

GUTACHTEN

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

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 20/ 24
22.12.2025

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus** bebaute
Grundstück Flst. 1683 in 95028 Hof, Sedanstraße 5

Grundbuch
Hof

Blatt
16943

Gemarkung
Hof

Flurstück
1683



Der **Verkehrswert** des **Grundstückes Flst. 1683** wurde zum
Stichtag 01.12.2025 ermittelt mit rd.

190.500,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun 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 als Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus	6
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansichten	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Aussenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 1683	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 1683	9
5.	Grundlagen der Ertragswertermittlung	10
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 1683	13
6.	Grundlagen der Sachwertermittlung	17
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	18
6.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 1683	21
6.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Mehrfamilienhaus.....	22
7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
8	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 1683	26

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis	27
2	Berechnung d. Brutto- Grundflächen (BGF) u. Berechnung der Wohnfläche (WF)	28
3	Ortsplan von Hof	29
4	Lageplan M 1:1000	30
5	Planmaterial	31
6	Bildmaterial	34

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 24.10.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Mieter/ Besonderheiten:	Das Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus war zum Ortstermin teilweise vermietet
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Hof und die Eigentümer, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Hof, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 29)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof, ca. 47.000 Einwohner;
Überörtliche Lage:	Kreisstadt Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern
innerörtliche Lage/ Entfernungen:	Südöstlich des Stadtzentrums von Hof, nahe des Bahnhofes gelegen. Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,5 km
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, schlechte Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie ein Klinikum und Ärzte befinden sich in der Kreisstadt Hof
Art der Bebauung:	Dreigeschossiges Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und fünf Wohneinheiten in den Obergeschossen
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Nordosten

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 30)

Straßenfront:	Das Grundstück Flst. 1683 grenzt im Südosten an die Sedanstraße (ca. 15,50 m Straßenfront)
mittlere Tiefe:	ca. 50 m
Grundstücksgröße:	Flst. 1683; ca. 610 m ² Grundstücksgröße
Bemerkungen:	-

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sedanstraße als innerstädtische Nebenstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendem Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Flst. 1682
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Starke Feuchtigkeitsschäden sind im Kellerbereich ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhin- ausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Gemarkung Hof	Keine werterheblichen Eintragungen in Abt. II
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	MI = Mischgebiet (Gemischte Bauflächen)
---------------------------------	---

Beitrags- und Abgabensituation:	frei
---------------------------------	------

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus
(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 als Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus (3- geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss) Es befinden sich eine ehemalige Gewerbeeinheit (Gastronomie) und 5 Wohneinheiten im Bewertungsgebäude
Baujahr:	1893 (fiktive Verjüngung des Gebäudes durch bereits durchgeführte und in der Wertermittlung vorgesehene Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten am Bewertungsgebäude)
Modernisierungen:	Einfache Modernisierungen (ab ca. 1990)
Außenansicht:	Straßenseitige Klinkerfassade, sonst verputzte Fassaden

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Planunterlagen, Abweichungen sind möglich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bruchsteinfundamente
Umfassungswände:	Geschosse in Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände und leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen mit Holzgeländer
Bodenbeläge:	Einfache Laminatböden, Teppichböden, PVC- Beläge und Fliesenbeläge
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster, teilweise noch ältere Fenster vorhanden; Holz- Eingangstüren. Durchfahrt zum Hinterhof mit zwei zwei-flügeligen Holztüren
Heizung:	Gas- Einzelöfen (verschieden Baujahre) und Gas- Etagenheizungen. Der Einbau neuer Gas- Etagenheizungen (je Wohneinheit) oder einer Zentralheizung wird in vorliegender Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt

Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als Kunstschieferindeckung (schlechter Gesamtzustand)

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus bebaute Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kreisstadt Hof (ca. 47 Tsd. Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Das Gebäude befindet sich in der Sedanstraße 5 in der Nähe des Hauptbahnhofes von Hof. Die Entfernung zum Stadtkern von Hof (Altstadt und Fußgängerzone) beträgt ca. 1,5 km. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 1683, Gemarkung Hof beträgt ca. 610 m². Die Hauptausrichtungen des Bewertungsgebäudes liegen in Richtung Nordwesten und Südosten (Straßenseite).

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen eine Ortsbesichtigung am 01.12.2025, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Hof, sowie Auskünfte durch die Eigentümer und das Grundbuchamt.

Der Bau- und Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als einfach bis mittel zu bezeichnen. Das Mehrfamilienhaus wurde 1893 in Massivbauweise erstellt. Bei dem Bewertungsgebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert.

Der Hauseingang und der Eingang in die ehemalige Gaststätte befinden sich in der Durchfahrt zum Hinterhof bzw. dem Garten. Über ein Treppenhaus gelangt man in das 1. und 2. Obergeschoss, sowie das Dachgeschoss.

Ein separater Eingang zur ehemaligen Gaststätte ist vorhanden.

Die Nutzfläche der ehemaligen Gewerbeeinheit (Gaststätte) im Erdgeschoss beträgt ca. 82 m². Die Gewerbeeinheit ist seit ca. 20 Jahren unverpachtet bzw. leerstehend.

Die Wohnfläche der beiden Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 im 1. Obergeschoss betragen insgesamt ca. 119 m². Die Wohnfläche der beiden Wohneinheiten Nr. 3 und Nr. 4 im 2. Obergeschoss betragen insgesamt ca. 119 m². Planunterlagen bzgl. der Aufteilung in jeweils zwei Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschosses sind nicht vorhanden. Die vier Wohneinheiten waren zum Ortstermin vermietet. Die Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 5 im Dachgeschoss beträgt ca. 101 m². Die Wohneinheit im Dachgeschoss war zum Ortstermin nicht vermietet.

Die Gesamtwohnfläche der fünf Wohneinheiten und der ehemaligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss betragen somit laut vorliegenden Bauplänen rd. 421 m².

Die Wohneinheiten wurden teilweise modernisiert bzw. saniert. Die durchgeführten Sanierungen wurden aber größtenteils in einfachem Standard und teilweise nicht durch Handwerksfirmen, sondern in Eigenleistungen durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten, auf Grund der veranschlagten und eingeplanten Sanierungen bzw. Modernisierungen, sowie der bereits durchgeführten Modernisierungen auf ca. 40 Jahre eingeschätzt. Um eine wirtschaftliche Nutzung bzw. Vermietung zu erreichen sind erhebliche Modernisierungen durchzuführen. Die veranschlagten Modernisierungs- bzw., Sanierungskosten belaufen sich im vorliegenden Fall auf insgesamt ca. 280.000,00 € und somit auf ca. 665,00 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Zu den angesetzten Modernisierungsmaßnahmen zählen eine Erneuerung der Dacheindeckung, ein teilweiser Austausch der Fenster, der Bodenbeläge und Innenausstattungen, eine Erneuerung der Leitungsführungen und der Heizungsanlagen, die Sanierung der Bäder/ WC's und die Sanierung der Hausfassaden, eine Sanierung des Kellers sowie der Abriss und die Entsorgung der restwertigen Nebengebäude.

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen einfache Grünflächen auf der rückwärtigen Hofseite des Grundstückes. Das Grundstück ist teilweise zu den Nachbargrundstücken mittels einer unverputzten Mauer und eines Holzlattenzaunes eingefriedet.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 1683

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus** bebaute **Grundstück Flst. 1683** in 95028 Hof, Sedanstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	16943	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	1683	610 m ²
		<hr/> 610 m ²

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 das Grundstück Flst. 1683

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **85,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 85,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgröße Flst. 1683	=	610 m ²
Art der Bebauung:	=	MI (Gemischte Bauflächen)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 1683 Bebaute Fläche	frei	610	85,00	51.850,00
Summe		610		51.850,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 insgesamt **51.850,00 €**.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 2021 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 2021)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 1683

Gebäudebezeichnung Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn/- Nutzfläche EG	82,00	0,00	0,00	0,00
Wohnflächen 1. OG	119,00	5,05	600,95	7.211,40
Wohnflächen 2. OG	119,00	5,05	600,95	7.211,40
Wohnfläche DG	101,00	0,00	0,00	0,00
Summe	421,00	0,00	1.201,90	14.422,80

Gebäudebezeichnung Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Nutzfläche EG	82,00	7,00	574,00	6.888,00
Wohnflächen 1. OG	119,00	7,15	850,85	10.210,20
Wohnfläche 2. OG	119,00	7,15	850,85	10.210,20
Wohnflächen DG	101,00	7,00	707,00	7.569,00
Summe	421,00		2.982,70	35.792,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 21.369,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblichen erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	35.792,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 10.737,72 €
jährlicher Reinertrag	= 25.054,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,65 % von 51.850,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.411,03 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22.643,65 €
Barwertfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei p = 4,65 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,014
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 407.902,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.850,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 459.752,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 280.000,00 €
Ertragswert	= 179.752,71 €
	rd. 180.000,00 €

Der **Ertragswert** für das mit einem **Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück **Flst. 1683** wird zum Wertermittlungstichtag 01.12.2025 mit rd.

180.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus

Das ca. 1893 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 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	2,0
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 Innenausbau, 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 (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1893 = 132 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 132 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 40 Jahre =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 2021 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Ver-

kehrswertgutachtens 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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen/ Sanierungen		-280.000,00 €
* Sanierung und Modernisierung der Leitungsführungen/ Elektroinstallationen	-30.000,00 €	
* Erneuerung der Dacheindeckung	-35.000,00 €	
* Erneuerung der Heizungsanlagen (6*)	-50.000,00 €	
* Erneuerung der Innenausstattungen	-70.000,00 €	
* Einbau bzw. Modernisierung der Bäder/ WCs (6*)	-50.000,00 €	
* Sanierung der Fassaden/ Treppenhaus	-15.000,00 €	
* Modernisierung Fenster/ Haustüren/ Tore	-15.000,00 €	
* Sanierung der Kellerräume	-10.000,00 €	
* Abbruchkosten inkl. Entsorgung der WC-Anlage und der Nebengebäude im Erdgeschoss	-5.000,00 €	
Summe		-280.000,00 €

Die noch zu erstellenden Modernisierungsmaßnahmen für das Bewertungsgebäude wurde nach den Baurichtpreisen laut „Simon / Kleiber“ und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten betragen ca. 665,00 €/ m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Die Modernisierungskosten wurden als Mindestkosten ermittelt.

6. Grundlagen der Sachwertermittlung

6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

6.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV 21 erläutert. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des

Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 1683

Gebäudebezeichnung	Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	783,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.12.2025 (2010 = 100)	189,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	730,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.382,62 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.082.591,46 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.082.591,46 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• prozentual	50,00 %
• Betrag	541.295,73 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	541.295,73 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	541.295,73 €

Gebäudesachwerte insgesamt		541.295,73 €
Sachwert der Außenanlagen	+	6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	547.295,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.850,00 €
vorläufiger Sachwert	=	599.145,73 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,83
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	497.290,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	280.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	217.290,96 €
	rd.	217.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus** bebaute **Grundstück Flst. 1683** wird zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 mit rd.

217.000,00 € geschätzt.

6.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe/ Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

Standardstufe 3 – einfacher Standard

Bauweise & Konstruktion

- einfache, wirtschaftliche Bauweise
- geringe Spannweiten, einfache Grundrisse
- geringe Schallschutz- und Wärmeschutzanforderungen (bauzeittypisch)

Ausstattung

- einfache Bodenbeläge (PVC, Laminat, Teppichböden, einfache Fliesen)
- einfache Sanitärausstattung (Standardarmaturen, wenige Komfortmerkmale)
- einfache Elektroausstattung (Grundausstattung, wenige Steckdosen)

Technik

- einfache Heizungsanlage (z. B. ältere Gas- Einzelöfen, Gasthermen, Zentralheizung ohne Zusatzfunktionen)
- keine oder einfache Lüftung
- keine besondere Gebäudeautomation

Energie / Nachhaltigkeit

- energetischer Standard deutlich unter aktuellen Neubauanforderungen
- keine hochwertigen Dämmstoffe oder energetischen Zusatzmaßnahmen

Typische Einordnung

- einfache Vor- Nachkriegs- oder Zweckbauten
- wirtschaftlich orientierte Mietobjekte ohne Komfortanspruch

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010			= 825,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010 825,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Sehr einfache Ausführung (Baujahr 1893) × 0,95
- Objektgröße × 0,95
- Reihenhäuser × 0,98

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 729,67 €/m² BGF
rd. 730,00 €/m² BGF

„Das Bewertungsobjekt wird unter Würdigung von Bauweise, Ausstattung, technischer Gebäudeausrüstung sowie energetischem Standard insgesamt der Standardstufe 3 gemäß Anlage 4 ImmoWertV21 zugeordnet. Die Ausführung entspricht überwiegend einem marktüblichen einfachen bis mittleren Standard.“

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und überprüft.

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 1,11 % der Gebäudesachwerte insg. (541.295,73 €)	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird im vorliegenden Fall verlängert (d.h. die Gebäude werden fiktiv verjüngt), da bei dem Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln. Das her-

stellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 17 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.1 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.

7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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 angewendet.

7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **180.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **217.000,00 €** ermittelt.

7.4 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. 1 ImmoWertV2021.

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (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** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[217.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 180.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 190.500,00 \text{ €}$.

8. Verkehrswert für das bebaute Bewertungsgrundstückes Flst. 1683

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **180.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **217.000,00 €** ermittelt.

Der aus den **Verfahrensergebnissen** ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus** bebaute **Grundstück Flst. 1683** in 95028 Hof, Sedanstraße 5

Grundbuch Hof	Blatt 16943
Gemarkung Hof	Flurstück 1683

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 mit rd.

190.500,00 €

geschätzt.

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

Hof, den 22. Dezember 2025

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
Sachverständiger für
Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
Bismarckstraße 3 95028 Hof
Tel. 0170 / 2911994



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 639)

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

2. Berechnung der Brutto- Grundfläche und Berechnung der Wohnflächen

2.1 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes

Bruttogrundfläche des Bewertungsobjektes (BGF) gesamt:

$$12,90 \text{ m} * 12,30 \text{ m} + 3,10 \text{ m} * 2,40 \text{ m} = 166,11 \text{ m}^2 \text{ (BGF)}$$

KG/ EG/ 1. OG/ 2. OG:

$$\begin{aligned} 166,11 \text{ m}^2 * 4 &= 664,44 \text{ m}^2 \\ \text{DG: } 12,90 \text{ m} * 12,30 \text{ m} * 0,75 &= 119,00 \text{ m}^2 \\ &= 783,44 \text{ m}^2 \\ \text{Bruttogrundfläche (BGF)} &= \text{rd. } \mathbf{783,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche (BGF)** des Stadt- bzw. Mehrfamilienhauses beträgt rd. **783 m²**

2.2 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen (WF) des Bewertungsgebäudes

Erdgeschoss:

$$\begin{aligned} \text{Gastraum: } 8,67 \text{ m} * 4,74 \text{ m} + 4,50 \text{ m} * 0,25 \text{ m} &= 42,22 \text{ m}^2 \\ \text{Nebenraum: } 6,70 \text{ m} * 2,50 \text{ m} &= 16,75 \text{ m}^2 \\ \text{Küche: } 4,70 \text{ m} * 3,50 \text{ m} - 0,70 \text{ m} * 0,50 \text{ m} &= 16,10 \text{ m}^2 \\ \text{Innenraum: } 3,60 \text{ m} * 1,80 \text{ m} &= 6,48 \text{ m}^2 \\ &= 81,55 \text{ m}^2 \\ \text{Nutz- bzw. Wohnfläche Erdgeschoss} &= \text{rd. } \mathbf{82,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

1. Obergeschoss:

$$\begin{aligned} \text{Flur: } 6,0 \text{ m} * 1,70 \text{ m} + 2,40 \text{ m} * 1,0 \text{ m} &= 12,60 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 1: } 6,90 \text{ m} * 2,50 \text{ m} &= 17,25 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 2: } 4,20 \text{ m} * 3,0 \text{ m} + 2,50 \text{ m} * 0,15 \text{ m} &= 12,98 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 3: } 4,50 \text{ m} * 5,0 \text{ m} &= 22,50 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 4: } 4,80 \text{ m} * 3,90 \text{ m} &= 18,72 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 5: } 6,80 \text{ m} * 2,80 \text{ m} &= 19,04 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 6: } 4,80 \text{ m} * 3,40 \text{ m} - 0,80 \text{ m} * 0,30 \text{ m} &= 16,08 \text{ m}^2 \\ &= 119,17 \text{ m}^2 \\ \text{Wohnfläche 1. Obergeschoss:} &= \text{rd. } \mathbf{119,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

1. Obergeschoss:

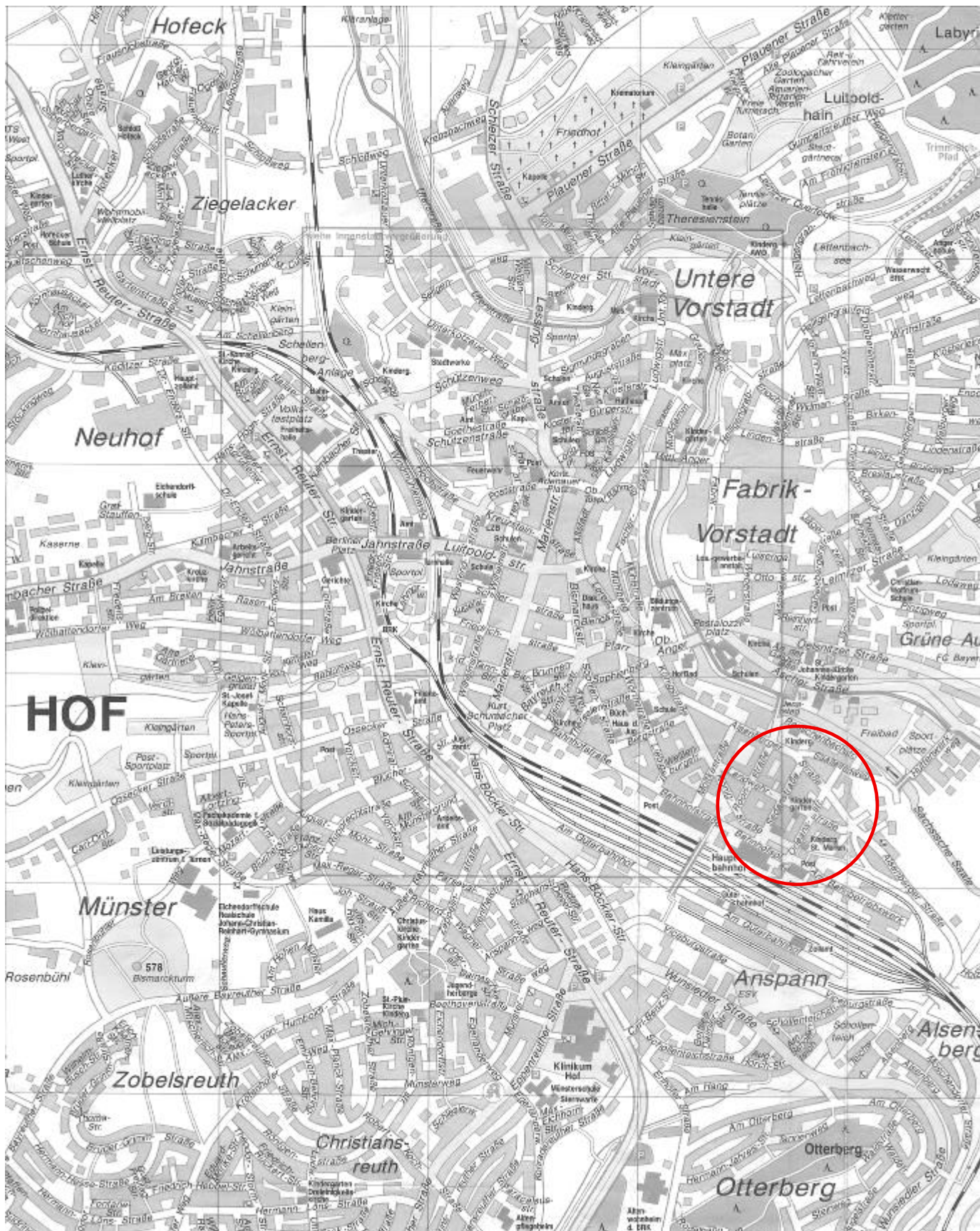
$$\begin{aligned} \text{Flur: } 6,0 \text{ m} * 1,70 \text{ m} + 2,40 \text{ m} * 1,0 \text{ m} &= 12,60 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 1: } 6,90 \text{ m} * 2,50 \text{ m} &= 17,25 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 2: } 4,20 \text{ m} * 3,0 \text{ m} + 2,50 \text{ m} * 0,15 \text{ m} &= 12,98 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 3: } 4,50 \text{ m} * 5,0 \text{ m} &= 22,50 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 4: } 4,80 \text{ m} * 3,90 \text{ m} &= 18,72 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 5: } 6,80 \text{ m} * 2,80 \text{ m} &= 19,04 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 6: } 4,80 \text{ m} * 3,40 \text{ m} - 0,80 \text{ m} * 0,30 \text{ m} &= 16,08 \text{ m}^2 \\ &= 119,17 \text{ m}^2 \\ \text{Wohnfläche 2. Obergeschoss:} &= \text{rd. } \mathbf{119,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Dachgeschoss:

$$\begin{aligned} \text{Flur: } 6,0 \text{ m} * 1,70 \text{ m} + 2,40 \text{ m} * 1,0 \text{ m} &= 12,60 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 1: } 4,90 \text{ m} * 2,50 \text{ m} + (2,50 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) &= 14,13 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 2: } 3,20 \text{ m} * 3,0 \text{ m} + (3,0 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) &= 11,85 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 3: } 4,50 \text{ m} * 3,40 \text{ m} - 1,0 \text{ m} * 0,10 \text{ m} + & \\ (3,40 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) &= 17,75 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 4: } 3,90 \text{ m} * 3,40 \text{ m} + (3,90 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) &= 16,19 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 5: } 5,30 \text{ m} * 2,80 \text{ m} + (2,80 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) - & \\ 2,20 \text{ m} * 1,0 \text{ m} &= 14,74 \text{ m}^2 \\ \text{Zimmer 6: } 3,40 \text{ m} * 3,40 \text{ m} + (3,40 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5) &= 14,11 \text{ m}^2 \\ &= 101,37 \text{ m}^2 \\ \text{Wohnfläche Dachgeschoss:} &= \text{rd. } \mathbf{101,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Die **Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche** des Bewertungsgebäudes beträgt ca. **421 m²**

Ortsplan von Hof



Lageplan M 1:1000

Erstellt am 08.12.2025

Flurstück: 1683
Gemarkung: Hof

Gemeinde: Hof
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

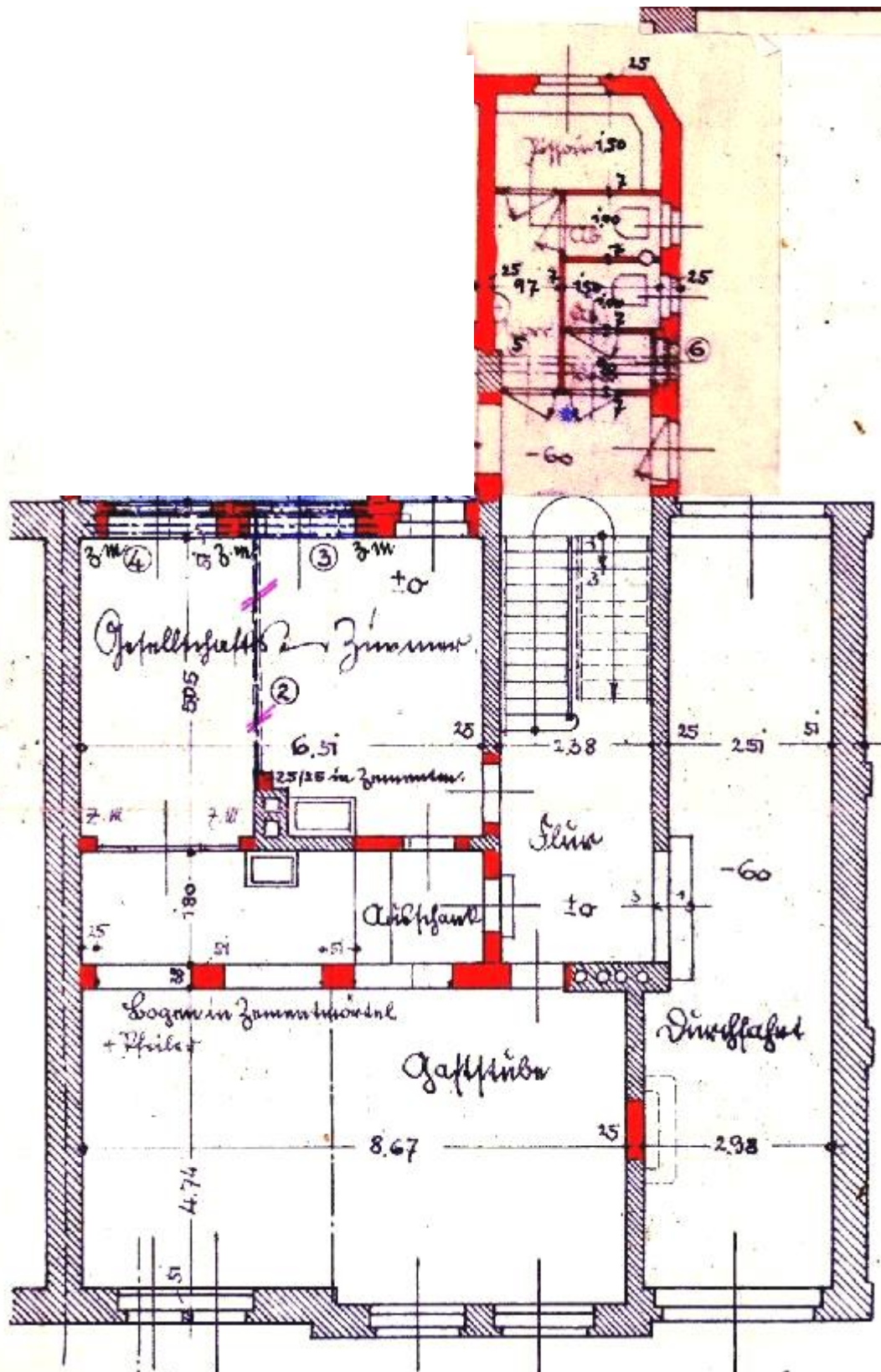


5576385

Maßstab 1:1000

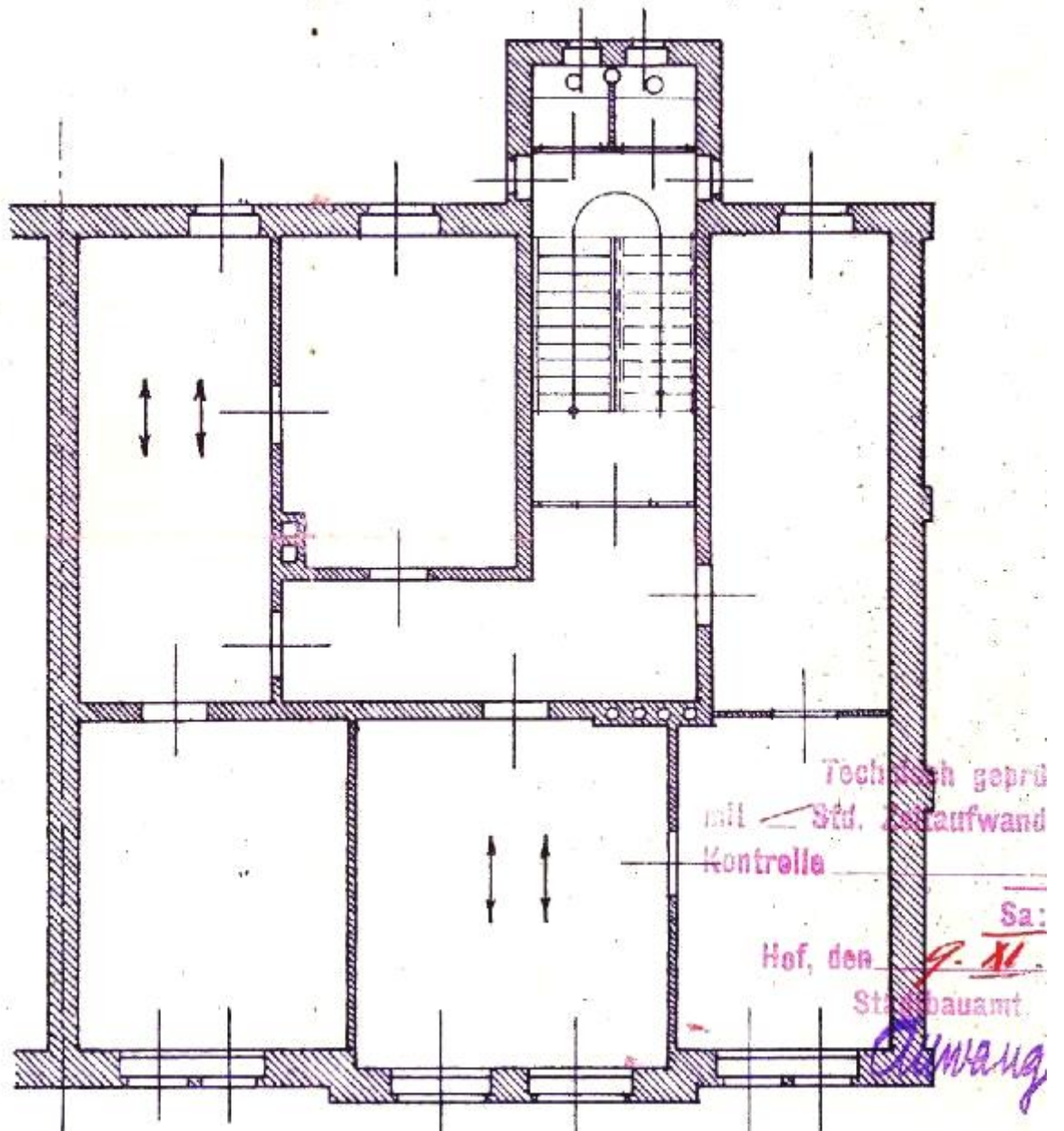


Grundriss Erdgeschoss Ehemalige Gaststätte/ Treppenhaus/ Durchfahrt



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

Planunterlagen zur Aufteilung der beiden Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss in insgesamt vier getrennte Wohneinheiten sind nicht vorhanden.
Im vorliegenden Gutachten wird die Gesamtwohnfläche eines Geschosses in der Ertragswertberechnung herangezogen.



Bildmaterial

Ansicht des Bewertungsgrundstückes Flst. 1683 von der Sedanstraße (Ostansicht). Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein 1893 erbautes Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus mit Garagen- bzw. Nebengebäude. Die Gaststätte im Erdgeschoss wird seit ca.20 Jahren nicht mehr betrieben



Das Stadt- bzw. Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoß, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss ist voll unterkellert. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche des Objektes beträgt ca. 421 m². Eine Sanierung bzw. Modernisierung des Bewertungsgebäudes wurde kostenmäßig berücksichtigt



Ansicht des Stadt- bzw. Mehrfamilienhauses von Südosten



Bildmaterial

Ansicht des zu bewertenden Stadt- bzw. Mehrfamilienhauses vom Hinterhof bzw. Garten (Nordwestansicht)



Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils (Gartenbereich mit Nebengebäude) ist über eine Durchfahrt im Gebäude gewährleistet



Blick auf die Garagen- bzw. Nebengebäude. Die Garagengebäude werden aufgrund des schlechten Gesamtzustandes und des Gebäudealters als restwertig eingestuft. Die Kosten für einen Abbruch und die Entsorgung werden im vorliegenden Gutachten berücksichtigt

