

GUTACHTEN

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

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 4/ 26
20.04.2026

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage** bebaute **Grundstück**
Flst. 591/ 16 in 95100 Selb (Ortsteil Erkersreuth), Im Wiesengrund 2

Grundbuch
Wunsiedel

Blatt
923

Gemarkung
Erkersreuth

Flurstück
591/ 16



Der **Verkehrswert** des **Grundstückes Flst. 591/ 16** wurde zum
Stichtag 12.03.2026 ermittelt mit rd.

365.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in zehn 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 als Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.....	6
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansichten	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Aussenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 591/ 16	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 591/ 16	9
5.	Grundlagen der Sachwertermittlung	10
5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 591/ 16	14
5.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Zweifamilienhaus	15
5.3.2	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Doppelgarage	16
6.	Grundlagen der Ertragswertermittlung	21
6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	22
6.3	Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 591/ 16	24
7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
8	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 591/ 16	28

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis	29
2	Berechnung d. Brutto- Grundflächen (BGF) u. Berechnung der Wohnfläche (WF)	30
3	Ortsplan von Erkersreuth	31
4	Lageplan M 1:1000	32
5	Planmaterial	33
6	Bildmaterial	40

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 13.02.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	12.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt
Mieter/ Besonderheiten:	Das Bewertungsgebäude war zum Ortstermin nicht bewohnt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Kreisstadt Selb, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 31)

Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Selb, ca. 14.700 Einwohner Ortsteil Erkersreuth ca. 1.450 Einwohner
Überörtliche Lage:	Die Kreisstadt Selb befindet sich im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Selb liegt im nördlichen Oberfranken zwischen dem Frankenwald und dem Fichtelgebirge, direkt an der BAB A 9. Der deutsch - tschechische Grenzübergang Selb/Aš befindet sich ca. 3 km entfernt
innerörtliche Lage/ Entfernungen:	Ruhige Lage von Erkersreuth als Wohngebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung zum Ortszentrum von Selb
Wohnlage/ Geschäftslage:	Gute Wohnlage, einfache Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und eine Grundschule befinden in Erkersreuth. Weiterführende Schulen, sowie Krankenhäuser, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Selb, der Kreisstadt Wunsiedel in ca. 25 km Entfernung und in der Kreisstadt Hof in ca. 28 km Entfernung
Art der Bebauung:	Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert und eine Doppelgarage
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Ebenes Gelände mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 32)

Straßenfront:	Das Grundstück Flst. 591/ 16 grenzt im Südwesten an die Straße „Im Wiesengrund“ (ca. 40 m Straßenfront)
---------------	---

mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	Flst. 591/ 16; ca. 1.091 m ² Grundstücksgröße
Bemerkungen:	

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Im Wiesengrund als Anliegerstraße mit sehr wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit einseitigem Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendem 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 zum Nachbargrundstück Flst. 591/ 3 (Doppelgarage)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Angaben möglich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhin- ausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Wunsiedel, Gemarkung Erkersreuth, Blatt 923	Keine werterheblichen Eintragungen 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	In Bayern besteht kein gesondertes Baulastenverzeichnis. Öffentliche-rechtliche Verpflichtungen, die andernorts als Baulasten gelten, werden in Bayern als Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch (Abteilung II) eingetragen
--------------------------------------	---

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	W = Wohnbebauung
Beitrags- und Abgabensituation:	frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage (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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr:	1992
Modernisierungen:	Keine Angaben möglich
Außenansicht:	Verputzte Fassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Planunterlagen, Abweichungen sind möglich

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Wohnhaus und Doppelgarage)
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Geschosse in Ziegelmauerwerk 36,5 cm
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm
Kellerwände:	Schwerbetonsteine und Innenwände in Hochlochziegel
Geschossdecken:	Stahlbetondecken B 25 nach statischer Berechnung
Treppen:	Einläufige, zweimal viertelgewendete Stahlbetontreppe. Hauseingangstreppe als dreistufige Kunststeintreppe
Bodenbeläge:	Keramikböden, Laminatböden, PVC- Böden und Teppichböden
Fenster/ Türen:	Kunststoff- Isolierglasfenster, teilweise mit Außenrolläden, Kunststoff- Isolierglastüren mit Glasausschnitten
Heizung:	Gas- Zentralheizung (Zustand und Hersteller unbekannt)
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl mit 36° Dachneigung (Pfettendach als Satteldach)
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als Betondachstein- Eindeckung (schlechter Gesamtzustand). Eine Erneuerung der Dacheindeckung wird im vorliegenden Gutachten berücksichtigt

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebaute Bewertungsgrundstück befindet sich in Erkersreuth (ca. 1.450 Einwohner), einem Ortsteil der Kreisstadt Selb (ca. 14.700 Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Erkersreuth ist stark durch die industrielle Geschichte Selbs geprägt und bietet eine ruhige, dörfliche Wohnlage mit direkter Anbindung an die Infrastruktur der Stadt Selb.

Das Bewertungsgebäude befindet sich in der Anliegerstraße „Im Wiesengrund“.

Die Entfernung zum Stadtkern von Selb (Rathaus) beträgt ca. 3,5 km. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 591/ 16, Gemarkung Erkersreuth beträgt ca. 1.091 m².

Die Hauptausrichtung des Bewertungsgebäudes liegt in Richtung Südwesten (Straßenseite).

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen eine Ortsbesichtigung am 12.03.2026, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Kreisstadt Selb. Ein Gebäudebesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht gewährt.

Der Bau- und Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als mittel bis gehoben zu bezeichnen. Das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage wurde 1992 in Massivbauweise erstellt. Bei dem Bewertungsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert.

Auf der Nordostseite (Rückseite des Wohnhauses) gelangt man in einen Windfang (Eingangsfur/ Treppenhaus), über welchen das Ober- und Dachgeschoss, sowie das Kellergeschoss erschlossen sind.

Über den Windfang gelangt man in die Eingangsdiele der Erdgeschoss Wohneinheit. Über die Diele sind eine Küche mit anschließendem Essbereich, ein Wohnzimmer und ein Gäste- WC erschlossen. Über einen zweiten Innenflur gelangt man in ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und einen kleinen Abstellraum. Der Zugang auf die teilüberdachte Terrasse ist über das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer möglich.

Über das Eingangstreppehaus gelangt man in die Wohneinheit im Obergeschoss. Die Aufteilung der Wohneinheit im Obergeschoss ist mit der Aufteilung der Erdgeschoss- Wohneinheit identisch. Die Obergeschoss Wohneinheit verfügt über einen ca. 21,5 m² großen Balkon, welcher ebenfalls über den Wohnraum, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer erschlossen ist. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 110 m². Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 109 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt laut vorliegenden Bauplänen somit rd. 219 m².

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume, eine Waschküche mit Zugang über eine Kelleraußentreppe zum Garten, ein Hobbyraum, ein WC, ein Hausanschlussraum sowie ein Heizungsraum.

Die auf dem Grundstück befindliche Doppelgarage wurde ebenfalls 1992 in Massivbauweise erbaut. Die Doppelgarage verfügt über eine Nutzfläche von ca. 33 m² und ein Sektionaltor.

Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten auf ca. 48 Jahre eingeschätzt. Die veranschlagten Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten belaufen sich im vorliegenden Fall auf insgesamt 36.000,00 €. Zu den angesetzten Modernisierungsmaßnahmen zählen eine Sanierung bzw. Erneuerung der Dacheindeckung und die Sanierung der Terrasse, des Balkons und der straßenseitigen Mauersockel- Zauneinfriedung.

Bzgl. evtl. anstehenden Modernisierungen und Sanierungen der technischen Anlagen (Heizungsanlage, elektrotechnische Ausstattungen etc.) und der Innenausstattungen können Mangel Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben gemacht werden.

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen ungepflegte Grünflächen zur Straßenseite und den Nachbargrundstücken. Das Grundstück ist teilweise zur Straße mit einer Mauersockel- Einfriedung mit Holzzaun aufsatz erstellt. Zu den Nachbargrundstücken teilweise als Maschendrahtzaun- Einfriedung. Der Zugangsweg und der Eingangsbereich des Gebäudes sind mit Rechteckpflaster (Betonsteine) belegt. Der Zugangsbereich zum Grundstück und der Zufahrtbereich der Doppelgarage sind asphaltiert.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 591/ 16

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus und Doppelgarage** bebaute **Grundstück Flst. 591/ 16** in 95100 Selb (Ortsteil Erkersreuth), Im Wiesengrund 2 zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Wunsiedel</i>	923	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Erkersreuth</i>	591/ 16	1.091 m ²
		1.091 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als **Rendite- und Eigennutzungsobjekt** zu ermitteln.

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, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Das Ergebnis wird in gleichem Verhältnis zur Sachwertberechnung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 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. 1 Satz 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 591/ 16

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 **54,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 54,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.03.2026
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 591/ 16	=	1.091 m ²
Art der Bebauung:	=	W (Wohnbaufläche)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 591/ 16 Bebaute Fläche	frei	1.091	54,00	58.914,00
Summe		1.091		58.914,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 insgesamt **58.914,00 €**.

5. Grundlagen der Sachwertermittlung

5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) 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

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. § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 39 ImmoWertV 2021 erläutert. 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 marktan-gepassten 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 (§ 36 ImmoWertV 2021)

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.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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 (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten

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 (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

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

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV 21 erläutert. 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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

5.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 591/ 16

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	560,00 m ²	36,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.03.2026 (2010 = 100)	193,5	193,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	654,00 €/m ² BGF	436,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.265,49 €/m ² BGF	843,66 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	708.674,40 €	30.371,76 €
• Besondere Bauteile	31.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	739.674,40 €	30.371,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre	26 Jahre
• prozentual	40,00 %	56,67 %
• Betrag	295.869,76 €	17.211,68 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	443.804,64 €	13.160,08 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	443.804,64 €	13.160,08 €

Gebäudesachwerte insgesamt	456.965,72 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 17.136,18 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 474.100,90 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.914,00 €
vorläufiger Sachwert	= 533.014,90 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 426.411,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 390.411,92 €
	rd. 390.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage** bebaute Grundstück **Flst. 591/ 16** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 mit rd.

390.000,00 € geschätzt.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 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 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7			
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 %	0,0 %	77,5 %	19,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	77,5	508,92
3	730,00	19,2	144,94
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			653,86
gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 653,86 €/m² BGF
rd. 654,00 €/m² BGF

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

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag für Doppelgarage	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m ² BGF
	rd.	436,00 €/m² BGF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und überprüft.

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) 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 Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. *"Baupreisindex für Wohngebäude, Basis 2010 = 100, zum Stichtag 12.03.2026: 193,5 (abgeleitet aus Destatis Index 137,0, Basis 2021)."*

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon	25.000,00 €	
Außentreppe	6.000,00 €	
Summe	31.000,00 €	

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,75 % der Gebäudesachwerte insg. (456.964,72 €)	17.136,18 €
Summe	17.136,18 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird im vorliegenden Fall verlängert (d.h. die Gebäude werden fiktiv verjüngt), da bei dem Bewertungsobjekt 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

Das ca. 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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 3 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	2,5
Sanierung Balkon und Terrasse		0,0	0,5
Summe		0,0	3,0

Ausgehend von den 3 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 (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1992 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 34 Jahre =) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (48 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 32 Jahre =) 1994.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994 zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das 1992 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1992 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 34 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 26 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 34 Jahre =) 1992.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1992 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 <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Dacheindeckung • Sanierung Terrasse • Sanierung Balkon • Sanierung Mauersockel- Einfriedung 	-36.000,00 €
Summe	-36.000,00 €

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

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

6. Grundlagen der Ertragswertermittlung

6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 2021 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 2021)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

6.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 591/ 16

Gebäudebezeichnung	Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	110,00		0,00	0,00	0,00
	OG	109,00		0,00	0,00	0,00
Doppelgarage	EG		2,00	0,00	0,00	0,00
Summe		219,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	110,00		6,50	715,00	8.580,00
	OG	109,00		6,50	708,50	8.502,00
Doppelgarage	EG		2,00	45,00	90,00	1.080,00
Summe		219,00	2,00		1.513,50	18.162,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -18.162,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.162,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.995,64 €
jährlicher Reinertrag	= 14.166,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,95 % von 58.914,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.737,96 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.248,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,95 % Liegenschaftszinssatz und n = 48 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,502
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 316.949,06 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.914,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 375.863,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.000,00 €
Ertragswert	= 339.863,06 €
	rd. 340.000,00 €

Der **Ertragswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus und Doppelgarage** bebaute Grundstück **Flst. 591/ 16** wird zum Wertermittlungstichtag 12.03.2026 mit rd.

340.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen ergänzt und überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen 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
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt 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.

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. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 2021 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.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen 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 marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb ebenfalls angewendet.

7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **390.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[390.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 340.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 365.000,00 \text{ €}$.

8. Verkehrswert für das bebaute Bewertungsgrundstückes Flst. 591/ 16

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **390.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

Der aus den **Verfahrensergebnissen** ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus und Doppelgarage** bebaute **Grundstück Flst. 591/ 16** in 95100 Erkersreuth, Im Wiesengrund 2

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 923
Gemarkung <i>Erkersreuth</i>	Flurstück 591/ 16

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 mit rd.

365.000,00 €

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 20. April 2026

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 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021 (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)

WoFIV:

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)

2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes:

Brutto- Grundfläche: EG/ OG/ DG/ UG:

EG/ OG/ UG:	$(13,365 * 11,115) * 3 =$	445,66 m ²
DG:	$13,365 * 8,60 +$	114,94 m ²
BGF gesamt:	= rd. 560,00 m²	

Die Brutto- Grundfläche des Zweifamilienhauses beträgt ca. 560 m²**2.2 Berechnung der Wohnflächen des Bewertungsgebäudes:****Erdgeschoss:**

Wohnen:	$5,76 * 4,135 + 2,365 * 0,365$	=	24,68 m ²
Kind 1:	$2,635 * 3,76$	=	9,91 m ²
Kind 2:	$2,76 * 4,135$	=	11,41 m ²
Schlafen:	$3,76 * 4,135$	=	15,55 m ²
Essen:	$3,075 * 2,51$	=	7,72 m ²
Küche:	$3,075 * 3,01$	=	9,26 m ²
Bad:	$2,20 * 3,76$	=	8,27 m ²
Diele:	$2,885 * 1,26 + 1,26 * 1,635 +$		
	$1,01 * 0,6 * 0,5$	=	6,00 m ²
Flur:	$4,76 * 1,26 + 1,135 * 0,365$	=	6,41 m ²
Abst.	$1,51 * 1,635$	=	2,47 m ²
Windf.:	$1,50 * 3,00 + 0,30 * 1,50 +$		
	$1,0 * 0,10 + 0,5 * 0,5 + 0,9 * 0,5 * 0,5$	=	5,53 m ²
		=	107,21 m ²
	./ 3 % für Putz	-	3,22 m ²
		=	103,99 m²
Terrasse:	$25,00 \text{ m}^2 * 0,25$	+	6,25 m ²
		=	110,24 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss		= rd. 110,00 m²	

Obergeschoss:

Wohnen:	$5,76 * 4,135 + 2,365 * 0,365$	=	24,68 m ²
Kind 1:	$2,635 * 3,76$	=	9,91 m ²
Kind 2:	$2,76 * 4,135$	=	11,41 m ²
Schlafen:	$3,76 * 4,135$	=	15,55 m ²
Essen:	$3,075 * 2,51$	=	7,72 m ²
Küche:	$3,075 * 3,01$	=	9,26 m ²
Bad:	$2,20 * 3,76$	=	8,27 m ²
Diele:	$2,885 * 1,26 + 1,26 * 1,635 +$		
	$1,01 * 0,6 * 0,5$	=	6,00 m ²
Flur:	$4,76 * 1,26 + 1,135 * 0,365$	=	6,41 m ²
Abst.	$1,51 * 1,635$	=	2,47 m ²
Windf.:	$1,50 * 3,00 + 0,30 * 1,50 +$		
	$1,0 * 0,10 + 0,5 * 0,5 + 0,9 * 0,5 * 0,5$	=	5,53 m ²
		=	107,21 m ²
	./ 3 % für Putz	-	3,22 m ²
		=	103,99 m²
Balkon:	$21,48 \text{ m}^2 * 0,25$	+	5,37 m ²
		=	109,36 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss		= rd. 109,00 m²	

Die Gesamtwohnfläche des Zweifamilienhauses beträgt ca. 219 m².Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 36 m².Die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt ca. 33 m².

Ortsplan von Erkersreuth



Lageplan M 1:1000

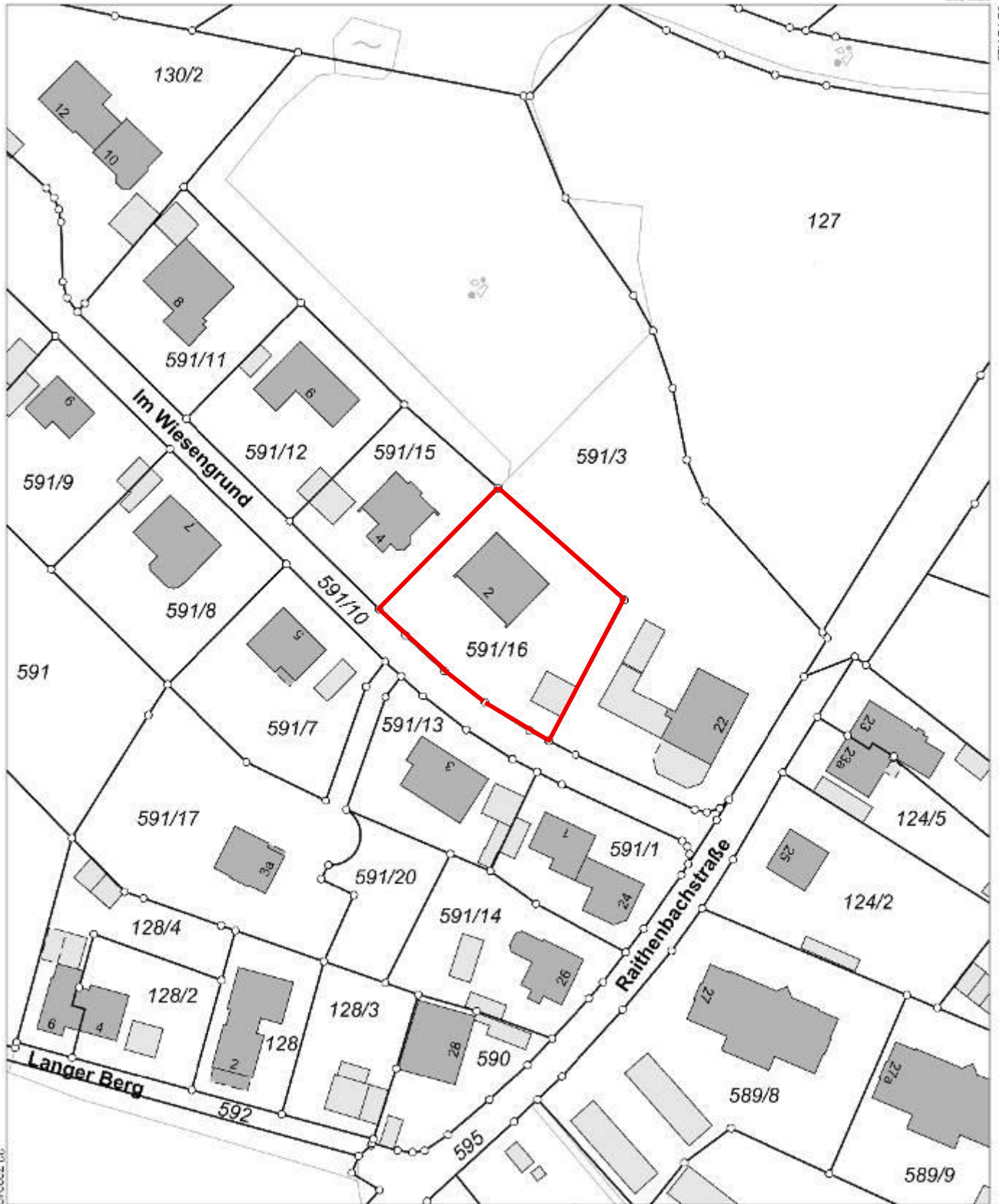
Erstellt am 12.04.2026

Flurstück: 591/16
Gemarkung: Erkersreuth

Gemeinde: Selb
Landkreis: Wunsiedel i.Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

5564523

32.724129

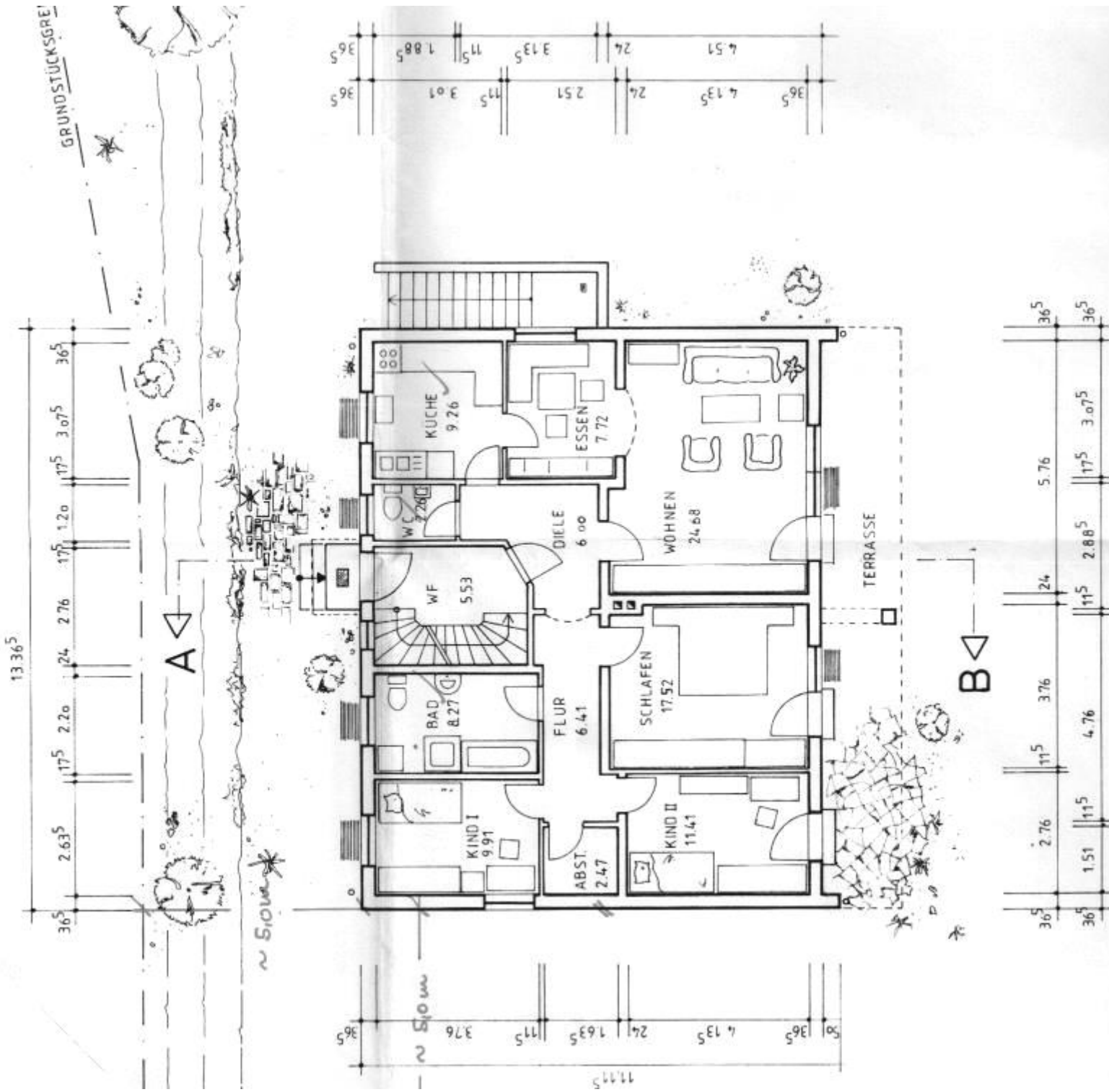


32.723949

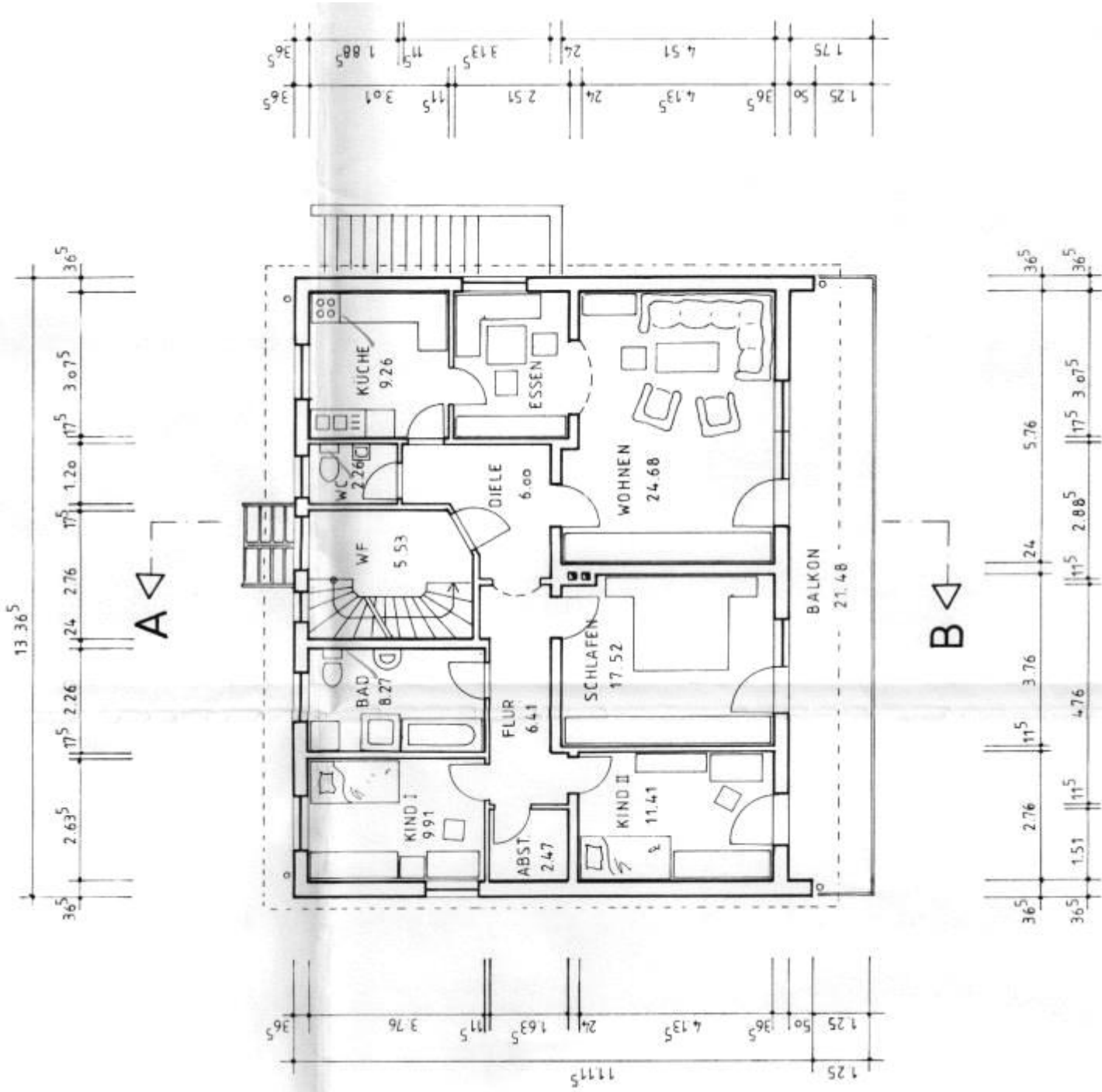
5564303

Maßstab 1:1000 Meter

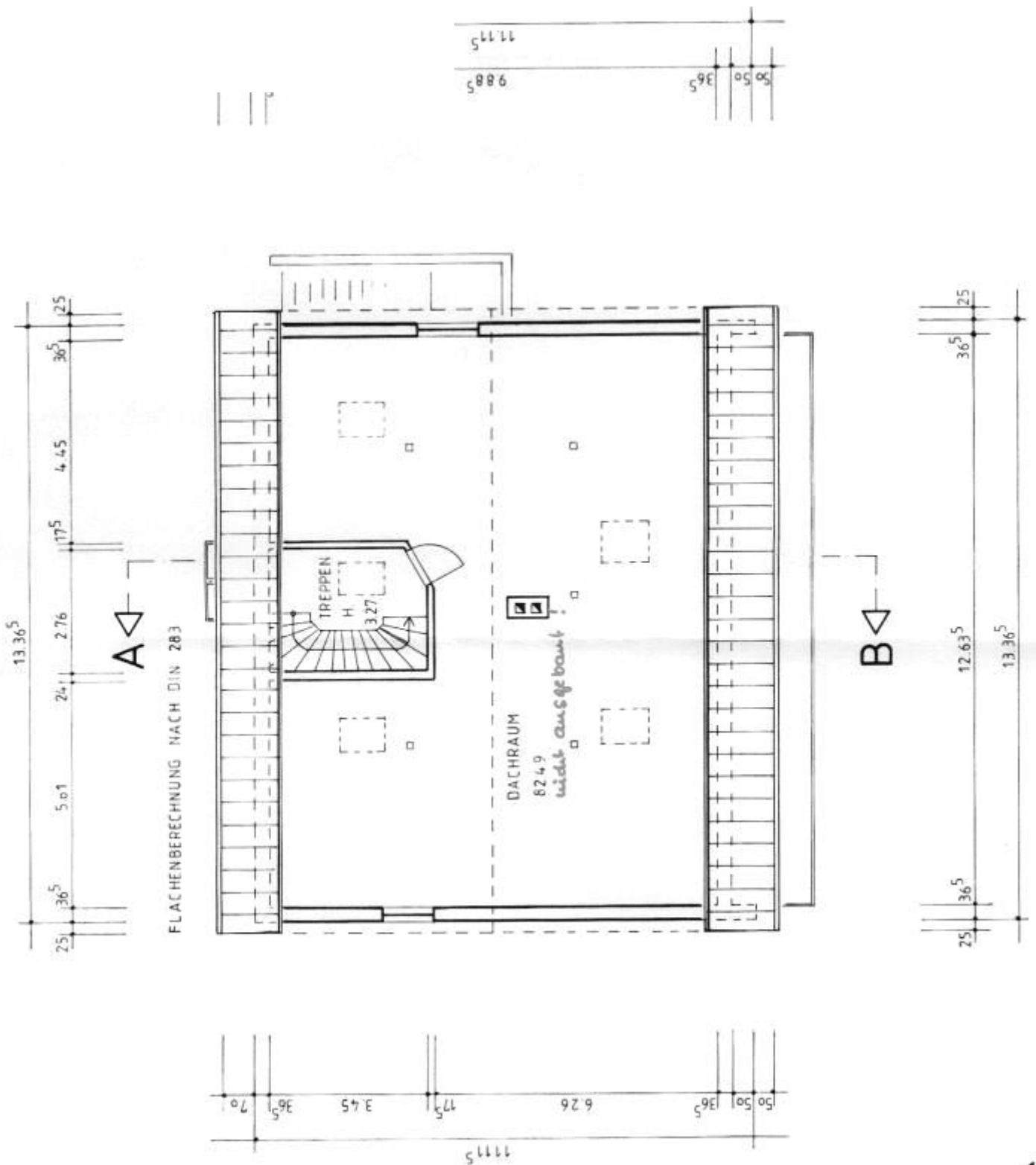
Grundriss Erdgeschoss



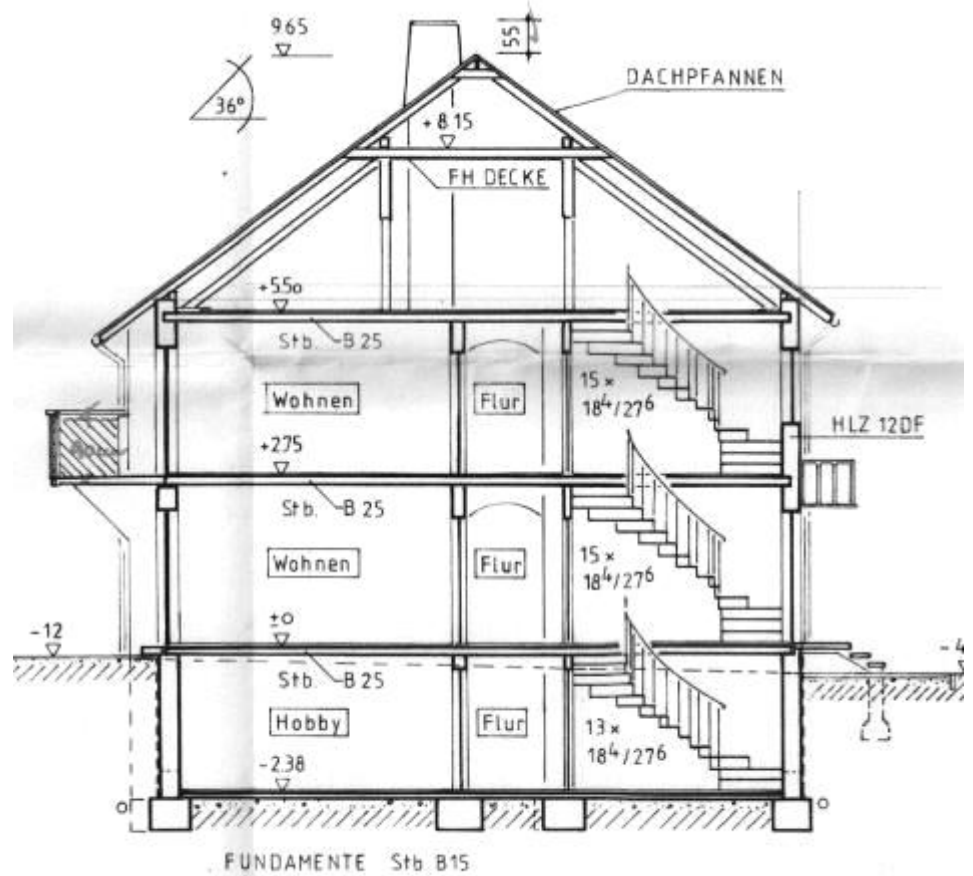
Grundriss Obergeschoss



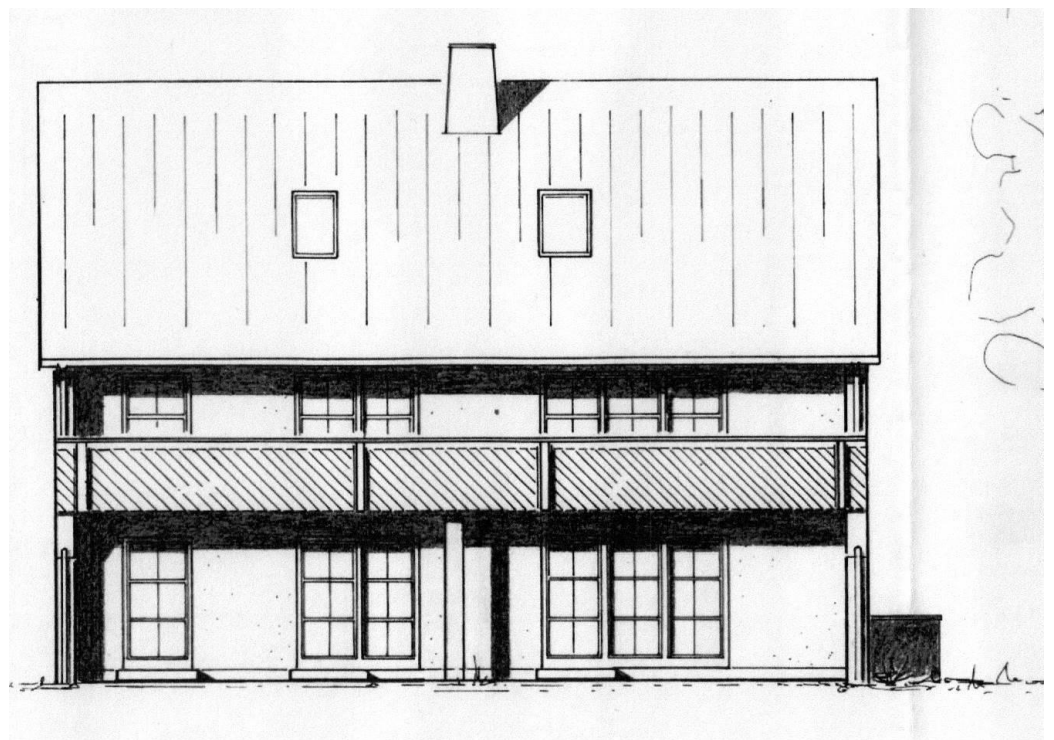
Grundriss Dachgeschoss



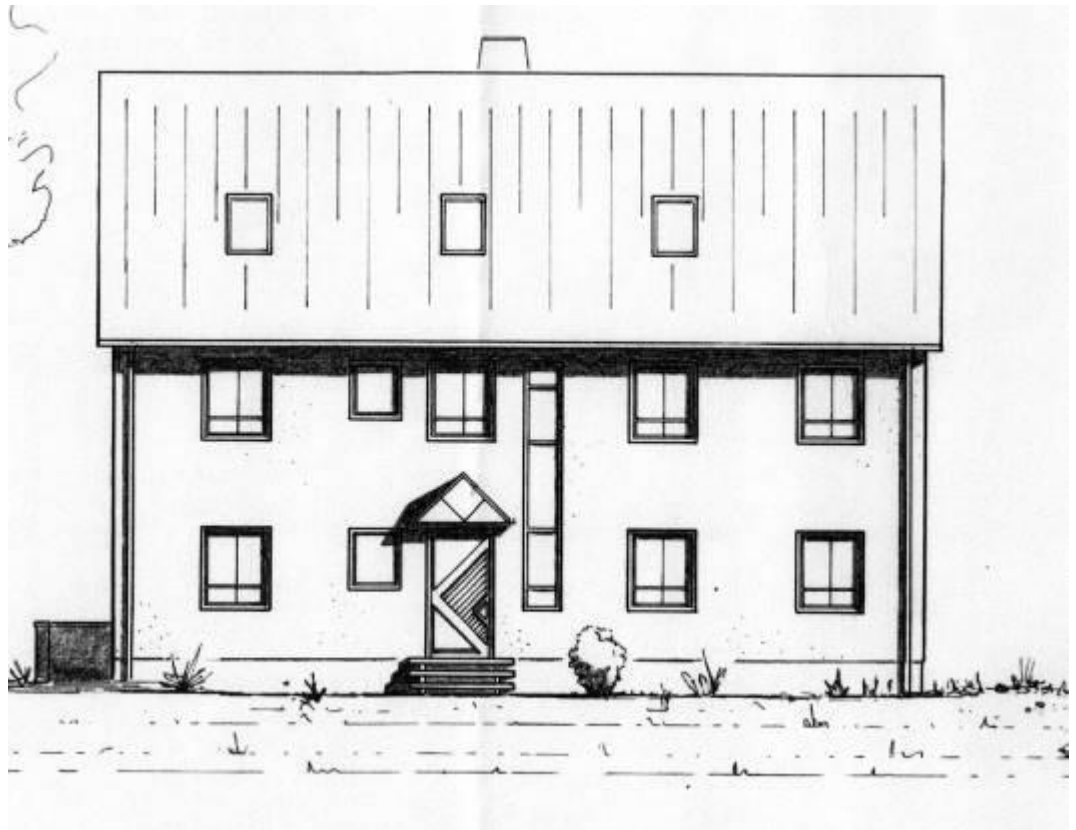
Schnitt durch das Bewertungsgebäude



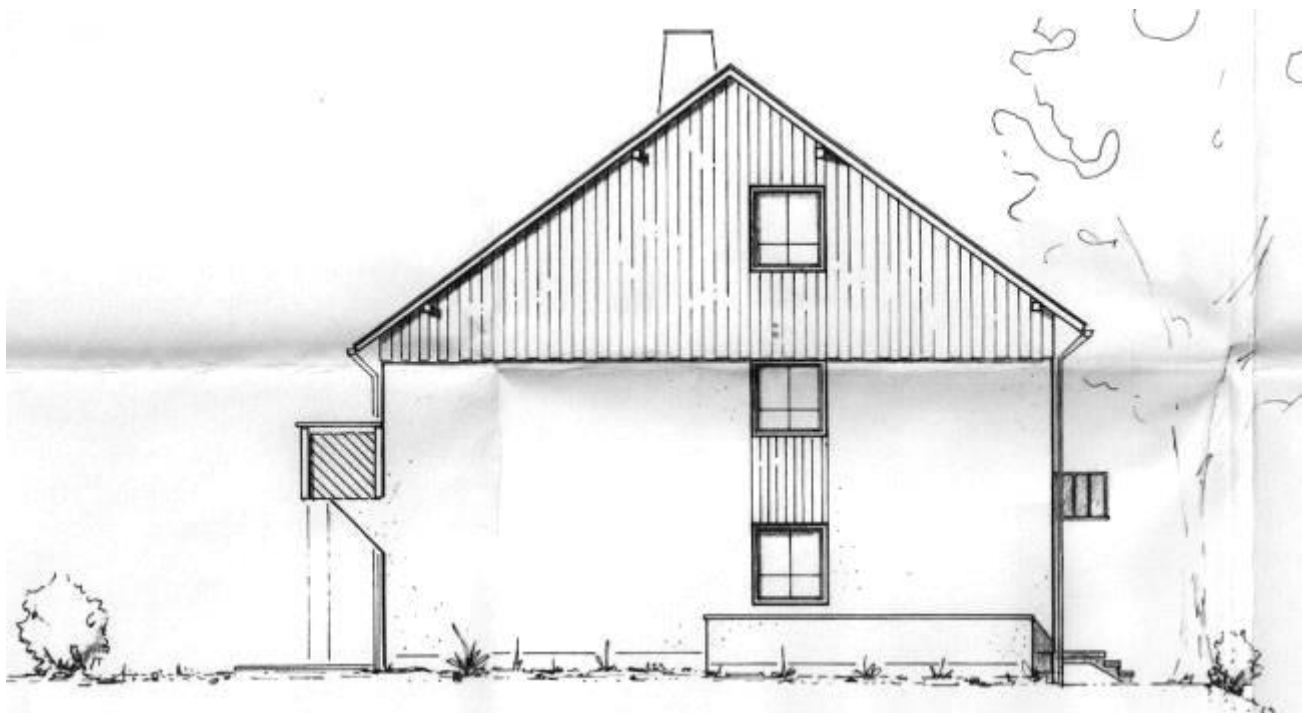
Ansicht von Südwesten

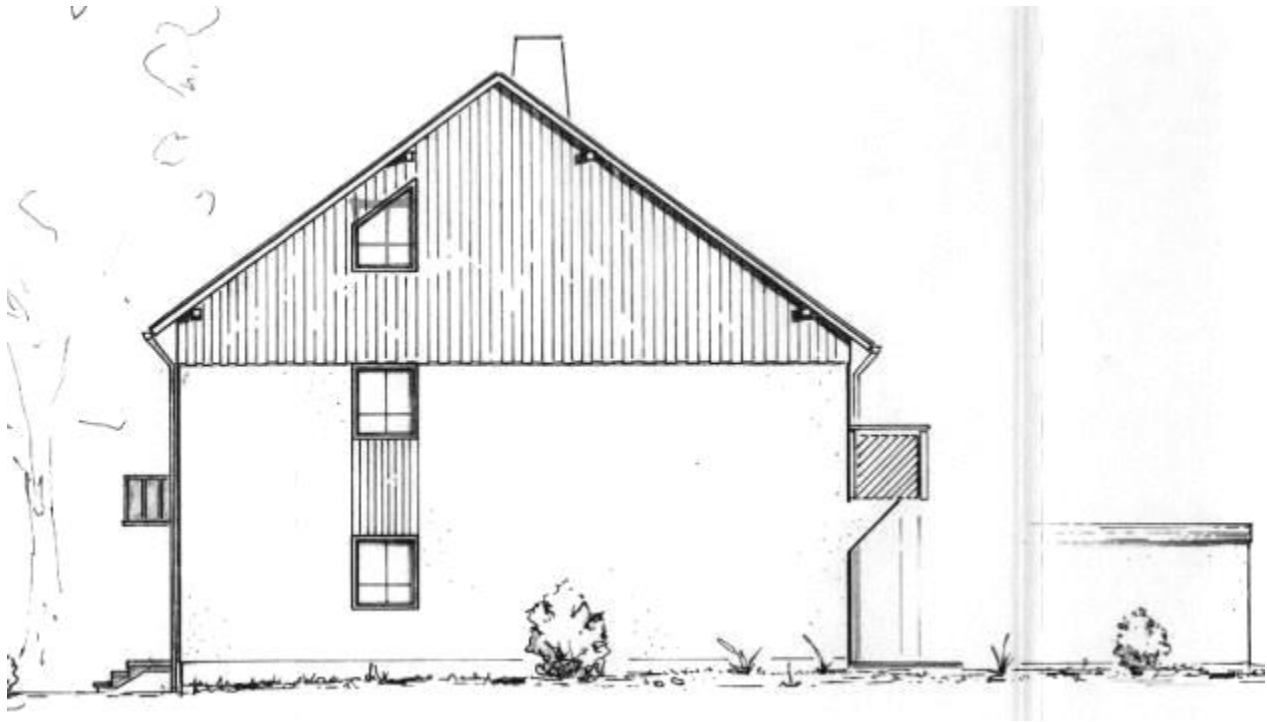
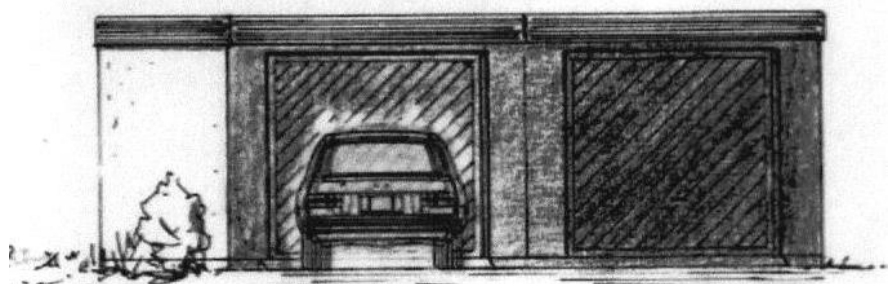
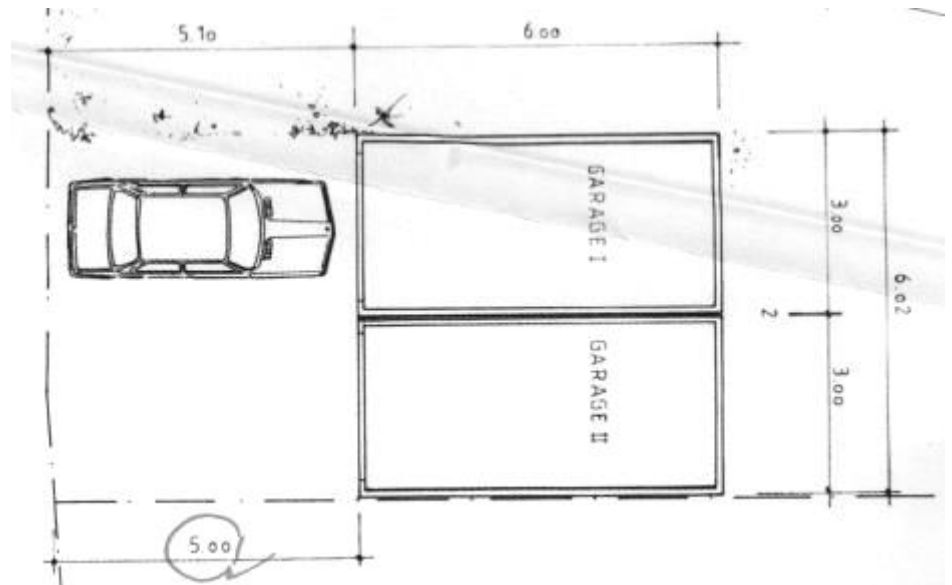


Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten**Grundriss und Ansicht Doppelgarage**
(Die Doppelgarage wurde als Massivgarage ohne Unterteilung ausgeführt)

Bildmaterial

Gesamtansicht des Bewertungs-Grundstückes von Süden.
Das Zweifamilienhaus verfügt über ca. 219 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss.
Das Gebäude ist voll unterkellert



Das 1992 erbaute Zweifamilienhaus war zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnt.
Anhand des vorgefundenen Gesamtzustandes und der Außenanlagen, wird davon ausgegangen, dass das Objekt schon längere Zeit unbewohnt ist



Über den Zustand der Innenräume des Wohnhauses können Mangels Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben gemacht werden.
Dies gilt vor allem für die Art und Ausstattung der technischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.)



Bildmaterial

Von außen ersichtlich ist der schlechte Gesamtzustand der Dacheindeckung, des Balkons und der Terrasse.
Zur Erzielung der angegebenen Restnutzungsdauer sind diverse Modernisierungen bzw. Sanierungen durchzuführen



Ansicht des Hauseingangsbereiches auf der Rückseite des Gebäudes (Ansicht von Osten).
Die Hauseingangstür ist über eine dreistufige Kunststeintreppe erschlossen



Ansicht des Zweifamilienhauses von Osten



Bildmaterial

Ansicht des Gesamtgrundstückes Flst. 591/ 16 von der Straße „Im Wiesengrund“ (Südostansicht). Der Eingangsbereich zum Grundstück und der Zufahrtbereich zur Garage sind asphaltiert



Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise erstellt und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 33 m². Die Garage verfügt ferner über ein Sektionaltor. Der Gesamteindruck der Garage ist als gut zu bezeichnen



Blick auf den Gebäudezugangsbereich und den straßenseitigen Garten mit ungepflagter Rasenfläche, Klein- und Großhölzern sowie diversen Anpflanzungen

