

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K0 16 / 25

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 Landkreises
Wunsiedel i.F. und des Landkreises Hof

Datum: 02.05.2025
Az.: 20250056

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20250056

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Arzberg, Blatt 2007 eingetragenen **127,500/1.070 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 95659 Arzberg, Sandauer Straße 2, 4, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäft im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
03.04.2025 ermittelt mit rd.

56.200 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
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.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
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 sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4	Sondereigentum an dem Geschäft Nr. II im EG	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12

4.4	Bodenwertermittlung	12
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	13
4.5	Ertragswertermittlung	13
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.5.3	Ertragswertberechnung	14
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
4.6	Sachwertermittlung	18
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.6.3	Sachwertberechnung	18
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.7	Vergleichswertermittlung	19
4.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.7.3	Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts	20
4.7.4	Vergleichswert	20
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	21
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
4.8.5	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Sandauer Straße 2, 4 95659 Arzberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arzberg, Blatt 2007
Katasterangaben:	Gemarkung Arzberg, Flurstück 1115/2, Fläche 2189 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K0 16 / 25 Berliner Platz 95030 Hof
Eigentümer:	xxxxx
Mieter:	vermutlich leerstehend
WEG-Verwalter	xxxxx
Kaminkehrer:	xxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	03.04.2025 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätstichtag:	03.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.04.2025
Umfang der Besichtigung	Besichtigung von außen. Es wurde kein Zugang gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen • Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Arzberg • Erkundigung beim Verwalter • Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung • Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel • Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurde kein Zutritt gewährt. Das Gutachten basiert deshalb auf dem äußeren Eindruck.
Es wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten können, die dann werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Arzberg (ca. 5600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marktredwitz (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 270 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B303 (Marktredwitz – Schirnding) <u>Autobahnzufahrt:</u> A93 Hof – Regensburg (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Arzberg (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2189,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform;
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
-------------	------------------

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtauftrag 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 Grundbuchauszug vom vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Arzberg, Blatt 2007, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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 Wohnbaufläche (W) 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 Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses sind zwei Gewerbeeinheiten. Im gesamten Haus gibt es noch 10 Wohnungen, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden.

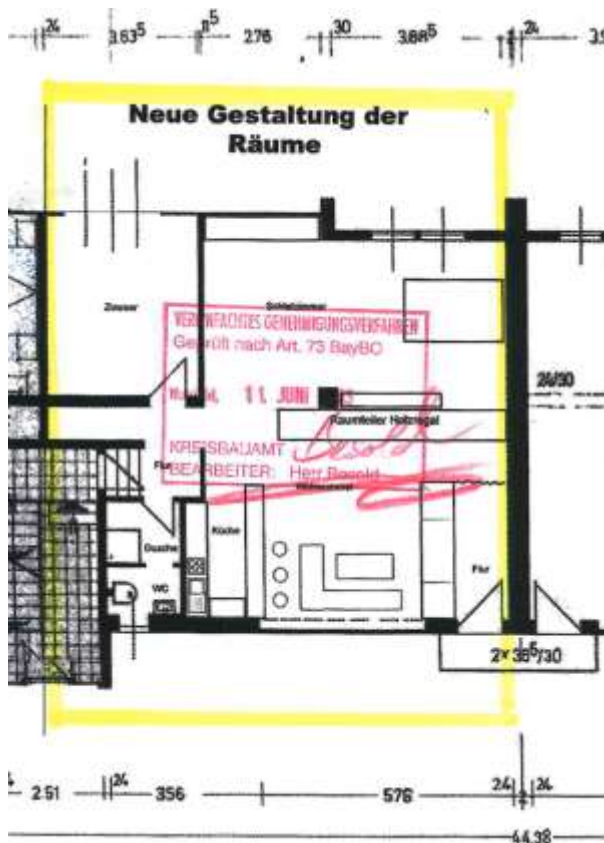
Bewertungsobjekt ist der Laden auf der linken Seite. Der Laden daneben wird von der Arbeiterwohlfahrt vermutlich für die Tafel genutzt.

Die Nachfrage nach Läden/Büroflächen im Raum Arzberg ist sehr verhalten. Es gibt zahlreiche Leerstände.

Dies gilt für einen Kauf, ebenso wie für eine Anmietung.

Die Gewerbeeinheit ist flexibel nutzbar. Von einem Büro für Finanzdienstleistungen bis zu einem Nagelstudio könnten die Räume genutzt werden.

Ein Bescheid für die Umnutzung der Büroräume in Wohnräume von Landratsamt Wunsiedel vom 17.06.2003 liegt vor.



Plan aus dem Genehmigungsbescheid

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude konnte hierbei nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da die Eigentümerin den Zutritt nicht ermöglichte.

In einzelnen Bereichen können deshalb Abweichungen auftreten, die dann werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen deshalb auf Beschreibungen in den vorliegenden Bauakten.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
5-geschossig;
unterkellert;
freistehend

Baujahr: 1970 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte die Nutzfläche für die Gewerbeeinheit beträgt rd. 87 m²

Energieeffizienz: Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Primärenergiebedarf: 124,7 kWh / (m² * a);
Endenergiebedarf: 113,3 kWh / (m² * a)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk lt. Planunterlagen 30 cm Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Marmorbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt Ladentür aus Alu
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	lt. Planunterlagen Ölzentralheizung Baujahr 1990 auf das GEG wird hingewiesen:

Heizkessel, mit einem Baujahr vor 1991 oder die älter als 30 Jahre sind, dürfen nicht mehr betrieben werden und müssen abgeschaltet werden, wenn diese mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen befeuert werden

Dies gilt nicht, wenn

- der vorhandene Heizkessel ein Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel ist oder...
- die Nennleistung Ihrer Heizung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt oder...
- Sie Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses sind und am 01. Februar 2002 in mindestens einer Wohnung des Hauses gewohnt haben und seitdem kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Haben Sie die zuvor genannte Immobilie gerade erst erworben, so haben Sie eine Übergangsfrist von zwei Jahren ab dem Kauf der Immobilie um den Heizkessel zu ersetzen.

Eine Nachfrage beim zuständigen Kaminkehrermeister wird angeraten (siehe Seite 4)

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an dem Geschäft Nr. II im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Geschäft im EG im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 87 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Der Laden hat folgende Räume:</u> ein Ladenraum ein Lagerraum ein Waschraum mit WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattung und der Ausbauzustand können nicht beschrieben werden, da kein Zugang ermöglicht wurde.

Aufgrund des äußeren Eindrucks (Schaufenster, Tür) muss mit einer Sanierung der Räume gerechnet werden.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	die Fenster auf der Ladenrückseite sind noch aus Holz. diese Fenster sind stark sanierungsbedürftig.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	vermutlich ist der Laden sanierungsbedürftig

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine Angaben möglich
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 09.05.2025 rd. 48.117,89 € Der Anteil der auf das Bewertungsobjekt entfällt, beträgt: 5.733,67 € Laut Mitteilung der Hausverwaltung beträgt der Zahlungsrückstand für die Wohnung 48.515,40 €.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 127,500/1.070 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 95659 Arzberg, Sandauer Straße 2, 4 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäft im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	
Arzberg	2007	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Arzberg	1115/2	2.189 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich (Sandauer Straße) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich.

Aufgrund des geringen Bodenwertes gibt es keine nachweislichen Auswirkungen von Größe, Lage und Bebauung. Eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 44,00 € erschließungsbeitragspflichtig angegeben.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks (GFZ Zahl/GRZ Zahl) hat keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Eine Anpassung wird hier nicht vorgenommen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **44,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.189 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 44,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	03.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 44,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	2.189	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 44,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 44,00 €/m²	
Fläche	× 2.189 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 96.316,00 € <u>rd. 96.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **96.300,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 127,500/1.070) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	96.300,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	96.300,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 127,500/1.070
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.475,00 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 11.475,00 € <u>rd. 11.500,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 **11.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)		Laden EG	87,16		4,50	392,22	4.706,64
Summe			87,16	-		392,22	4.706,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.706,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.547,47 €
jährlicher Reinertrag	=	3.159,17 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
5,00 % von 11.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	575,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.584,17 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,094
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	36.421,29 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	47.921,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	47.921,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	47.921,29 €
	rd.	47.900,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Planunterlagen der Baugenehmigung übernommen.

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus Anfragen in der Stadt Arzberg
- 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 der Stadt Arzberg und im Umkreis werden folgende Mieten für Gewerbeobjekte je m² bezahlt:

Lagerräume	0,50 € - 3,50 €
Büroräume:	4,50 € - 10,50 €
Ladenflächen	3,50 € - 12,00 €

Für die Mietpreishöhe ist die Größe und Ausstattung des Gebäudes entscheidend.

Die aktuellen Angebote bei Immobilienscout24, liegen zwischen 4,69 €/m² für eine Bürofläche im Zentrum mit 65 m² und 9,23 €/m² für eine Gewerbefläche in Wunsiedel.

Grundsätzlich gilt, dass kleinere Büroflächen tendenziell höhere Quadratmeterpreis aufweisen, während größere Flächen günstiger pro Quadratmeter sind.

Aufgrund des vermuteten Zustandes, der Lage und der Größe wird ein Mietpreis von 4,50 €/m² angenommen.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	141,20 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 87,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.218,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	188,27 €
Summe		1.547,47 €

Erläuterungen in Kompletgutachten

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 Liegenschaftszins für gemischt genutzte Gebäude in einer Spanne von 4,50 % –6,00 % angegeben.

Der gewerbliche Anteil liegt unter 50 %, Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Das Vermietungssituation für gewerbliche Objekte in Feilitzsch ist schlecht. Das wirtschaftliche Risiko ist hoch. Eine Wohnnutzung des Objektes ist möglich.

Es wird von einem Liegenschaftszins von 5,0 % ausgegangen.

Erläuterungen in Kompletgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

Erläuterungen in Kompletgutachten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Mischnutzung. 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 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 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 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	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Nach dem Augenschein wurde das Dach saniert. Nach dem Modell der ImmoWertV21 erhalten Maßnahmen die zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Das Modell sieht für die Dacherneuerung und für die Wärmedämmung des Daches 4 Punkte vor. Aufgrund des augenscheinlichen Zustandes wird ein Punkt vergeben

B02

Nach dem Augenschein wurden die Fenster des Wohnhauses teilweise erneuert. Nach dem Modell der ImmoWertV21 erhalten Maßnahmen die zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Das Modell sieht für den Einbau isolierverglaster Fenster und Außentüren 2 Punkte vor. Aufgrund des Fensteralters und des Zustandes wird ein Punkt

vergeben.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1968 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.
-

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.

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	2.233,90 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.820.628,50 €
Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.362.700,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.362.700,84 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.050.844,01 €
anteilig mit	x	ME
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.217,39 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		125.217,39 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.260,87 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	131.478,26 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	142.978,26 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	85.786,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	85.786,96 €
	rd.	85.800,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.7 Vergleichswertermittlung

4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts (frei)	=	600,00 €/m ²	
im EW nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
insgesamt	+	0,00 €/m ²	
im EW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m ²	
Stichtag	31.12.2024	03.04.2025	0,000	0,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	für eine vergleichbare Lage -- mittlere Lage	mittlere Lage	0,00	0,00	
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss	0,00	0,00	
Aufzug			0,00	0,00	
Orientierung			0,00	0,00	
Ausstattung	mittel	einfach	-5,00	-30,00	
Wohnfläche [m ²]	100,00	87,00	0,00	0,00	
Zimmeranzahl	0	0	0,00	0,00	

Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0 / 0	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	0,00	0,00	
angepasster beitragsfreier Erfahrungswert			=	570,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²					
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis			=	570,00 €/m²	

4.7.3 Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Direkte Vergleichskaufpreise konnten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht ermittelt werden.

In den einschlägigen Immobilienportalen (Immoscout24 usw.) werden zurzeit zwei Wohn- und Geschäftshäuser angeboten. Ein Gebäude mit einer gesamten Nutzfläche von 983 m² und ein Geschäftshaus mit 314 m². Die Gebäude befinden sich jeweils in zentraler Lage.

Die angebotenen Verkaufspreise liegen zwischen 406 €/m² und 621 €/m².

Ein einzelner Laden im Zentrum von Selb wird mit einem Preis von 395 €/m² angeboten.

Aufgrund von Erfahrungswerten und nach Informationen von Maklern liegt der durchschnittliche Verkaufspreis von kleineren Läden und Büros im Raum Marktredwitz zwischen 500 € und 1.500 € je Quadratmeter.

Die Nachfrage nach kleinen Büroflächen in ländlichen Regionen wie Oberfranken ist derzeit eher verhalten. Generell führt der Trend zu Homeoffice zu sinkender Büroflächennachfrage und steigenden Leerständen. Auch in Oberfranken sind viele Gewerbeflächen älter und weniger attraktiv für moderne Arbeitsformen. Andererseits treiben kommunale Investitionen das Marktgeschehen an: In Arzberg startet etwa das Großprojekt „MIA – Mitten im Herzen Arzbergs“, bei dem eine alte Porzellanfabrik in ein neues Stadtquartier umgewandelt wird. Diese Baumaßnahme (bisher 6 Mio. € geplant) soll unter anderem Büro- und Geschäftsflächen bieten und könnte zusätzliche Nachfrage wecken. Andererseits erhöht dies den Druck auf Bestandsobjekte, deren Preise weiter fallen.

Zusammenfassend zeigt sich in Arzberg und Umgebung ein Markt mit moderat bis niedrigen Quadratmeterpreisen, wenigen kleinen Kaufangeboten und einer Nachfrage, die generell hinter dem Vor-Corona-Niveau zurückbleibt.

Das Bewertungsobjekt in der Sandauer Straße 2, 4 mit einer Größe von < 100 m² und der Lage, in einem Wohngebiet außerhalb des Stadtzentrums, wird mit einem durchschnittlichen Vergleichswert von 600 €/m² bewertet.

Aufgrund des vermutlichen Zustandes (Sanierungsbedürftigkeit) wird mit einem Abschlag von 5 % je m²

4.7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	570,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 570,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 87,00 m ²	
Zwischenwert	= 49.590,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 49.590,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	49.590,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		0,00 €	
Vergleichswert	=	49.590,00 € rd. <u>49.600,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit rd. **49.600,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **47.900,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **85.800,00 €**

und der **Vergleichswert** mit rd. **49.600,00 €** ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Erfahrungswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,50 (c) \times 1,00 (d) = 0,500$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[85.800,00 \text{ €} \times 0,500 + 47.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 49.600,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,500 = \text{rd. } 56.200,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 127,500/1.070 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 95659 Arzberg, Sandauer Straße 2, 4 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäft im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arzberg	2007	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arzberg		1115/2

wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd.

56.200 €

(in Worten: sechshundfünzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

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 29. September 2025

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 Schadenersatzhaftung 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 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 in Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

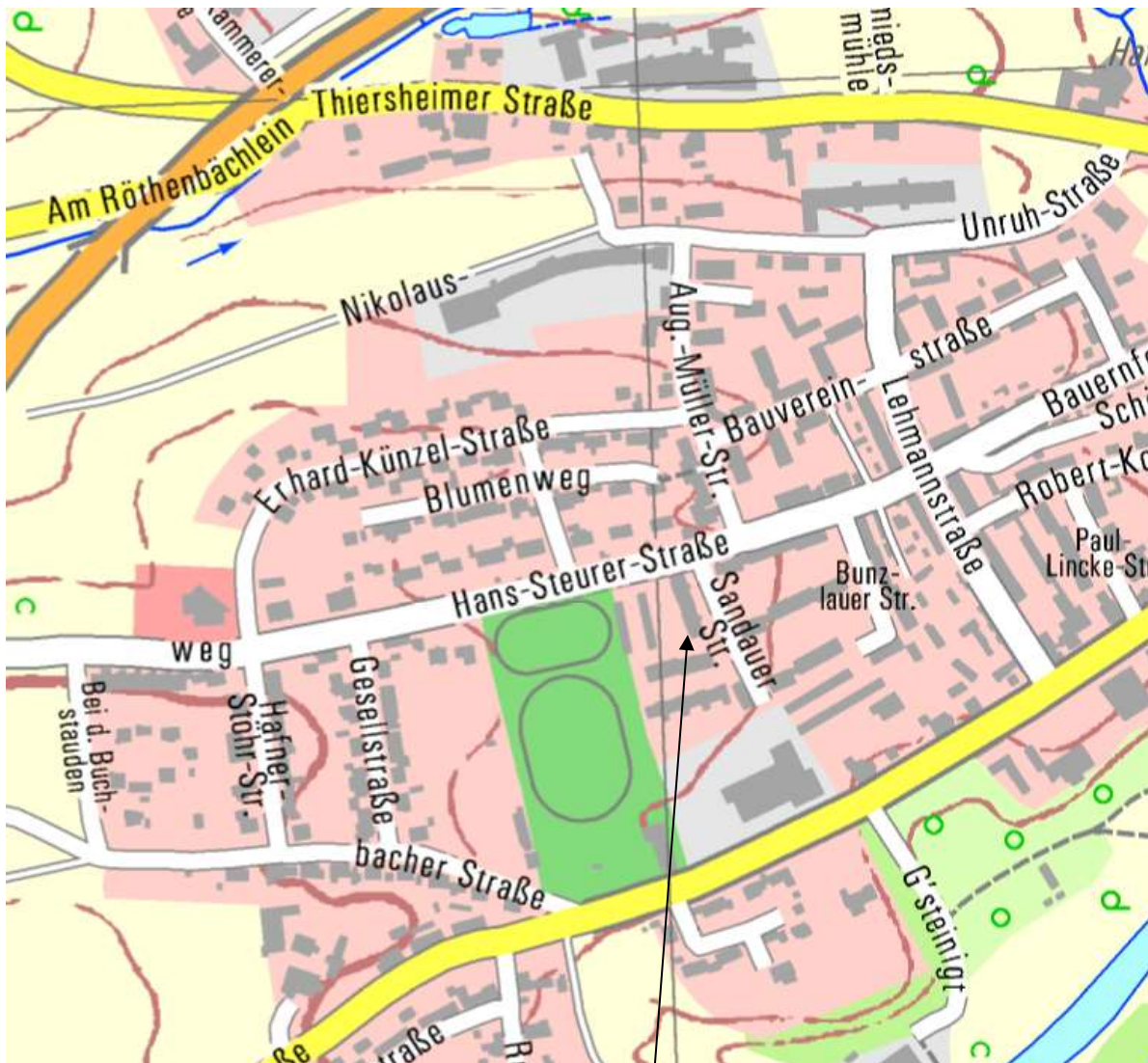
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 4.700

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007

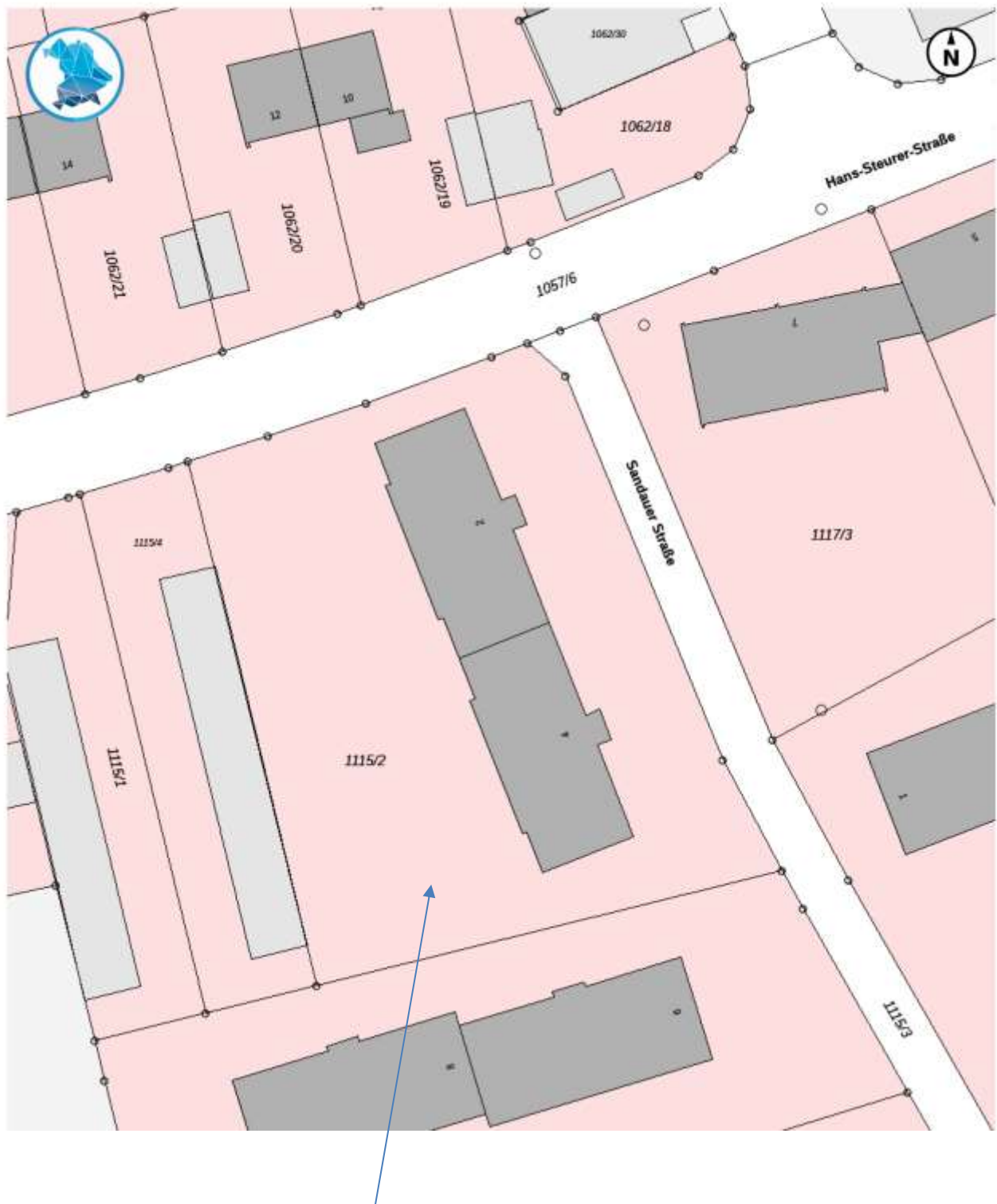


Bewertungsobjekt Sandauer Straße 2 und 4

Anlage 3: Lageplan:

Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bewertungsobjekt Flst. 1115/2

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Eingangseite im Erdgeschoss zwei Gewerbebeeinheiten



Bild 2: Straßenseite

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



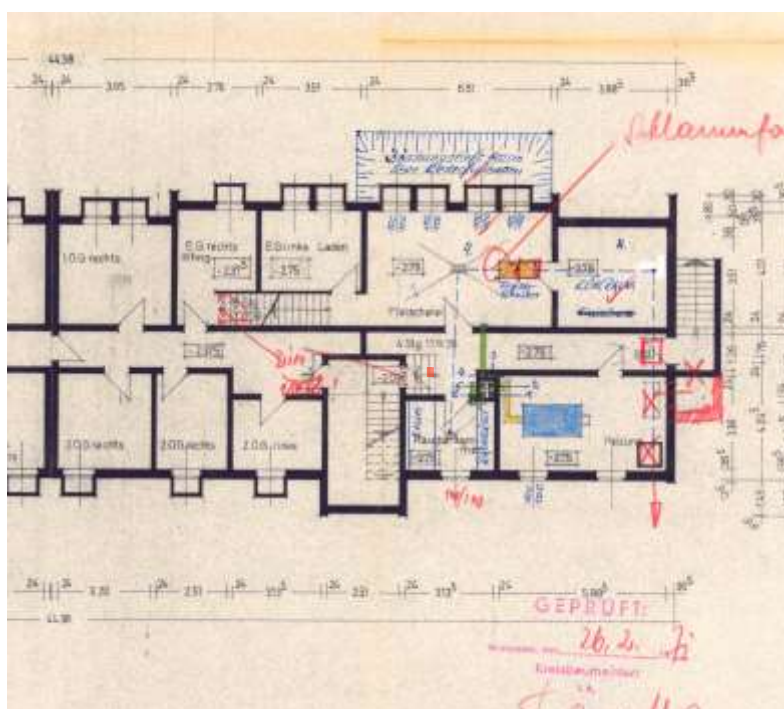
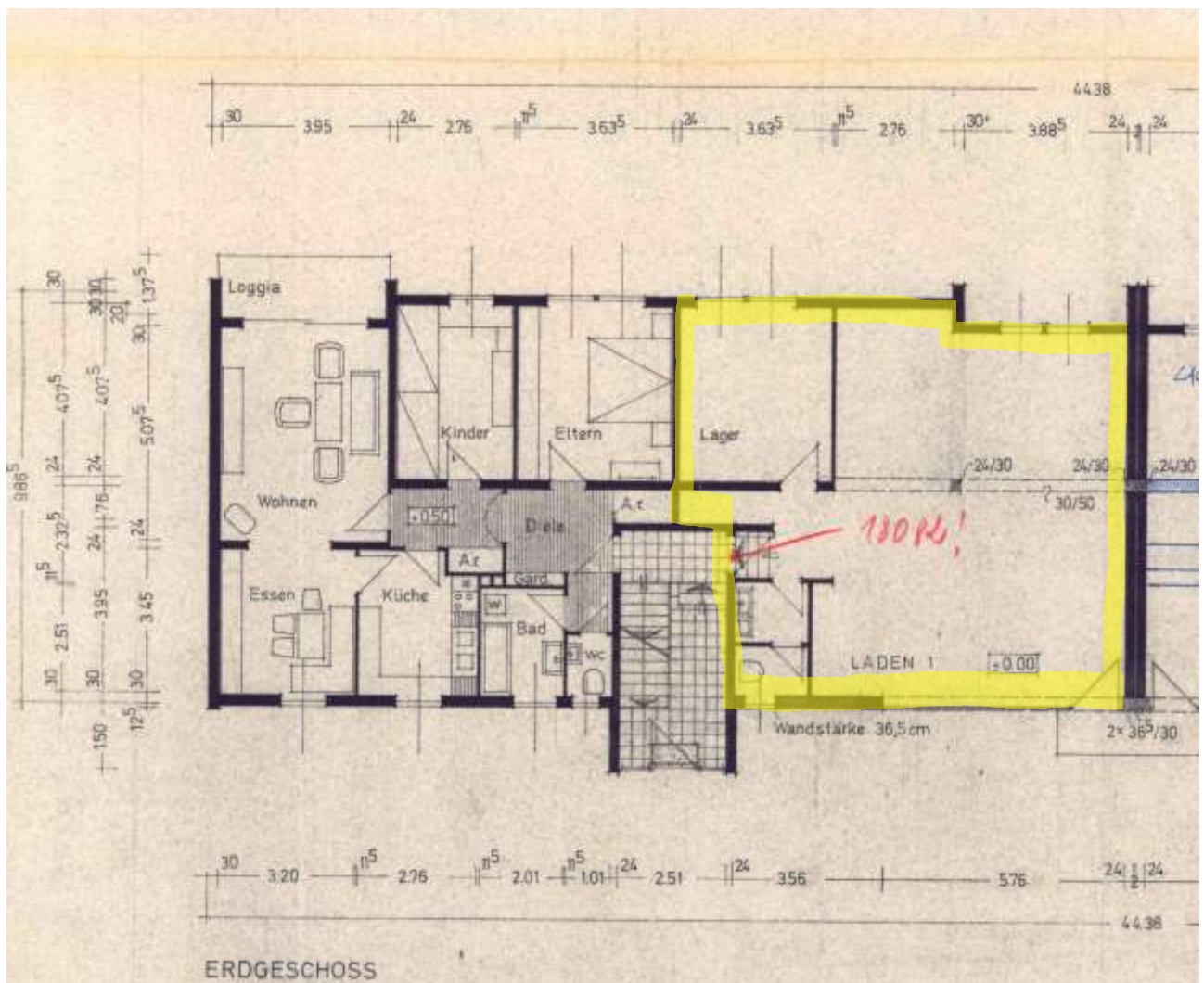
Bild 5: Laden II



Bild 6: Ladentür

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 3



Anlage 7: Flächenberechnung

Seite 1 von 1

Bauvorhaben: Eigentumswohnungen und Geschäfte
Architekt Rudolf Seidinger in Arzberg,
Hans - Steurer - Str.

A. Berechnung der Ladennutzfläche

(nach den Plänen vom 22. 5. 70)

Ladengeschäft I. Eingang rechts

Laden: $3,95 \times (3,575 + 0,24)$
 $+ 6,51 \times 2,825$
 $+ 6,51 \times 1,135$
 $+ (3,56 + 5,76) \times (0,76 + 0,24 + 3,95)$
 $+ 0,76 \times 1,375$ = qm 88,02

Gewerbliche Räume im Keller:

$6,51 \times 4,01$
 $+ 3,885 \times 3,51$
 $+ 3,51 \times 4,01$
 $+ 2,445 \times 3,135$
 $+ 1,26 \times 9,26$
 $+ 1,375 \times 0,76$
 $+ 0,90 \times 2,51$ = qm 76,44

Bruttoladen - Nutzfläche qm 164,46
 ./ 3% Putz " 4,93

Nettoladen - Nutzfläche qm 159,53
 =====

Ladengeschäft II. Eingang links

Laden: $(2,76 + 0,30 + 3,885) \times (4,075 + 0,24)$
 $- (3,885 + 0,30) \times 0,50$
 $+ (3,56 + 5,76) \times (0,76 + 0,24 + 3,95)$
 $+ 0,76 \times 1,375$ = qm 75,05

Lager: $3,635 \times 4,075$ = qm 14,81

Bruttoladen - Nutzfläche qm 89,86
 ./ 3 % Putz " 2,70

Nettoladen - Nutzfläche qm 87,16
 =====