

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)
Uschertsgrün 42
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 11.03.2024
Az.: **1 K 2/24 (XXX)**

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95233 Helmbrechts, Parkstraße 7

Grundbuch
Wüstenselbitz

Blatt
1355

Gemarkung
Wüstenselbitz

Flurstück
137/3

Eigentümer *XXX*
(lt. Grundbuch):



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.03.2024 ermittelt mit rd.

13.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	10
3.5	Besondere Bauteile, Zustand des Bewertungsobjekts.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.6	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Anlagen	23
6.1	Regional- und Stadtplan	23
6.2	Lageplan.....	24
6.3	Planunterlagen.....	25
6.4	Bildanlage.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus

Objektadresse: Parkstraße 7
95233 Helmbrechts / OT Wüstenselbitz

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Wüstenselbitz; Flst.-Nr.: 137/3;
Fläche: 321 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 05.02.2024

Eigentümer: XXX

Gläubiger: XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 02.03.2024

Qualitätstichtag: 02.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 12.02.2024); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- es waren keine Planunterlagen verfügbar
- schematische Grundrisse für Erd- und Dachgeschoss wurden erstellt
- ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor
- Dacheindeckung und Fassadenplatten ggf. asbesthaltig
- das Kellergeschoss wurde aufgrund des starken Schimmelbefalls bereits beim Treppenabgang nicht betreten
- Frau XXX vom XXX (Bayreuth) war zum Ortstermin nur anfänglich mit anwesend

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Helmbrechts, ca. 8.400 Einwohner; Ortsteil Wüstenselbitz
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none">- Bahnverbindung: Helmbrechts-Münchberg mit Verbindung zur Hauptstrecke München-Berlin- ca. 3 km nach Helmbrechts- ca. 5 km zur B289- ca. 8 km zur A9 (AS 36 Münchberg Süd)- ca. 10 km nach Münchberg- ca. 20 km nach Hof- ca. 20 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - zentral im Ort gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Helmbrechts vorhanden - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Helmbrechts, Münchberg und Hof
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist leicht nach Süd-Ost geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - das Wohnhaus steht direkt auf der Nord-Ost- und Süd-Ost-Grenze des Grundstücks zur Straße - auf der Nord-West-Seite des Grundstücks stehen mehrere Holzverschläge und eine kleine Holzscheune tlw. direkt auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn - ein Holzgartenhaus steht im Süd-West-Bereichs des Grundstücks mit geringem Abstand zur Straße
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/4:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(eingetragen am 16.01.2024)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden

Bodenordnungsverfahren:

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche W

Innenbereichssatzung:

keine

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

Bauordnungsrecht

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- das Bewertungsobjekt ist seit längerer Zeit unbewohnt
- die letzten Personen waren bis 15.04.2023 gemeldet
- das Bewertungsobjekt muss geräumt werden

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands nur bedingt unterstellt werden.

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

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	unzureichende Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Schiefer

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	- Holzbalkendecke - Stahlsteingewölbedecke
Hauseingang (-sbereich):	5-Stufen-Außentreppe zum Windfang und Diele mit Treppe
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschosstreppe:	Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	wegen starken Schimmelbefall nicht betreten
Erdgeschoss:	3 Zimmer; Küchen; Bad; Diele mit Treppenaufgang; Windfang
Obergeschoss:	5 Zimmer; Abseite; WC; Diele mit Treppenaufgang; Abstellkammer mit Treppe zum Spitzboden
Dachgeschoss:	Spitzboden

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Teppich; Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Kunststoffplatten; Holz

Küche:

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen; tlw. PVC
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz

Bad/WC: EG: Wanne; Waschbecken; WC
OG: WC

Bodenbeläge:	Fliesen; PVC
Wandbekleidungen:	Fliesen; Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzte Stahlsteingewölbedecke; Tapete, gestrichen

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos

Türen:

Eingangstür: einfache Holzzargentür mit Glasfelder

Nebeneingangstür:	einfache Holzzargentür mit Glasfeld
Zimmertüren:	einfachste Holzzargentüren, tlw. mit Glasfeld; tlw. niedrige Durchgangshöhe (tlw. unter 1,80m)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache und veraltete Installation; tlw. offenliegend
Heizung:	ein Holzofen im EG; tlw. elektrische Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	elektrische Boiler
Sanitäre Installation:	einfachste und veraltete Installation

Keller und Dach

Keller:	keine Angabe möglich
Kellerabgang:	starker Schimmelbefall an den Wänden und der Kellertür
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Schiefer, tlw. deutlich gealtert
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielen
Kamin:	2 gemauerte Kamine; stark versottet

3.3 Nebengebäude

kleine Scheune

3.4 Außenanlagen

- stark verwilderter Allgemeinzustand
- Neuanlage erforderlich
- gepflasterte Gehwege
- Einfriedung mit Holzlattenzaun
- Gartenhäuschen
- Holzverschlag und Holzlegen

3.5 Besondere Bauteile, Zustand des Bewertungsobjekts

- Besondere Bauteile: - Eingangstreppe
 - 3 Dachgauben
- Belichtung und Besonnung: gut; das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet
- Grundrissgestaltung: tlw. kleingliedrig
- Bauschäden und Baumängel: - tlw. starke Feuchtigkeitsschäden (u.a. durchfeuchteter Kellerabgang)
 - tlw. starker Pilzbefall
 - tlw. Putz- und Mauerwerksschäden
 - bei Begehung augenscheinlich mangelhafte Standsicherheit der Böden im Obergeschoss
 - tlw. starke Tür- und Fensterschäden
 - stark sanierungsbedürftige Innenräume (Boden / Wand / Decke)
 - tlw. schadhafte Fassade
 - schadhafter Eingangsbereich
 - tlw. schadhafte Sockelanschlüsse
 - Neuanlage der Außenanlagen notwendig
 - windschiefe Scheune
 - versottete Kamine
- Wirtschaftliche Wertminderungen: - Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig
 - keine zeitgemäße Heizung (el. Nachtspeicheröfen und ein Schwedenofen)
 - keine zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation
 - niedrige Zimmertüren
 - Kaltdach ohne Dämmung
 - tlw. deutlich gealterte Dacheindeckung
 - baujahrbedingt vermutlich asbesthaltige Fassaden- und Dachplatten
 - stark verwilderte Freifläche
 - tlw. stark verwitterte Scheune, Gartenhäuschen und Holzverschläge
 - Gebäude nicht geräumt und vermüllt
 - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart (u.a. Heizung; Dämmung; Fenster; Dach)
- sonstige Besonderheiten: - es liegt kein Energieausweis vor
 - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
 - das Bewertungsobjekt ist als abgewohnt zu bezeichnen (Boden, Wand, Decke, nicht zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation)
 - das Objekt muss geräumt werden
 - Grundsanieerung notwendig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95233 Helmbrechts, Parkstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Wüstenselbitz	36	1355
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Wüstenselbitz	137/3	321 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des

Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **27,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 02.03.2024
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstücksfläche = 321 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 27,00 €/m²	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	27,00 €/m²	
------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	27,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land		baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	27,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	27,00 €/m²
Fläche		×	321 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	8.667,00 €
		rd.	<u>8.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2024 insgesamt **8.700,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	720,00 €/m ² BGF	230,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	280,00 m ²	21,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	26.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	228.100,00 €	4.830,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.03.2024 (2010 = 100)	×	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.527,10 €	8.650,53 €
Regionalfaktor	×	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	428.953,46 €	9.083,06 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	15 Jahre
• prozentual		68,75 %	62,50 %
• Faktor	×	0,3125	0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.047,96 €	3.406,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

137.454,11 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		137.454,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.872,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	144.326,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	153.026,82 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	153.026,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	140.000,00 €
Sachwert	=	13.026,82 €
	rd.	13.000,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	1.000,00 €
große Gaube	18.500,00 €
kleine Gauben	7.000,00 €
Summe	26.500,00 €

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (137.454,11 €)	6.872,71 €
Summe	6.872,71 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Grundsanierung (280 m ² X 500,- €/m ² = 140.000,- €) zur Nutzbarkeit als Wohngebäude auf 25 Jahre Restnutzdauer	- 140.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der Standsicherheit - Objekträumung - Grundsanierung (u.a. Boden, Wand, Decke, Türen) - Sanierung, ggf. Austausch der Holzbauteile - Feuchtigkeits- und Mauerwerkssanierung - Geschossdeckensanierung - neue Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) - Dach- und Fassadeninstandsetzung - Ausbaurkosten (Boden / Wand / Decke) - Instandsetzung der Außenanlage (inkl. Sicherung der Scheune) - ggf. Rückbau der Holzverschläge 	
Summe	- 140.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; 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.

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.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 prozentual 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

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 Instandhaltungszustand sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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
- 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 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 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	wohnen	151,00	5,50	830,50	9.966,00
Summe		151,00		830,50	9.966,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

9.966,00 €

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.966,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.491,50 €
jährlicher Reinertrag	=	7.474,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 8.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	174,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.300,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	142.527,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	151.227,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	151.227,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	140.000,00 €
Ertragswert	=	11.227,66 €
	rd.	11.000,00 €

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.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen 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) 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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 bestimmt.

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. **13.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **11.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95233 Helmbrechts, Parkstraße 7

Grundbuch	Blatt
Wüstenselbitz	1355
Gemarkung	Flurstück
Wüstenselbitz	137/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2024 mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schauenstein, den 11.03.2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

ErbbauRG:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

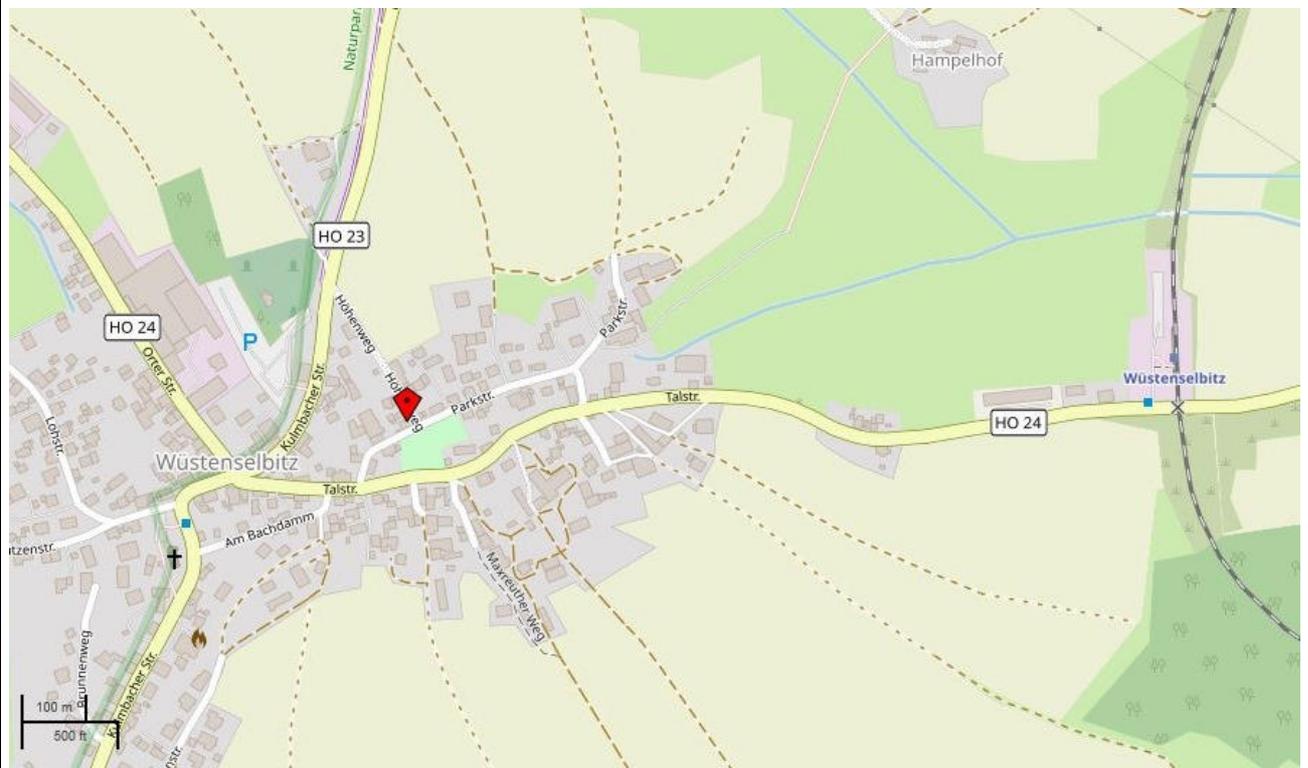
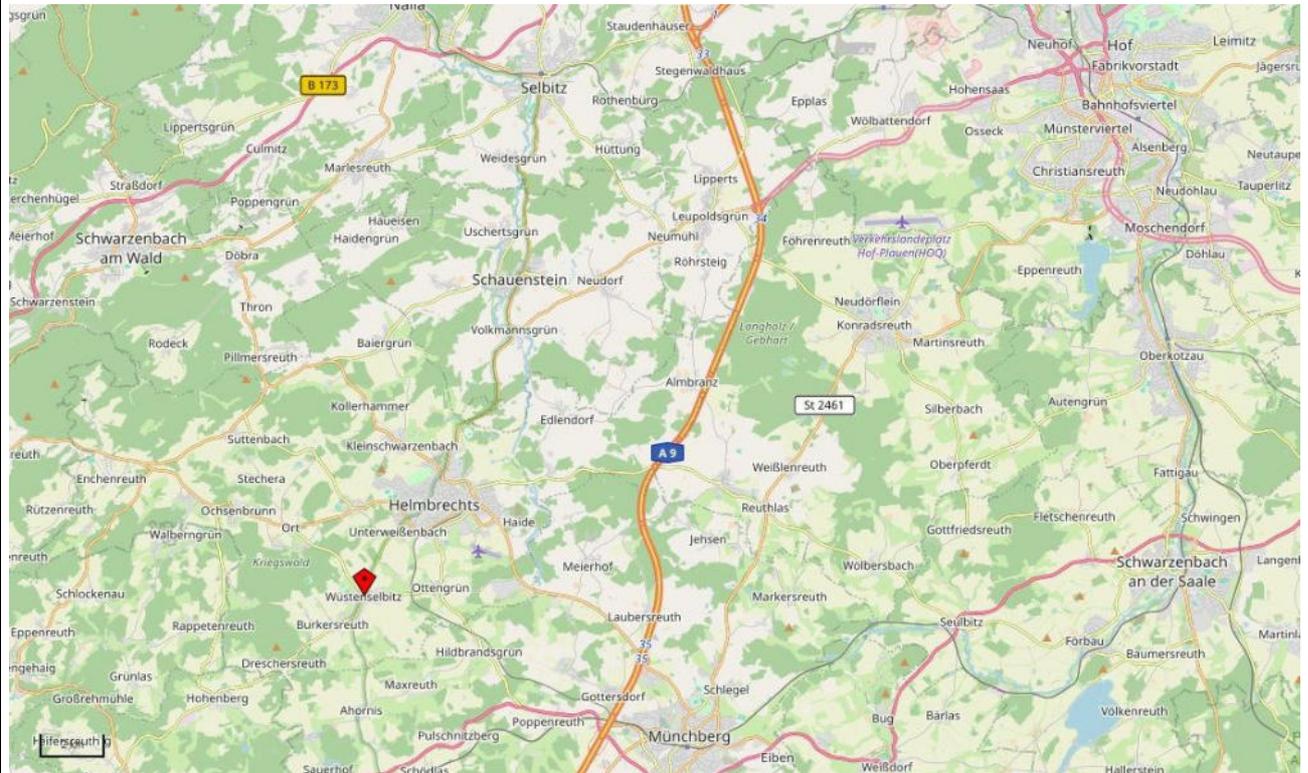
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März.2024) erstellt.

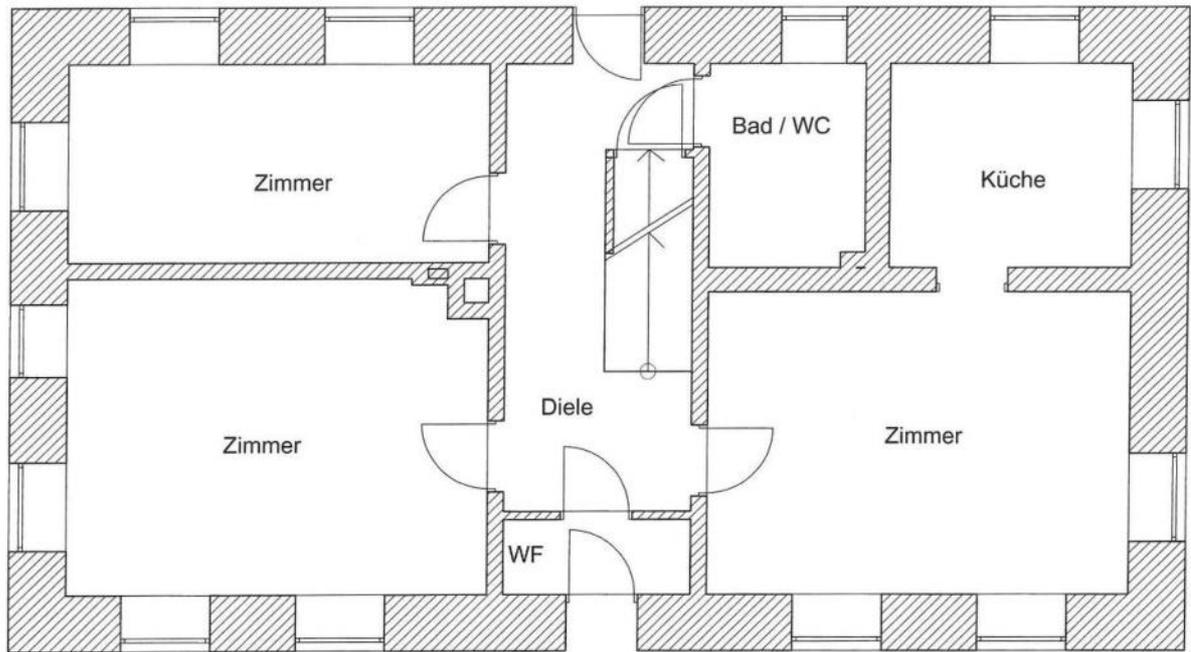
6.1 Regional- und Stadtplan



© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

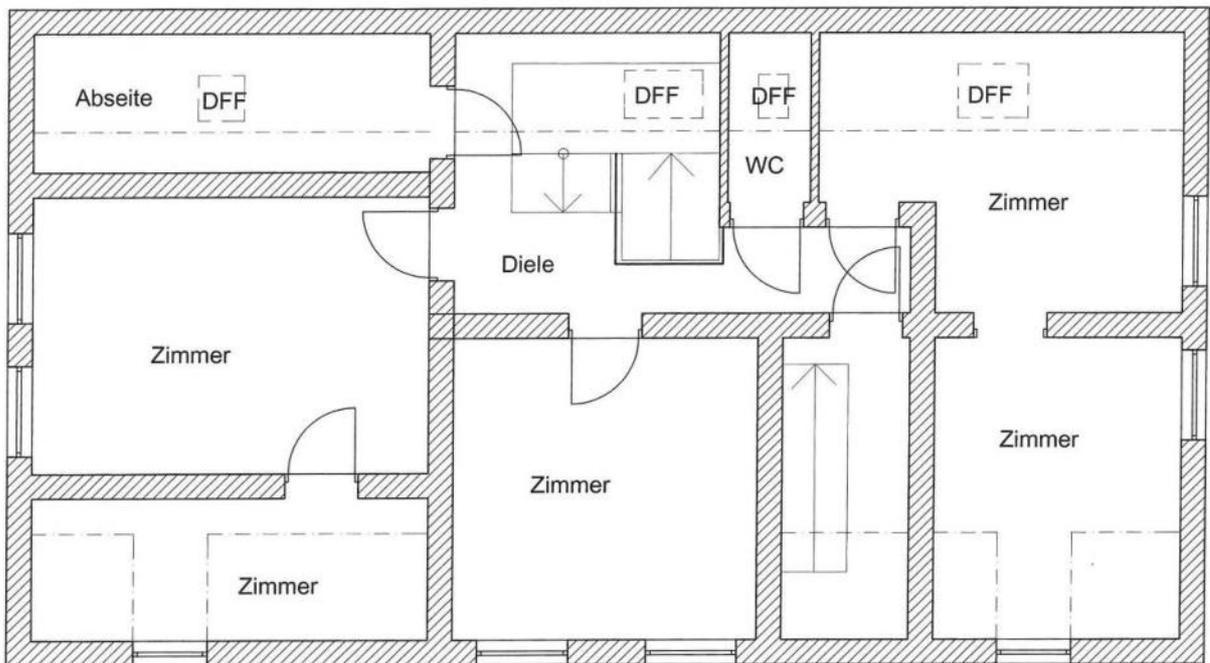
6.3 Planunterlagen

schematischer Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

schematischer Grundriss Obergeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-Ansicht
und Holzlege



EG
Küche



EG
Zimmer



EG
Zimmer



EG
Zimmer



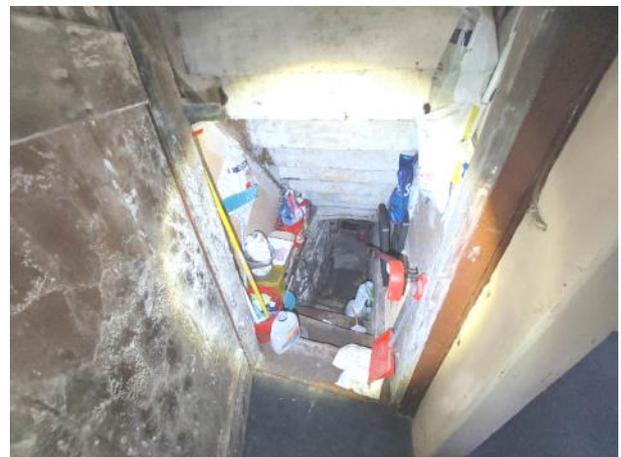
EG
Bad



EG
Windfang und Diele mit Treppe



EG
Kellerabgang mit starken Schimmelbefall



OG
Diele mit Treppe



OG
Zimmer



OG
Zimmer



OG
Zimmer



OG
Zimmer



OG
Zimmer



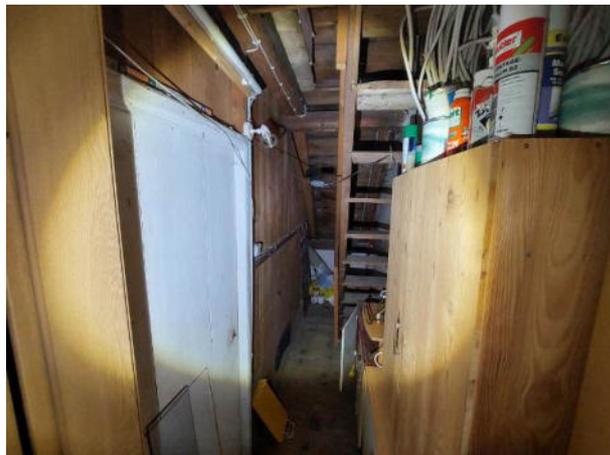
OG
WC



OG
Abseite



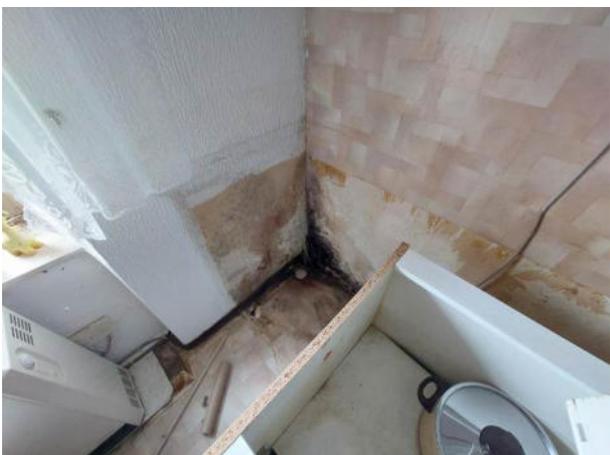
OG
Treppe zum Spitzboden



Spitzboden



starker Schimmelbefall



schadhaftes Parkett



schadhaftes Fenster



stark versotteter Kamin



deutlich gealterte Dacheindeckung



niedrige Türstockhöhe



schadhafte Dachschalung



Holzverschlag



kleine Scheune
und Holzlege



kleine Scheune



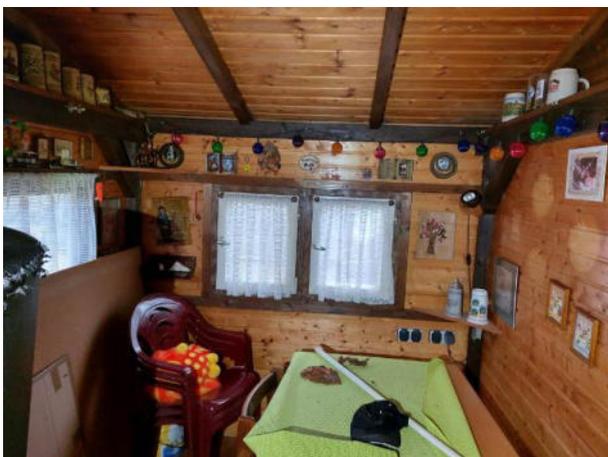
verwilderte Freifläche



Gartenhäuschen



Gartenhäuschen



schadhafte Fassade

