

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 (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 14/ 25
11.09.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den
299,97/ 1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem **Sondereigentum**
an Wohnung mit Kellerraum – laut Aufteilungsplan je SE- Nr. 3 –,
an dem Grundstück Flst. 1938 in 95028 Hof, Weberstraße 5

Grundbuch
Hof

Blatt
19661

Gemarkung
Hof

Flurstück
1938



Der **Verkehrswert** des **Miteigentumsanteils SE- Nr. 3** wurde
zum Stichtag 04.08.2025 ermittelt mit rd.

30.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Derzeitige Nutzung.....	5
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Eigentumswohnung (Miteigentumsanteil SE- Nr. 3)	7
3.4	Außenanlagen.....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. 3	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3.....	9
5	Grundlagen der Ertragswertermittlung.....	10
5.1	Das Ertragswertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3	13
6	Grundlagen der Sachwertermittlung.....	17
6.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	18
6.3	Sachwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3	21
6.3.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) Mehrfamilienhaus.....	22
7	Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 3.....	25
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis	26
2	Berechnung der Wohnfläche der Bewertungswohnung SE- Nr. 3	27
3	Ortsplan von Hof	28
4	Lageplan M 1:1000	29
5	Planunterlagen.....	30
6	Bildmaterial	35

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof
Mieter:	-
Hausverwaltung:	Es besteht beim Bewertungsgebäude keine Hausverwaltung
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	04.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Wohnungseinsichtnahme wurde nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch; Wertermittlungsverordnung; Wertermittlungsrichtlinien; Planungsunterlagen und Auskünfte durch das Stadtbauamt Hof und das Grundbuchamt Hof; Auskünfte durch den Bezirksschornsteinfeger

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 28)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof, ca. 47.000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	Östlich des Stadtzentrums von Hof gelegen. Das Stadtzentrum ist ca. 0,8 km entfernt
Wohnlage / Geschäftslage:	Einfache Wohn- bzw. Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus, 4- geschossig mit Unterkellerung und insgesamt vier Wohneinheiten
Immissionen:	-
topografische Grundstückslage:	Grundstück mit Gefälle nach Westen

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 29)

Straßenfront:	Das Grundstück Flst. 1938 grenzt im Nordwesten an die Leimitzer Straße (ca. 15 m Straßenfront) und im Osten an die Weberstraße (ca. 15 m Straßenfront)
Grundstücksgröße:	Flst. 1938 mit insgesamt ca. 160 m ² Grundstücksfläche; davon entfallen ein Miteigentumsanteil von 299,97/ 1000 auf die zu bewertende Wohneinheit SE- Nr. 3 im Mehrfamilienhaus Weberstraße 5 (2. Obergeschoss)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Weberstraße als innerstädtische Nebenstraße bzw. Einbahnstraße mit wenig Verkehrsaufkommen. Leimitzer Straße als innerstädtische Nebenstraße bzw. Einbahnstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Flst. 1937 und Flst. 1939
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Grund; Angaben über Grundwasserschäden können nicht gemacht werden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Eintragungen im Wohnungsgrundbuch von Hof, Gemarkung Hof, Blatt 19661	Eingetragener 299,97/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1938, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerraum - Aufteilungsplan je SE- Nr. 3 - Keine Werterheblichen Belastungen in der Abt. II
---	---

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	MI = Mischgebiet
---------------------------------	------------------

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Bebautes Land
Beitrags- und Abgabensituation:	frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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:	Mehrfamilienhaus (4- geschossig mit Kellergeschoss). Es befinden sich laut Aufteilungsplanung vier Wohneinheiten im Bewertungsgebäude Weberstraße 5
Baujahr:	1901(fiktive Verjüngung des Gebäudes bzw. der Eigentumswohnung durch in vorliegender Wertermittlung vorgesehene Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen an der Bewertungswohnung SE- Nr. 3)
Außenansicht:	Die straßenseitigen Fassaden als verputzte und gestrichene Fassaden in schlechtem Zustand

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise in Mauerwerk
Fundamente:	Bruchsteinfundamente
Umfassungswände/ Innenwände:	Mauerwerk
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	-
<i>Fenster und Türen</i>	
Fenster:	Alte Holzfenster ohne Isolierverglasung in schlechtem Zustand

Türen:	
Haus- Eingangstür:	Eingangstür als einfache Holztüre mit Seitenteil und nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Wohnungstüren:	Keine Angaben möglich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Keine Heizungsanlage vorhanden. Beheizung laut Kaminkehrermeister mittels Einzelöfen
Sanitäre Installation:	Keine Angaben möglich

Dach

Dachkonstruktion:	„Zimmermannsmäßige“ Holzkonstruktion
Dachform / Dachneigung:	Satteldächer mit ca. 32° und ca. 45° Dachneigung
Dacheindeckung:	Schiefereindeckung (schlechter Gesamtzustand)

3.3 Eigentumswohnung (Miteigentumsanteil SE- Nr. 3)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kreisstadt Hof (ca. 47 Tsd. Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Das Gebäude befindet sich in der Weberstraße 5. Die Entfernung zum Stadtkern von Hof (Altstadt und Fußgängerzone) beträgt ca. 0,8 km.

Für die Verkehrswertermittlung wurden die durch das Grundbuchamt und das Stadtbauamt Hof zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen (Aufteilungsplanung aus dem Jahr 1994), sowie Auskünfte durch den Bezirksschornsteinfeger herangezogen.

Das Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1901 in Massivbauweise erbaut.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem 4- geschos- sigen Stadt- bzw. - Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unter- kellert.

Eine Besichtigung des Bewertungsgebäudes bzw. der Eigentumswohnung SE- Nr. 3 wurde am 04.08.2025 von außen durchgeführt.

Eine Gebäude- bzw. Wohnungseinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Über den Gesamtzustand der zu bewertende Wohneinheit sowie durchgeführte Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen können Mangels Gebäudeeinsichtnahme nur eingeschränkt Anga- ben gemacht werden. Auf Grund des vorgefundenen Gebäudegesamtzustandes von außen und der Auskünfte durch den Bezirksschornsteinfegers ist davon auszugehen, dass keine oder nur geringfügige Modernisierungen durchgeführt wurden. Das Gesamtgebäude und die zu bewertende Wohneinheit sind daher teilweise als Kernsanierungsobjekt zu bezeichnen.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil SE- Nr. 3 beträgt 299,97/ 1000. Die Wohnfläche der Wohneinheit SE- Nr. 3 beträgt laut Aufteilungsplanung ca. 104 m². Die Nutzfläche des Kelleranteils SE- Nr. 3 beträgt ca. 36 m².

Im Erdgeschoss des Bewertungsgebäudes befindet sich der Hauseingangsbereich mit Durchgang zum Hinterhof und dem Treppenhaus.

Bei der Eigentumswohnung SE- Nr. 3 handelt es sich um eine Sechszimmerwohnung mit Wohn- zimmer, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, kleinem Badezimmer und Flur. Zwei weiterer Räume der Wohnung (Hobbyraum und gesondertes WC) sind getrennt durch das Treppenhaus erreichbar.

Mehrere Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer) sind als gefangene Räume zu bezeichnen, dass bedeutet diese Räume sind nicht direkt über den Erschließungsflur erschlossen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden zur Erzielung der angegebenen Restnutzungsdauer von 31 Jahren und der veranschlagten Kaltmiete erhebliche Modernisierung- bzw. Sanierungs- maßnahmen angesetzt und kostenmäßig in Abzug gebracht.

Die Kosten einer Modernisierung bzw. Kernsanierung werden in der vorliegenden Wertermittlung erfaßt. Die Sanierungs- und Modernisierungskosten für die Eigentumswohnung sind als Mindest- kosten anzusetzen.

3.4 Beschreibungen der Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen kleinen Hinter- bzw. Innenhof. Angaben zum Zustand des Innenhofes können auf Grund mangelnder Gebäudeeinsichtnahme nicht gemacht werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. 3

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** des **299,97/ 1000 Miteigentumsanteils**, verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum - im Aufteilungsplan je mit SE- Nr. 3 bezeichnet-**, an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95028 Hof, Weberstraße 5 zum Wertermittlungstichtag 04.08.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	19661	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	1938	160 m ²
		<hr/> 160 m ²

Miteigentumsanteil: 299,97/ 1000 = rd. 48,0 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **90,00 €/ m²** zum **Stichtag**.

Bodenrichtwert: **90,00 €/ m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 04.08.2025

beitrags- und abgaben-rechtlicher = frei
Zustand

Bauweise = geschlossen

Grundstücksgröße:
Flst. 1938 = 160 m² Gesamtgrundstücksfläche (1000/ 1000)

Miteigentumsanteil SE- Nr. 3 = **ca. 48 m²** (anteilige Grundstücksfläche)
299,97/ 1000

Bebauungsplan = MI (Mischgebiet)

Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3 am Bewertungsgrundstück

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert absolut [€]
bebautes Grundstück 299,97 / 1000	frei	48,00	90,00	4.320,00
Summe		<u>48,00</u>		<u>4.320,00</u>

Der „**anteilige**“ **Bodenwert** des **Miteigentumsanteils SE- Nr. 3** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 insgesamt rd. **4.320,00 €**.

5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 2021)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Tatsächliche Nettokaltmiete		
Mehrfamilienhaus	Nutzung/Lage	(m²)/ (Stck)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW Miteigentumsanteil SE- Nr. 3	Wohnen 2. Obergeschoss	104,00	0,00	0,00	0,00
Summe		104,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Marktgübliche erzielbare Nettokaltmiete		
Mehrfamilienhaus	Nutzung/Lage	(m²)/ (Stck)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW Miteigentumsanteil SE- Nr. 3	Wohnen 2. Obergeschoss	104,00	6,75	702,00	8.424,00
Summe		104,00		702,00	8.424,00

Die **Ertragswertermittlung** wird auf der **Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.424,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.442,96 €
jährlicher Reinertrag	= 5.981,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,10 % von 4.080,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 177,12 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.803,92 €
Barwertfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei p = 4,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,372
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.825,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.320,00 €
vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 3	= 105.145,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 75.000,00 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 3	= 30.145,70 €
	rd. 30.000,00 €

Der **Ertragswert** des **Miteigentumsanteils SE-Nr. 3** wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2025 mit rd.

30.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Das ca. 1901 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0

Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		0,0	11,0

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

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1901 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($62 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- 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 ($62 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} = 31$ Jahre).

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 31 \text{ Jahre} = 1994$).

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

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

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

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

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