

GUTACHTEN

DIPL.- ING. (FH) ANDRÉ GEBHARDT – BISMARCKSTRASSE 3 – 95028 HOF
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND
UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
GUTACHTER IM GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES HOF

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt

Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 4/ 24
18.12.2024

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Bauernhaus mit und Scheunen** bebauten **Grundstück Flst. 493**, das unbebaute **Wiesengrundstück Flst. 509/ 8** und das **Garagengrundstück Flst. 509/ 9** in 95173 Schönwald, Reichenbach HsNr. 8

Grundbuch	Blatt
<i>Wunsiedel</i>	390
Gemarkung	Flurstücke
<i>Lauterbach</i>	493; 509/ 8 und 509/ 9



Der **Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke**
wurde zum Stichtag 25.11.2024 ermittelt mit rd.

Flst. 493 120.000,00 € (Ifd. Nr. 1)

Flst. 509/ 8 388,00 € (Ifd. Nr. 2)

Flst. 509/ 9 6.250,00 € (Ifd. Nr. 3)

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5	Derzeitige Nutzung	5
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude Bauernhaus (Wohnhaus), Holzscheunen und Garagengebäude	6
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansichten	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen.....	7
3.4	Aussenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts der Bewertungsgrundstücke.....	9
4.1	Grundstücksdaten.....	9
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für die Flst. 493 und Flst. 509/ 9	9
4.2.2	Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 509/ 8	9
5.	Grundlagen der Sachwertermittlung.....	10
5.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Verkehrswertermittlung f. d. bebaute Grundstück Flst. 493 (lfd. Nr. 1)	12
5.3.1	Bodenwertermittlung f. d. bebaute Grundstück Flst. 493	12
5.3.2	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 493	13
6.	Verkehrswertermittlung für das unbebaute Bewertungsgrundstück	
	Flst. 509/ 8 (lfd. Nr. 2).....	23
6.1	Bodenwertermittlung f. d. unbebaute Grundstück Flst. 509/ 8	23
6.2	Verkehrswert für das unbebaute Bewertungsgrundstück Flst. 509/ 8.....	23
7.	Verkehrswertermittlung für das bebaute Bewertungsgrundstück	
	Flst. 509/ 9 (lfd. Nr. 3).....	24
7.1	Bodenwertermittlung f. d. bebaute Grundstück Flst. 509/ 9	24
7.2	Sachwertermittlung f. d. bebaute Bewertungsgrundstück Flst. 509/ 9	25
8	Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke Flst. 493, Flst. 509/ 8 und	
	Flst. 509/ 9	29
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis.....	30
2	Berechnung der Wohnflächen und Bezeichnung der Brutto- Grundflächen	31
3	Übersichtsplan Schönwald und Reichenbach.....	32
4	Lageplan M 1:1000	33
5	Planmaterial.....	34
6	Bildmaterial	38

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber/ Eigentümer:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 23.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.11.2024
Tag der Ortsbesichtigungen:	13.11.2024 und 25.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und ein Vertreter des Eigentümers
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Schönwald, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 32)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Schönwald, ca. 3.500 Einwohner. Ortsteil Reichenbach, ca. 40 Einwohner. Der Ortsteil Reichenbach befindet sich ca. 5 km östlich von Schönwald
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	Am nördlichen Rand des Fichtelgebirges direkt an der A 93 gelegen. Entfernung zur Kreisstadt Wunsiedel ca. 27 km, nach Selb ca. 6 km, nach Hof ca. 22 km und nach Tschechien ca. 7 km
innerörtliche Lage:	Innerdörfliche Lage von Reichenbach als Dorfgebiet ausgewiesen
Wohnlage/ Geschäftslage:	Dörfliche Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Schönwald, Selb und Rehau. In Selb und Rehau befinden sich ferner Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte
Art der Bebauung:	Ehemaliges Bauernhaus mit Scheunen und Garagen
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit Gefälle in Richtung Süden

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 33)

Straßenfront:	Reichenbach 8, ca. 45 m Straßenfront
Grundstücksgröße:	Flst. 493, ca. 2.381 m ² (bebautes Grundstück) Flst. 509/ 8, ca. 155 m ² (unbebautes Grundstück) Flst. 509/ 9, ca. 328 m ² (bebautes Grundstück)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücke

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Innerdörfliche Nebenverkehrsstraße mit sehr wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Flst. 495
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Feuchtigkeitsschäden sind im Heizungsraum an den Außenwänden ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine werterheblichen Belastungen in Abt. II
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen
--------------------------------------	---

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	MD = Dorfgebiet
Beitrags- und Abgabensituation:	frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:
 Ehemaliges Bauernhaus mit Scheunen und Garagen (zum Zeitpunkt des Ortstermins auf Grund des baulichen Zustandes nur eingeschränkt bewohnbar bzw. nutzbar)
 (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung der Gebäude und der 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 wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Aus-führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktions-fähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude als ehemaliges Bauernhaus, Holzscheunen und Garagengebäude

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten

Art der Gebäude:	Ehemaliges Bauernhaus mit Scheunen und Garagen
Baujahre:	Ehemaliges Bauernhaus ca. 1900 Holzscheunen ca. 1950- 1975 Garagengebäude ca. 1965- 1975
Modernisierungen:	Kernsanierung des Bauernhauses 1980- 1985
Außenansichten:	Verputzte Fassaden mit Putzschäden, teilweise mit Fa-serzementplatten verkleidete Fassaden. Holzscheunen mit Holzfassade als Boden- Deckel- Schalung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bruchsteinfundamente
Umfassungswände:	Massivbauweise (Bruchstein- und Ziegelmauerwerk)
Innenwände:	Mauerwerk und leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppe:	Massivtreppe zum Obergeschoss. Einfache Holztreppe zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	Fliesenbeläge, Holzboden- und Teppichbodenbeläge
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster
Hauseingangstür:	Holzeingangstüre mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Einfache Holzfurniertüren mit Holzzargen
Heizung:	Im Erdgeschoss befindet sich eine nicht mehr funktionsfähige Öl- Zentralheizung der Marke Buderus sowie drei Kunststoff- Heizöltanks mit ca. 4.500 Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	Modernisierung der sanitären Anlagen und der Elektro- installationen ca. 1980- 1985
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz
Dacheindeckung:	Bitumenschindel- Eindeckung

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Die im vorliegenden Gutachten bewertenden Grundstücke befinden sich in Reichenbach, einem Ortsteil der Stadt Schönwald.

Die Stadt Schönwald mit ihren Ortsteilen gehört zum Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken im Freistaat Bayern. Der Ortsteil Reichenbach befindet sich ca. 5 km östlich der Stadt Schönwald, direkt an der Autobahn A 93.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung stehen das mit einem ehemaligen Bauernhaus mit Verbindungsbau und zwei Scheunen bebaute Grundstück Flst. 493, das unbebaute Grundstück Flst. 509/8 und das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück Flst. 509/ 9 zur Bewertung.

Ehemaliges Bauernhaus bzw. Wohnhaus (Ild. Nr. 1)

Das ehemalige Bauernhaus wurde ca. 1900 in Massivbauweise erbaut. In den Jahren 1980-1985 wurde das ehemalige Bauernhaus kernsaniert.

Das Bauernhaus verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das ehemalige Bauernhaus ist nicht unterkellert. Ein kleiner Kartoffelkeller befindet sich in der Küche.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß vorliegender Planungsunterlagen aus dem Jahr 1980 ca. 82 m². Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 108 m².

Das Bewertungsgebäude verfügt somit über eine Gesamtwohnfläche von ca. 190 m².

Im Erdgeschoss des Bewertungsgebäudes gelangt man über den Hauseingang in einen Eingangsflur mit Treppe zum Obergeschoss. Über den Eingangsbereich gelangt man ferner in eine Diele, über welche ein Schlafzimmer und die Küche erschlossen sind.

Über die Küche sind ein Esszimmer und ein Wohnzimmer, welches sich in einem Anbau befindet, erschlossen. Über die Diele gelangt man weiter in das Badezimmer und den Heizungs- und Vorratsraum.

Im Obergeschoss sind über einen Flur ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche und ein WC erschlossen. Über einen zweiten Flur gelangt man in ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer. Eine weitere Holztreppe führt in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Im Heizungsraum befindet sich eine Öl- Zentralheizung der Marke Buderus, sowie drei Kunststoff- Heizöltanks mit insgesamt 4.500 Liter Fassungsvermögen. Die Heizungsanlage ist nicht mehr funktionsfähig.

Bei der Ortsbesichtigung am 25.11.2024 wurde eine Gebäudeeinsichtnahme durchgeführt. Eine wohnliche Nutzung des Wohnhauses ist im vorgefundenen Zustand nur eingeschränkt möglich. Das Objekt wurde seit längerer Zeit nicht bewohnt.

Um eine Nutzung des Gebäudes bzw. eine Bewohnbarkeit nach heutigem Standard zu erreichen sind wesentliche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten auszuführen.

Hauptsanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen:

- Modernisierung der sanitären Anlagen (zwei Bäder und ein WC)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung des Innenausbaus
- Modernisierung der elektrotechnischen Anlagen
- Fassadensanierung
- Entrümpelung bzw. Objekträumung der Gebäude und Entsorgung

Die in der Wertermittlung angesetzten Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind als Mindestkosten anzusetzen.

Auf Grund der im Gutachten unterstellten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Gebäuderestnutzungsdauer des Wohnhauses somit im vorliegenden Fall auf ca. 40 Jahre verlängert.

Holz- Scheunengebäude (Ifd. Nr. 1)

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 493 befinden sich ferner drei Scheunengebäude. Das ehemalige Bauernhaus und zwei Holzscheunen bilden einen sogenannten Dreiseithof mit kleinem Innenhof. Der kleine Innenhof ist zur Straßenseite mittels einer Holztoranlage geschlossen.

Für die Holzscheunen und dem Verbindungsbau zwischen dem Wohnhaus und den großen Holzscheunen, sowie der kleinen Holzscheune existieren keine Planungsunterlagen.

Das Baujahr des alten Verbindungsbaus wird auf das Baujahr ca. 1800 geschätzt.

Das Baujahr der Holzscheunen wird auf ca. 1950- 1965 geschätzt.

Die gesamte Brutto- Grundfläche der Holzscheunen und des Verbindungsbaus des Dreiseithofes betragen ca. 495 m². Die Brutto- Grundfläche verteilt sich auf drei Ebenen.

Der Zustand des Holztragwerks- bzw. der Holzkonstruktion der Scheunen ist als gut zu bezeichnen.

In der Erdgeschoss- Ebene wurde durch den Eigentümer ein kleines Schwimmbad mit Wellnessbereich eingebaut. Die Nutzung des Schwimmbades und der technischen Anlagen ist nicht mehr gegeben. Im Bereich des Schwimmbades ist teilweise Befall mit Holzwurm vorhanden. An zwei Stellen des Daches sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.

Kosten für die Dachsanierung der betroffenen Stellen, die Beseitigung des Holzwurmbefalls, sowie weiterer Sanierungen werden in der vorliegenden Wertermittlung in Abzug gebracht.

Eine weitere kleinere Holzscheune mit ca. 135 m² Brutto- Grundfläche befindet sich auf der Rückseite des Dreiseithofes (Nordseite d. Grundstückes).

Die beiden Holzscheunen und der Verbindungsbau, sowie die Holzscheune im rückwärtigen Grundstücksbereich sind sanierungsbedürftig.

Nach den im Gutachten beschriebenen und durchzuführenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird den Gebäuden eine Restnutzungsdauer von ca. 11 Jahren gegeben.

Garagengebäude (Ifd. Nr. 3)

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 509/ 9 befindet sich ein Garagengebäude in Massivbauweise. Für die Garagengebäude existieren ebenfalls keine Planungsunterlagen.

Das Baujahr des Garagengebäudes wird auf ca. 1965- 1975 geschätzt. Die gesamte Brutto- Grundfläche des Garagengebäudes beträgt ca. 50 m². Der Zustand der Garagen ist als schlecht zu bezeichnen.

Nach den im Gutachten beschriebenen und durchzuführenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird dem Garagengebäude eine Restnutzungsdauer von ca. 19 Jahren gegeben.

3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Zu den Aussenanlagen gehören straßenseitige Grünflächen mit Büschen, sowie Grünflächen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil. Einfriedungen bestehen teilweise als Holzlattenzäune (schlechter Zustand), als auch Metallgitterzaun.

Auf dem Grundstück befinden sich ferner Klein- und Großhölzer, sowie diverse Anpflanzungen.

4. Ermittlung der Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke Flst. 493, Flst. 509/ 8 und Flst. 509/ 9

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **ehemaligen Bauernhaus** bebaute **Grundstück Flst. 493**, das unbebaute **Wiesengrundstück Flst. 509/ 8** und das **Garagengrundstück Flst. 509/ 9** in 95173 Schönwald, Reichenbach HsNr. 8 zum Wertermittlungstichtag 25.11.2024 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 390	
Gemarkung <i>Lauterbach</i>	Flurstück 493 (lfd. Nr. 1)	Fläche 2.381 m ²
	509/ 8 (lfd. Nr. 2)	155 m ²
	509/ 9 (lfd. Nr. 3)	328 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für die Flst. 493 u. Flst. 509/ 9 (Seite 12 u. 24)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 509/ 8 (Seite 23)

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit innerhalb eines abgrenzenden Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5. Grundlagen der Sachwertermittlung

5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

5.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen

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

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.

5.3 Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück Flst. 493 (lfd. Nr. 1)

5.3.1 Bodenwertermittlung für das bebaute Grundstück Flst. 493

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel **30,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenwert der Bewertungsgrundstücke: rd. 30,00 €/m² (ebf)

Ein Teil des Bewertungsgrundstückes wird als Bauland (bebaute und erschlossene Grundstücksfläche) zu 30,00 €/ m² (1.221 m²) und ein Teilbereich des Bewertungsgrundstückes wird als Gartengrund zu 10,00 €/ m² (1.160 m²) gerechnet.

$$\begin{array}{rcl}
 1.221 \text{ m}^2 * 30,00 \text{ €} & = & 36.630,00 \text{ € (bebauter Grundstücksteil)} \\
 \underline{1.160 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €}} & = & \underline{11.600,00 \text{ € (unbebauter Gartengrund)}} \\
 & = & \underline{48.230,00 \text{ €}} \\
 48.230,00 \text{ €} / 2.381 \text{ m}^2 & = & \text{rd. } 20,00 \text{ €/ m}^2
 \end{array}$$

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2024
Beitrags- und Abgaben-rechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 493	=	2.381m ² (lfd. Nr. 1)
Art der Bebauung:	=	MD (Dorfgebiet)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des bebauten Grundstückes Flst. 493 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 493	frei	2.381,00	20,00	47.620,00
Summe		2.381,00		47.620,00

Der **angepasste Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 insgesamt **47.620,00 €**.

5.3.2 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 493 (lfd. Nr. 1)

Gebäudebezeichnung	Ehemaliges Bauernhaus	Holzscheune (groß)	Holzscheune (klein)
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	190,00 m²	495,00 m²	135,00 m²
Baupreisindex (BPI) 13.11.2024 (2010 = 100)	177,9	181,3	181,3
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.403,00 €/m² WF 2.495,94 €/m² WF	258,00 €/m² BGF 467,75 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF 444,19 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	474.228,40 €	231.536,25 €	59.965,65 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	474.228,40 €	231.536,25 €	59.965,65 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 64 Jahre 40 Jahre 39,39 % 186.798,65 €	linear 70 Jahre 11 Jahre 84,29 % 195.161,91 €	linear 70 Jahre 11 Jahre 84,29 % 50.545,05 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	287.429,95 €	36.374,34 €	9.420,60 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	287.429,95 €	36.374,34 €	9.420,60 €

Gebäudesachwerte insgesamt	333.224,89 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 3.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 336.224,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.620,00 €
vorläufiger Sachwert	= 383.844,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 287.883,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 167.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 120.383,67 €
	rd. 120.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **ehemaligen Bauernhaus und zwei Holzscheunen** bebaute Grundstück **Flst. 493** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 mit rd.

120.000,00 € geschätzt.

5.3.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Ehemaliges Bauernhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ehemaliges Bauernhaus (Zweifamilienhaus)

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 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	48,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher 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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Ehemaliges Bauernhaus (als Ein- Zweifamilienhaus bewertet)**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.300,00	23,0	299,00
2	1.450,00	48,0	696,00
3	1.660,00	29,0	481,40
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.476,40
gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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 1.476,40 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.402,58 €/m² WF

rd. 1.403,00 €/m² WF

5.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Große Holzscheune

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Holzscheune

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen/ Scheunen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	10,0 %			1,0		
Dach	10,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	5,0 %			1,0		
Innenwände	10,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	10,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %				1,0	
Wärmeversorgungsanlage	5,0 %				1,0	
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	10,0 %				1,0	
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	80,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	40,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 4	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 4	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem

Lufotechnische Anlagen		
Standardstufe 3	keine	
Starkstrom-Anlage		
Standardstufe 4	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	
Nutzungsspezifische Anlagen		
Standardstufe 3	keine	

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	40,0	122,50
4	270,00	40,0	135,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,5			257,50

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 257,50 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 257,50 €/m² BGF

rd. 258,00 €/m² BGF

5.3.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Kleine Holzscheune

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Holzscheune

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	10,0 %			1,0		
Dach	10,0 %			1,0		
Fenster u. Außentüren bzw. -tore	5,0 %			1,0		
Innenwände	10,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	10,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	5,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	10,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	80,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

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

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen/ Scheunen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	80,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF
 rd. **245,00 €/m² BGF**

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 0,90 % der Gebäudewerte insg.)	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus (ehemaliges Bauernhaus)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1981 kernsaniert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		0,0	11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1981 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($66 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 26 \text{ Jahre} =$) 1998.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude: Holzscheunen

Das ca. 1950- 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Teilweise Dachsanierung und Innensanierung der Scheunen	2	0,0	1,0
Summe		0,0	1,0

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1955 = 69$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($75 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$) 1 Jahr
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (11 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 11 \text{ Jahre} =$) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 59 \text{ Jahre} =$) 1965.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1965

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

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.

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 Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen sind aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Die Sanierungs- und Modernisierungskosten belaufen sich bei dem ehemaligen Bauernhaus auf ca. 750,- €/ m² Brutto- Geschossfläche (um eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu erreichen). Die restliche Modernisierungskosten in Höhe von ca. 20.000,00 € werden für eine Teilsanierungen, sowie einer Objekträumung und Entsorgung veranschlagt. Unterstellte Modernisierungen • Fassadensanierung • Modernisierung der Leitungssysteme • Modernisierung des Innenausbaus • Modernisierung Bäder u. WC`s (Sanitär etc.) • Modernisierung der Elektrotechnik • Modernisierung der Heizungsanlage • Modernisierung Fenster und Hauseingangstüre • Sanierung der Holzscheunen in Teilbereichen • Entrümpelung (Objekträumung) des Wohnhauses u. der Scheunen	- 167.500,00 €
Summe	- 167.500,00 €

Die noch zu erstellenden Modernisierungsmaßnahmen für die Bewertungsgebäude wurde nach den Baurichtpreisen laut „Simon / Kleiber“ und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten wurden als Mindestkosten ermittelt.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

6. Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück Flst. 509/ 8 (Ifd. Nr. 2)

6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 509/ 8

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel **2,50 €/ m²** zum Stichtag.
(Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen)

Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 2,50 €/ m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2024
Beitrags- und Abgaben-rechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 509/ 8	=	155 m ² (Ifd. Nr. 2)
Art der Bebauung:	=	LW (Landwirtschaftliche Nutzfläche)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flst. 509/ 8 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 509/ 8	frei	155	2,50	387,50
Summe		155		387,50

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 insgesamt **rd. 388,00 €**.

6.2 Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flst. 509/ 8 (Ifd. Nr. 2)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **388,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **Grundstück Flst. 509/ 8** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 mit rd.

388,00 €

geschätzt.

7. Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück Flst. 509/ 9 (Ifd. Nr. 3)

7.1 Bodenwertermittlung für das bebaute Grundstück Flst. 509/ 9

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel **30,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenwert der Bewertungsgrundstücke: rd. 30,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2024
Beitrags- und Abgaben-rechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 509/ 9	=	328 m ² (Ifd. Nr. 3)
Art der Bebauung:	=	MD (Dorfgebiet)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des bebauten Grundstückes Flst. 509/ 9 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 509/ 9	frei	328,00	30,00	9.840,00
Summe		328,00		9.840,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 insgesamt **9.840,00 €**.

7.2 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 509/ 9 (lfd. Nr. 3)

Gebäudebezeichnung	Massivgarage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	50,00 m²
Baupreisindex (BPI) 12.11.2024 (2010 = 100)	181,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	412,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	746,96 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	37.348,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	37.348,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre
• prozentual	68,33 %
• Betrag	25.519,89 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	11.828,11 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	11.828,11 €

Gebäudesachwerte insgesamt		11.828,11 €
Sachwert der Außenanlagen	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	11.828,11 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.840,00 €
vorläufiger Sachwert	=	21.668,11 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	16.251,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	6.251,08 €
	rd.	6.250,00 €

Der **Sachwert** für das mit zwei **Massivgaragen** bebaute Grundstück **Flst. 509/ 9** wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2024 mit rd.

6.250,00 € geschätzt.

7.2.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garagengebäude

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

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			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Y einfache Bauweise * 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 412,25 €/m² BGF

rd. 412,00 €/m² BGF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 0,00 % der Gebäudewerte insg.)	0,00 €
Summe	0,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird im vorliegenden Fall verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garagegebäude

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0
Einbau Fenster	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0
Summe		0,0	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 41 \text{ Jahre} =$) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-10.000,00 €
• Sanierung der Garagengebäude	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Die noch zu erstellenden Modernisierungsmaßnahmen für das Bewertungsgebäude wurde nach den Baurichtpreisen laut „Simon / Kleiber“ und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. Die Modernisierungskosten wurden als Mindestkosten ermittelt.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

8. Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flst. 493, Flst. 509/ 8 u. Flst. 509/ 9

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

Der **Sachwert** des **bebauten Grundstückes Flst. 493** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** des **unbebauten Grundstückes Flst. 509/ 8** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **388,00 €** ermittelt

Der **Sachwert** des **bebauten Grundstückes Flst. 509/ 9** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.250,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **ehemaligen Bauernhaus bebauten Grundstück Flst. 493** und der **Verkehrswert (Vergleichswert)** für das **unbebaute Grundstück Flst. 509/ 8, sowie das mit Garagengebäuden bebaute Grundstück Flst. 509/ 9** in 95173 Schönewald, Reichenbach 8 und Nähe Reichenbach 8

Grundbuch	Blatt
Wunsiedel	390
Gemarkung	Flurstück
Lauterbach	493 (lfd. Nr. 1)
	509/ 8 (lfd. Nr. 2)
	509/ 9 (lfd. Nr. 3)

wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2024 mit rd.

Lfd. Nr. 1 120.000,00 € (Reichenbach 8)

Lfd. Nr. 2 388,00 € (Wiesengrundstück)

Lfd. Nr. 3 6.250,00 € (Garagengrundstück)

geschätzt.

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

Hof, den 18. Dezember 2024

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
Sachverständiger für
Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
Bismarckstraße 3 95028 Hof
Tel. 0170 / 2911994



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

1. Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

2. Berechnung der Wohnflächen (WF) und Bezeichnung der Brutto- Grundflächen (BGF) der Bewertungsgebäude:

2.1 Berechnung der Wohnfläche des ehemaligen Bauernhauses:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	4,00 * 4,20	=	16,80 m ²
Schlafzimmer:	5,27 * 4,00	=	21,08 m ²
Esszimmer:	5,27 * 2,50	=	13,18 m ²
Küche:	4,37 * 2,70	=	11,80 m ²
Bad/ WC:	2,50 * 3,30	=	8,55 m ²
Diele:	4,37 * 1,60	=	6,99 m ²
Flur:	2,50 * 1,60	=	4,00 m ²
		=	82,10 m ²
Erdgeschoss:		= rd.	82,00 m²

Obergeschoss:

Wohnzimmer:	5,40 * 4,00	=	21,60 m ²
Esszimmer:	5,40 * 2,50	=	13,50 m ²
Küche:	4,50 * 2,70	=	12,15 m ²
Eltern:	4,30 * 6,62 - 0,30 * 2,90	=	27,60 m ²
Kind:	4,10 * 2,78	=	11,40 m ²
Bad/ WC:	3,80 * 2,10	=	7,98 m ²
WC:	2,28 * 2,28	=	5,20 m ²
Flur 1:	2,28 * 1,40	=	3,19 m ²
Flur 2:	3,80 * 1,50	=	5,70 m ²
		=	108,32 m ²
Obergeschoss:		= rd.	108,00 m²

Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß dem Sachverständigen vorliegenden Planungsunterlagen aus dem Jahr 1980 ca. 190 m².

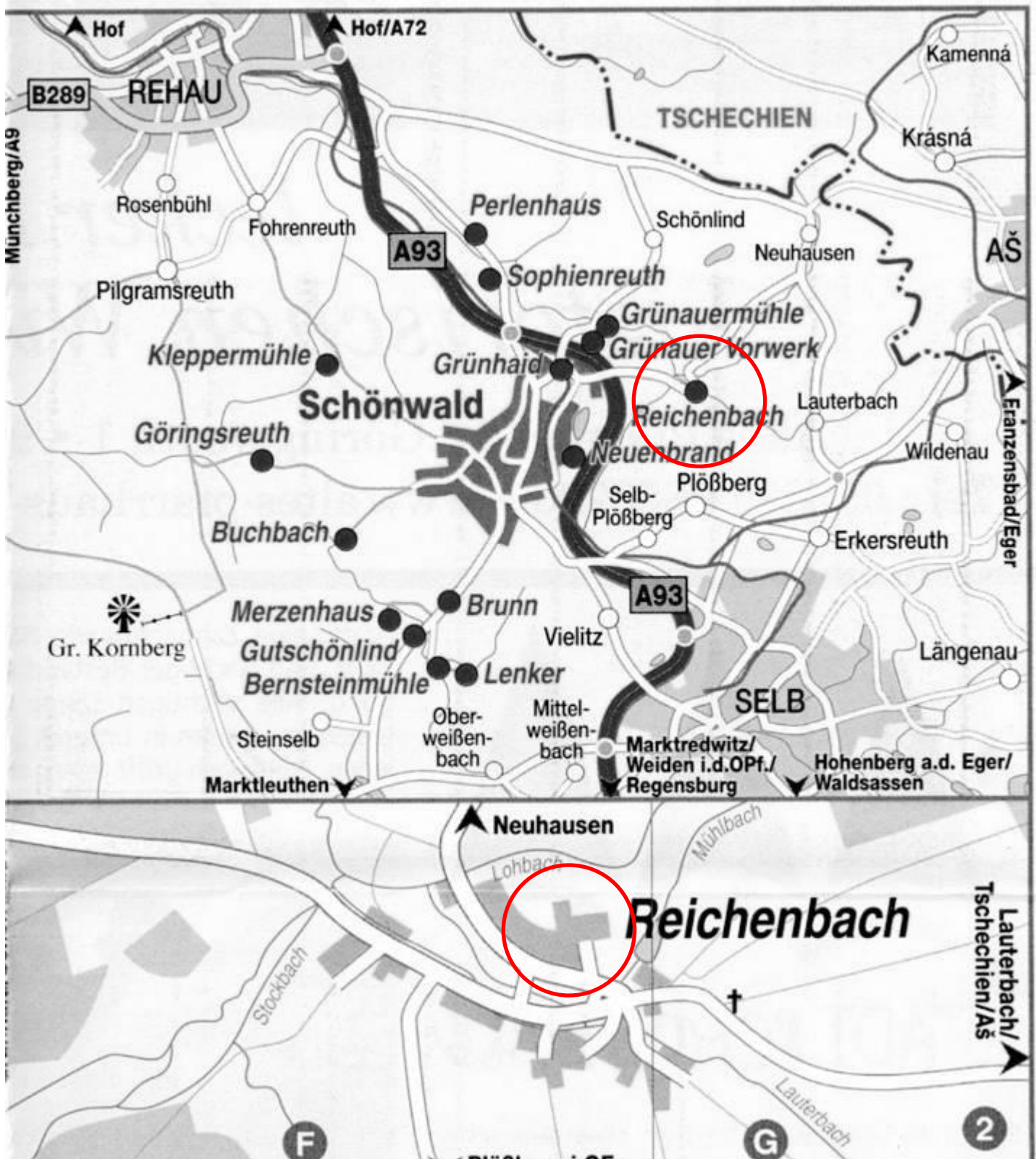
2.2 Bezeichnung der Brutto- Grundflächen (BGF) der Holzscheunen und der Garage:

Die Brutto- Grundfläche der großen Holzscheune (straßenseitig und Innenhof) beträgt ca. 495 m².

Die Brutto- Grundfläche der Holzscheune im rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 135 m².

Die Brutto- Grundfläche der Garagengebäude auf Flst. 509/ 9 beträgt ca. 50 m².

Ortsplan von Schönwald (OT Reichenbach)

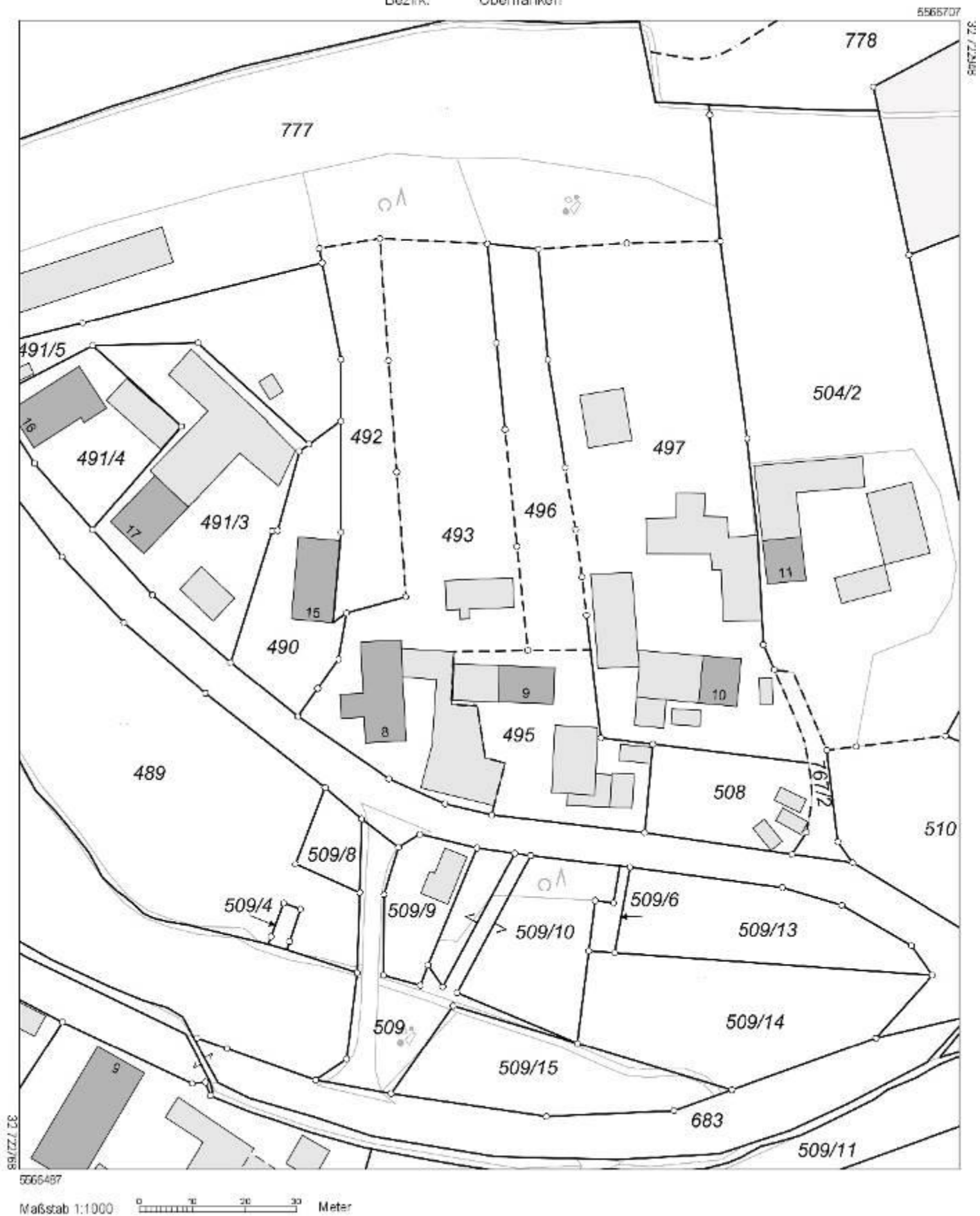


Lageplan M 1:1000

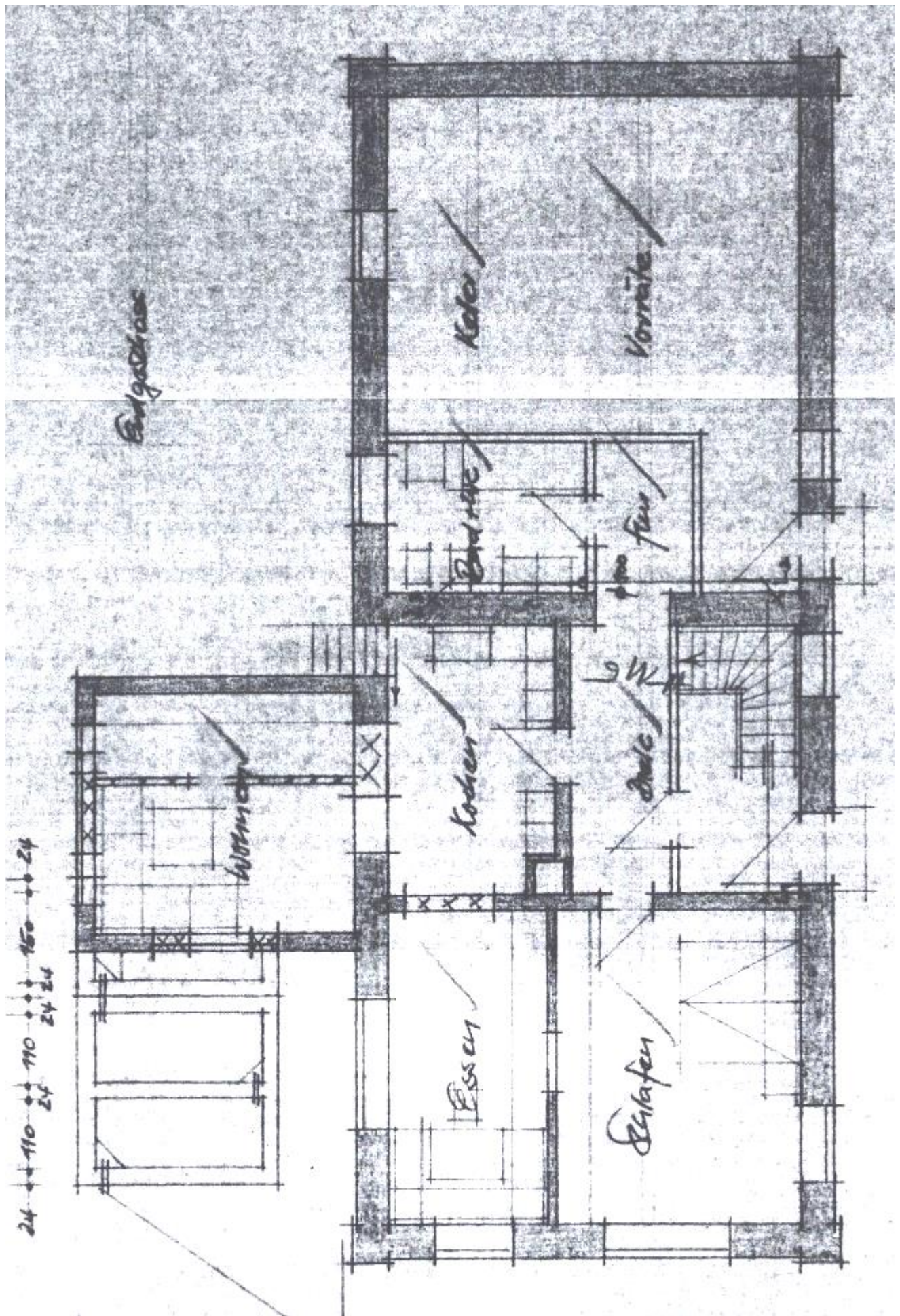
Flurstück: 493
Gemarkung: Lauterbach

Gemeinde: Schönwald
Landkreis: Wunsiedel i Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

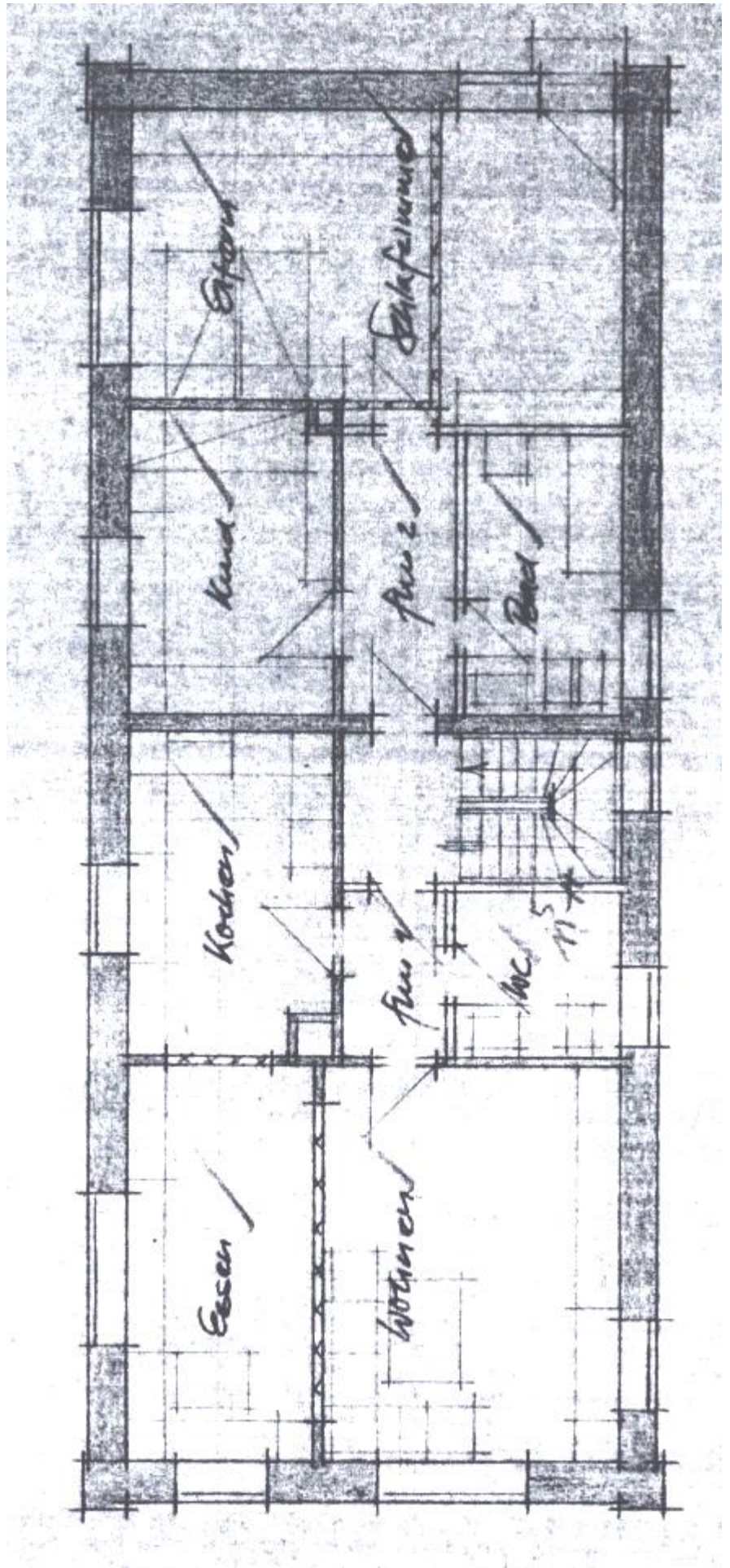
Erstellt am 04.11.2024



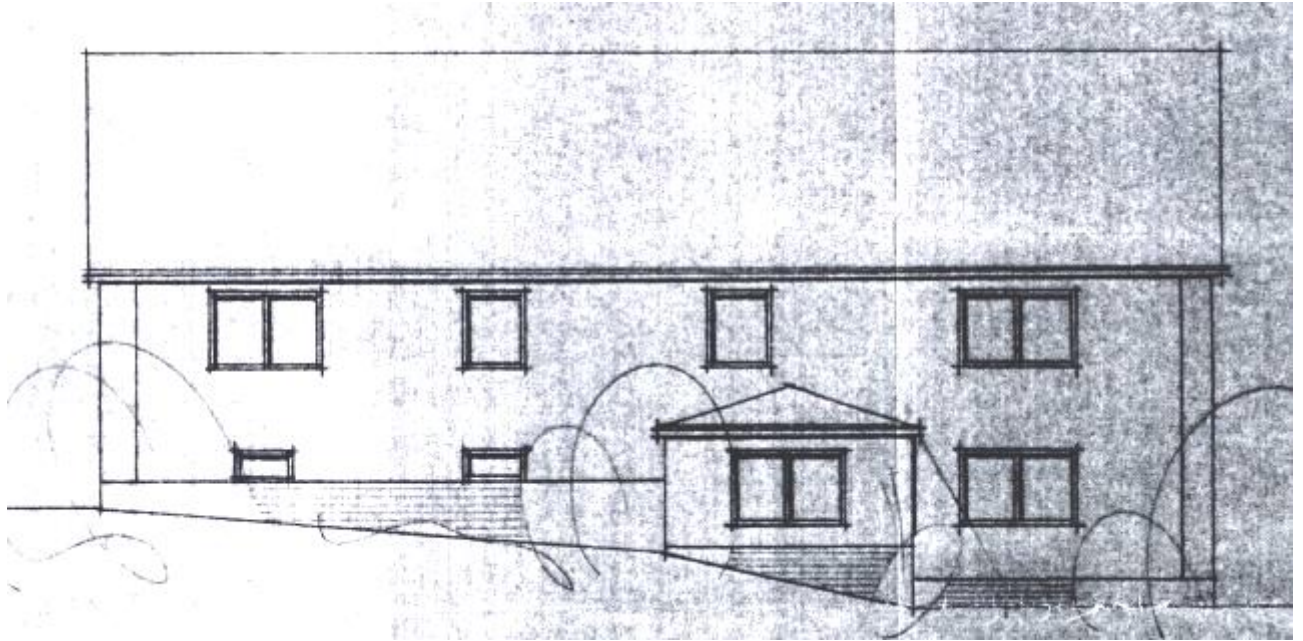
Planunterlagen
Erdgeschoss des ehemaligen Bauernhauses



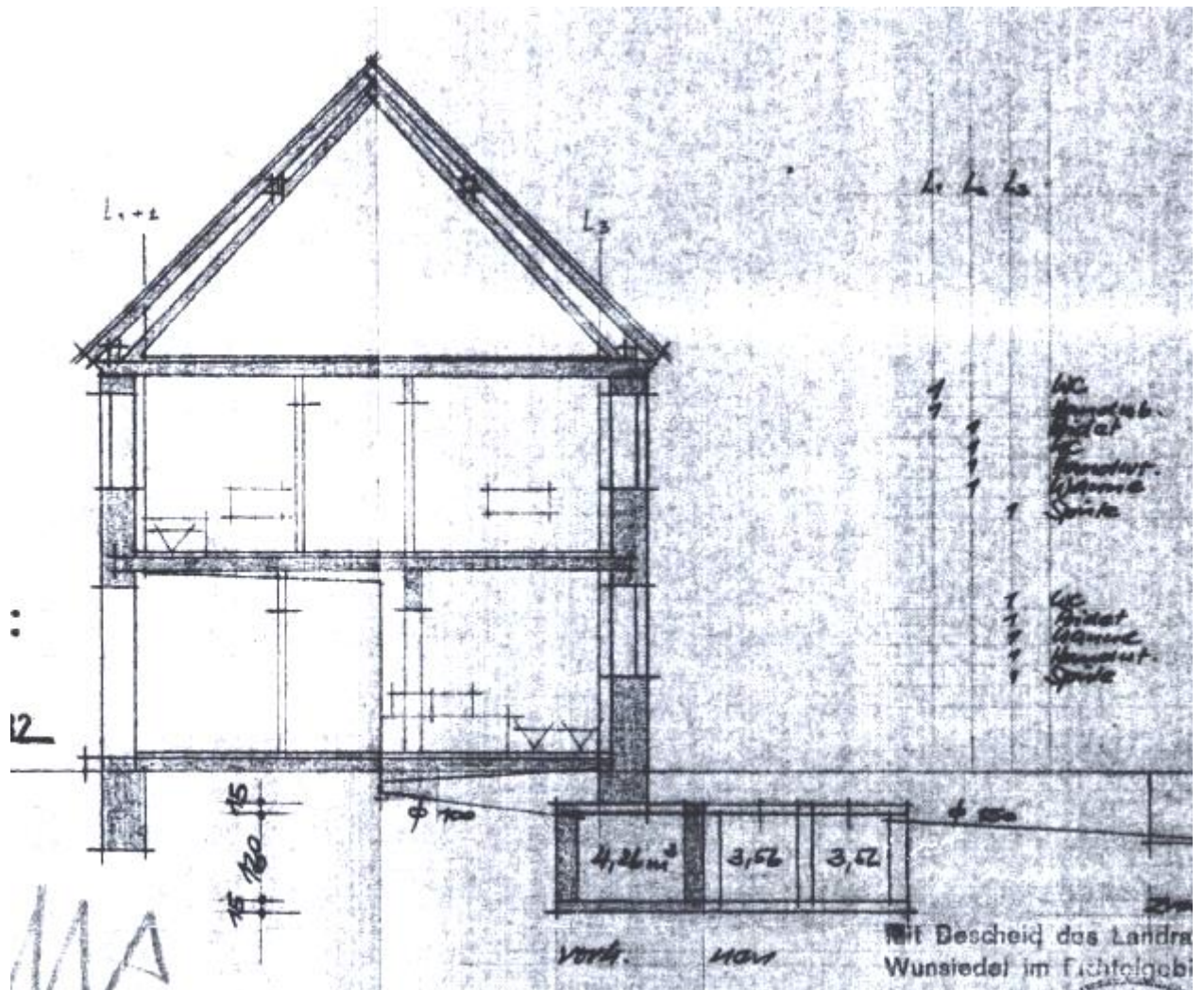
Planunterlagen
Obergeschoss des ehemaligen Bauernhauses



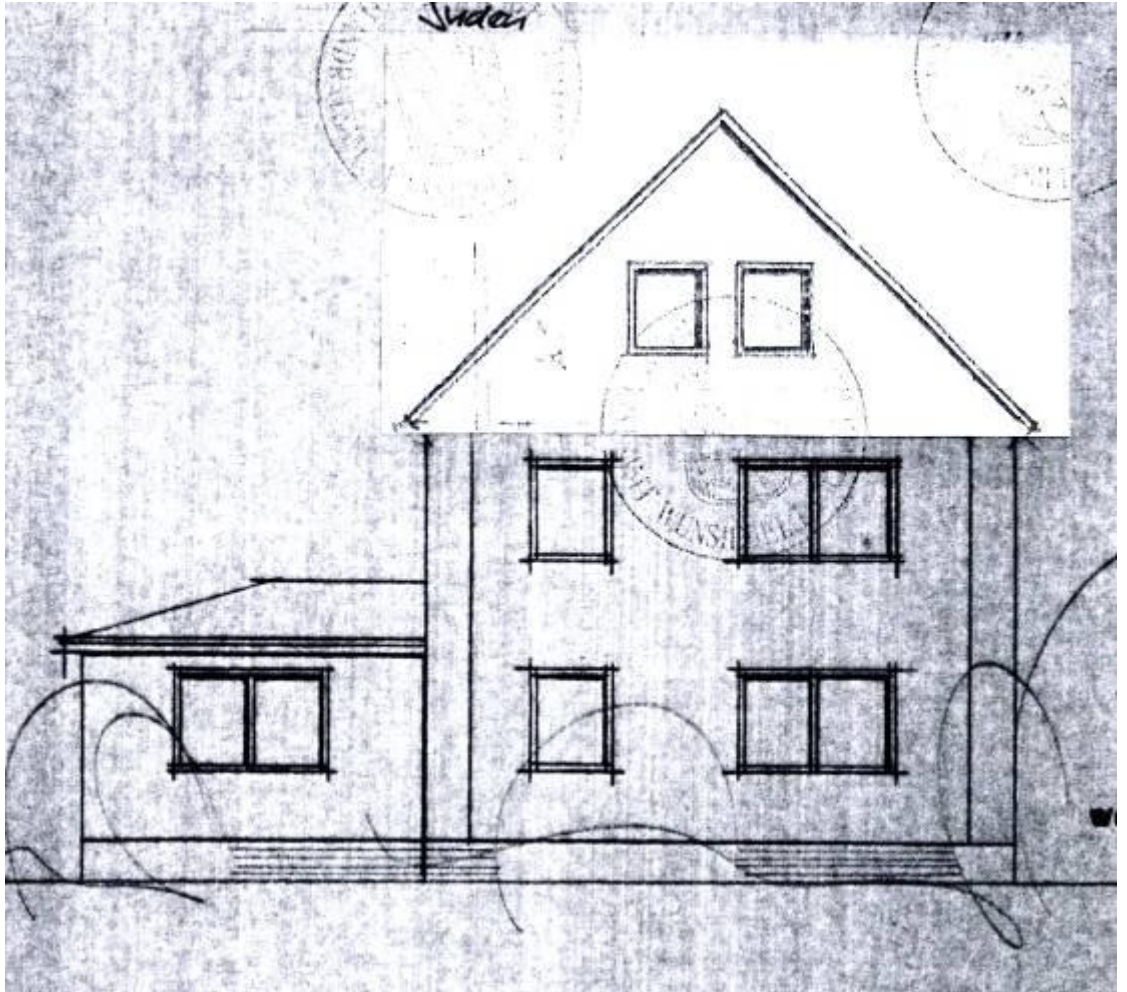
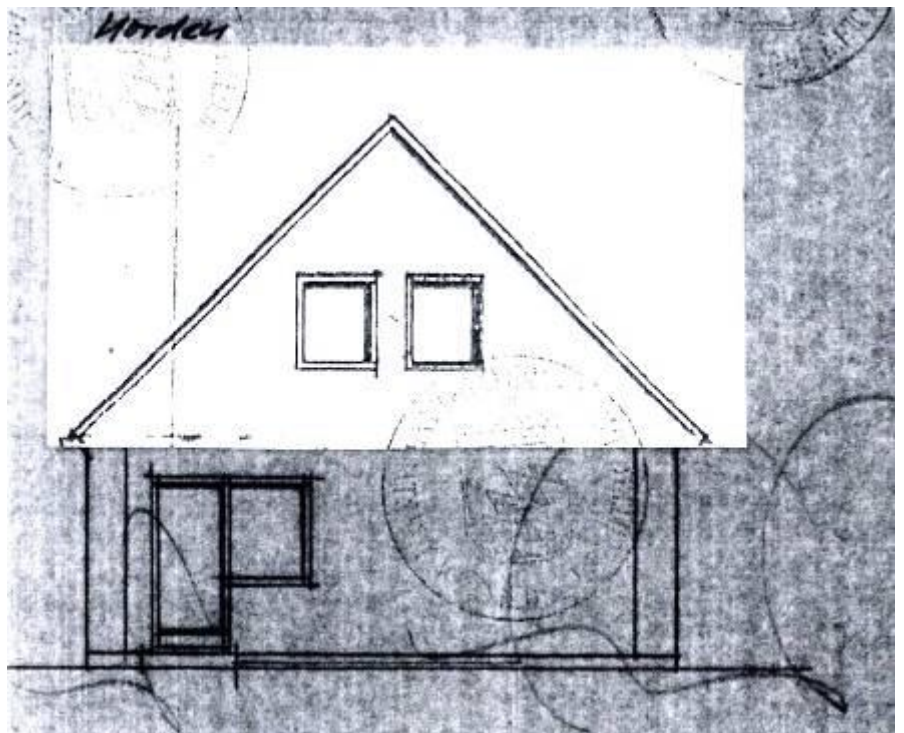
Planmaterial



Ansicht von Westen



Schnitt durch das Gebäude

Planmaterial**Ansicht von Süden****Ansicht von Norden**

Bildmaterial

Blick auf das zu bewertendes
ehemaliges Bauernhaus von
Süden.

Das Wohnhaus verfügt laut
vorliegender Planunterlagen
über ca. 190 m² Wohnfläche



Ansicht von Süden.

Das Bewertungsgebäude
verfügt über ein Erdgeschoss
und ein Obergeschoss, sowie
ein nicht ausgebautes Dachge-
schoss. Das Gebäude ist nicht
unterkellert.

Auf dem Bild rechts ist die
große Holzscheune mit drei
Nutzebenen zu sehen



Blick auf das Wohnhaus
von Südwesten.

Die Dacheindeckung wurde
als einfache Bitumenschindel-
eindeckung ausgeführt



Bildmaterial

Ansicht des Wohnhauses von Westen.

Die Fassade des Bewertungsgebäudes ist teilweise mit Faserzementplatten verkleidet. Die Fassaden im Innenhof und der Rückseite des Gebäudes sind verputzt



Ansicht des ehemaligen Bauernhauses von Nordwesten. Auf Grund des Gefälles des Grundstückes nach Süden gelangt man im Obergeschoss in den rückliegenden Gartenbereich



Blick auf die Heizungsanlage des Bewertungsgebäudes. Die Öl- Zentralheizung der Marke Buderus ist nicht mehr funktionsfähig.

Der Einbau einer komplett neuen Heizungsanlage wird in der vorliegenden Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt. Im Heizungsraum befinden sich ferner drei Kunststoff-Heizöltanks mit insgesamt 4.500 Liter Fassungsvermögen.



Bildmaterial

Ansicht der großen Holz-
scheune von Südosten.
Die Holzscheune verfügt über
vier Ebenen mit einer Brutto-
Grundfläche von rd. 495 m².
Planungsunterlagen der
Holzscheunen sind nicht
vorhanden



Ansicht des Innenhofes mit Blick
auf die zweigeschossige Scheu-
ne und die große Scheune.
Das Baujahr der Holzscheunen
wird vom Sachverständigen auf
1950- 1975 geschätzt.



Ansicht des Verbindungsbaues
zwischen dem Wohnhaus und
den Holzscheunen.
Beim Verbindungsbau wird
das Baujahr auf ca. 1800 ein-
geschätzt.
Der Verbindungsbau befindet
sich in einem schlechten
Gesamtzustand



Bildmaterial

Innenansicht der großen, straßenseitigen Scheune. Der Gesamtzustand des Holztragwerkes ist als gut zu bezeichnen



Im Dach- Wandbereich der Holz-
scheune sind an zwei Stellen
Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.
Die Behebung der Schäden wird
im vorliegenden Gutachten kos-
tenmäßig berücksichtigt



Blick in die oberste Dachebene
der großen Holzscheune



Bildmaterial

Im Erdgeschoss der großen Holzscheune wurde ein kleines Schwimmbad und ein Wellnessbereich eingebaut



Blick auf die technischen Anlagen des Schwimmbades und der Sauna.
Über die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen können keine Angaben gemacht werden



Blick in einen Teilbereich der Erdgeschosebene der großen Holzscheune.
Eine Objekträumung und Entsorgung im Wohnhaus und der Scheunen ist durchzuführen.
Kosten hierfür werden im Gutachten eingerechnet



Bildmaterial

Ansicht der Holzscheune
auf der Nordseite des Grund-
stückes.
(Ansicht von Südwesten)
Planunterlagen der Scheune
sind ebenfalls nicht vorhanden.
Die Holzscheune verfügt über
ca. 135 m² Brutto- Geschoss-
fläche



Ansicht der Scheune
von Nordwesten



Innenansicht der Holzscheune.
Der bauliche Zustand ist in Teil-
bereichen als gut zu bezeichnen.
Ein Seitenteil der Scheune ist
aber als restwertig und als ab-
bruchwürdig einzustufen



Bildmaterial

Blick auf den nördlichen Teil
des Bewertungsgrundstückes
Flst. 494.

Der rückwärtige Grundstücksteil
wird im vorliegenden Gutachten
als Gartenland gerechnet



Ansicht des mit zwei Garagen-
gebäude bebaute Flst. 509/ 9
von Südwesten.

Die Garagengebäude wurden
in Massivbauweise erstellt.
Planungsunterlagen der Gebäu-
de sind nicht vorhanden



Die beiden Garagengebäude
verfügen über eine Brutto-
Grundfläche von ca. 50 m².
Die Gebäude sind stark moder-
nisierungsbedürftig.
Um die Restnutzungsdauer wie
im Gutachten angesetzt zu errei-
chen, wurden Modernisierungskosten
in Höhe von ca. 10 Tsd. €
kostenmäßig berücksichtigt



Bildmaterial

Ansicht der Garagengebäude von Nordosten.
Putzschäden sind an der Fassade der Gebäude ersichtlich



Innenansicht eines Garagengebäude. Die Garagen werden teilweise als Lagerfläche genutzt. Eine Garage wurde als PKW-Garage genutzt



Blick auf das unbebaute Wiesengrundstück Flst. 509/ 8. Das Grundstück wird im vorliegenden Gutachten als landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. als Wiesenfläche eingestuft

