70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre	15 Jahre	21 Jahre
• prozentual		16,67 %	78,57 %	58,00 %
• Faktor	x	0,8333	0,2143	0,42
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	343.261,64 €	76.105,53 €	22.130,38 €

Gebäudebezeichnung		Scheune	Stall	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	140,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	34.300,00 €	8.575,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100	190,6/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	65.375,80 €	16.343,95 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	65.375,80 €	16.343,95 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre	
• prozentual		75,00 %	75,00 %	
• Faktor	x	0,25	0,25	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	16.343,95 €	4.085,99 €	

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>461.927,49 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>23.096,37 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>485.023,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>75.850,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>560.873,86 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>504.786,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.400,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>469.386,47 €</b>
<b>rd.</b>		<b>470.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Neubau

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
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 %	0,0 %	50,8 %	49,2 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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: Einfamilienhaus Neubau**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	50,8	510,54
4	1.215,00	49,2	597,78
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 1.108,32
gewogener Standard = 3,5			

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 1.108,32 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 • Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010) × 0,950

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.052,90 €/m² BGF  
 rd. 1.053,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Altbau**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 725,00
gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 725,00 €/m² BGF  
 rd. 725,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Stall**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Neubau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Giebelbalkon	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

### 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 für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (461.927,49 €)	23.096,37 €
Summe	23.096,37 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus Neubau

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

### 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 Instandhaltungszustands 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: Einfamilienhaus Neubau

Das Gebäude wurde 2014 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 2014 = 12$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $72 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$ ) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2014.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Altbau

Das Gebäude wurde ca. 1920 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1920 = - 106$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} =$ ) - 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Das Gebäude wurde 1997 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1997 = 29$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $50 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$ ) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune und Stall**

Die Gebäude wurden ca. 1920 und 1930 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1920 = 106$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $40 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} =$ ) - 66 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

### 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.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	14.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorteil durch den Überbau auf Flurstück 823/1 und 823 23.800,00 €</li> <li>• Zu zahlender Barwert der Überbaurente -9.200,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 50.000,-- € vorgenommen (ca. 10 % des vorläufigen Verkehrswertes) -50.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-35.400,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **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.

### **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.

### **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.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Neubau	1	Wohnung Neubau	129,00		8,00	1.032,00	12.384,00
Einfamilienhaus Altbau	2	Wohnung Altbau	115,00		6,00	690,00	8.280,00
Garage	3	Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Scheune	4	Halle Scheune	126,00		1,00	126,00	1.512,00
Stall	5	Halle Stall	30,00		1,00	30,00	360,00
Summe			400,00	2,00		1.958,00	23.496,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>23.496,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>5.341,52 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 18.154,48 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>3,00 %</b> von <b>75.850,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.275,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.878,98 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>60</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>27,676</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 439.466,65 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 75.850,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 515.316,65 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 515.316,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>35.400,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 479.916,65 €</b>
	<b>rd. 480.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> 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)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 48,00 €	192,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	244,00 m <sup>2</sup> × 14,40 €/m <sup>2</sup>	3.513,60 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 108,00 €	432,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		469,92 €
Summe			5.341,52 €

Bemerkung: Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für die Scheune und den Stall wurden als Garage gerechnet.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**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.
Sonstige Rechte und Belastungen	14.600,00 €
• Vorteil durch den Überbau auf Flurstück 823/1 und 823	23.800,00 €
• Zu zahlender Barwert der Überbaurente	-9.200,00 €
Weitere Besonderheiten	-50.000,00 €
• Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 50.000,-- € vorgenommen (ca. 10 % des vorläufigen Verkehrswertes)	-50.000,00 €
Summe	-35.400,00 €

## 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **470.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **480.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäuser, Garage und Scheune bebaute Grundstück in 97688 Bad Kissingen, Kleinbracher Straße 26 a und b sowie ein unbebautes Gartengrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 **aufgrund des äußeren Anscheins** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Kleinbrach	822	9	823 und 823/1	1.276 m <sup>2</sup>	<b>72.000,-- €</b>
Kleinbrach	822	10	826 und 826/4	903 m <sup>2</sup>	<b>470.000,-- €</b>

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.



Züntersbach, den 12. Februar 2026

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA

**Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024**

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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. 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

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

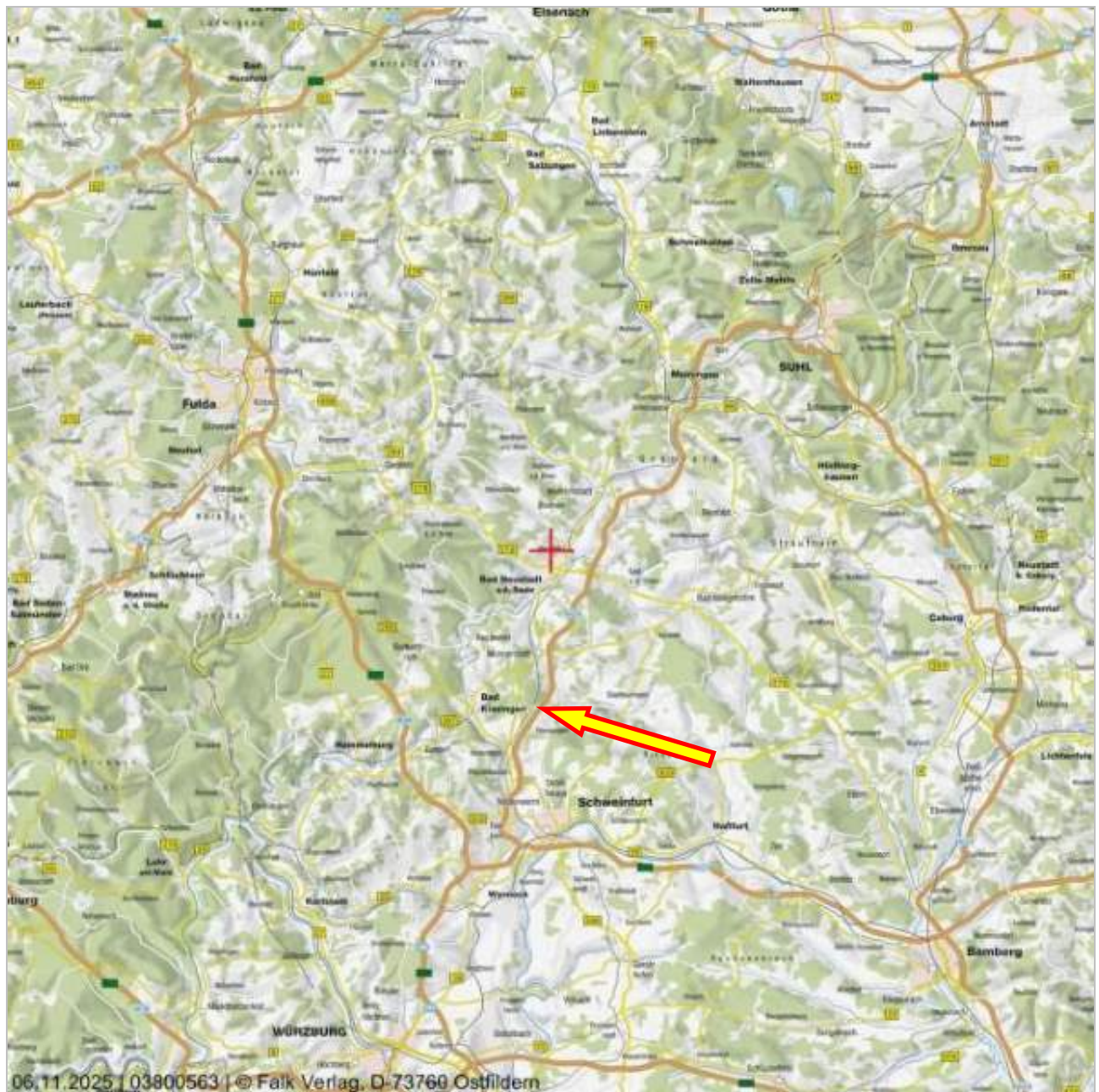
## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Markt- und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

## 5.3 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5.3:** Schnitt Wohnhaus
- Anlage 5.4:** Ansichten
- Anlage 6:** Fotos des Bewertungsobjektes

### Anlage 1: Lage in der Region



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
 Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 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

### Anlage 2: Innerörtliche Lage



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

**Anlage 3: Luftbild von Kleinbrach im Bereich des Bewertungsgrundstücks**

10.02.2026 | 64023950 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

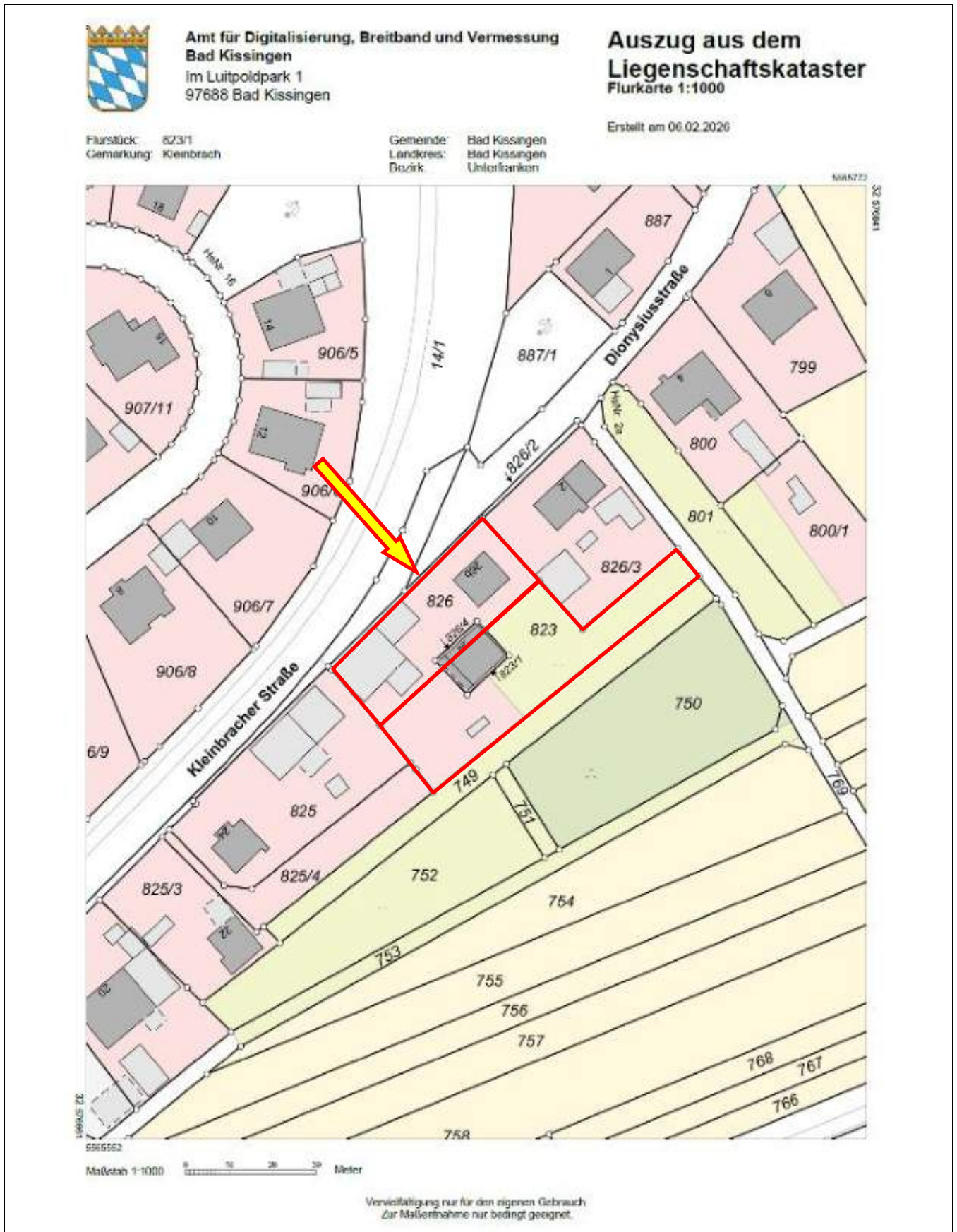
**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

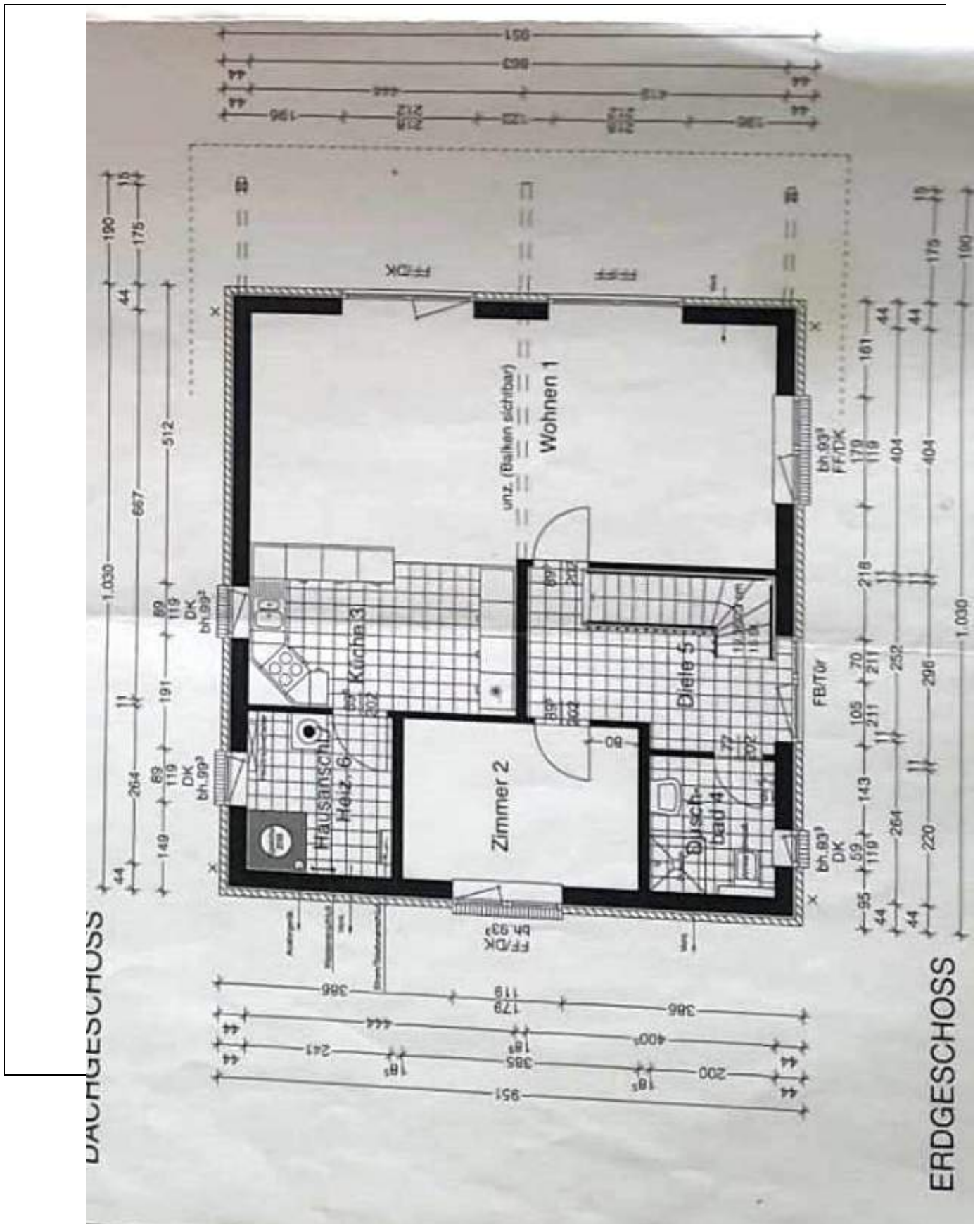
**Datenquelle**

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

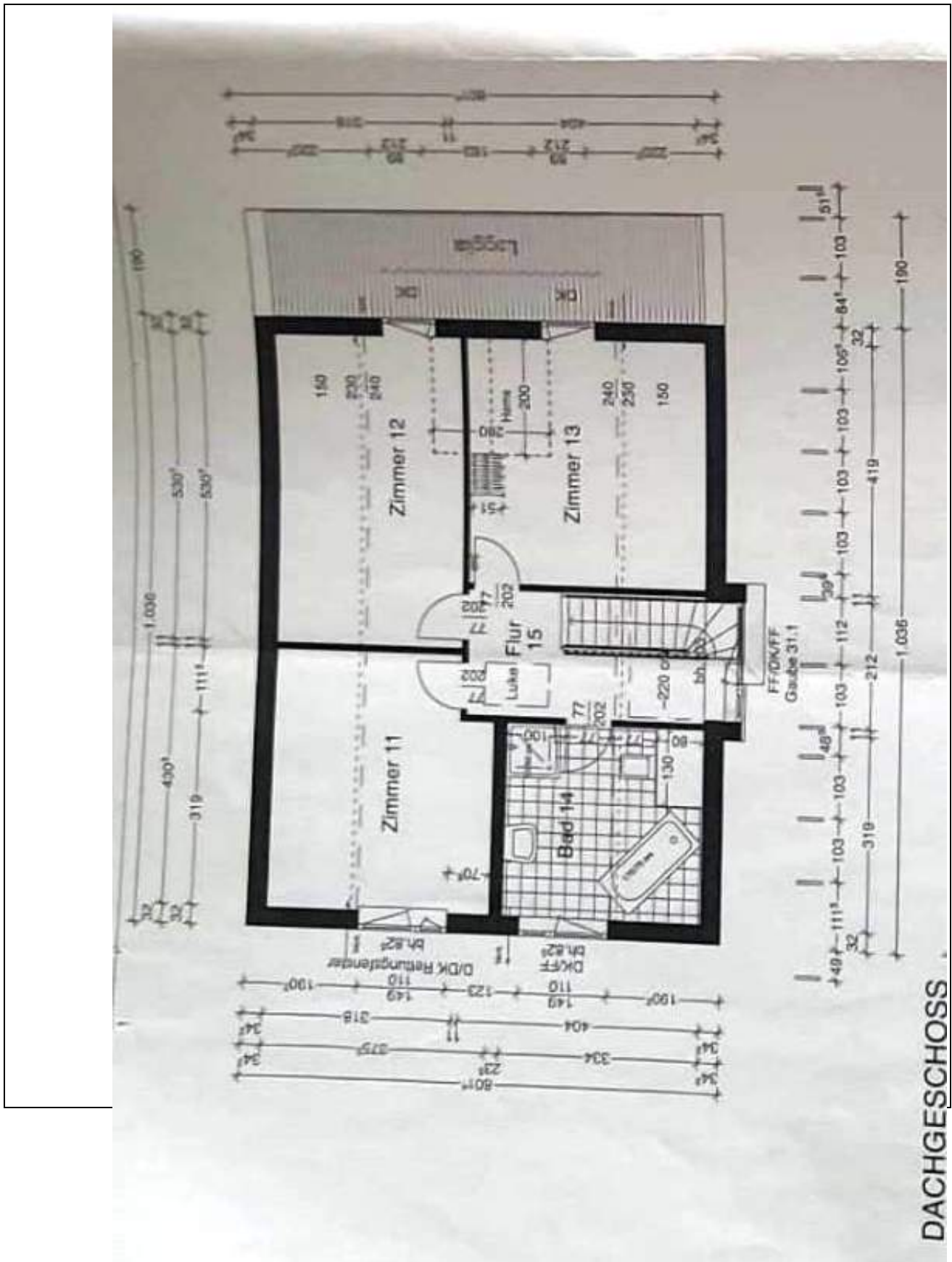
### Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



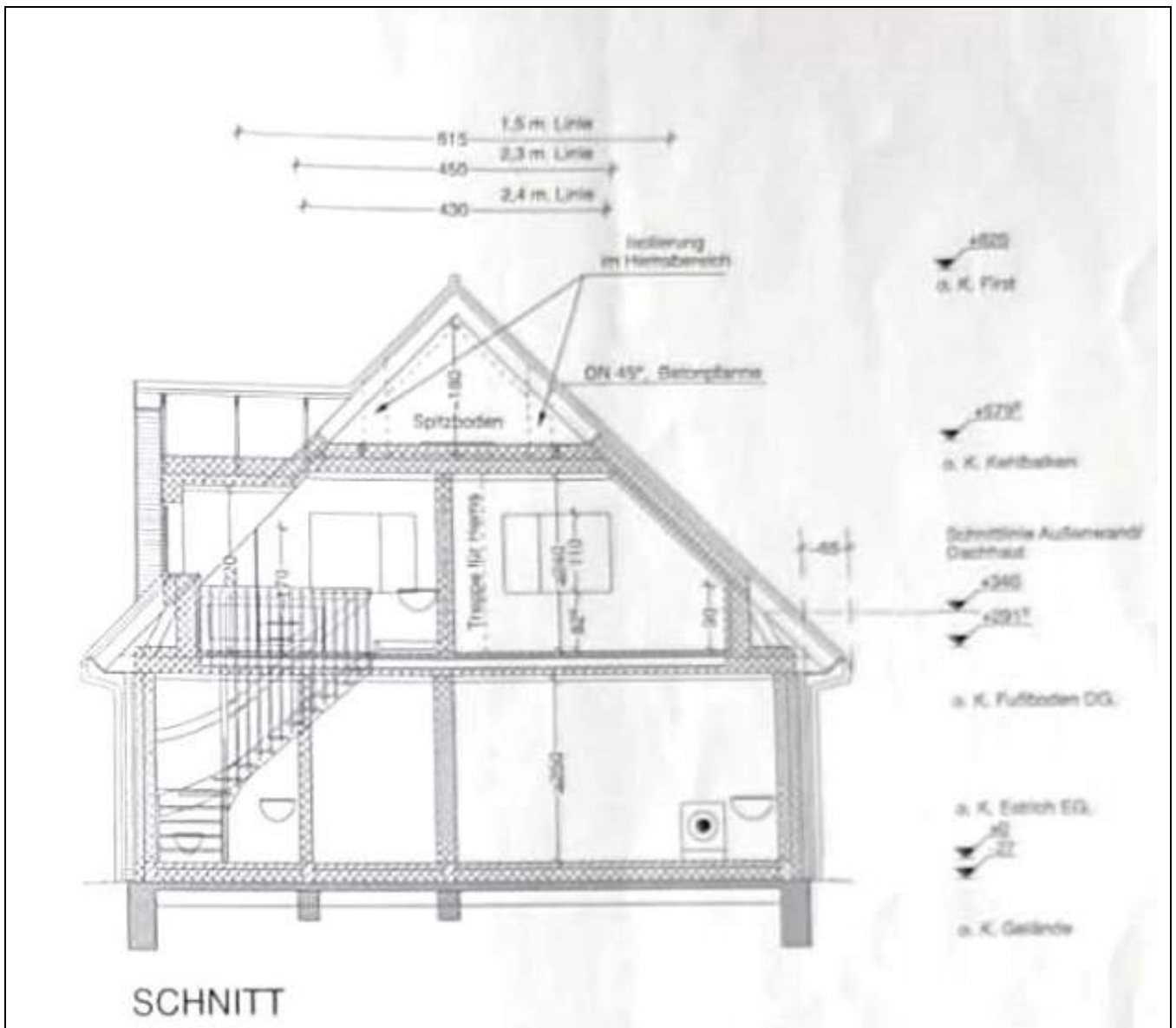
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss



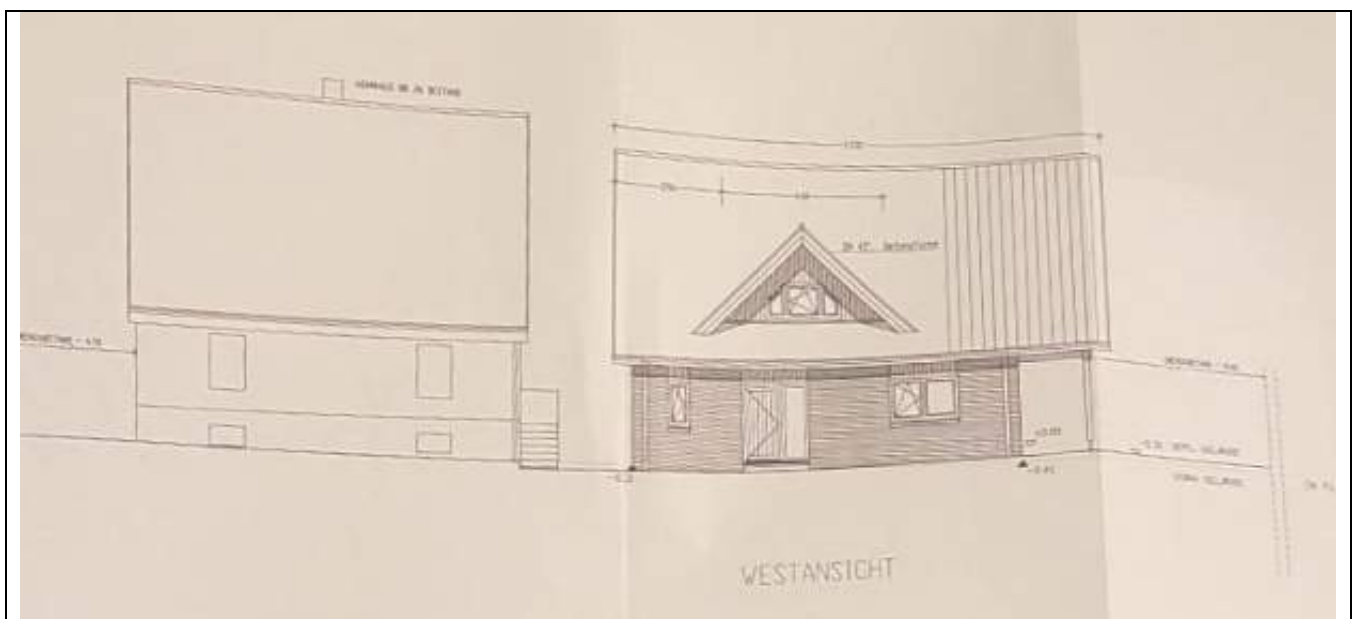
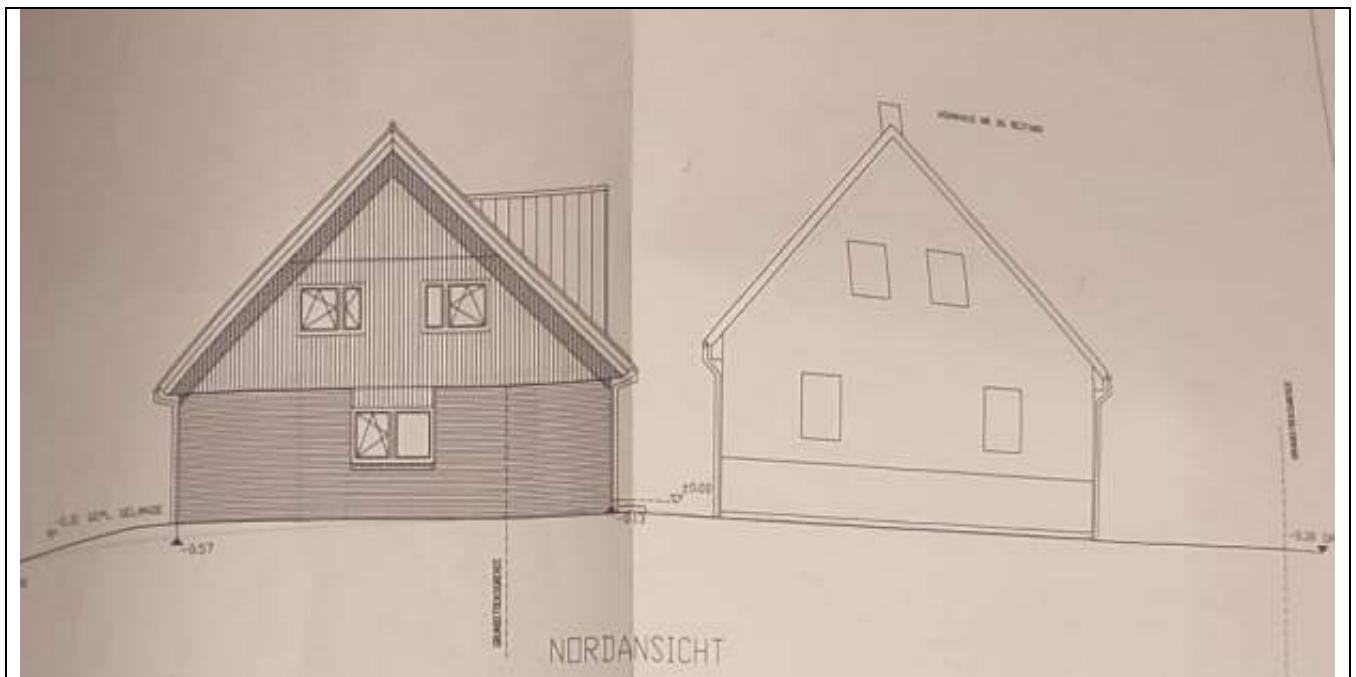
Anlage 5.2: Grundriss Dachgeschoss

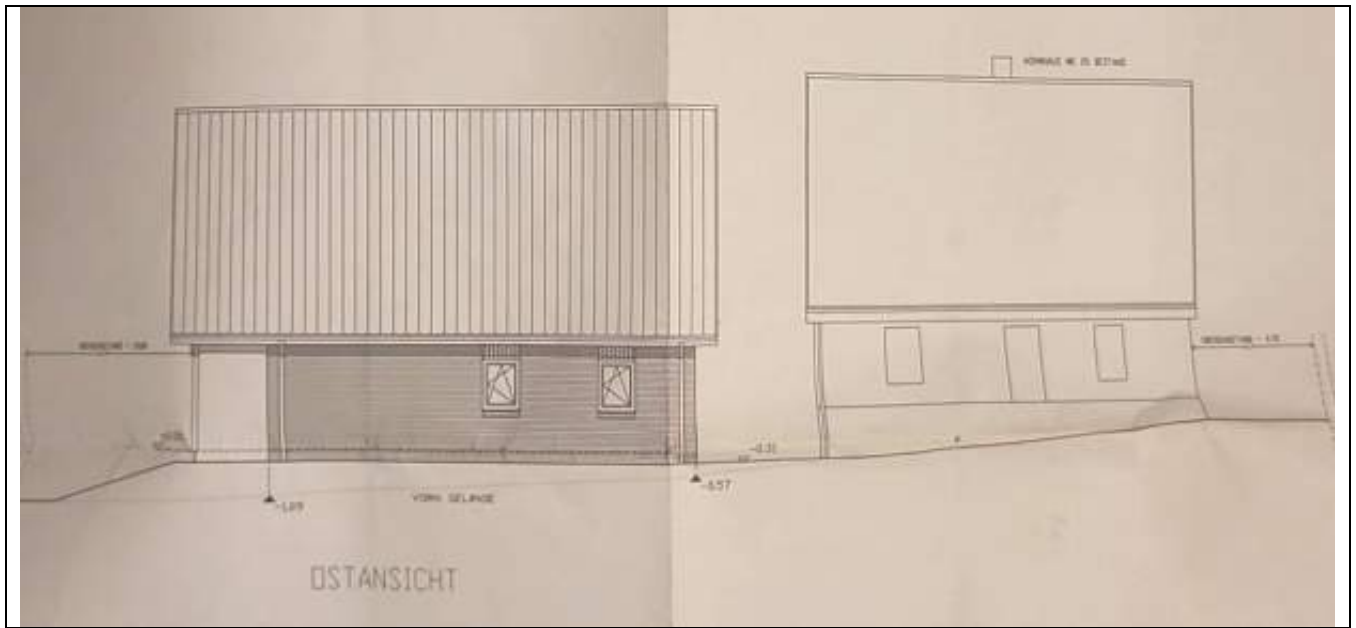


### Anlage 5.3: Schnitt Wohnhaus



### Anlage 5.4: Ansichten





### Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

#### Übersichtsplan zu den Fotos des neuen Wohnhauses

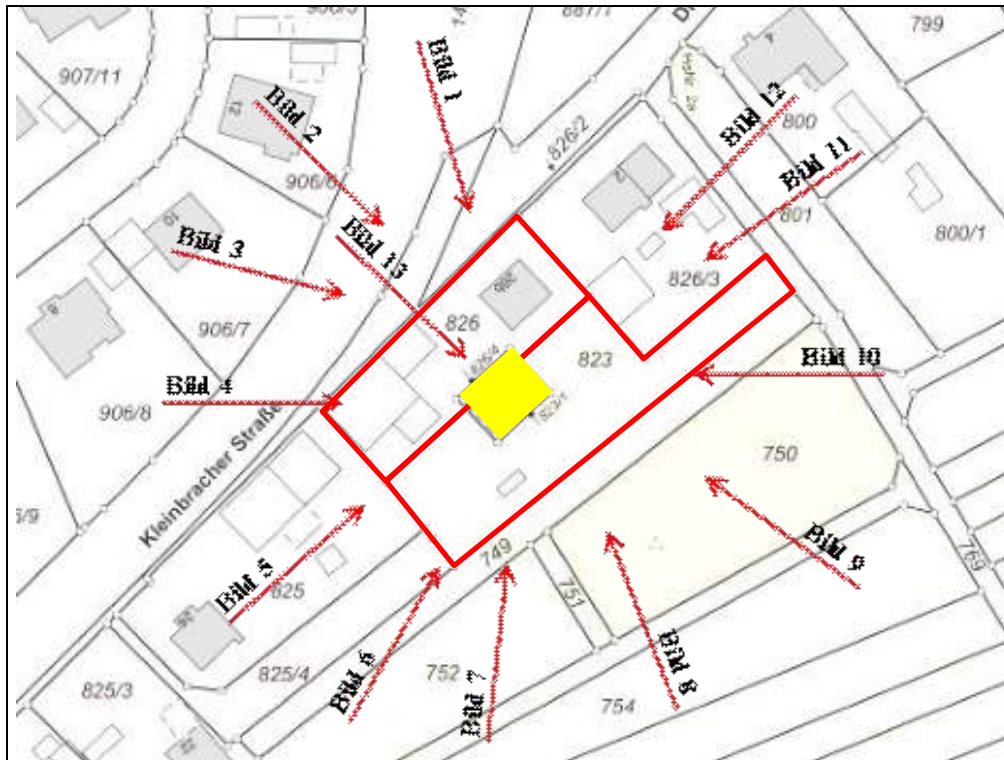


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Norden

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Nordwesten

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Nordwesten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Westen

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Südwesten

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Südwesten

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Süden

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Südosten

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Südosten

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Osten

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Nordosten

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt (Neubau) von Nordosten

Bild 13



Blick auf die Haustüre

Bild 14



Blick auf die Wärmepumpe als Heizsystem

Bild 15



Blick auf die Klinkerverkleidung der Außenwand

Bild 16



Blick auf die Terrasse mit großformatigen Fliesen

Bild 17



Blick auf einen gemauerten Brunnen (ohne Funktion) und den Hauseingang

Bild 18



Blick auf das Fehlen von Brettern des Balkongeländers

Bild 19



Blick auf die Gaube über dem Hauseingang

### Übersichtsplan zu den Fotos des alten Wohnhauses

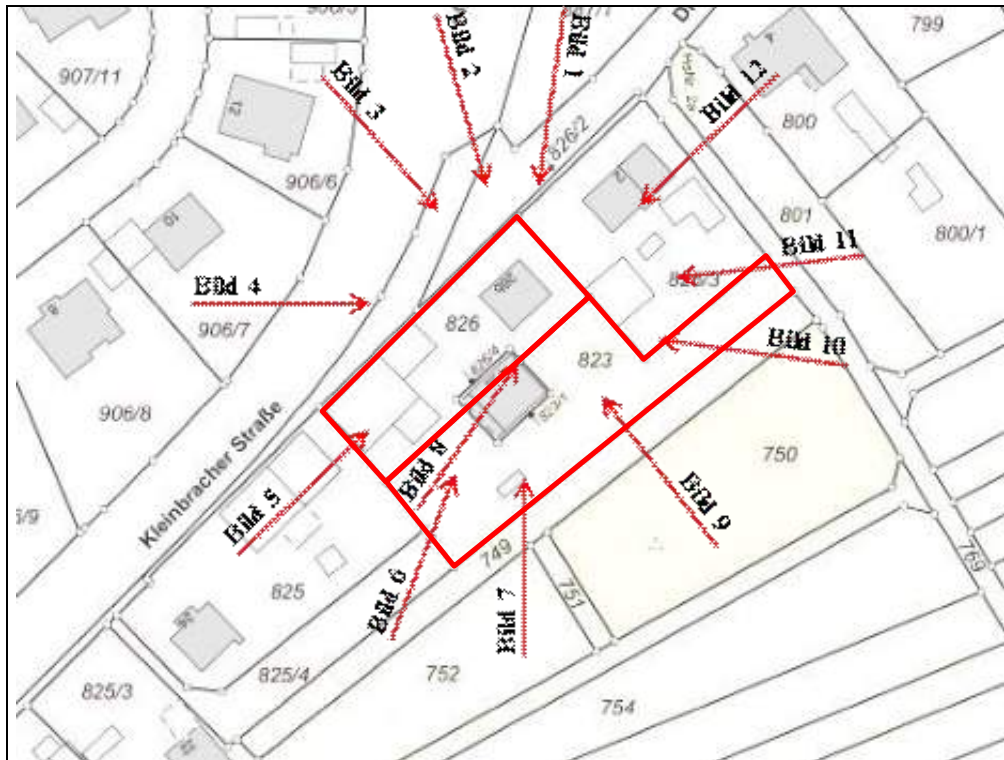


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Norden

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Norden

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Nordwesten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Westen

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Südwesten

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Südwesten

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Süden

Bild 8



Blick auf die Terrasse des alten Wohnhauses

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Südosten

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Südosten

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Osten

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt (Altbau) von Nordosten

Bild 13



Blick auf die Hauseingangstreppe

Bild 14



Blick auf den Hauseingangsbereich

Bild 15



Blick auf den Zugang zum Keller

Bild 16



Blick auf eine Fensterbank und den Zustand der alten Holzfenster

Bild 17



Blick auf Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Faserzementverkleidung

Bild 18



Blick auf das Kellermauerwerk und ein Kellerfenster

Bild 19



Blick auf den Zustand der Fenster

### Übersichtsplan zu den Fotos der Garage und der Scheune

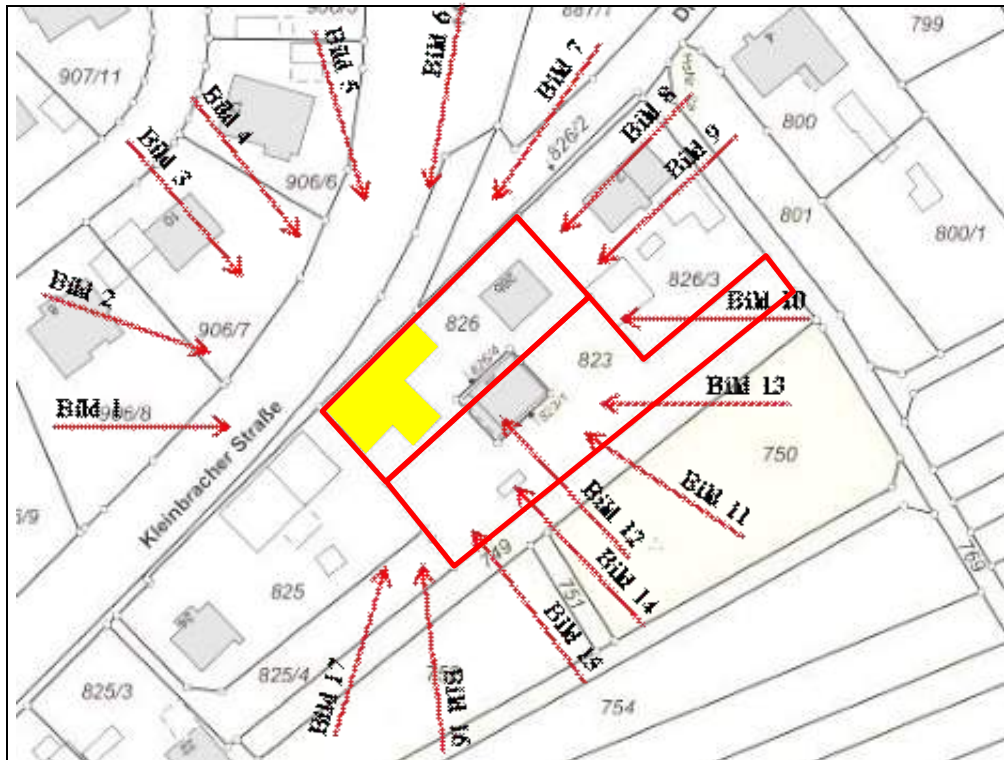


Bild 1



Blick auf die Scheune und die Garage von Westen

Bild 2



Blick auf die Garage und die Scheune von Nordwesten

Bild 3



Blick auf die Scheune von Nordwesten

Bild 4



Blick auf die Garage von Nordwesten

Bild 5



Blick auf die Garage von Norden

Bild 6



Blick auf die Garage von Nordosten

Bild 7



Blick auf die Garage von Nordosten

Bild 8



Blick auf die Scheune und die Garage von Nordosten

Bild 9



Blick auf den angebauten Stall, die Scheune und die Garage von Nordosten

Bild 10



Blick auf den angebauten Stall, die Scheune und die Garage von Nordosten

Bild 11



Blick auf die Garage von Südosten

Bild 12



Blick auf die Garage von Südosten

Bild 13



Blick auf den angebauten Stall und die Scheune von Osten

Bild 14



Blick auf den angebauten Stall von Südosten

Bild 15



Blick auf die Scheune und den Stall vom Südosten

Bild 16



Blick auf die Scheune von Südosten

Bild 17



Blick auf den angebauten Stall von Süden

Bild 18



Blick auf ein Garagensektionaltor

Bild 19



Blick auf die Nebeneingangstüre zur Garage

Bild 20



Blick auf Schäden an den Holzbalken

Bild 21



Blick auf das verwitterte Holz der Scheune im Traufenbereich

Bild 22



Blick auf den alten Hühnerstall im Süden des Bewertungsgrundstücks

Bild 23



Blick auf den alten Hühnerstall im Süden des Bewertungsgrundstücks

Bild 24



Blick auf den alten Hühnerstall im Süden des Bewertungsgrundstücks

Bild 25



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von Nordwesten