

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K 6 / 23

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis
Wunsiedel i.F.

Datum: 16.02.2024
Az.: 20240022kurz

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20240022

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95111 Rehau, Wallstraße 20**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.01.2024 ermittelt mit rd.

35.300 €.

Ausfertigung Nr. 8

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Einfamilienhaus.....	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.1.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	9
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Sachwertermittlung	11
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	11
4.4.3	Sachwertberechnung unter der Annahme der Sanierung	12
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20

4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Verkehrswert.....	23
4.7	Plausibilitätsprüfung.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Wallstraße 20 95111 Rehau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehau, Blatt 6263
Katasterangaben:	Gemarkung Rehau, Flurstück 167, zu bewertende Fläche 75 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 6 / 23 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 09.01.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	xxxxx
Bewohner:	das Gebäude ist leerstehend
Kaminkehrer:	Roland Lottes Erlenstraße 7 95111 Rehau

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	09.01.2024 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätstichtag:	09.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.02.2024
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Rehau• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof

- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses
- Schätzung Sanierungskosten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Rehau (ca. 10400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hof/Saale (ca. 9 km entfernt) Plauen (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B15 Richtung Plauen – Kronach; B 289 Richtung Kulmbach <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 Hof – Regensburg (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rehau (ca. 500 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 10 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage geeignet; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 75,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u>
-------------------	---

fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rehau, Blatt 6263 folgende wertbeeinflussende Eintragungen. Verpfändung xxx an den Bezirk Oberfranken Zwangsversteigerungsverfahren
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im Erdgeschoss befand sich ein kleiner Laden, die Räume im OG und DG wurden zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Nach einer Komplettsanierung könnte im Erdgeschoss ein kleiner Laden / Büro ausgebaut werden. Die Räume im Obergeschoss und Dachgeschoss könnten als Wohnung ausgebaut werden. Das Gebäude kann auch komplett als Wohnhaus genutzt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; nur geringfügig unterkellert; Endhaus
Baujahr:	1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 148 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 228 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Das Gebäude befindet sich in einem energetisch unsanierten Zustand;
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung für einen Zugang im Erdgeschoss ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen tlw. Klinkermauerwerk

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tlw. Bruchstein
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk Kellerraum stark durchfeuchtet vermutlich aufsteigende und drückende Feuchtigkeit
Umfassungswände:	Mauerwerk in Teilbereichen geringe Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Kellerdecke Stahlbeton / bzw. Gewölbedecke Geschossdecken Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion sanierungsbedürftig
Hauseingang(sbereich):	zwei Eingangstüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach

Dacheindeckung:
Schieferdeckung

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz eine Überprüfung der Zu- und Abwasserleitungen wird dringend angeraten
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert Elektroinstallation komplett sanierungsbedürftig
Heizung:	keine einzelne vermutlich nicht mehr nutzbare Einzelöfen Heizung komplett sanierungsbedürftig Öltank im Gebäude (muss entsorgt werden)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattung (Böden, Decken, Wände) werden nicht beschrieben, da kein Bestandteil in einem erhaltenswerten Zustand ist. In den letzten Jahren wurden lediglich ein paar neue Kunststoffenster eingebaut, die Terrasse saniert und vermutlich die Dachdeckung erneuert.

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachterrasse die Dachterrasse wurde saniert
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschossmauerwerk
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Eine Komplettsanierung ist notwendig.

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95111 Rehau, Wallstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Rehau	6263		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rehau		167	75 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden. Weder Internetportale, Makleranfragen usw. brachten verwertbare Ergebnisse.

Für den Bewertungsbereich (Rehau) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 60,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

Die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen haben keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert. Grund dafür sind die niedrigen Grundstückspreise. Eine Anpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung (GFZ und GRZ) des Grundstücks wird daher nicht vorgenommen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	75 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	09.01.2024	x 1,15	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 69,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	75	x 1,43	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 98,67 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	98,67 €/m²	
Fläche		x	75 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	7.400,25 €	
		rd.	<u>7.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 insgesamt **7.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2020 – 2021) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 15 % angenommen.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung unter der Annahme der Sanierung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	750,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	228,94 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.705,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	306.150,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	306.150,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		42,50 %
• Faktor	x	0,575
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.036,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		176.036,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.281,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.317,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	188.717,35 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	245.332,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	210.000,00 €
Sachwert	=	35.332,56 €
	rd.	35.300,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards in der Annahme einer Sanierung:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	62,0 %	38,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen in Annahme einer Sanierung

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	0,0	0,00
3	865,00	62,0	536,30
4	1.040,00	38,0	395,20
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			931,50
gewogener Standard = 3,4			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	931,50 €/m ² BGF
	rd.	750,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100				
		1995	2000	2005	2010	2015
2023	2	204,3	206,9	202,6	177,9	160,2
2023	3	205,3	207,5	203,2	178,3	160,6
2023	4	205,7	208,4	204,0	179,1	161,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht.

Für die Basisjahre 1938 bis 2010 stehen derzeit keine amtlichen Baupreisindizes zur Verfügung.

Die angegebenen Werte für Basisjahre zwischen 1938 und 2010 ergeben sich durch Umrechnung der 1913er Indizes.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Der Gutachterausschuss hat keine Baukostenregionalfaktoren ermittelt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (176.036,26 €)	5.281,09 €
Summe	5.281,09 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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 unter der Annahme der Sanierung

Das 1900 errichtete Gebäude muss modernisiert werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	14,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach muss komplett saniert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR). Das Modell sieht für die Dacherneuerung und für die Wärmedämmung des Daches 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B02

Die Fenster müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau isolierverglaster Fenster 2,0 Punkte vor.. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B03

Das Leitungssystem muss erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Verbesserung der Leitungssysteme 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B04

Es muss eine Heizung eingebaut werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau einer Heizung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B05

Die Außenwände müssen saniert und gedämmt werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Wärmedämmung 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B06

Sanitäranlagen müssen eingebaut/saniert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung von Sanitäranlagen 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B07

Böden, Wände und Decken müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung des Innenausbaus 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 34 Jahren =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 23 die „Regel-Alterswertminderung“.

Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auch die angrenzenden Gutachterausschüsse der Stadt Hof und des Landkreises Wunsiedel haben keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss gibt an, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,5 – 0,5 zu verwenden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen und aus der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des BewG des Bundesfinanzministeriums

Als weitere Orientierung werden, die von Sprengnetter veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren verwendet.

Tabellenart: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - Reihenend- und Doppelhausgrundstücke (2015), Modell NHK 2010

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabenfrei) in Euro/m ²								
	7,50	15	30	60	120	240	480	960	1.920
25.000	1,53	1,65	1,73	1,86					
50.000	1,24	1,42	1,46	1,60	1,79				

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabefrei) in Euro/m ²								
	7,50	15	30	60	120	240	480	960	1.920
75.000	0,99	1,13	1,20	1,35	1,46				
100.000	0,84	0,96	1,05	1,19	1,30	1,44			
125.000	0,74	0,85	0,94	1,08	1,19	1,33			
150.000	0,66	0,77	0,86	1,00	1,11	1,24	1,44		
175.000	0,61	0,70	0,80	0,94	1,04	1,17	1,37		
200.000	0,56	0,65	0,75	0,88	0,99	1,11	1,30		
225.000	0,52	0,61	0,71	0,84	0,94	1,06	1,25		
250.000	0,49	0,58	0,67	0,80	0,91	1,02	1,21		
275.000	0,47	0,55	0,64	0,77	0,87	0,99	1,17	1,40	1,58

Diesen Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zu Grunde (siehe auch: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Markt- und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.9 (Stand: 115. Ergänzung));

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); ohne Regionalisierung; inkl. BNK; mit Objektgrößenanpassung

Bezugsmaßstab: BGF gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren

BPI: Neubau von Wohngebäuden, Deutschland insgesamt

GND: nach Anl. 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard

AWM: linear

BW: abgabefrei; ungedämpft; angepasst an die Grundstücksgröße und GFZ

Hinweis: Die Sachwertfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere -abschläge.

Quelle: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Markt- und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.9 (Stand: 115. Ergänzung)

Die aus den örtlichen Sprengnetter Sachwertfaktoren 2015 entwickelten und hier dargestellten bundesdurchschnittlichen Sprengnetter Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsysteme 2015 weichen in einem Bereich von bis zu -0,60 bzw. +0,35 Punkten (Stand: Nov. 2015) von den örtlichen Sachwertfaktoren ab. Von daher ist es für die/den Sachverständigen unerlässlich, vor der Anwendung der Daten durch eigene Kaufpreisauswertungen einen Bezug der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren zu dem örtlichen Immobilienmarkt herzustellen.

Die örtlichen Sprengnetter Sachwertfaktoren werden quartalsweise aktualisiert und können unmittelbar aus ProSa und SmartValue heraus abgerufen werden bzw. stehen zum Abruf unter www.sprengnetter.de, Rubrik "Markt- und Praxishilfen" zur Verfügung.

Für den Bereich Rehau mit einem Bodenwert von 98 € und einem vorläufigen Sachwert von 189.000 € wird ein Sachwertfaktor von 1,30 für das Bewertungsobjekt gewählt.

Der Sachwertfaktor bei Sprengnetter wird mit 1,01 angegeben. Dieser Sachwertfaktor beruht auf Erhebungen im gesamten Bundesgebiet und wird als Orientierungshilfe verwendet. (Stand 2015)

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hof ist von einer starken Nachfrage geprägt. Kaufpreise für Wohnung und Häuser haben stark angezogen. Auf den Markt drängen auch Kaufinteressenten aus anderen Regionen. Gekauft werden nicht nur „gute“ Objekte, sondern „alles“ was sich auf dem Grundstücksmarkt befindet. Gedrückt wird die Nachfrage durch die steigenden Zinsen und durch die Diskussion über die Heizsituation. Die nachbarrechtlichen Gemeinsamkeiten schränken die Nachfrage zusätzlich ein.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird, nach einer unterstellten Sanierung ein Wert von 1.30 gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-210.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sanierungskosten -210.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen Sanierungskosten aus Erfahrungssätzen vergleichbarer Objekte 1.400 €/m ² Wohnfläche (140 m ²)	
Summe	-210.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung DG	45,49		-	950,00	11.400,00
		Wohnung 1. OG	51,91		-	0,00	0,00
		Wohnung EG	51,02		-	0,00	0,00
Summe			148,42	-		950,00	11.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.736,00 €
jährlicher Reinertrag	= 8.664,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 7.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 185,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.479,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,154
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 230.238,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 237.638,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 237.638,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 210.000,00 €
Ertragswert	= 27.638,77 €
	rd. 27.600,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Bauplänen von 1979.

Rohertrag

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

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

- aus Anfragen in der Stadt Rehau,
- aus Internetportalen (Immoscout, Immowelt usw.)
- aus Informationen von Immobilienmaklern
- aus Vermietungsanzeigen der Lokalzeitung
- aus eigenen Erfahrungssätzen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Rehau und Umgebung werden Mietpreise von 2,50 € bis 9,00 € je m² für Wohnungen bezahlt.

Der Mietpreis ist abhängig von der Größe der Wohnung, vom Zustand, dem Baujahr und von der Lage.

Häuser werden kaum für eine Vermietung angeboten.

Das Haus wird nach einer unterstellten Sanierung folgendermaßen eingestuft:

Lage:	einfach	normal	gut	sehr gut
Baujahr	< 1950	< 1970	<1990	>2010
baulicher Zustand:	unsaniert	tlw. saniert	saniert	neuwertig
Ausstattung	einfach	normal	gut	sehr gut
energetische Situation	schlecht	durchschnittlich	sehr gut	
Größe der Mieteinheit	<50	<90	<120	>120
Anzahl Zimmer	1	2	3	4 und >4
Balkon / Terrasse	ja	nein		
Stellplatz / Garage	ja	nein		
Behindertengerecht	ja	nein		
Mietwertsteigernde Faktoren:	eigenes Haus, zentrale Lage, Möglichkeit eines Ladens/Büros			
Mietwertsenkende Faktoren:	keine Garage/Stellplatz			

Die Miete für das Haus wird pauschal mit 950,00 €/m² gerechnet. Dies entspricht einer Miete von 6,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Aufgrund von Erfahrungswerten werden pauschale Bewirtschaftungskosten in Höhe von 24 % angenommen.

(nach unterstellten Sanierung)

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlichte nachfolgende Tabelle als Orientierungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden:

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser in einer Spanne von 2 % –3,0 % angegeben.

Aufgrund der Lage und einer unterstellten Sanierung wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-210.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Schätzung Sanierungskosten -210.000,00 € 	
Summe	-210.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **35.300,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **27.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95111 Rehau, Wallstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehau	6263	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehau		167

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 mit rd.

35.300 €

in Worten: fünfunddreißigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

4.7 Plausibilitätsprüfung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

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

Feilitzsch den, den 16. Februar 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren

Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1 Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.08.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan in Komplettgutachten
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme Auszug aus dem Komplettgutachten
- Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten

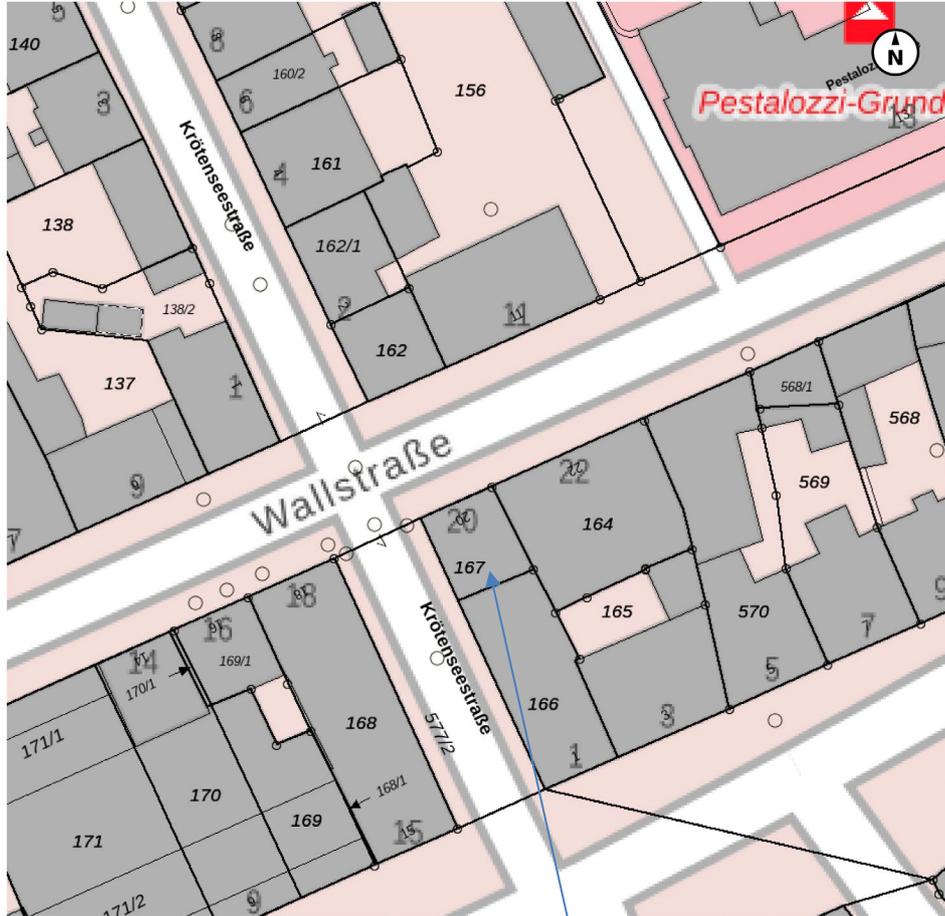
Anlage3 Lageplan :

Auszug aus



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Achtung nicht Maßstäblich da Kopie

Bewertungsobjekt: Flurstück 167

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht Eingang- und Giebelseite



Bild 2: Ansicht Krötenseestraße

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



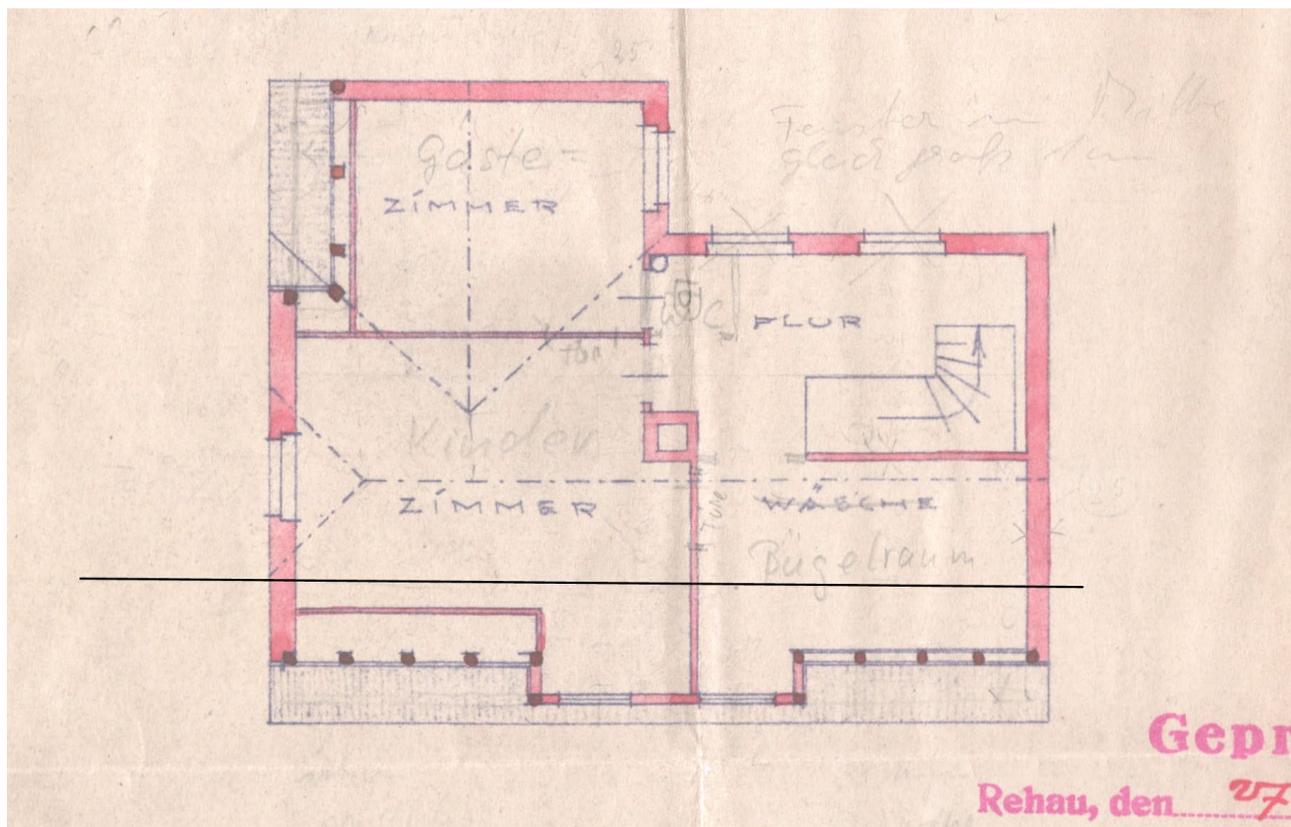
Bild 5: Erdgeschoss



Bild 6: Geschosstreppe

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 4



Dachgeschoss