

# GUTACHTEN

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

**Sachverständigenbüro**  
**Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt**

Bismarckstraße 3  
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-  
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 10/ 25  
03.09.2025

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage**  
bebaute **Grundstück Flst. 739** in 95697 Nagel, Erllöhe 25

Grundbuch  
*Wunsiedel*  
Gemarkung  
*Nagel*

Blatt  
*2483*  
Flurstück  
*739*



Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 739**  
wurde zum Stichtag 07.08.2025 ermittelt mit rd.

**60.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Derzeitige Nutzung.....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
3.2	Gebäude als Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage .....	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	6
<b>3.3</b>	<b>Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.4	Außenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts des Bewertungsgrundstückes Flst. 739 .....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 739 .....	9
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 739.....</b>	<b>13</b>
5.3.1	Ermittlung der NHK bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Einfamilienhaus.....	14
5.3.2	Ermittlung der NHK bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Garage .....	15
<b>6</b>	<b>Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 739 .....</b>	<b>20</b>
<b>Anlagen:</b>		
1	Literaturverzeichnis .....	21
2	Berechnung d. Brutto- Grundfläche (BGF) und Bezeichnung d. Wohnfläche (WF).....	22
3	Ortsplan von Nagel .....	23
4	Lageplan M 1:1000 .....	24
5	Bildmaterial .....	25

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 02.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	07.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige
Mieter:	Das Wohn- bzw. Einfamilienhaus ist eigengenutzt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Auskünfte durch die Eigentümer, sowie Planunterlagen durch das Bauamt der Gemeinde Tröstau, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Wunsiedel, Grundbucheinsicht

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 23)

Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Nagel (ca. 1.655 Einwohner). Nagel befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Nagel liegt am Fuß der Kösseine im Fichtelgebirge. Das Objekt befindet sich in Mühlbühl, einem Gemeindeteil von Nagel
Inner- und überörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 850 m südlich des Gemeindezentrums von Nagel in einem Wohngebiet mit überwiegend mittlerer bis gehobener Bebauung. Die Entfernung nach Wunsiedel beträgt ca. 10 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Nagel und Wunsiedel
Art der Bebauung:	Wohn- bzw. Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Süden

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 24)

Straßenfront:	Erlohe, ca. 25 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	Flst. 739, ca. 784 m <sup>2</sup> (bebautes Grundstück)
Bemerkungen:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Neben- bzw. Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Restwertige Holzhütten als Grenzbebauung bzw. Überbau auf Flst. 739/ 3
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Beeinträchtigungen bekannt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhin- ausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor- schungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

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

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

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

#### **Bauplanungsrecht**

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

## 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:  
Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage  
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

### 3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

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

Art des Gebäudes:	Wohn- bzw. Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage
Baujahr:	1849 (Wohnhaus); Baujahr des Anbaus ist unbekannt 1985 (Holzgarage)
Außenansicht:	Verputztes Mauerwerk. Teilweise Fassade als Holzfassade mit vertikaler Verschalung als Boden- Deckelschalung

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen/ Ortstermin)

###### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

###### **Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente in Bruchstein
Umfassungswände Keller:	Kartoffelkeller in Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände Erd- u. Dachgeschoss:	Bruchstein- und Mauerwerkswände
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppe:	Einfache Holztreppe mit Metall- Kunststoffhandlauf
Fußbodenaufbau und Bodenbeläge:	Fußbodenaufbau mit einfachen Fußbodenbelägen. Alle Boden- beläge samt Unterbau sind sanierungsbedürftig
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Teilweise sind noch alte Holzfenster vorhanden
Hauseingangstür:	Einfache Alu- Hauseingangstür mit Glasausschnitten. Der Einbau einer neuen Hauseingangstüre und teilweise neuer Fenster wird kostenmäßig berücksichtigt
Heizung:	Einfache Einzelöfen. Der Einbau einer komplett neuen Heizungsan- lage mit Heizungsleitungen und Heizkörpern ist durchzuführen und wird kostenmäßig berücksichtigt

Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	Das Bad wurde geschätzt zwischen 1985- 2000 saniert bzw. modernisiert. Elektroinstallationen in veraltetem und teils nicht funktionierendem Gesamtzustand. Die gesamte Elektrik des Gebäudes muss erneuert werden
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz mit ca. 45° Dachneigung
Dacheindeckung:	Asbest Wellplatteneindeckung am Hauptgebäude. Bitumendacheindeckung im Gebäudeanbau, auf der Dachseite nach Süden mit Trapezblech modernisiert. Bitumendachschindeln als Garagendacheindeckung. Eine Modernisierung der Dächer bzw. der Dacheindeckungen ist durchzuführen, und wird kostenmäßig berücksichtigt

### 3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Nagel, einem Ortsteil von Wunsiedel. Die Gemeinde Nagel mit rd. 1.655 Einwohnern befindet sich im Landkreis Wunsiedel (Fichtelgebirge), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Die Gemeinde Nagel liegt ca. 45 km südlich von Hof und ca. 10 km südwestlich von Wunsiedel. Bei dem Bewertungsgrundstück Flst. 739 handelt es sich um ein mit einem Wohn- bzw. Einfamilienhaus mit Gebäudeanbau, Holzgarage und „restwertigen“ Holzhütten bebautes Wohngrundstück. Das Hauptgebäude wurde laut vorliegenden Planunterlagen im Jahr 1849 in Massivbauweise erbaut. Das Baujahr des Gebäudeanbaus ist nicht bekannt. Die Holzgarage wurde ca. 1985 erbaut. Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist als schlecht zu bezeichnen. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Ein kleiner Kartoffelkeller ist vorhanden. Die Gesamtwohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt ca. 136 m<sup>2</sup>. Die Holzgarage verfügt über eine Nutzfläche von ca. 19 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Innenflur mit Treppe zum Dachgeschoss, ein Badezimmer, ein weiteres Wohnzimmer und ein Schlafzimmer.

Über die Treppe im Eingangsflur gelangt man in das Dachgeschoss. Im Dachgeschoss sind über einen kleinen Innenflur drei weitere Räume und ein Zwischenraum als Dachboden erschlossen. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Handwaschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden. Das Badezimmer mit Gewölbe wurde in den achtziger bzw. neunziger Jahre saniert. Der bauliche Zustand des Wohnhauses mit Anbau ist als sehr schlecht zu bezeichnen. Der bauliche Zustand der Holzgarage (Baujahr 1985) ist als gut zu bezeichnen.

Das Hauptgebäude ist durch Mäusebefall stark beeinträchtigt. Durch eine bereits entstandene Durchwühlung bzw. Unterwanderung des Mauerwerks und der Böden besteht ein Problem der Bausubstanz (Statische Gefahr; evtl. Schimmelbildung; Wärmeverlust etc.). Um eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz zu verhindern ist sofortiges Handeln notwendig. Hierzu zählen eine professionelle Schädlingsbekämpfung mit anschließender bauhandwerklicher Sanierung der Wände und Böden. Das genaue Ausmaß ist erst nach Offenlegung der betroffenen Bereiche des Hauses zu klären.

Die auf der Südseite angebauten Holzhütten, welche sich teilweise auf Grund des Flurstückes 739/ 3 als Überbau befinden sind auf Grund des schlechten Zustandes als restwertig einzustufen.

Der Gesamteindruck des Hauptgebäudes ist als sehr schlecht einzustufen. Es handelt sich nach Ansicht des Sachverständigen teilweise um einen Kernsanierungsfall. Die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes wird deshalb aufgrund des beim Ortstermin festgestellten baulichen Gesamtzustandes und der dadurch entstehenden und im Gutachten eingerechneten und abgezogenen Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten in Höhe von mindestens 108.000,00 € auf ca. 31 Jahre eingeschätzt.

### 3.4 Außenanlagen

Die vorgefundenen Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand. Zu den Außenanlagen zählen Rasenflächen. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ferner diverse Klein- und Großhölzer, sowie Hecken und Anpflanzungen. Die auf dem Grundstück befindlichen Holzhütten werden in der vorliegenden Wertermittlung als restwertig eingestuft.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes Flst. 739

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit Anbau und Holzgarage** bebaute Grundstück Flst. 739 in 95697 Nagel, Erllohe 25 zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 ermittelt.

### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Wunsiedel</i>	2483	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Nagel</i>	739	784 m <sup>2</sup>
		<hr/> 784 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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



#### 4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 739

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

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel **50,00 €/ m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

**Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 50,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 739	=	784 m <sup>2</sup>
Art der Bebauung:	=	W (Wohnbebauung)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 739	frei	784	50,00	39.200,00
Summe		784		39.200,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 insgesamt **39.200,00 €**.

## 5. Grundlagen der Sachwertermittlung

### 5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 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 und

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV 2021 -Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

## 5.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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.

### 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 60 bis 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.

### **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.

### **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.

### **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 2021 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 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 9 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 5.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 739

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Anbau	Holzgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	196,00 m <sup>2</sup>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 07.08.2025</b> (2010 = 100)	183,3	186,7
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	821,00 €/m <sup>2</sup> BGF	352,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.504,89 €/m <sup>2</sup> BGF	657,18 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	294.958,44 €	14.457,96 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	294.958,44 €	14.457,96 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	62 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	10 Jahre
• prozentual	50,00 %	80,00 %
• Betrag	147.479,22 €	11.566,37 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	147.479,22 €	2.891,59 €
• (Zeit)Wert besondere Einrichtungen	-	-
• besondere Bauteile	-	-
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	147.479,22 €	2.891,59 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>150.370,81 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 8.270,39 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 158.641,20 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 39.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 197.841,20 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 168.165,02 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 108.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 60.165,02 €</b>
	<b>rd. 60.000,00 €</b>

Der **Sachwert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage** bebaute Grundstück **Flst. 739** wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 mit rd.

**60.000,00 €** geschätzt.

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

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

##### **Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

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

##### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	77,5 %	13,5 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

#### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	77,5	612,25
2	875,00	13,5	118,13
3	1.005,00	9,0	90,45
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			820,83
gewogener Standard = 1,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 820,83 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 821,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,5			365,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**= 365,00 €/m<sup>2</sup> BGFrd. **365,00 €/m<sup>2</sup> BGF****Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde den vorliegenden Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen 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 allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

**Baunebenkosten**

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



### Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,50 % der Gebäudesachwerte insg. (150.370,81 €)	8.270,39 €
Summe	8.270,39 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1857 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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	3,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		0,0	10,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1857 = 168 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (62 Jahre – 168 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (62 Jahre – 31 Jahre =) 31 Jahren.

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 31 Jahre =) 1994.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

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

Das 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1985 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 40 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 10 Jahre =) 40 Jahren.

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 40 Jahre =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	- 108.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dacheindeckung neu - 30.000,00 €</li> <li>• Entsorgung Asbestwelleindeckung - 3.000,00 €</li> </ul>	

• Einbau einer kompletten Heizungsanlage	- 20.000,00 €	
• Innenausbau	- 30.000,00 €	
• Modernisierung der Elektrotechnik	- 15.000,00 €	
• Fenster und Hauseingangstüre erneuern	- 2.500,00 €	
• Mauerwerk ausbessern	- 5.000,00 €	
• Professionelle Schädlingsbekämpfung	- 1.000,00 €	
• Abbruch und Entsorgung Nebengebäude	- 1.500,00 €	
Summe		- 108.000,00 €

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 6. Verkehrswert des bebauten Bewertungsgrundstückes Flst. 739

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **60.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- bzw. Einfamilienhaus mit Anbau und Holzgarage** bebaute Grundstück Flst. 739, in 95697 Nagel, Erllohe 25

Grundbuch	Blatt
<i>Wunsiedel</i>	2483
Gemarkung	Flurstück
<i>Nagel</i>	739

wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 mit rd.

**60.000,00 €**

geschätzt.

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

Hof, den 03. September 2025

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 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

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

### **SW-RL:**

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

### **VW-RL:**

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

### **EW-RL:**

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

### **BRW-RL:**

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

### **BGB:**

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

### **EnEV:**

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

### **WoFIV:**

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

### **BetrKV:**

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

### **WMR:**

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

### **DIN 283:**

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

## **2. Berechnung der Brutto- Grundfläche und der Wohnfläche**

### **2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses mit Anbau:**

EG:	$14,00 \text{ m} * 7,50 \text{ m} + 3,05 \text{ m} * 2,25 \text{ m}$	=	111,86 m <sup>2</sup>
DG:	$14,00 \text{ m} * 6,00$	=	84,00 m <sup>2</sup>
Brutto- Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		= rd.	<b>196,00 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses beträgt rd. 196 m<sup>2</sup>

### **2.2 Brutto- Grundfläche (BGF) der Holzgarage:**

$5,73 \text{ m} * 3,78 \text{ m}$	=	21,66 m <sup>2</sup>
Brutto- Grundfläche der Holzgarage:	= rd.	<b>22,00 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto- Grundfläche der Holzgarage beträgt rd. 22 m<sup>2</sup>

### **2.3 Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses mit Anbau:**

Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Bewertungsgebäudes:

#### **Erdgeschoss**

Küche:	=	11,60 m <sup>2</sup>
Wohnen:	=	12,92 m <sup>2</sup>
Bad:	=	5,89 m <sup>2</sup>
Flur:	=	5,24 m <sup>2</sup>
Wohnen Oma:	=	22,44 m <sup>2</sup>
Schlafen Oma:	=	23,45 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	= rd.	<b>81,50 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	-------	----------------------------

#### **Dachgeschoss**

Schlafen:	=	16,65 m <sup>2</sup>
Kind:	=	12,70 m <sup>2</sup>
Nutzbarer Raum:	=	20,22 m <sup>2</sup>
Flur:	=	5,04 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>	= rd.	<b>54,50 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	-------	----------------------------

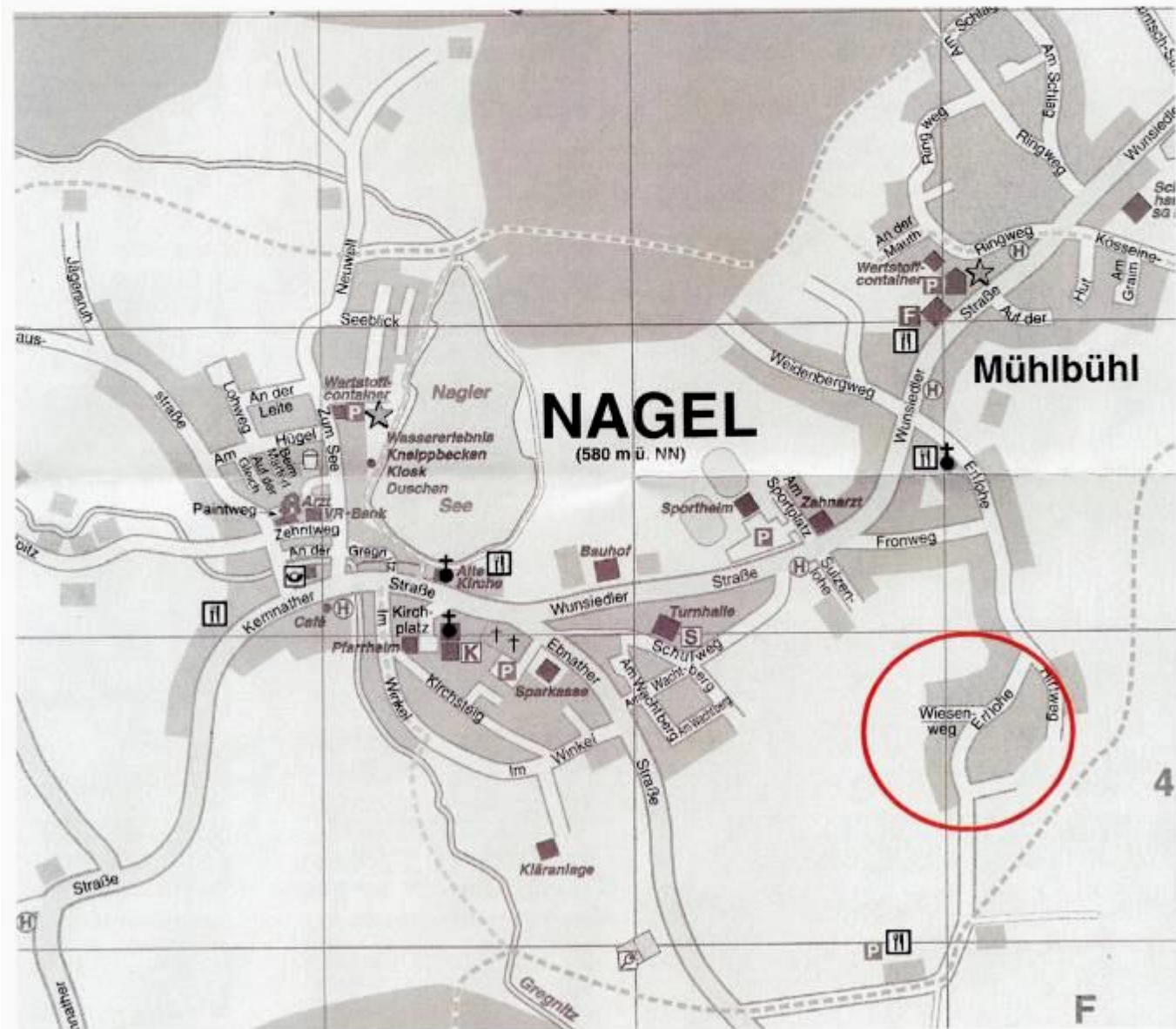
<b>Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses:</b>	= rd.	<b>136,00 m<sup>2</sup></b>
--	-------	-----------------------------

### **2.4 Nutzfläche (NF) der Holzgarage:**

$5,50 \text{ m} * 3,45 \text{ m}$	=	18,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche der Holzgarage:	= rd.	<b>19,00 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzfläche der Holzgarage beträgt rd. 19 m<sup>2</sup>

## Ortsplan von Nagel





**Lageplan M 1:1000**

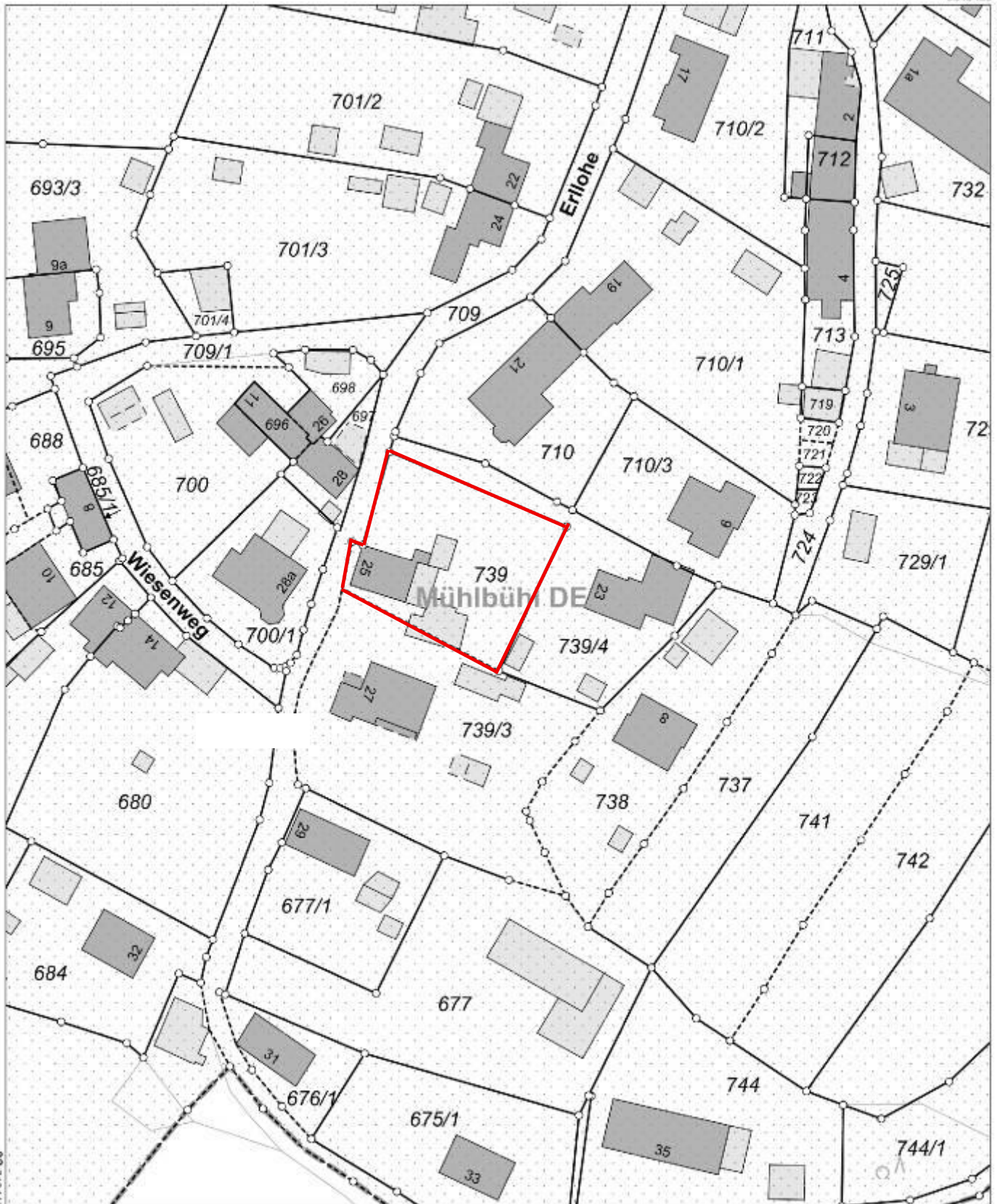
Erstellt am 11.08.2025

Flurstück: 739  
Gemarkung: Nagel

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

5540185

32 710029



32 710448

5539985

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



**Bildmaterial**

Gesamtansicht des Bewertungsgebäudes von Norden.  
Das Wohnhaus wurde im Jahr 1849 in Massivbauweise erbaut.  
Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 136 m<sup>2</sup>.  
Planunterlagen des Gebäudes sind nur teilweise vorhanden



Ansicht des Gebäudes von Nordwesten. Das Wohn- bzw. Einfamilienhaus verfügt über ein Erd- und ein Dachgeschoss. Ein kleiner Kartoffelkeller ist vorhanden.



Ansicht des Wohnhauses von der Straße Erllohe im Ortsteil Mühlbühl (Gemeinde Nagel).  
Die Fassade zur Straße ist im Erdgeschoss verputzt.  
An der Giebelseite im Dachgeschoss mit Blechverkleidung



**Bildmaterial**

Blick auf den Eingangsbereich  
des Bewertungsobjektes.  
(Ansicht von Süden)  
Die Dacheindeckung (Asbestwelle)  
muss erneuert werden.  
Die Kosten hierfür werden in  
der vorliegenden Wertermittlung  
berücksichtigt



Blick auf den Anbau an das  
Wohnhaus auf der Ostseite  
des Hauptgebäudes.  
Der Anbau wurde in Massiv-  
und Holzbauweise erstellt  
(Baujahr unbekannt).  
Die Dacheindeckung wurde  
teilweise nach Wassereinbruch  
im Dachgeschoss mit Trapezblech-  
eindeckung saniert



Blick auf die alten und abbruch-  
reifen Holzhütten- bzw. Neben-  
gebäude, welche sich zum Teil  
auf dem Grundstück Flst. 739/ 3  
befinden.  
Die Nebengebäude werden auf  
Grund des Gesamtzustandes als  
restwertig eingestuft





**Bildmaterial**

Blick auf das Einfamilienhaus mit Holzgarage von Norden.  
Die Holzgarage mit ca. 19 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde im Jahr 1985 an das bestehende Gebäude angebaut



Außenanlagen als großzügige  
Rasenflächen mit Klein- und  
Großhölzern. Einfriedungen zu den  
Nachbargrundstücken teilweise in  
Form von Maschendrahtzaun



Blick auf den Wohnhausanbau und  
die Holzgarage von Osten.  
Die Garage wurde in Holzkonstruk-  
tion mit Außenverschalung in hori-  
zontaler Nut- und Federschalung  
erstellt. Der Anbau wurde ebenfalls  
mit horizontaler Holz- Außenver-  
schalung gestaltet.  
Dacheindeckung als Bitumen-  
Schindeleindeckung

