Az.: 3 K 8/ 26

G U T A C H T E N

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.: 3 K 8/ 26
24.09.2026

G U T A C H T E N

ber den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für die **Miteigentumsanteile SE- Nr. B, SE- Nr. C und SE- Nr. D** an dem mit einer **Gaststätte mit Kegelbahnanlage und Wohnung** bebauten **Grundstück Flst. 11** in 95028 Hof (Ortsteil Haidt), Haidtanger 8

Grundbuch	Blatt
Hof	*760; 761 und 762*
Gemarkung	Flurstück
Haidt	*11*



Der **Verkehrswert** der zu bewertenden **Miteigentumsanteile am Grundstück Flst. 11** wurde zum Stichtag 28.08.2026 ermittelt mit rd.

Lfd. Nr.	ME- Anteil	Sondereigentumsart	Verkehrswert	SE- Nr.
1	402/ 900	Gaststätte/ Kegelbahn	**1,00 €**	B
2	41/ 900	Flur und Treppenhaus mit Heizungsraum	**1,00 €**	C
3	99/ 900	Wohnung im Dachgeschoss	**1,00 €**	D

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Vorbemerkungen**	**4**
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
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	6
3	**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**	**6**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude als Geschäftshaus mit Wohnanteil	6
3.2.1	Art des Gebäudes, 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 die zu bewertenden Miteigentumsanteile**	**9**
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.3	**Bodenwertermittlung für d. anteiligen Grundstücklächen am Flst.11**	**10**
5.	**Grundlagen der Ertragswertermittlung**	**11**
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	12
5.3	**Ertragswertermittlung für die zu bewertenden Miteigentumsanteile am Grundstück Flst. 11**	**14**
6.	**Grundlagen der Sachwertermittlung**	**21**
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	21
6.3	**Sachwertermittlung für die zu bewertenden Miteigentumsanteile am Flst. 11**	**24**
6.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Gaststätte mit Kegelbahnanlage	25
6.3.2	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Flur und Treppenhaus mit Heizung	26
6.3.3	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Wohnung im Dachgeschoss	28
7	**Verkehrswerte für die zu bewertenden Miteigentumsanteile am Flst. 11**	**32**

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis	33
2	Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen (WF/ NF) und der Brutto- Grundflächen (BGF)	34
3	Ortsplan von Haidt	36
4	Lageplan M 1:1000	37
5	Planmaterial	38
6	Bildmaterial	41

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 14.07.2026
Eigentümer:	XXX XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XX XXXXX XXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.08.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt
Mieter/ Besonderheiten:	Das Bewertungsgebäude war zum Ortstermin nicht bewohnt bzw. bewirtschaftet. Das Bewertungsgebäude steht seit ca. 15- 20 Jahren leer
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Hof, Auskunft durch das Gewerbeamt, das Einwohnermeldeamt und des Stadtarchives der Stadt Hof, Auskünfte durch Bewohner des Ortsteiles Haidt, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Hof, Auskünfte durch den Bezirkskaminkehrermeister, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 36)

Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Hof, ca. 46.900 Einwohner Ortsteil Haidt ca. 200 Einwohner
Überörtliche Lage/ Verkehrsanbindungen:	Die kreisfreie Stadt Hof befindet sich im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Hof an der Saale liegt im Nordosten Bayerns an der Landesgrenze zu Sachsen und in Nähe zur Tschechischen Republik. Die Stadt ist Knotenpunkt regionaler Verkehrsachsen: west-/nordöstlich verlaufen die Autobahnen A72 (Dreieck Bayerisches Vogtland – Chemnitz/Leipzig) und A93 (Regensburg - Hof - Marktredwitz)
innerörtliche Lage/ Entfernungen:	Ruhige Lage von Haidt, als Dorfgebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ca. 4 km Entfernung zum Ortszentrum von Hof
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, schlechte Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, eine Hochschule sowie Ärzte und ein Klinikum befinden sich in der Kreisstadt Hof

Art der Bebauung:	Geschäftshaus mit Wohnanteil. Bebauung mit einer Gaststätte mit Kegelbahnanlage und einer Wohneinheit
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Die Topografie ist typisch für das nordsächsisch-fränkische Mittelgebirgsland (Hochfranken) mit sanften Hügeln, landwirtschaftlichen Nutzflächen und angrenzenden Waldbereichen. Das innerdörfliche Grundstück selbst mit leichtem Gefälle und Ausrichtung nach Nordwesten

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 37)

Straßenfront:	Das Grundstück Flst. 11 grenzt im Norden an die Straße „Haidtanger“ (ca. 50 m Straßenfront)
mittlere Tiefe:	ca. 28 m
Grundstücksgröße:	Flst. 11; ca. 1.427 m² (Gesamtgrundstücksgröße)
Bemerkungen:	Nahezu vollständig bebautes Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Straße Haidtanger als Anliegerstraße mit sehr wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt ohne Gehwege
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 zu Flst. 11/ 5
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. 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 im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Gemarkung Haidt, Blatt 760; 761 und 762	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:	MD = Dorfgebiet
Beitrags- und Abgabensituation:	Es wird mitgeteilt, dass die Beitrags- und Abgabensituation bezüglich des Versteigerungsobjektes **nicht frei** ist. Es bestehen weiterhin offene, rückständige Forderungen der Gläubigerin (Stadt Hof) gegen den Schuldner, wegen derer das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Ehemalige Gaststätte mit Kegelbahnanlage und Wohnung
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung des Gebäudes 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (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 des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	**Gaststätte mit Kegelbahn und Wohnung**
Baujahr:	1977/78
Modernisierungen:	Laut Angabe des Eigentümers 2018 (DG Wohneinheit)
Außenansicht:	Fassade mit Eternitplattenverkleidung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)
Beschreibung laut Planunterlagen, Abweichungen sind möglich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamte
Umfassungswände:	Geschosse in Ziegelmauerwerk 36,5 cm
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände 24 cm, 11,5 cm
Kellerwände:	Nicht unterkellert
Geschossdecken:	Holzbalkendecken

Treppen:	-
Bodenbeläge:	-
Fenster/ Türen:	Holz- Isolierglasfenster, teilweise mit Außenrolladen, Holzeingangstüren zur Gaststätte, zur Kegelbahnanlage und zum Eingangstreppenhaus- bzw. Flur der Wohneinheit
Heizung:	-
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl mit ca. 18° Dachneigung (Pfettendach als Satteldach, Teilbereich der Kegelbahnanlage als Flachdach oder Dach mit leichtem Gefälle)
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als Bitumendachschindeleindeckung (im Bereich der Gaube mit Schieferverkleidung). Dachaufbau des Flachdaches nicht bekannt

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einer Gaststätte mit Kegelbahnanlage und Wohnung, sowie Lagergebäuden bebaute Bewertungsgrundstück Flst. 11 befindet sich in Haidt, einem ländlich geprägten Gemeindeteil der kreisfreien Stadt Hof im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.
Der Ortsteil Haidt mit rund 200 Einwohnern bietet eine ruhige, dörfliche Wohnlage mit direkter Anbindung an die Infrastruktur der Stadt Hof. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Straße „Haidtanger 8“.
Die Entfernung zum Stadtkern von Hof beträgt ca. 4 km. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 11, Gemarkung Haidt beträgt insgesamt ca. 1.427 m².
Die anteilige Grundstücksfläche der zu bewertenden Miteigentumsanteile SE- Nr. B; SE- Nr. C und SE- Nr. D beträgt 859 m².
Die Hauptausrichtung des Bewertungsgebäudes liegt in Richtung Norden (Straßenseite).

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen eine Ortsbesichtigung am 28.08.2026, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Hof (Aufteilungsplanung aus dem Jahr 1993), Auskünfte durch das Gewerbeamt und das Einwohnermeldeamt sowie Auskünfte durch das Stadtarchiv der Stadt Hof. Auskünfte durch den Bezirkskaminkehrermeister und Auskünfte durch Anwohner. Ein Gebäudeinnenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht gewährt.

Zur Bewertung stehen der Miteigentumsanteil SE- Nr. B (Gaststätte mit Kegelbahnanlage), der Miteigentumsanteil SE- Nr. C (Verkehrsfläche als Eingangsflur/ Treppenhaus mit Heizungsraum) und der Miteigentumsanteil SE- Nr. D (Wohneinheit im Dachgeschoss).

Bei dem Miteigentumsanteil SE- Nr. A handelt es sich um Lager- bzw. Betriebsgebäude, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Wertermittlung sind.

Bei dem Bewertungsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Geschäftshaus mit Wohnanteil im Dachgeschoss, nicht unterkellert. Der gewerbliche Anteil beträgt ca. 75 %, der Wohnanteil beträgt ca. 25 %.
Die zu bewertenden Miteigentumsanteile werden im vorliegenden Gutachten als wirtschaftliche Einheit (gemischtes Gebäude) betrachtet. Es handelt sich um einen zusammenhängenden Baukörper, wobei die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Gaststätte mit Kegelbahn) und die Wohneinheit im Dachgeschoss über eine gemeinsame Heizungsanlage beheizt wurden.
Die Heizungsanlage befindet sich im Miteigentumsanteil SE- Nr. C (Eingangsflur mit Treppe zum Dachgeschoss und Heizungsraum). Der Miteigentumsanteil SE- Nr. C ist somit nur als Verkehrs- und Funktionsfläche einzustufen und wurde im Ertragswertverfahren mit 0,00 €/ m² berechnet.
Der Bau- und Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als einfach bis mittel zu bezeichnen. Die ehemalige Gaststätte mit Kegelbahnanlage und einer Wohneinheit im Dachgeschoss wurde 1977/78 in Massivbauweise erstellt.

Auf der Nordseite (Straßenseite) gelangt man über einen Windfang in die ehemalige Gaststätte. Vom Gastraum aus ist der rückwärtige Anbau mit Kegelbahnanlage und Nebenräumen erschlossen. Über einen Vorraum gelangt man vom Gastraum in die Küche, einen Abstellraum und ein Bierlager, sowie über einen Flur in das Treppenhaus mit Zugang zum Heizungsraum. Ein Damen- und ein Herren WC sind ebenfalls über den Gastraum erschlossen. Die Nutzfläche der Gaststätte mit Funktions- und Erschließungsräumen beträgt ca. 127 m².
Die auf der Rückseite des Gebäudes befindliche Kegelbahnanlage verfügt laut Planunterlagen über eine Doppelkegelbahn und eine Einzelkegelbahn. Die Kegelbahnen verfügen jeweils über einen Vorraum und einen gemeinsamen Aufenthaltsraum. Eine gesonderte Erschließung der Kegelbahnanlage mit Vorraum, sowie einem Herren- und einem Damen WC befindet sich auf der Westseite des Gebäudes. Die Kegelbahnanlage verfügt über ca. 275 m² Nutzfläche.

Über das straßenseitige Eingangstreppenhaus Miteigentumsanteil SE- Nr. C) gelangt man in die Wohneinheit im Dachgeschoss (Miteigentumsanteil SE- Nr. D) des Bewertungsgebäudes. In der Dachgeschoss- Wohneinheit befinden sich laut Planunterlagen ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Badezimmer, eine Küche und zwei weitere Zimmer, sowie ein Erschließungsflur.
Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 100 m².
Die Gesamtwohn- und Nutzfläche des Bewertungsgebäudes beträgt laut vorliegenden Bauplänen somit rd. 502 m².

Der offizielle Zugang zu den Innenräumen der Gaststätte, der Kegelbahnanlage, der Dachgeschosswohnung und der Heizungsanlage wurde dem Unterzeichner verwehrt. Die Wertermittlung basiert daher formell auf einer Außenbesichtigung. Die Beurteilung der Innenräume erfolgt im Wege der begründeten Sachverständigen-Annahme auf Basis von Außenwahrnehmungen (Einblick durch die Fensterfronten im Gastraumbereich und der Kegelbahnanlage).
Es wird für die Wertermittlung zwingend unterstellt, dass sich der im Außenbereich und im Innenbereich des Gastraumes sichtbare desolate Zustand in den nicht eingesehenen Innenräumen auch auf Grund des seit ca. 15- 20 Jahren andauernden Leerstandes des Gebäudes fortsetzt.
Es wird von einer vollständigen wirtschaftlichen und technischen Überalterung der Innenausstattungen und der Haustechnik ausgegangen. Sollte der tatsächliche Zustand hiervon abweichen, behält sich der Gutachter eine Wertkorrektur vor.

Einem kalkulatorischen fiktiven Teilkernsanierungsaufwand von rund 485.000 € (ca. 725 €/ m² Bruttogrundfläche) steht in dieser ländlichen Strukturlage (Ortsteil Haidt mit ca. 200 Einwohnern) kein nachhaltig erzielbarer Ertrag gegenüber. Eine Sanierung ist wirtschaftlich unzumutbar (wirtschaftlicher Totalschaden).
Die Kosten für den Abbruch und die ordnungsgemäße Entsorgung der Baumaterialien sowie der im Innenraum befindlichen Ausstattungen und des zu entsorgenden Mülles werden als wertminderndes Merkmal (bogM) direkt vom Bodenwert in Abzug gebracht.“

Da dieser objektspezifische Substanzverlust den fiktiven Wert (Ertragswert) des bebauten Grundstücks bei weitem übersteigt, ist das Objekt als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Unter kaufmännischen Gesichtspunkten ist eine Sanierung nicht mehr gerechtfertigt.
Der Verkehrswert wird daher auf Basis des Liquidationsverfahrens (reiner Bodenwert abzüglich der tatsächlichen Freimachungs-/ Abbruchkosten) abgeleitet und für jeden Miteigentumsanteil auf 1 € festgesetzt.“

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen asphaltierte Flächen zur Straßenseite und ein gepflasterter Zugangsbereich zur Kegelbahnanlage auf der Westseite des Gebäudes. Der Zugangsbereich zur Kegelbahn ist komplett mit Efeu eingewachsen. Es befinden sich im Außenbereich zudem abgelagerte, alte Asbestwelleindeckungen.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 11

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für **Miteigentumsanteile SE- Nr. B; SE- Nr. C und SE- Nr. D** an dem mit einer **Gaststätte mit Kegelbahnanlage und Wohnung** bebaute **Grundstück Flst. 11** in 95028 Hof (Ortsteil Haidt), Haidtanger 8 zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	*760; 761; 762*	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Haidt	*11*	*1.427 m²*
		1.427 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 **Renditeobjekt** zu ermitteln.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.
Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. 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.
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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021). 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 11

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **55,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 55,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2026
Beitrags- und Abgaben-rechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgröße Flst. 11	=	**1.427,00 m²** (Gesamtgrundstück)
Miteigentumsanteil SE- Nr. A	=	568,00 m² (358/ 900) Nicht Bestandteil des Gutachtens
Miteigentumsanteil **SE- Nr. B**	=	637,00 m² (402/ 900) Lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil **SE- Nr. C**	=	65,00 m² (41/ 900) Lfd. Nr. 2
Miteigentumsanteil **SE- Nr. D**	=	157,00 m² (99/ 900) Lfd. Nr. 3
Art der Bebauung:	=	MD (Dorfgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des **Miteigentumsanteils SE- Nr. B (lfd. Nr. 1)** am Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert Relativ [€/m²]	Bodenwert Absolut [€]
SE- Nr. B Bebaute Fläche	Nicht frei	637,00	55,00	35.035,00
Summe		637,00		35.035,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 insgesamt **35.035,00 €.**

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des **Miteigentumsanteils SE- Nr. C (lfd. Nr. 2)** am Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert Relativ [€/m²]	Bodenwert Absolut [€]
SE- Nr. C Bebaute Fläche	Nicht frei	65,00	55,00	3.575,00
Summe		65,00		3.575,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 insgesamt **3.575,00 €.**

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des **Miteigentumsanteils SE- Nr. D (lfd. Nr. 3)** am Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert Relativ [€/m²]	Bodenwert Absolut [€]
SE- Nr. D Bebaute Fläche	Nicht frei	157,00	55,00	8.635,00
Summe		157,00		8.635,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 insgesamt **8.635,00 €.**

Der Gesamtbodenwert der zu bewertenden Miteigentumsanteile beträgt somit 47.245,00 €

5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.
Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 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.

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

5.3.1 Ertragswertermittlung für die zu bewertenden Miteigentumsanteile

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	tatsächlicche Nettokaltmiete		
Geschäftshaus m. Wohneinheit	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Miteigentumsanteil SE- Nr. B	1	**Gaststätte EG**	127,00	0,00	0,00	0,00
		Kegelbahn EG	275,00	0,00	0,00	0,00
Miteigentumsanteil SE- Nr. C	2	**Flur/Treppenhaus EG/DG**	25,00	0,00	0,00	0,00
Miteigentumsanteil SE- Nr. D	3	**Wohnung DG**	100,00	0,00	0,00	0,00
Summe			527,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Geschäftshaus m. Wohneinheit	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Miteigentumsanteil SE- Nr. B	1	**Gaststätte EG**	127,00	6,00	762,00	9.144,00
		Kegelbahn EG	275,00	4,50	1.237,50	14.850,00
Miteigentumsanteil SE- Nr. C	2	**Flur/Treppenhaus EG/DG**	25,00	0,00	0,00	0,00
Miteigentumsanteil SE- Nr. D	3	**Wohnung DG**	100,00	6,00	600,00	7.200,00
Summe			527,00		2.599,50	31.194,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -31.194,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**31.194,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**28,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**8.734,32 €**
jährlicher Reinertrag	=	**22.459,68 €**
Reinertragsanteil des Bodens **6,00 %** von **47.245,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**2.834,70 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**19.624,98 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **6,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **30** Jahren Restnutzungsdauer (fiktive Restnutzungsdauer)	×	**13,765**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**270.137,85 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**47.245,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**317.382,85 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**485.000,00 €**
Ertragswert	=	**- 167.617,15 €**
	rd.	**- 168.000,00 €**

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		270.000,00 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	–	485.000,00 €
Differenz	**=**	**- 215.000,00 €**

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.
Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 41 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV 2021) in Verbindung mit der Definition für Liquidationsobjekte in § 8 Abs. 3 Nr. 3. Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden. Dieser Umstand wird bei der nachfolgenden Wertermittlung des sog. "besonderen Liquidationswerts" nach dem "vereinfachten Ertragswertverfahren bei verhinderter Liquidation" entsprechend den Regelungen in §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.
Wegen der vorgenannten Situation kann der um die Freilegungskosten bzw. -erlöse bereinigte Bodenwert (spezieller reduzierter Bodenwert) erst nach Ablauf der Bindungsfrist (Dauer der Nutzungsbeschränkung) realisiert werden. Deshalb ist zur Ermittlung des maßgeblichen Bodenwerts der spezielle reduzierte Bodenwert noch über diese Zeitspanne abzuzinsen (zu diskontieren).
Während der Dauer der Nutzungsbeschränkung werden jedoch noch Erträge erzielt. Die aus den Erträgen abzuleitenden Reinerträge (sog. spezielle Reinerträge) sind über die Bindungsfrist zu kapitalisieren und auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Die Bewirtschaftungskosten sind bei der Ermittlung der speziellen Reinerträge ggf. niedriger als üblicherweise anzusetzen, da u. a. wegen der noch geringen Dauer der Nutzungsbeschränkung nur noch geringe Instandhaltungsaufwendungen getätigt werden (sog. spezielle Bewirtschaftungskosten).
Der Ertragswert nach **dem besonderen Liquidationswertverfahren** setzt sich demnach aus zwei Anteilen zusammen:

	abgezinster spezieller Bodenwert
+	kapitalisierter spezieller Reinertrag
=	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert		**47.245,00 €**
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	**–**	**95.000,00 €**
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	**- 47.755,00 €**
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+ a_1)^n$	×	**0,943**
a_1 = 6,00 % = r - s_1 ≈ Erbbauzinssatz		
r = Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
s_1 = Dynamiksatz des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
n = 1,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		**- 45.032,97 €**
Jährliche (Netto-Kalt-)Miete		**0,00 €**
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	**–**	**0,00 €**
spezieller Reinertrag		**0,00 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	**0,000**	
a_2 = 0,000 % = k - s_2 = Abzinsungszinssatz			
k = Kapitalzinssatz			
s_2 = Dynamiksatz der tatsächlichen Miete			
n = 1,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann			
kapitalisierter spezieller Reinertrag	**+**		**0,00 €**
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**- 45.032,97 €**
Marktanpassungsfaktor	×		**1,00**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**- 45.032,97 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**		**0,00 €**
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**- 45.032,97 €**
	rd.		**- 45.000,00 €**

Der **Ertragswert** für den **Miteigentumsanteil SE- Nr. B** (Gaststätte mit Kegelbahn); **SE- Nr. C** (Treppenhaus mit Flur und Heizungsraum) und **SE- Nr. D** (Wohneinheit im Dachgeschoss) bebaute **Grundstück Flst. 11** wird zum **Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 mit rd.**

- 45.000,00 € 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 ge-

gliedert 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 Wertermittlungsstichtag" 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 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: Geschäftshaus (Gaststätte mit Kegelbahnanlage)
Das ca. 1977/78 errichtete Gebäude wird im vorliegender Wertermittlung fiktiv verjüngt bzw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wären weitere/wesentliche 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 10 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	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	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	9,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilkernsaniert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:
- der üblichen gemischten Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 48 Jahre =) 12 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilkernsaniert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 30 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 30 Jahren =) 1996.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Geschäftshaus mit Wohnanteil“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996 zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Geschäftshaus (Flur und Treppenhaus des Geschäftshauses mit Heizungsraum)

Das ca. 1977/78 errichtete Gebäude wird im vorliegender Wertermittlung fiktiv verjüngt bzw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wären weitere/wesentliche 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 10 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	2	0,0	2,0
Einbau neuer Hauseingangstüre/ Fenster	2	0,0	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage		0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		0,0	7,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilkernsaniert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 48 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Dir Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall auf 30 Jahre erhöht bzw. angepasst, da der Miteigentumsanteil SE- Nr. C (Eingangsflur mit Treppenhaus und Heizungsanlage) als Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit des Gesamtgebäudes zu zählen ist.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Geschäftshaus (Wohneinheit im Dachgeschoss)

Das ca. 1977/78 errichtete Gebäude wird im vorliegender Wertermittlung fiktiv verjüngt bzw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wären weitere/wesentliche 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 10 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	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		0,0	9,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilkernsaniert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 48 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilkernsaniert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 30 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 30 Jahren =) 1996.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Geschäftshaus mit Wohnanteil“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

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 Bewer-

tungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

1. Fiktive Teilkernsanierung des Bewertungsgebäudes:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		
• Fiktive Teilkernsanierung für die zu bewertenden Miteigentumsanteile B, C und D		
668,50 m² Bruttogrundfläche * 725,00 €/ m² =	- 484.662,50 €	- 484.662,50 €
Summe		**rd. - 485.000,00 €**

Durchschnittliche Teilkern- bzw. Kernsanierungskosten:
- Teilkernsanierung: ca. 900 € - 1.500,00 € je m² Bruttogrundfläche
- Umfassende Kernsanierung ca. 1500,00 € - 2.200,00 € je m² Bruttogrundfläche

2. Berechnung der der Abbruchkosten des Gebäudes und Entsorgung:

Die Kosten für einen Rückbau bzw. den Abbruch der Gebäude liegt im unteren Bereich bei ca. 125 € je m² Bruttogrundfläche.

Abbruchkosten Gebäude:	668,50 m² * 125,00 €	=	83.562,50 €
Abbruchkosten gesamt:		**=**	**rd. 83.500,00 €**

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		- 95.000,00 €
• **Abbruch der Bewertungsgebäude**	- 83.500,00 €	
• **Komplettentmüllung**	- 7.500,00 €	
• **Gefahrsoff-Rückbau**	- 4.000,00 €	
Summe		- 95.000,00 €

Die Gesamtkosten der Freilegung belaufen sich somit auf insgesamt 95.000,00 €.

6. Grundlagen der Sachwertermittlung

6.1 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 miterfasst 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 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.

6.2 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.

6.3 Sachwertermittlung für die zu bewertenden Miteigentumsanteile

Gebäudebezeichnung Geschäftshaus mit Wohnanteil:	**SE- Nr. B** **Gaststätte/ Kegelbahnanlage**	**SE- Nr. C** **Flur/ Treppenhaus/ Heizung**	**SE- Nr. D** **Wohnung Dachgeschoss**
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	464,00 m²	55,00 m²	150,00 m²
Baupreisindex (BPI) 28.08.2026 (2010 = 100)	202,0	202,0	202,0
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	800,00 €/m² BGF	712,00 €/m² BGF	800,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungs-stichtag	1.616,00 €/m² BGF	1.438,24 €/m² BGF	1.616,00€/m² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	749.824,00 €	79.103,20 €	242.400,00 €
• besondere Bauteile			28.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	749.824,00 €	79.103,20 €	270.400,00 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• prozentual	50,00 %	50,00 %	50,00 %
• Betrag	374.912,00 €	39.551,60 €	135.200,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	374.912,00 €	39.551,60 €	135.200,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	374.912,00 €	39.551,60 €	135.200,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**549.663,60 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**5.496,64 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**555.160,24 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**47.245,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**602.405,24 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,80**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**481.924,19 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**485.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**- 3.075,81 €**
	rd.	**- 3.000,00 €**

Der **Sachwert** für den **Miteigentumsanteil SE- Nr. B** (Gaststätte mit Kegelbahn); **SE- Nr. C** (Treppenhaus mit Flur und Heizungsraum) und **SE- Nr. D** (Wohneinheit im Dachgeschoss) bebaute **Grundstück Flst. 11 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 mit rd.**

- 3.000,00 € geschätzt.

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

Gaststätte mit ehemaliger Kegelbahnanlage

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Geschäftshaus mit Wohneinheit

Nutzungsgruppe: Geschäftshaus mit Wohnanteil
Gebäudetyp: (75 % gewerblicher Anteil, 25 % Wohnanteil)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ehemalige Gaststätte mit Kegelbahnanlage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen		
	[%]	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Konstruktion	15,0 %	1,0		
Dach	11,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	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 %	100,0 %	0,0 %	0,0

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Geschäftshäuser mit Wohnanteil	5.2	Stufe 3 890 €	Stufe 4 1375 €	Stufe 5 1720 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	100% x 890,00 €/m²	890,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.350,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.720,00 €/m²	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage) * 0,9
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **800,00 €**

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

Eingangsflur mit Treppenhaus und Heizungsraum (Verkehrsfläche der Wohnung im Dachgeschoss und der Gaststätte mit Kegelbahn, sowie Heizungsraum)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Geschäftshaus mit Wohneinheit

Nutzungsgruppe: Geschäftshaus mit Wohnanteil
Gebäudetyp: (75 % gewerblicher Anteil, 25 % Wohnanteil)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Geschäftshaus mit Wohnanteil

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Konstruktion	15,0 %	1,0		
Dach	11,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	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 %	100,0 %	0,0 %	0,0

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminatund PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Geschäftshäuser mit Wohnanteil	5.2	Stufe 3 890 €	Stufe 4 1375 €	Stufe 5 1720 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	100% x 890,00 €/m²	890,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.350,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.720,00 €/m²	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts
(keine Sanitärräume; keine Wohn- und Personalräume,
reine Verkehrsfläche der Miteigentumsanteile SE- Nr. B und D) * 0,8

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **712,00 €**

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

Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Geschäftshäuser mit Wohnanteil

Nutzungsgruppe: Geschäftshaus mit Wohnanteil

Gebäudetyp: (75 % gewerblicher Anteil, 25 % Wohnanteil)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gaststätte mit Kegelbahn

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen		
	[%]	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Konstruktion	15,0 %	1,0		
Dach	11,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	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 %	100,0 %	0,0 %	0,0

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminatund PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Geschäftshäuser mit Wohnanteil	5.2	Stufe 3 890 €	Stufe 4 1350 €	Stufe 5 1720 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	100% x 890,00 €/m²	890,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.350,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.720,00 €/m²	0,00 €
Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage)		* 0,9
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**800,00 €**

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 Geschäftshäuser mit Wohnanteil, Basis 2010 = 100, zum Stichtag 28.08.2026: 202,0 (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 Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Geschäftshaus mit Wohnanteil
Lfd. Nr. 3: Wohnung im Dachgeschoss (Miteigentumsanteil SE- Nr. D

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon	8.000,00 €	
Dachgaube	20.000,00 €	
Summe	28.000,00 €	

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: 1,00 % der Gebäudesachwerte insg. (549.663,60 €)	5.496,64 €
Summe	5.496,64 €

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.

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.

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).

7. Verkehrswert für die zu bewertenden Miteigentumsanteile am bebauten Bewertungsgrundstück Flst. 11

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

Der **Ertragswert** der zu bewertenden **Miteigentumsanteile SE- Nr. B; SE- Nr. C** und **SE- Nr. D** zum Wertermittlungsstichtag wird mit rd. **- 45.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** der zu bewertenden **Miteigentumsanteile SE- Nr. B; SE- Nr. C** und **SE- Nr. D** zum Wertermittlungsstichtag wird mit rd. **- 3.000,00 €** ermittelt.

Die ermittelten **Verkehrswerte** für die **Miteigentumsanteile** an dem mit einer **Gaststätte mit Kegelbahnanlage und Wohneinheit** bebaute **Grundstück Flst. 11** in 95028 Hof (Ortsteil Haidt), Haidtanger 8

Grundbuch	Blatt
Hof	*760; 761 und 762*
Gemarkung	Flurstück
Haidt	*11*

werden zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2026 mit rd.

Lfd. Nr.	ME- Anteil	Sondereigentumsart	Verkehrswert	SE- Nr.
1	402/ 900	Gaststätte/ Kegelbahn	**1,00 €**	B
2	41/ 900	Flur und Treppenhaus mit Heizung	**1,00 €**	C
3	99/ 900	Wohnung im Dachgeschoss	**1,00 €**	D

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 24. September 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)
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)

2.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen des Bewertungsgebäudes:

2.1.1 Berechnung der Nutzflächen der Gaststätte mit Kegelbahnanlage Miteigentumsanteil SE- Nr. B:

Erdgeschoss:

Küche:	3,65 m * 4,50 m	=	16,43 m²
Gang:	3,65 m * 1,90 m	=	6,94 m²
Abstellraum:	2,90 m * 2,85 m	=	8,27 m²
Vorraum:	2,90 m * 4,50 m	=	13,05 m²
Pissoir:	2,90 m * 1,90 m	=	5,51 m²
Vorraum WC 1:	1,80 m * 1,60 m	=	2,88 m²
Windfang:	2,00 m * 1,70 m	=	3,40 m²
Garderobe:	1,90 m * 1,80 m	=	3,42 m²
WC 2:	3,90 m * 1,90 m	=	6,27 m²
Gastraum:	(9,00 m * 6,50 m) + (3,40 m * 0,65 m)	=	60,71 m²
Kegelbahn Einzel:	27,50 m * 3,15 m	=	86,63 m²
Kegelvorraum 1:	4,00 m * 3,15 m	=	12,60 m²
Kegelbahn Doppel:	27,50 m * 3,90 m	=	107,25 m²
Kegelvorraum 2:	4,80 m * 3,90 m	=	18,72 m²
Windfang hinten:	2,20 m * 1,30 m	=	2,86 m²
Vorraum:	4,20 m * 1,65 m	=	6,93 m²
WC- Damen:	1,50 m * 2,65 m	=	3,98 m²
WC- Herren:	1,50 m * 2,65 m	=	3,98 m²
Pissoir:	1,00 m * 2,65 m	=	2,65 m²
Aufenthaltsraum:	6,40 m * 4,65 m	=	29,76 m²
		=	402,24 m²
Nutzfläche Miteigentumsanteils SE- Nr. B		**= rd.**	**402,00 m²**

2.1.2 Berechnung der Nutzflächen des Flures und des Treppenhauses Miteigentumsanteil SE- Nr. C:

Treppenhaus EG:	9,70 m * 2,70 m - (4,10 m * 0,90 m) + 0,90 m * 0,30 m	=	22,23 m²
Treppenhaus DG:	1,50 m * 1,80 m	=	2,70 m²
Heizungsraum:	2,75 m * 3,65 m	=	10,04 m² (keine Anrechnung)
		=	24,93 m²
Verkehrsfläche Erd- und Dachgeschoss		**= rd.**	**25,00 m²**

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche der Wohnung Miteigentumsanteil SE- Nr. C:

Dachgeschoss:

Küche:	3,85 m * 3,90 m - (0,70 m * 0,70 m) * 0,5	=	14,77 m²
Bad:	(2,85 m * 3,20 m) + (1,70 m * 0,45)	=	9,88 m²
Flur:	(3,40 m * 1,50 m) + (3,40 m * 3,90 m / 2)	=	6,63 m²
Gang:	(3,90 m * 1,15 m) + (0,80 m * 0,80 m / 2)	=	4,80 m²
Diele:	(2,80 m * 3,45 m) + (2,80 m * 2,25 m / 2) + (1,10 m * 0,45m)	=	13,30 m²
Zimmer 1:	(3,85 m * 1,95 m) + (3,85 m * 2,25 m / 2)	=	11,83 m²
Zimmer 2:	(3,90 m * 1,45 m) + (3,85 m * 2,25 m / 2)	=	14,43 m²
Zimmer 3:	(4,60 m * 3,10 m) + (4,60 m * 2,25 m / 2) + (4,60 m * 0,90 m)	=	23,57 m²
Balkon:	4,20 m * 0,90 m * 0,25	=	0,95 m²
		=	100,16 m²
Wohnfläche Miteigentumsanteil SE- Nr. D		**= rd.**	**100,00 m²**

2.2 Brutto- Grundfläche (BGF) der Miteigentumsanteile:

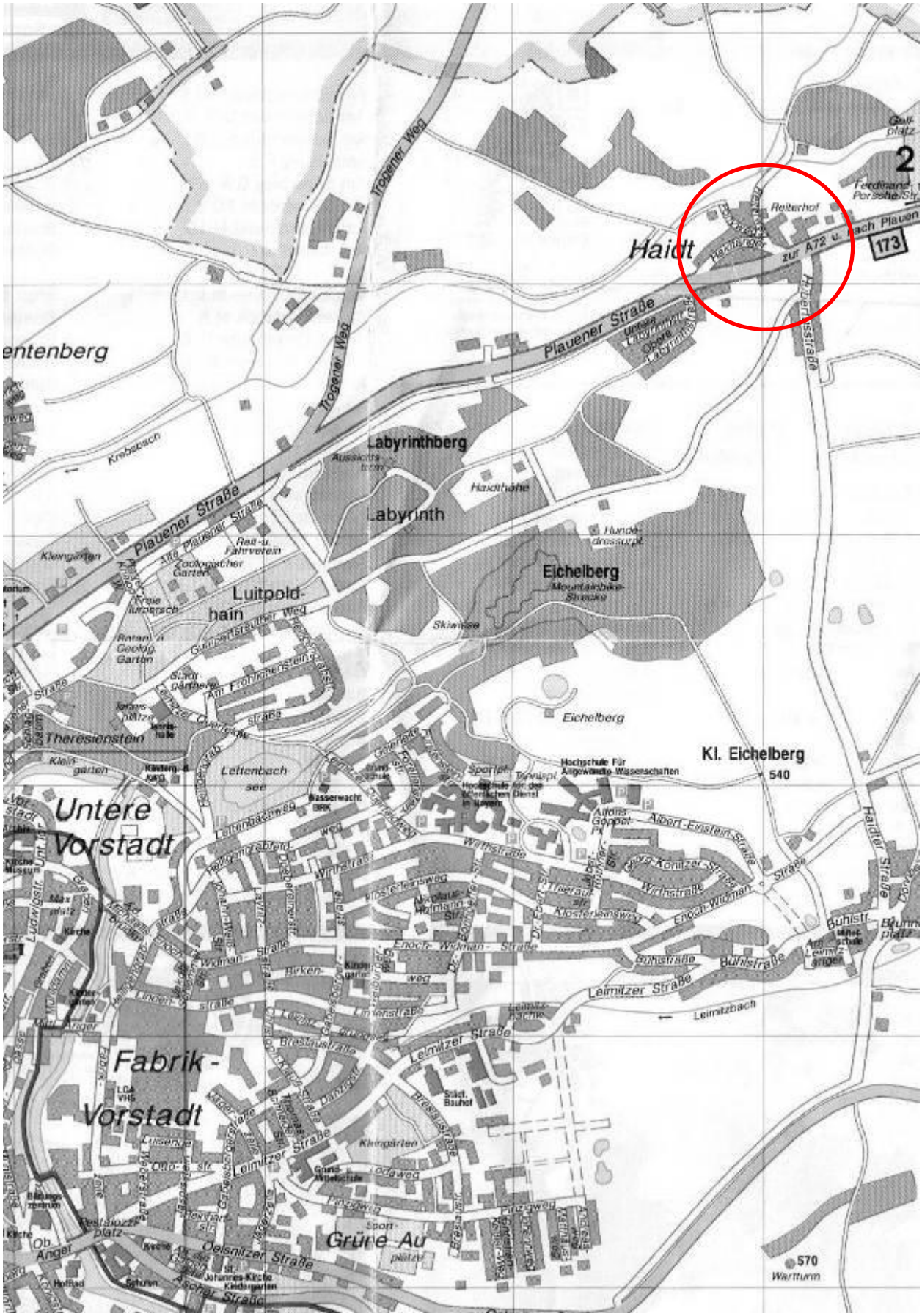
Bruttogrundflächen der Miteigentumsanteile SE- Nr. B; SE- Nr. C und SE- Nr. D:

EG (Gaststätte):	16,60 m * 10,0 m - 4,0 m * 3,0 m	=	154,00 m² (SE- Nr. B)
EG (Kegelbahn):	32,60 m * 7,50 m + 12,0 m * 4,80 m + 4,50 m * 0,70 m + 2,40 m * 1,90 m	=	309,81 m² (SE- Nr. B)
		=	**463,81 m² (SE- Nr. B)**
EG/DG (Flur/ Treppenhaus/ Heizung):	10,0 m * 3,0 m + 4,0 m * 3,0 m + 4,20 * 3,0 m	=	**54,60 m² (SE- Nr. C)**
DG (Wohnung):	16,0 m * 10,50 m - 9,0 m * 2,0 m	=	**150,00 m² (SE- Nr. D**
		=	668,41 m²
Brutto- Grundfläche gesamt:		**= rd.**	**668,50 m²**

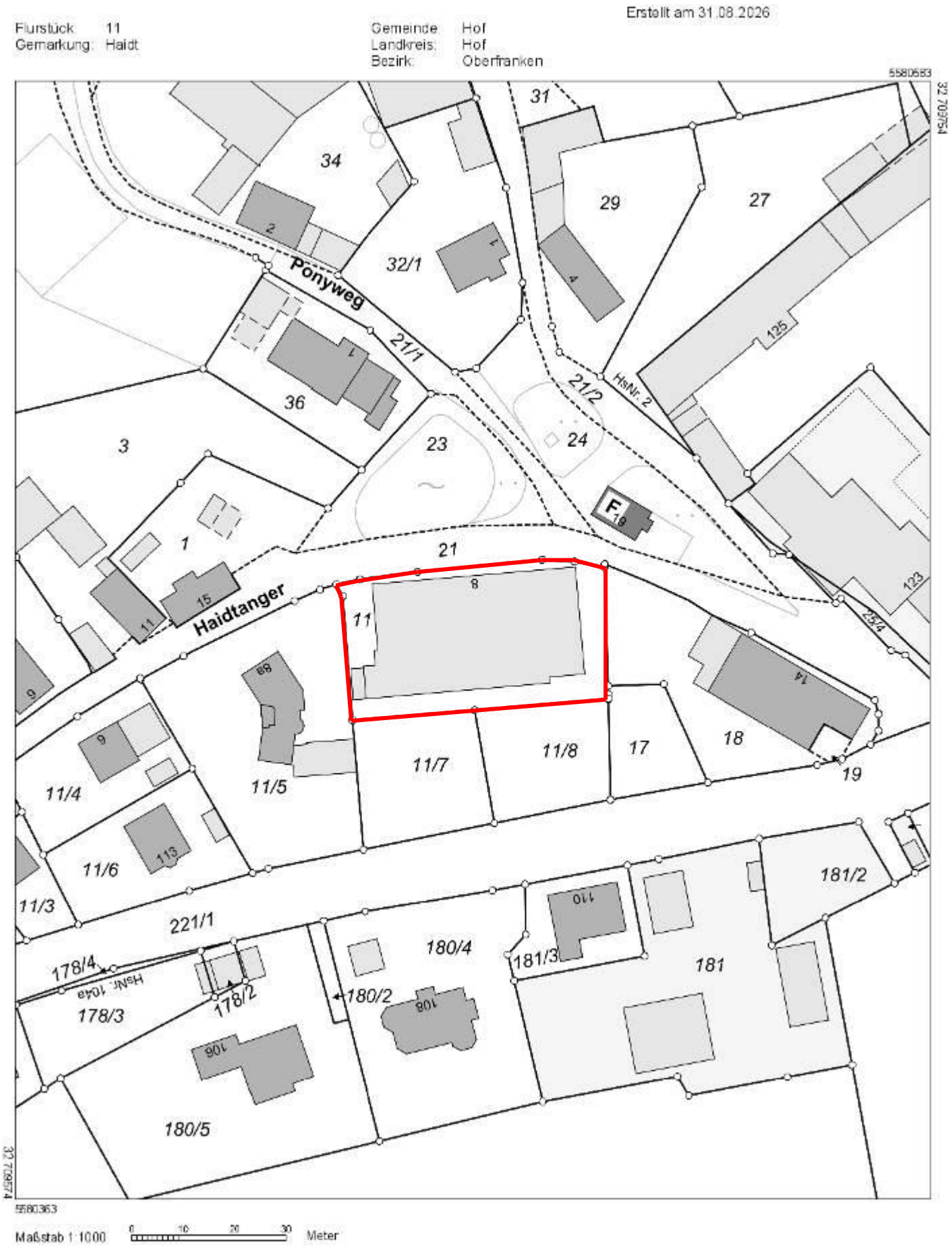
Die gesamte Brutto- Grundfläche der Miteigentumsanteile beträgt ca. 668,50 m²

Bruttogrundfläche SE- Nr. B: **rd. 464,00 m²** (Lfd. Nr. 1)
Bruttogrundfläche SE- Nr. C: **rd. 55,00 m²** (Lfd. Nr. 2)
Bruttogrundfläche SE. Nr. D: **rd. 150,00 m²** (Lfd. Nr. 3)

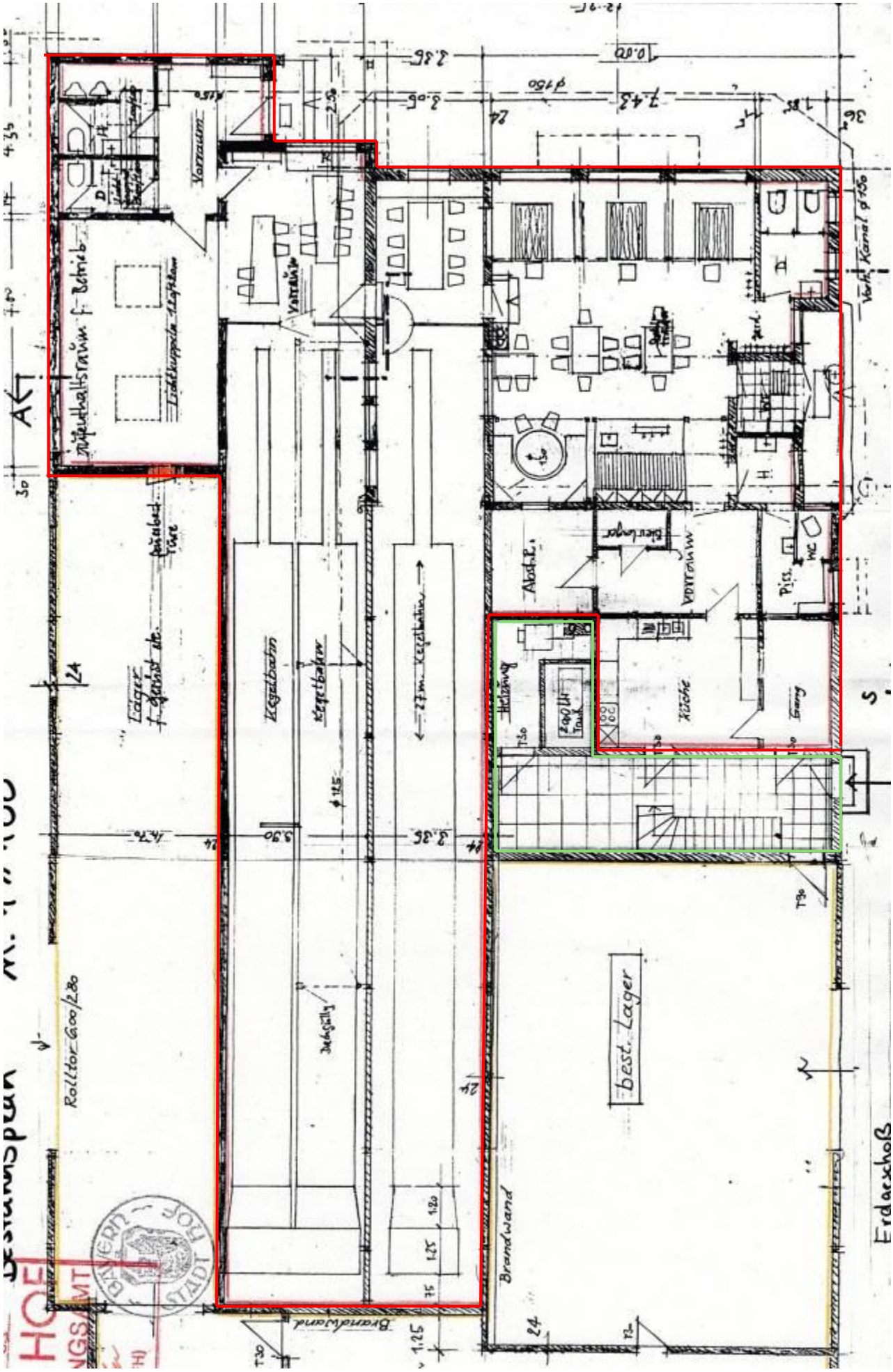
Ortsplan von Hof (Ortsteil Haidt)



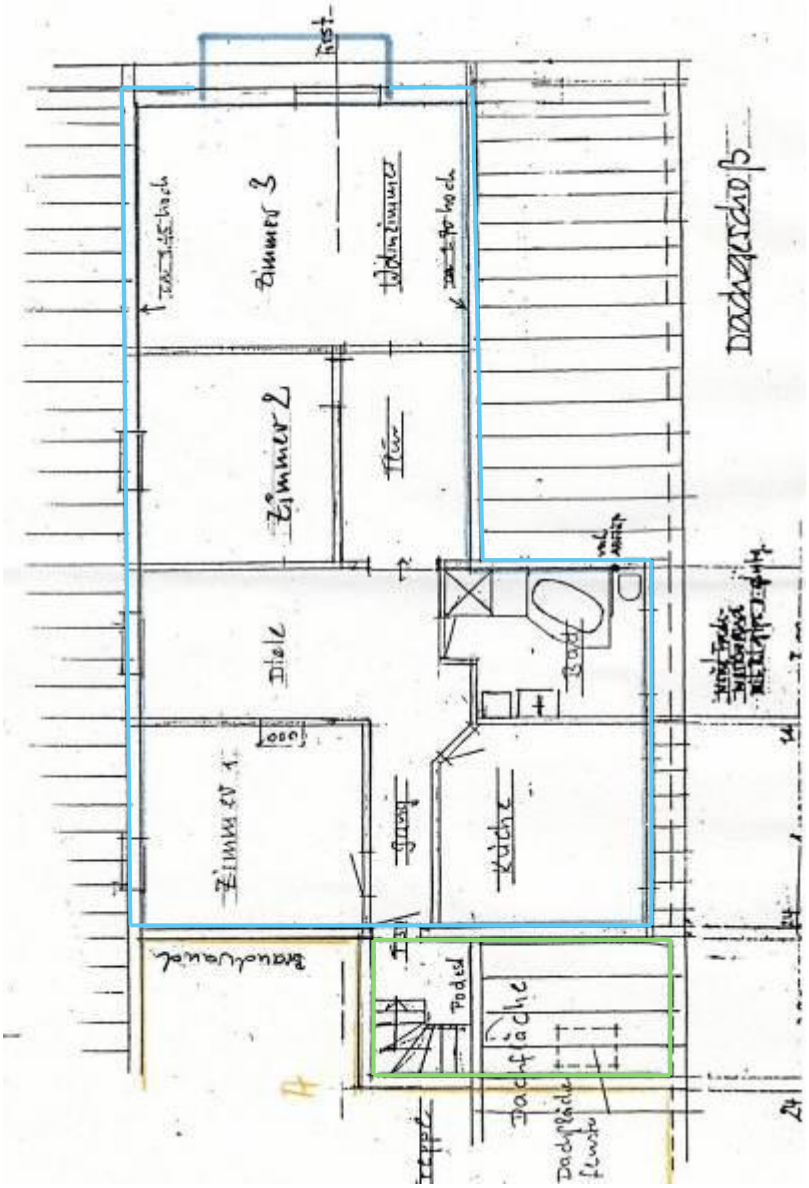
Lageplan M 1:1000



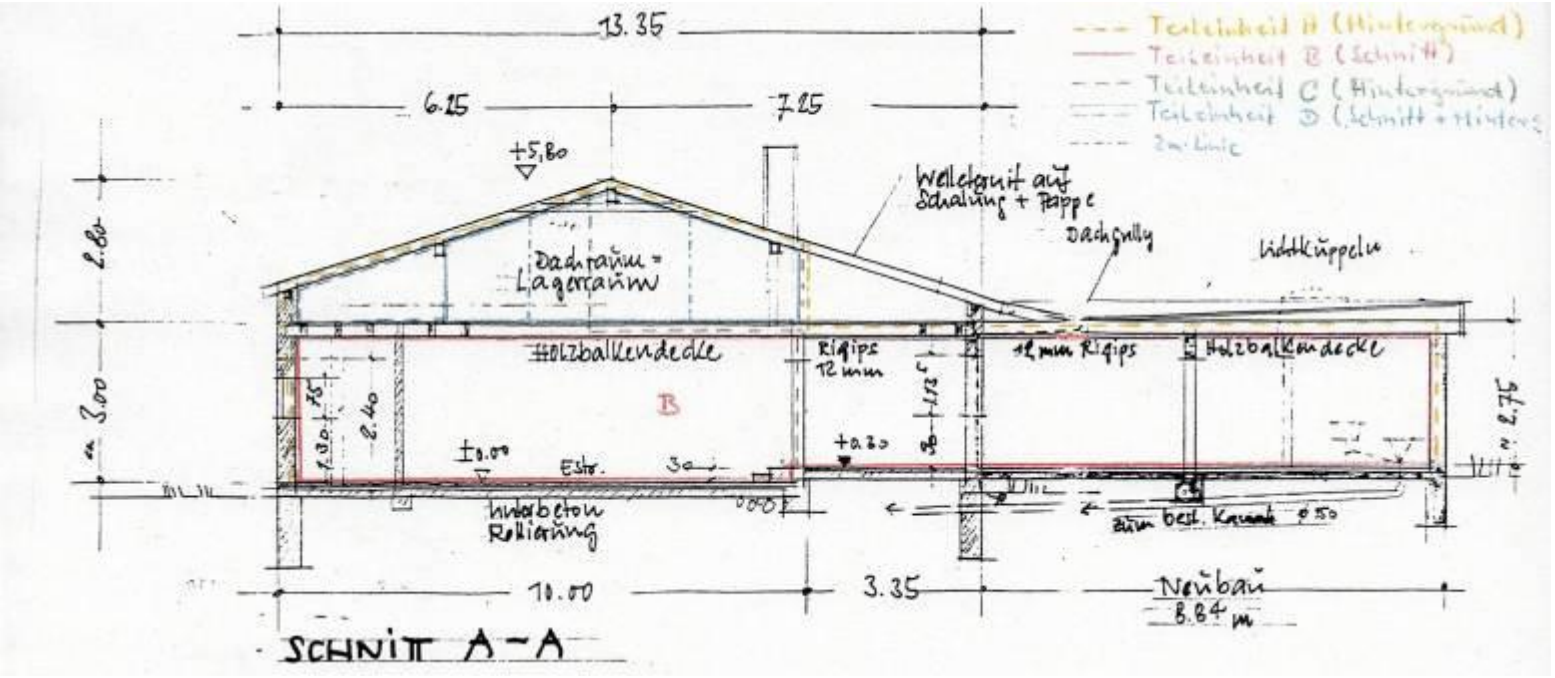
Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)
Miteigentumsanteil SE- Nr. B und Miteigentumsanteil SE- Nr. C



Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)
Miteigentumsanteil SE- Nr. D und Miteigentumsanteil SE- Nr. C

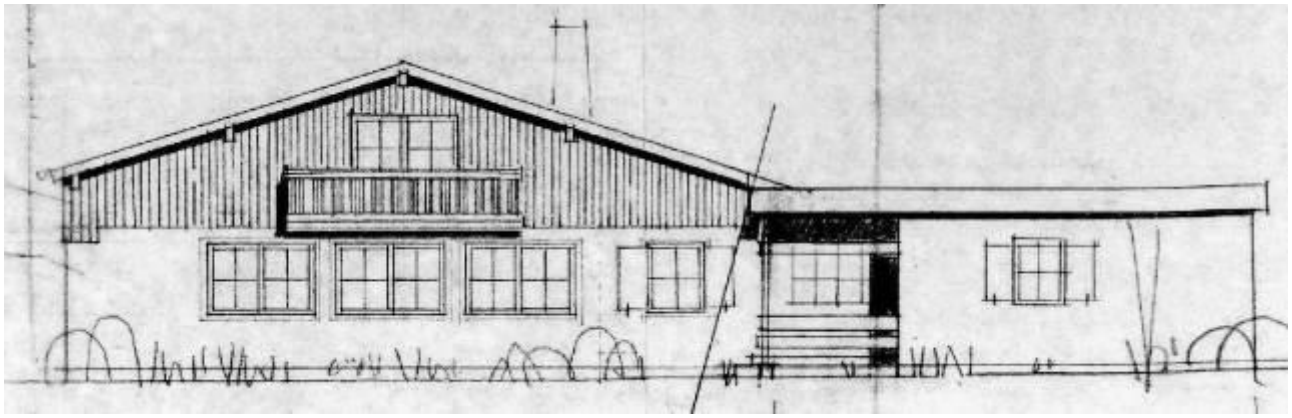


Schnitt durch das Bewertungsgebäude und Ansichten





Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

Bildmaterial



Gesamtansicht des Bewertungsgrundstückes Flst. 11 von Norden. Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahnanlage und einer Wohneinheit, sowie mehreren Lagergebäuden bebaut. Die Lagergebäude (Miteigentumsanteil Nr. SE- Nr. A) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Wertermittlung. Im Bild links zwei Lagergebäude und rechts die Gaststätte mit Kegelbahnanlage



Das ca. 1977 erbaute Geschäftshaus mit Wohnanteil war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewirtschaftet bzw. bewohnt.
Anhand des vorgefundenen Gesamtzustandes und diverser Auskünfte wird davon ausgegangen, dass das Objekt schon seit ca. 15-20 Jahren nicht bewirtschaftet bzw. bewohnt wurde



Über den Zustand der Innenräume des Geschäftshauses mit Wohnanteil können mangels Gebäudeeinsichtnahme nur eingeschränkt Angaben gemacht werden.
Dies gilt vor allem für die Art und Ausstattung der Innenräume und der technischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.), sowie möglicher Schäden im Innenbereich

Bildmaterial



Ansicht des Bewertungsgrundstückes von Nordwesten.
Das Geschäftshaus mit Wohnanteil verfügt über ca. 502 m² Wohn- und Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert



Blick auf den Nebeneingangsbereich zur Kegelbahnanlage.
Das Gebäude ist teilweise mit Efeu eingewachsen. Der Zugangsbereich ist gepflastert



Blick auf das Bewertungsgrundstück Flst. 11 von Süden.
Im Bild sind die Lagergebäude des Miteigentumsanteils SE- Nr. A (nicht Bestandteil vorliegender Wertermittlung) zu sehen.
Die asphaltierte Fläche ist nicht Bestandteil der Bewertung bzw. des Grundstückes Flst. 11