

# 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.: 1 K 20/ 25  
05.03.2026

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Mehrfamilienhaus, Massivgarage und Fertiggarage** bebaute **Grundstück Flst. 3082/ 2** in 95030 Hof, Quetschenweg 86

Grundbuch  
*Hof*

Blatt  
*15310*

Gemarkung  
*Hof*

Flurstück  
*3082/ 2*



Der **Verkehrswert** des **mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstückes Flst. 3082/ 2** wurde zum Stichtag 26.06.2025 ermittelt mit rd.

**132.500,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
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 .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
<b>3.2</b>	<b>Gebäude als Mehrfamilienhaus, Massivgarage und Fertiggarage .....</b>	<b>6</b>
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	6
<b>3.3</b>	<b>Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.4	Außenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 3082/ 2.....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
<b>4.3</b>	<b>Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 3082/ 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Ertragswertermittlung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 3082/ 2 .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung.....</b>	<b>18</b>
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe .....	19
<b>6.3</b>	<b>Sachwertermittlung für das Grundstück Flst. 3082/ 2 .....</b>	<b>22</b>
6.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Mehrfamilienhaus .....	23
6.3.2	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Massivgarage .....	24
6.3.3	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Fertiggarage .....	25
<b>7</b>	<b>Verkehrsableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Berechnung des Nießbrauchrechtes am bebauten Grundstück .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 3082/ 2.....</b>	<b>31</b>
1	Literaturverzeichnis.....	32
2	Berechnung der Wohnflächen und der Brutto- Grundflächen.....	33
3	Ortsplan von Hof.....	35
4	Lageplan M 1:1000 .....	36
5	Planmaterial.....	37
6	Bildmaterial.....	41

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 26.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Mieter:	Alle Wohneinheiten des Dreifamilienhauses waren zum Ortstermin vermietet. Eine Einsichtnahme der Wohneinheiten war nicht möglich
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch den Eigentümer und das Bauamt der Stadt Hof, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Hof, Grundbucheinsicht

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 33)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof, ca. 47.000 Einwohner
Überörtliche Lage:	Die kreisfreie Stadt Hof liegt als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberfranken im Norden des Freistaates Bayern zwischen dem Frankenwald und dem Fichtelgebirge, direkt an der BAB A 9
innerörtliche Lage:	Nordwestliche Ortsrandlage von Hof als Wohngebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Straße Quetschenweg
Wohnlage/ Geschäftslage:	Gute Wohnlage, einfache Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie eine Klinik und Ärzte befinden sich in Hof
Lage/ Entfernungen:	Entfernung zum Ortskern von Hof ca. 3 km
Art der Bebauung:	Wohnbebauung mit Dreifamilienhaus, Massivgarage und Fertiggarage
Immissionen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit Ausrichtung und Gefälle in Richtung Südosten

## 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 34)

Straßenfront:	Quetschenweg 86, ca. 22,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 38 m
Grundstücksgröße:	Flst. 3082/ 2, ca. 854 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	Nahezu rechteckiges Grundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu den Grundstücken Flst. 3082/ 1, Flst. 3082/ 3 und Flst. 3082/ 4
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	-
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Gemarkung Hof, Blatt 15310	Nießbrauch für XXX XXXXX, geb. am 23.02.1950; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 01.08.2025; löschar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 01.08.2026; UVZ- Nr. 1573/2025; Notarin Bianca Wengenmayer, Hof; eingetragen am 02.02.2026
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis  
Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen

#### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
W = Wohnbebauung

Beitrags- und Abgabensituation: frei

## 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Dreifamilienhaus mit Massivgarage und Fertiggarage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

## 3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

### 3.2 Gebäude

#### 3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus mit Massivgarage und Fertiggarage
Baujahr:	Dreifamilienhaus ca. 1958/ 59 Anbau Massivgarage mit Hauseingang ca. 1970/71 Fertigarage ca. 1990
Modernisierungen:	Modernisierungen ab ca. 1990
Außenansicht:	Verputzte Fassade, teilweise mit Holz verkleidet

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk als Vollziegel 30 cm, 24 cm und 11,5 cm. Kellerwände in Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände. Im Dachgeschoss teilweise Leichtbauwände mit Rigipsplatten und Dämmung
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Bodenbeläge:	Keine Angaben möglich
Haustür/ Wohnungseingangstüren:	Neue Kunststoff- Isolierglastüre als Haustüre. Wohnungseingangstüren als einfache Holztüren (dem Baujahr entsprechend)
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster (teilweise mit Rollläden als Sonnenschutz)

Heizung:	Öl- Zentralheizung der Marke Viessmann. Die Heizungsanlage des Bewertungsgebäudes muss komplett erneuert werden. Kosten für die Modernisierung werden in vorliegender Wertermittlung in Abzug gebracht
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl als Pultdach mit Gauben (Einbau Dachgauben 1990)
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als Asbestschieferindeckung. Eine Erneuerung der Dacheindeckung wird in der vorliegenden Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt. Dachgauben in Kupferblech auf Schalung

### 3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Dreifamilienhaus mit Massivgarage und Fertiggarage bebaute Grundstück Flst. 3082/ 2 befindet sich in der kreisfreien Stadt Hof (Ortsteil Vogelherd).

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 3082/ 2, Gemarkung Hof beträgt ca. 854 m<sup>2</sup>.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich 3 km nordwestlich des Stadtzentrums von Hof. Die Hauptausrichtung des Bewertungsgebäudes liegt in Richtung Süden (Straßenseite).

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen eine Ortsbesichtigung am 26.06.2025, Auskünfte und Planunterlagen durch den Eigentümer und das Bauamt der Stadt Hof, sowie Auskünfte durch das Grundbuchamt.

Bei der Ortsbesichtigung konnte das Kellergeschoss, das Treppenhaus und die Massivgarage eingesehen werden. Eine Einsichtnahme der drei Wohneinheiten war nicht möglich.

Der Bau- und Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als mittel bis gehoben zu bezeichnen. Das Dreifamilienhaus wurde ca. 1958/ 59 in Massivbauweise erstellt. Das Dreifamilienhaus verfügt über ein Erd- und Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 87 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 79 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche beträgt laut vorliegenden Bauplänen somit rd. 233 m<sup>2</sup>.

Laut Planungsunterlagen befinden sich in der Erdgeschoss- Wohneinheit ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein WC. Über das Wohnzimmer sind ein Freisitz bzw. teilüberdachte Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup> erschlossen.

In der Obergeschoss- Wohneinheit befinden sich ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, eine Küche mit Speise, ein Badezimmer, sowie ein Flur mit Garderobe und Abstellraum. Über das Wohnzimmer ist ein Balkon mit ca. 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Süd- und Westausrichtung erschlossen.

In der Dachgeschoss- Wohneinheit befinden sich ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, sowie ein Flur. Zur Wohnung gehört ferner ein Abstellraum, welcher über das Treppenhaus erschlossen ist. Im Jahr 1990 wurden eine neue Dachgaube im Dachgeschoss eingebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume der Wohneinheiten, eine Waschküche mit Zugang zum Garten, sowie ein Heizungsraum und ein Öllageraum. Von der Waschküche aus gelangt man über eine Kelleraußentreppe in den Garten.

Der Einbau einer neuen Heizung wird im vorliegenden Gutachten eingerechnet und kostenmäßig berücksichtigt.

Am Wohngebäude wurde im Jahr 1970 eine erdgeschossige Massivgarage mit Eingangsbereich zum Wohnhaus und Garage angebaut. Die Massivgarage mit Flachdach verfügt über insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zur Straße am Quetschenweg wurde im Jahr 1990 eine Fertiggarage in monolithischer Bauweise mit ca. 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche erstellt.

Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist als gut einzustufen. Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten, auf Grund der bereits durchgeführten und im Gutachten veranschlagten Modernisierung bzw. Sanierungen auf 33 Jahre eingeschätzt.

### 3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen in erster Linie ein straßenseitiger großer Gartenbereich mit Rasenfläche und diversen Klein- und Großhölzern sowie eine kleinere Grünfläche auf dem rückwärtigen Grundstücksteil. Die Zufahrt zur Massivgarage und den Hauaeingang wurde asphaltiert. Das Grundstück ist teilweise zu den Nachbargrundstücken mittels Maschendrahtzaun eingefriedet. Eine Einfriedung zum Quetschenweg besteht mittels eines Metallgitterzaunes und einer Metallgittertoranlage.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 3082/ 2

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Dreifamilienhaus** mit **Massivgarage** und **Fertiggarage** bebaute **Grundstück Flst. 3082/ 2** in 95030 Hof, Quetschenweg 86 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	15310	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	3082/ 2	854 m <sup>2</sup>
		<b>854 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Boden-

richtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 marktüblich erzielbaren Miete)

#### 4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 3082/ 2

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 €/ m<sup>2</sup>** (ebf) zum Stichtag.

**Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 85,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 3082/ 2	=	854 m <sup>2</sup>
Art der Bebauung:	=	W (Wohnbebauung)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 3082/ 2 Bebaute Fläche	frei	854	85,00	72.590,00
Summe		854		72.590,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt **72.590,00 €**.

## 5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

### 5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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. § 16 ImmoWertV) 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 (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

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 (§ 19 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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 und 3 ImmoWertV)**

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. 3082/ 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Dreifamilienhaus</b>	Wohnen EG	87,00	8,94	777,78	9.333,36
	Wohnen OG	79,00	6,77	534,83	6.417,96
	Wohnen DG	67,00	9,25	619,75	7.437,00
<b>Massivgarage</b>	Parken/ Lager	40,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fertigarage</b>	Parken	14,00	0,00	0,00	0,00
Summe	Wohnfläche	233,00		1.932,36	23.188,32

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Dreifamilienhaus</b>	Wohnen EG	87,00	7,75	674,25	8.091,00
	Wohnen OG	79,00	7,75	612,25	7.347,00
	Wohnen DG	67,00	7,75	519,25	6.231,00
<b>Massivgarage</b>	Parken/ Lager	40,00	3,75	150,00	1.800,00
<b>Fertigarage</b>	Parken	14,00	3,75	52,50	630,00
Summe	Wohnfläche	233,00		2.008,25	24.099,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 910,68 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>24.099,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>6.747,72 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.351,28 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,10 % von 72.590,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>2.976,19 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.375,09 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,914</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 257.515,36 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 72.590,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 330.105,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 52.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 278.105,36 €</b>
	<b>rd. 278.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** für das mit einem **Dreifamilienhaus, Massivgarage** und **Fertigarage** bebaute Grundstück **Flst. 3082/ 2** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

**278.000,00 €** 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.

### **Rohrertrag**

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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

### **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 Unterhaltungszustaus 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: Dreifamilienwohnhaus**

Das ca. 1959/60 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	3,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0
Summe		4,0	6,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1959 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 66 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 33 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 35 Jahre =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 2 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
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	1,0
Summe		1,0	1,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (75 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 35 Jahren =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

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

Das 1990 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1990 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 35 Jahren =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

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

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-52.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dacheindeckung erneuern -30.000,00 €</li> <li>• Einbau einer neuen Heizungsanlage -10.000,00 €</li> <li>• Sanierung Bad -10.000,00 €</li> <li>• Sanierung Massivgarage/ sonstiges - 2.000.00 €</li> </ul>	
Summe	-52.000,00 €

**Die noch zu erstellenden Modernisierungsmaßnahmen für das Bewertungsgebäude wurde nach den Baurichtpreisen laut „Simon / Kleiber“ und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. 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 §§ 21 – 23 ImmoWertV 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. § 16 ImmoWertV) 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. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

## 6.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

### Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. 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 (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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 (§ 23 ImmoWertV)

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.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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 (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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 (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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 § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten

---

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

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

**6.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 3082/ 2**

Gebäudebezeichnung	Dreifamilien- wohnhaus	Massivgarage/ Geräte/ Lager	Fertiggarage
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	437,50 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 26.06.2025</b> (2010 = 100)	183,3	186,7	186,7
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	717,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.314,26 €/m <sup>2</sup> BGF	905,50 €/m <sup>2</sup> BGF	457,42 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	574.988,75 €	45.275,00 €	7.318,04 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	574.988,75 €	45.275,00 €	7.318,04 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
• prozentual	51,47 %	58,33 %	58,33 %
• Betrag	295.946,71 €	26.408,91 €	4.269,01 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	279.042,04 €	18.866,09 €	3.049,71 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	279.042,04 €	18.866,09 €	3.049,71 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>300.957,84 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 18.057,47 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 319.015,31 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 72.590,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 391.605,31 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,95</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 372.025,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 52.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 320.025,04 €</b>
	<b>rd. 320.000,00 €</b>

Der **Sachwert** für das mit einem **Dreifamilienhaus**, **Massivgarage** und **Fertiggarage** bebaute **Grundstück Flst. 3082/ 2** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

**320.000,00 €** geschätzt.

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

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	43,5 %	56,5 %	0,0 %	0,0 %

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. **485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**6.3.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Fertiggarage****Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00

5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			245,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

## 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 allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (300.957,84 €)	18.057,47 €
Summe	18.057,47 €

### 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 werden im vorliegenden Fall verlängert (d.h. die Gebäude werden fiktiv verjüngt), da bei den Bewertungsobjekten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 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 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. 5 % 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. **278.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **320.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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:  $[320.000,00 € \times 0,400 + 278.000,00 € \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 290.000,00 €$ .

## 8. Wert des Nießbrauchs am belasteten Grundstück Flst. 3082/ 2

Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes: 290.000,00 € (Stichtag 26.06.2025)

Für die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird hier der Barwert des lebenslangen Nießbrauchs unter Anwendung der Wahrscheinlichkeitsbarwert- Methode errechnet.

Dazu wurden aus der aktuellen Sterbetafel (Periodensterbetafel 22/2024) des Statistischen Bundesamtes die Wahrscheinlichkeiten des Überlebens für jedes Jahr ab dem 75. Lebensjahr entnommen und mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 4,10 % abgezinst (Barwertfaktor).

Der Berechnungszeitraum berücksichtigt auch bei höherem Lebensalter noch bestehende Restwahrscheinlichkeiten eines Fortbestands des Rechts und bildet damit die Marktverhältnisse sachgerecht ab.

Die gewichteten Barwertfaktoren multipliziert mit dem Jahresreinertrag von 17.351,28 € und anschließender Addition über den relevanten Zeitraum ergeben einen Kapitalwert des Nießbrauchs von etwa 157.500,00 €.

### Vollständige Berechnungstabelle (Jahre 1–20 ab dem 75. Lebensjahr)

Alter	Sterbewahrscheinlichkeit $q_x$	Überlebenschwanz $\{^t p_{75}$	Abzinsungsfaktor $1/(1+i)$	Gewichteter Barwertfaktor $v^t$	Kapitalwert des Jahres (€)	Kumulierte Summe (€)
75	0,03749	1,00000	1,00000	1,00000	17.038,71	17.038,71
76	0,03975	0,96285	0,96061	0,92493	15.768,43	32.807,14
77	0,04251	0,92458	0,92278	0,85318	14.556,58	47.363,72
78	0,04576	0,88527	0,88644	0,78474	13.399,51	60.763,23
79	0,04938	0,84476	0,85152	0,71933	12.294,40	73.057,63
80	0,05335	0,80305	0,81800	0,65688	11.241,18	84.298,81
81	0,05776	0,76021	0,78577	0,59735	10.237,34	94.536,15
82	0,06275	0,71630	0,75482	0,54068	9.283,28	103.819,43
83	0,06834	0,67135	0,72510	0,48679	8.376,46	112.195,89
84	0,07455	0,62547	0,69654	0,43567	7.516,91	119.712,80
85	0,08149	0,57884	0,66911	0,38730	6.703,98	126.416,78
86	0,08915	0,53167	0,64275	0,34173	5.935,76	132.352,54
87	0,09772	0,48427	0,61744	0,29900	5.212,18	137.564,72
88	0,10729	0,43694	0,59312	0,25916	4.532,49	142.097,21
89	0,11804	0,39006	0,56976	0,22224	3.895,30	145.992,51
90	0,13010	0,34398	0,54732	0,18826	3.300,00	149.292,51
91	0,14352	0,29923	0,52576	0,15732	2.744,92	152.037,43
92	0,15842	0,25628	0,50506	0,12944	2.228,09	154.265,52
93	0,17491	0,21568	0,48516	0,10464	1.828,34	156.093,86
94	0,19313	0,17796	0,46606	0,08294	1.454,23	157.548,09

Der belastete Verkehrswert der Immobilie beträgt damit nach Abzug des Nießbrauchbarwerts 290.000,00 € - 157.500,00 € = **132.500,00 €**

## Berechnungsgrundlagen zur Berechnung des Nießbrauchsrechts

- **Bewertung des Nießbrauchsrechts (20 Jahre, monatlich vorschüssig)**
- Die Bewertung des Nießbrauchsrechts erfolgt auf Grundlage der Wahrscheinlichkeitsbarwertmethode unter Verwendung der Allgemeinen Periodensterbetafel 2022/2024 des Statistischen Bundesamtes (EVAS-Nr. 12621) für Männer in Deutschland (Gesamt).
- **Bewertungsparameter**
- Nachhaltiger Jahresreinertrag: 17.351,28 €
- Liegenschaftszinssatz: 4,10 % p.a.
- Effektiver Monatszins:  $(1,041)^{1/12} - 1$
- Zahlungsweise: monatlich vorschüssig
- Bewertungsdauer: 20 Jahre
- Biometrische Grundlage: Periodensterbetafel 2022/2024 (Gesamtdeutschland)

Die monatlich vorschüssige Zahlungsweise wurde explizit finanzmathematisch berücksichtigt. Die unterjährige Verfügbarkeit der Nutzungen führt gegenüber einer rein jährlichen Betrachtung zu einem Zuschlag (Monatskorrektur), da die Erträge dem Berechtigten zeitanteilig früher zufließen. Die Monatskorrektur ist bereits in den gewichteten Barwertfaktoren der Tabelle enthalten.

Die Wahrscheinlichkeitsberechnung erfolgte jahrgangsweise unter Berücksichtigung der altersabhängigen Sterbewahrscheinlichkeiten.

**Hinweis:** Dieser Wert stellt den marktgerechten Abzugsposten für das Nießbrauchsrecht am Wertermittlungsstichtag dar. Er ist deutlich präziser als der steuerliche Wert gemäß § 14 Absatz 1 Satz 4 BewG, da er den niedrigeren Liegenschaftszins und die monatliche Zahlungsweise vorschüssig korrekt berücksichtigt.

## 9. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 3082/ 2

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

Der **Ertragswert** des unbelasteten Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **278.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** des unbelasteten Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **320.000,00 €** ermittelt.

Der aus den „**Verfahrensergebnissen**“ ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Dreifamilienhaus mit Massivgarage und Fertiggarage** bebaute und mit einem **Nießbrauchrecht belasteten Grundstück** Flst. 3082/ 2 in 95030 Hof, Quetschenweg 86

Grundbuch Hof	Blatt 15310
Gemarkung Hof	Flurstück 3082/ 2

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

Verkehrswert ohne Nießbrauchrecht:	290.000,00 €
<u>Wert des Nießbrauchsrechts:</u>	<u>- 157.500,00 €</u>

**Verkehrswert: 132.500,00 €**

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 05. März 2026

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)

### **ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (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- Grundflächen und Berechnung der Wohnflächen

### 2.1.1 Berechnung d. Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes (1959/60)

Grundfläche des Zweifamilienhauses:

$$12,30 \text{ m} * 9,10 \text{ m} = \underline{111,93 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:

$$\text{KG/ EG/}: 111,93 \text{ m}^2 * 2 = 223,86 \text{ m}^2$$

$$\text{OG}: 12,15 \text{ m} * 8,99 \text{ m} = 109,22 \text{ m}^2$$

$$\text{DG}: 8,99 \text{ m} * 7,03 \text{ m} + (2,64 \text{ m} * 2) * 7,80 \text{ m} = 104,38 \text{ m}^2$$

$$= 437,46 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche

$$= \text{rd. } 437,50 \text{ m}^2$$

Die ermittelte **Brutto- Geschossfläche (BGF)** des Wohnhauses beträgt rd. **437,50 m<sup>2</sup>**

### 2.1.2 Berechnung der Wohnflächen (WF) des Bewertungsgebäudes

#### Erdgeschoss:

$$\text{Wohnraum: } 5,20 \text{ m} * 4,06 \text{ m} = 21,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Eltern: } 4,06 \text{ m} * 3,70 \text{ m} = 15,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind 1: } 4,06 \text{ m} * 2,50 \text{ m} = 10,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Gästezimmer: } 4,20 \text{ m} * 2,50 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,30 \text{ m} = 10,41 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 2,90 \text{ m} * 2,885 \text{ m} = 8,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Speise: } 1,40 \text{ m} * 0,75 \text{ m} = 1,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad: } 2,885 \text{ m} * 1,85 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,60 \text{ m} = 5,16 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 1,40 \text{ m} * 0,90 \text{ m} = 1,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur: } 6,745 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 2,03 \text{ m} * 0,90 \text{ m} = 9,92 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellraum: } 1,30 \text{ m} * 0,75 \text{ m} = 0,98 \text{ m}^2$$

$$= 83,43 \text{ m}^2$$

$$\text{./ 3 \% für Putz} = 2,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Erdgeschoss} = 80,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Terrasse: } \text{ca. } (6,0 \text{ m} * 1,80 \text{ m} + 4,36 \text{ m} * 1,40 \text{ m}) * 0,35 = 5,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Erdgeschoss} = \text{rd. } 87,00 \text{ m}^2$$

#### Obergeschoss:

$$\text{Wohnraum: } 4,50 \text{ m} * 4,075 \text{ m} = 18,34 \text{ m}^2$$

$$\text{Eltern: } 4,075 \text{ m} * 3,70 \text{ m} = 15,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind 1: } 4,075 \text{ m} * 2,50 \text{ m} = 10,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Gästezimmer: } 4,075 \text{ m} * 2,50 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,30 \text{ m} = 10,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 2,70 \text{ m} * 2,50 \text{ m} = 6,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad/WC: } 2,865 \text{ m} * 2,70 \text{ m} - 1,25 \text{ m} * 1,09 \text{ m} -$$

$$0,30 \text{ m} * 0,60 \text{ m} = 6,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Speise: } 0,885 \text{ m} * 0,75 \text{ m} = 0,66 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellraum: } 1,01 \text{ m} * 0,75 \text{ m} = 0,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur: } 6,40 \text{ m} * 1,26 \text{ m} + 1,01 \text{ m} * 1,20 \text{ m} +$$

$$1,0 \text{ m} * 0,60 \text{ m} = 9,88 \text{ m}^2$$

$$= 77,95 \text{ m}^2$$

$$\text{./ 3 \% für Putz} = 2,34 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss} = 75,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Balkon: } \text{ca. } (6,0 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 4,40 \text{ m} * 1,40 \text{ m}) * 0,25 = 3,34 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss} = \text{rd. } 79,00 \text{ m}^2$$

**Dachgeschoss:**

Wohnraum:	$5,11 \text{ m} * 2,60 \text{ m} + 2,70 \text{ m} * 1,50 +$ $2,30 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	18,49 m <sup>2</sup>
Eltern:	$4,07 \text{ m} * 3,95 \text{ m}$	=	16,08 m <sup>2</sup>
Kind:	$2,45 \text{ m} * 2,50 \text{ m} + 2,45 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	7,35 m <sup>2</sup>
Küche:	$2,70 \text{ m} * 2,70 \text{ m} + 1,0 \text{ m} * 0,80 \text{ m} +$ $0,80 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	8,49 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	$2,70 \text{ m} * 2,80 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,60 \text{ m}$	=	6,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$2,50 \text{ m} * 2,26 \text{ m} + 2,26 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	3,39 m <sup>2</sup>
Flur:	$6,60 \text{ m} * 1,26 \text{ m}$	=	8,31 m <sup>2</sup>
		=	68,68 m <sup>2</sup>
	<u>./.</u> 3 % für Putz	-	2,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>			= rd. <b>67,00 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtwohnfläche des Dreifamilienhauses beträgt rd. **233 m<sup>2</sup> (WF)**

**2.2.1 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) des Garagenbaus (1970)**

Bruttogrundfläche (BGF):

$$5,49 \text{ m} * 4,74 \text{ m} + 5,25 \text{ m} * 4,50 \text{ m} = 49,64 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche} = \text{rd. } 50,00 \text{ m}^2$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche (BGF)** des Garagenbaus beträgt **ca. 50 m<sup>2</sup>**.

**2.2.2 Berechnung der Nutzfläche (NF) der Massivgarage mit Hauseingang (1970)**

$$5,01 \text{ m} * 4,26 \text{ m} + 5,01 \text{ m} * 3,01 \text{ m} - 3,01 \text{ m} * 0,24 \text{ m} + 5,01 \text{ m} * 1,25 \text{ m} - 2,0 \text{ m} * 0,24 \text{ m} = \text{rd. } 41,59 \text{ m}^2$$

$$\text{./. } 3 \% \text{ für Putz} = 1,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Massivgarage mit Hauseingang} = \text{rd. } 40,00 \text{ m}^2$$

**2.3.1 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) der Fertiggarage (1990)**

Bruttogrundfläche (BGF):

$$5,50 \text{ m} * 2,85 \text{ m} = 15,68 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche} = \text{rd. } 16,00 \text{ m}^2$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche (BGF)** der Fertiggarage beträgt **ca. 16 m<sup>2</sup>**.

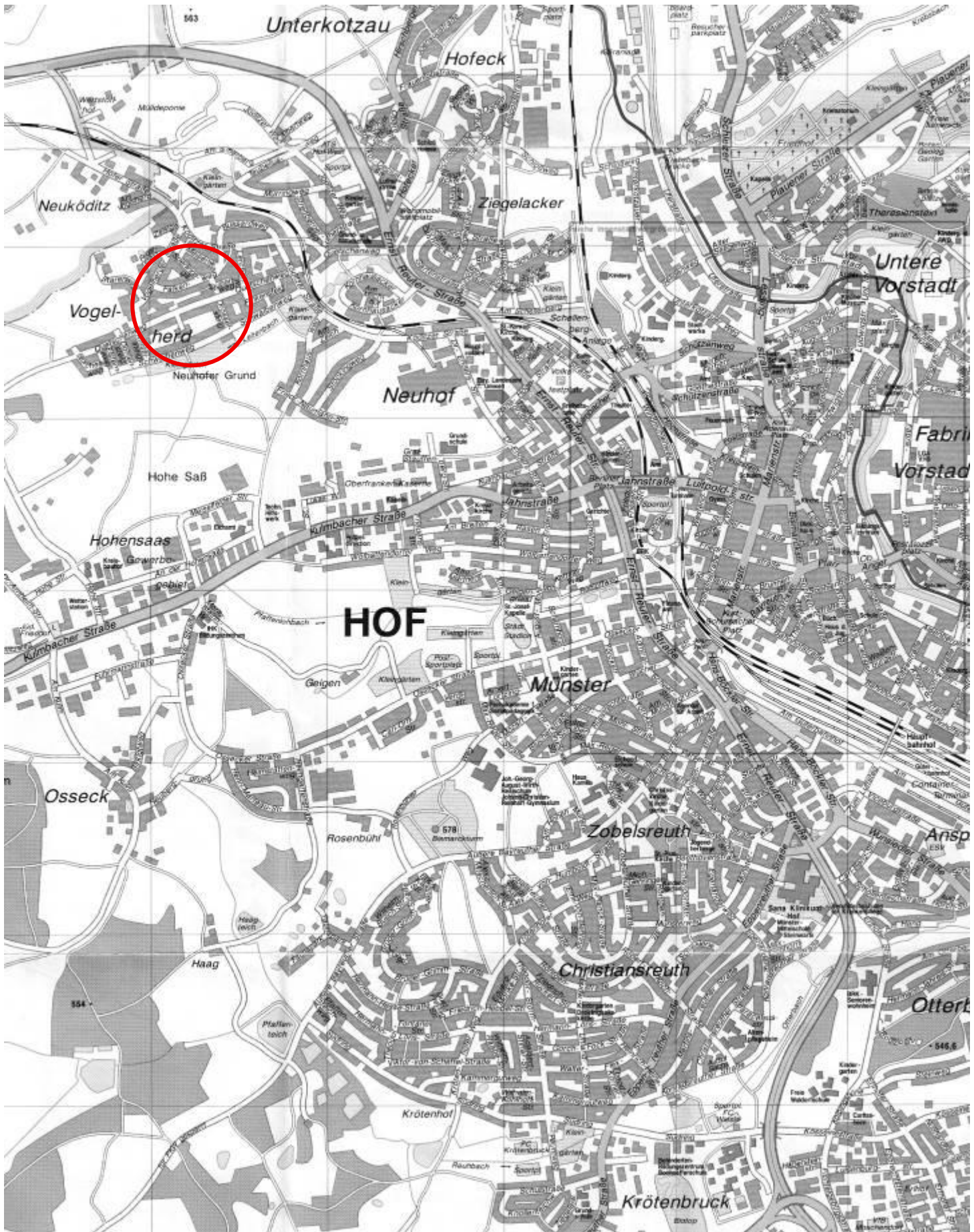
**2.3.2 Berechnung der Nutzfläche (NF) der Fertiggarage**

$$5,42 \text{ m} * 2,59 \text{ m} = \text{rd. } 14,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Massivgarage mit Hauseingang} = \text{rd. } 14,00 \text{ m}^2$$

Die ermittelte Nutzfläche der Fertiggarage beträgt **rd. 14 m<sup>2</sup>**.

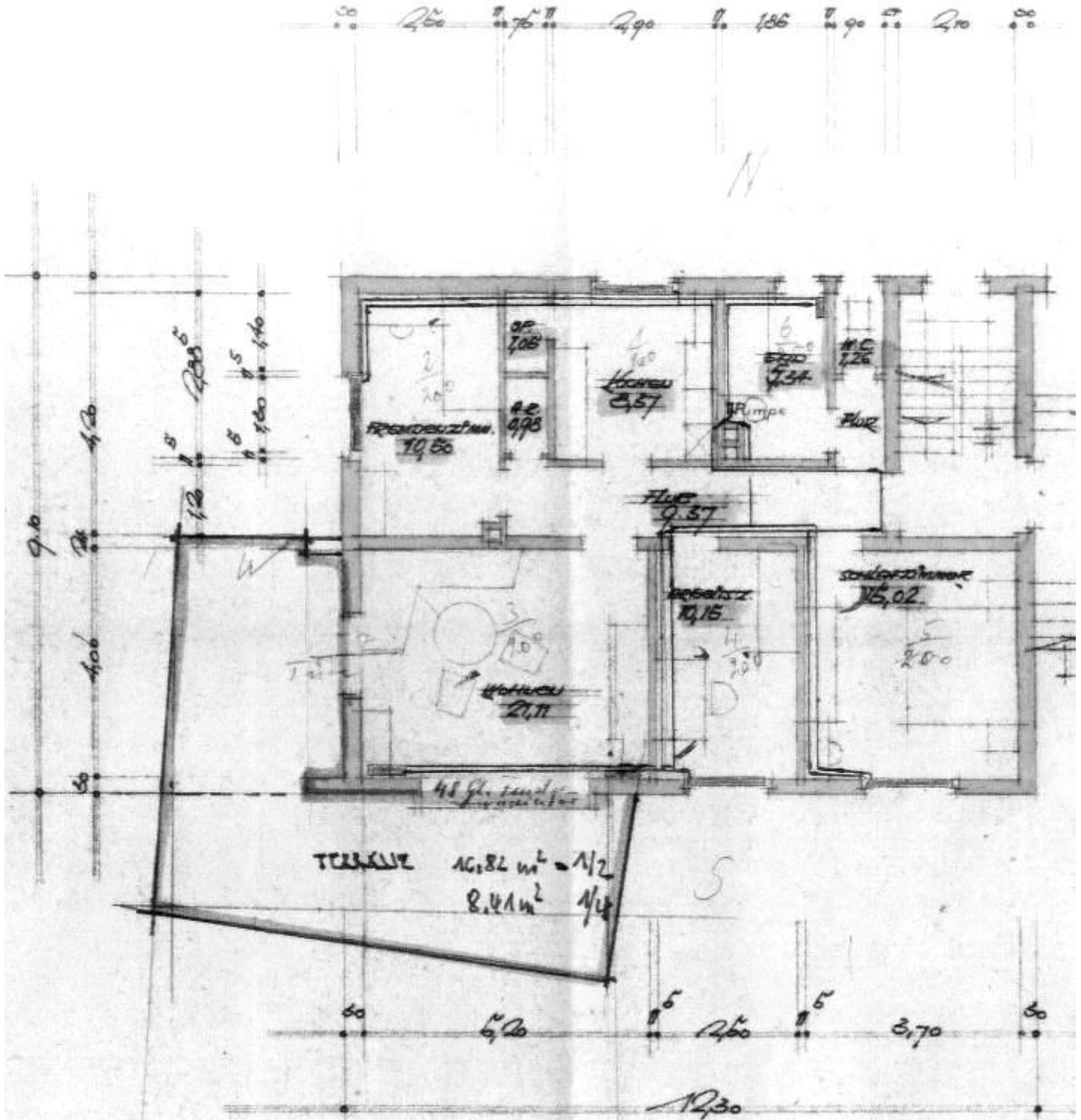
# Ortsplan von Hof



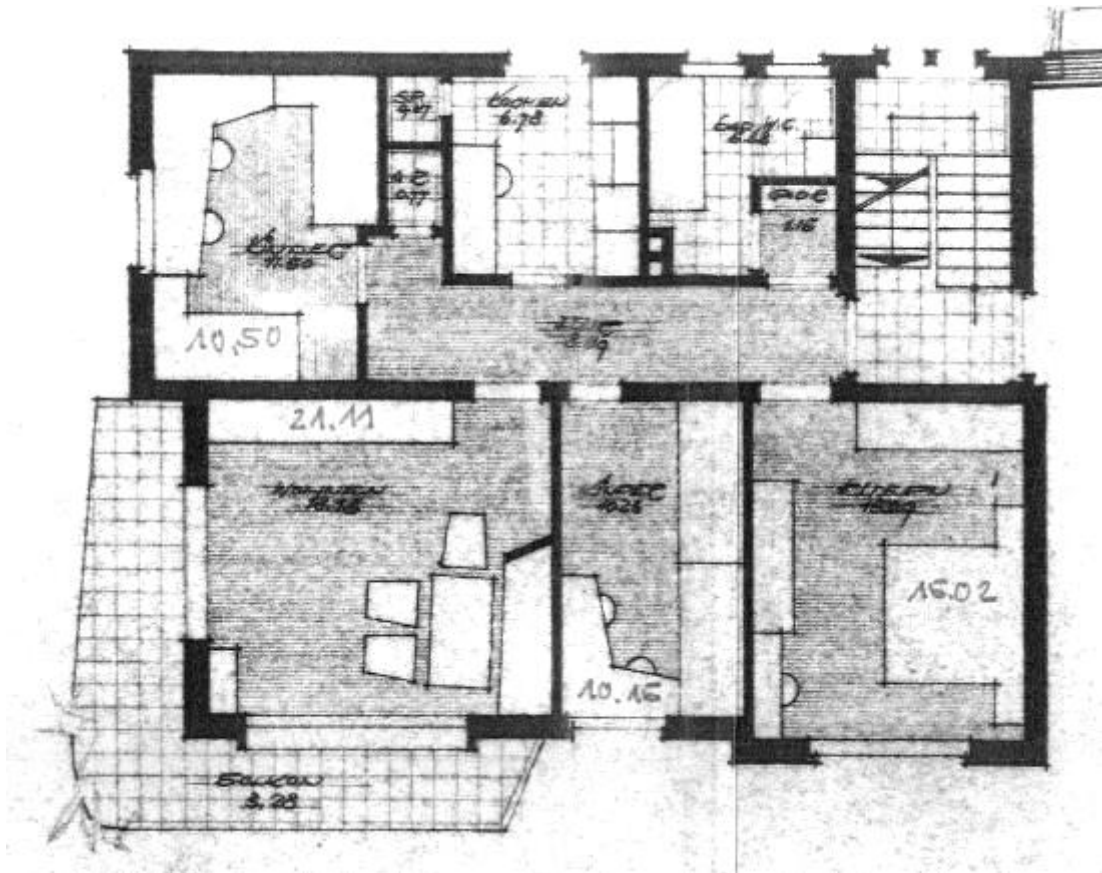
# Lageplan M 1:1000 (Stadt Hof, Quetschenweg 86)



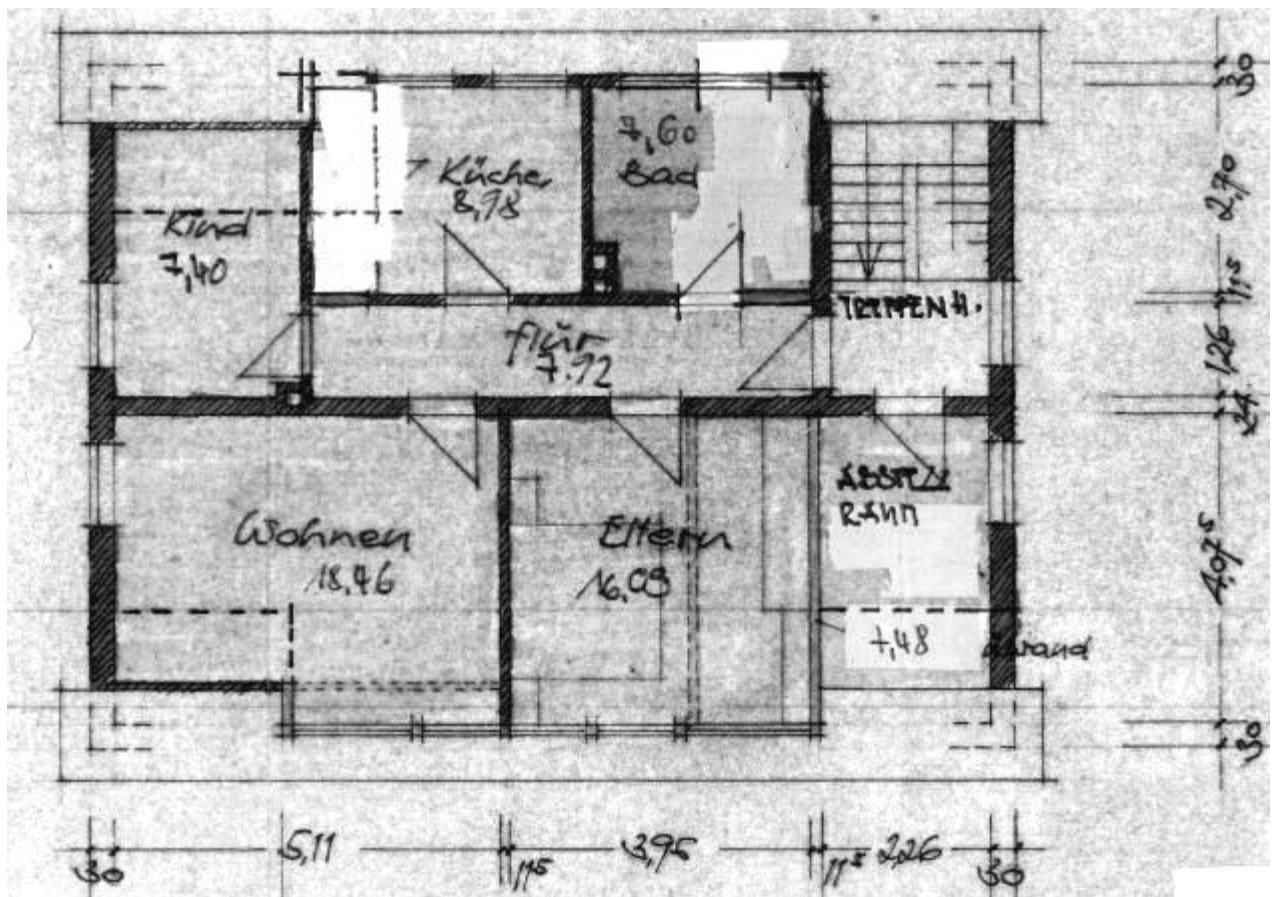
# Grundriss Erdgeschoss



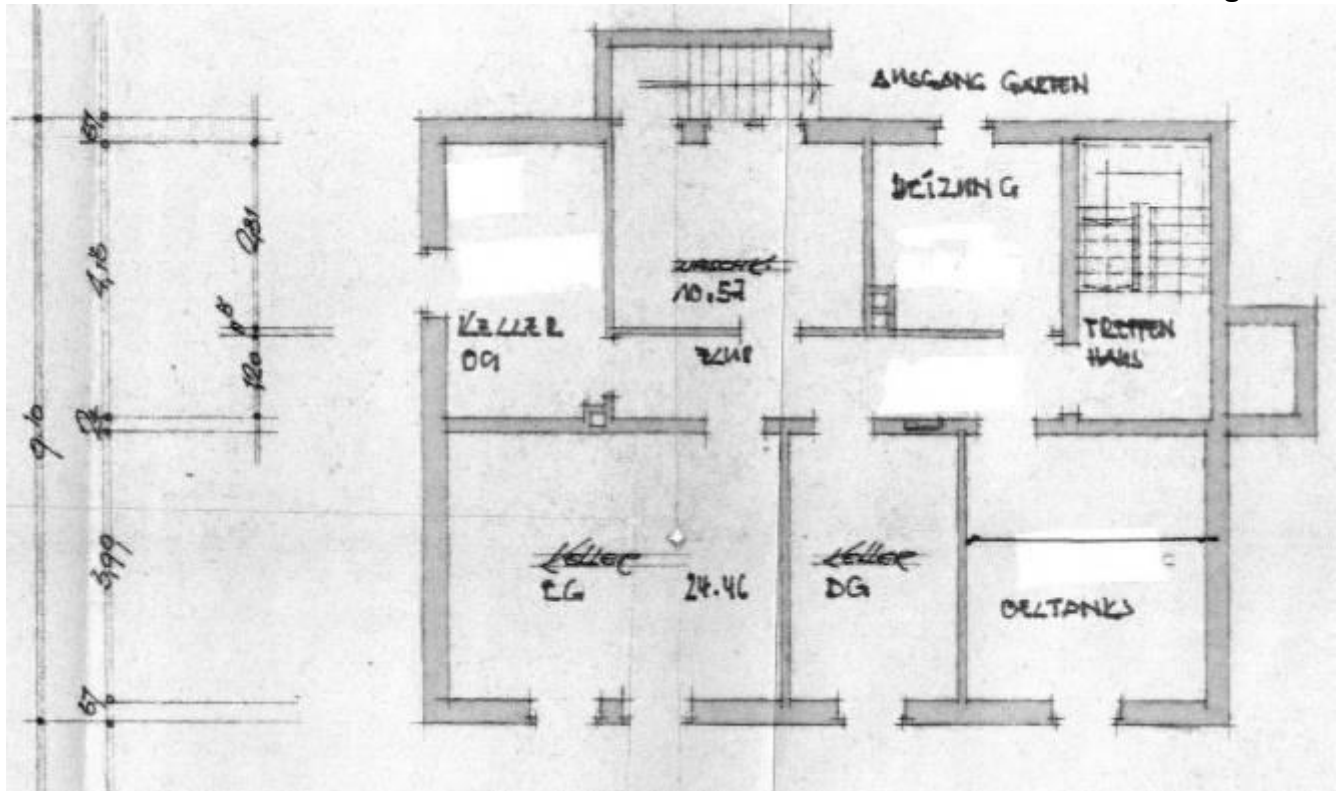
## Grundriss Obergeschoss



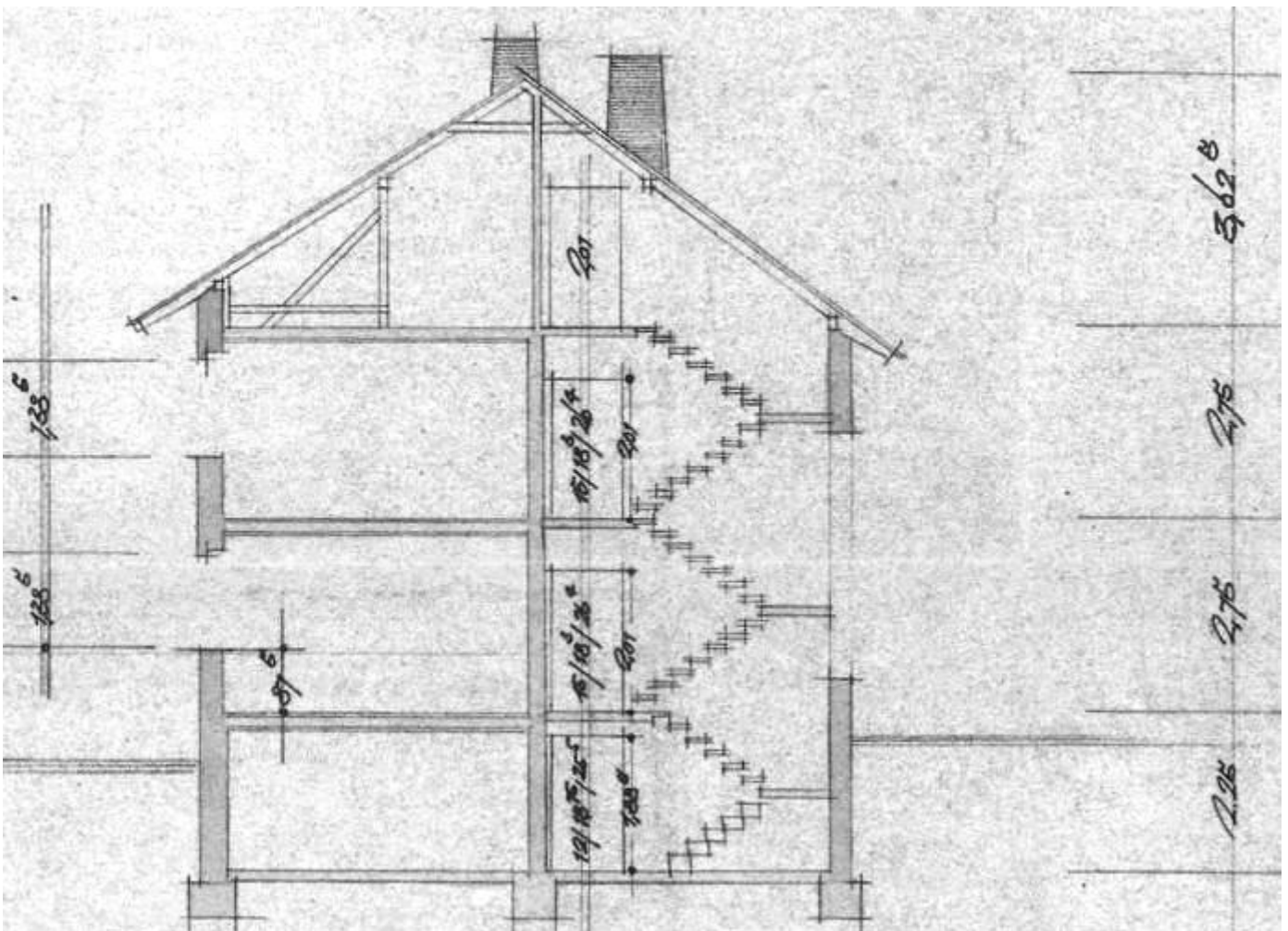
## Grundriss Dachgeschoss



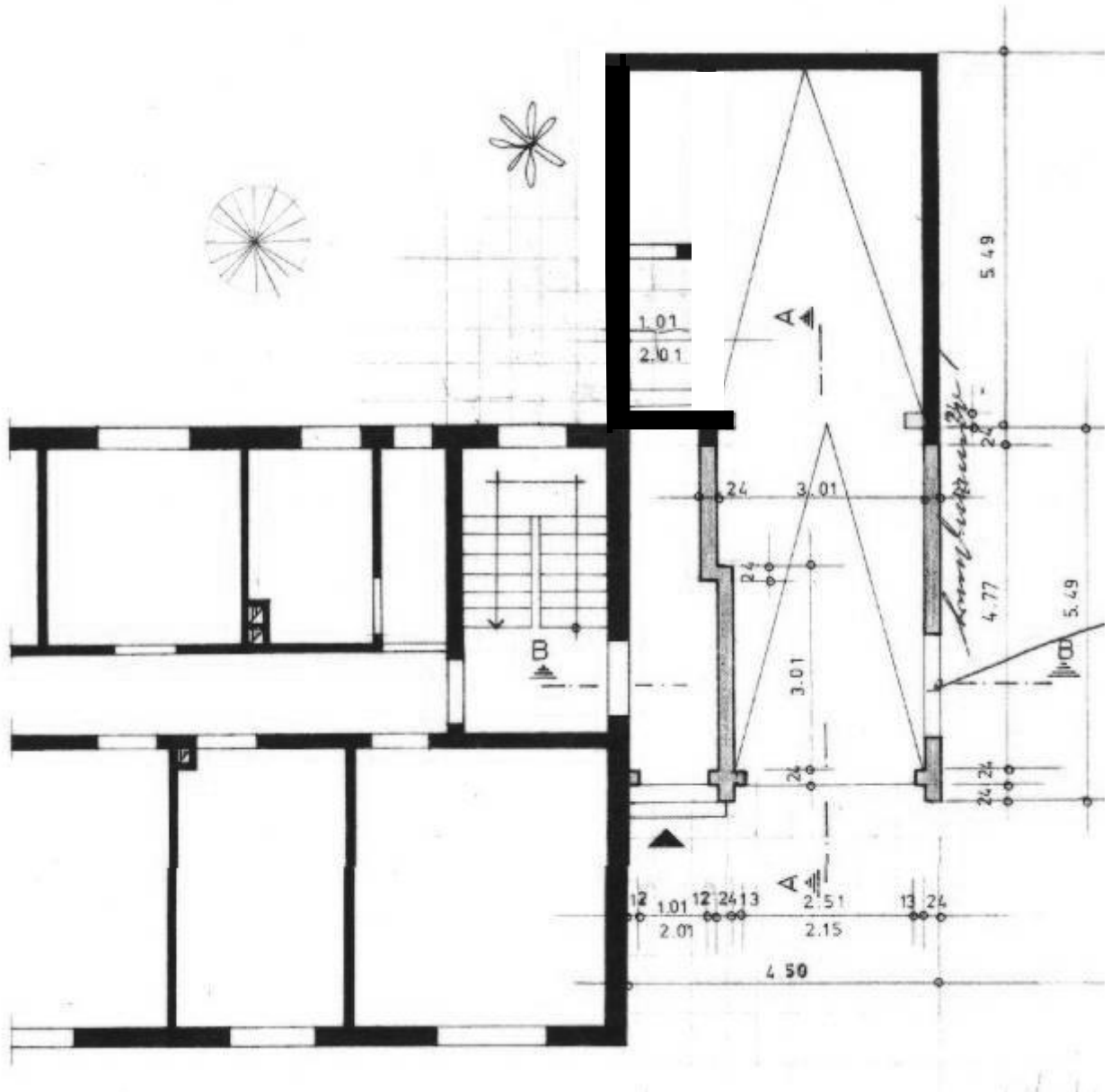
### Grundriss Kellergeschoss



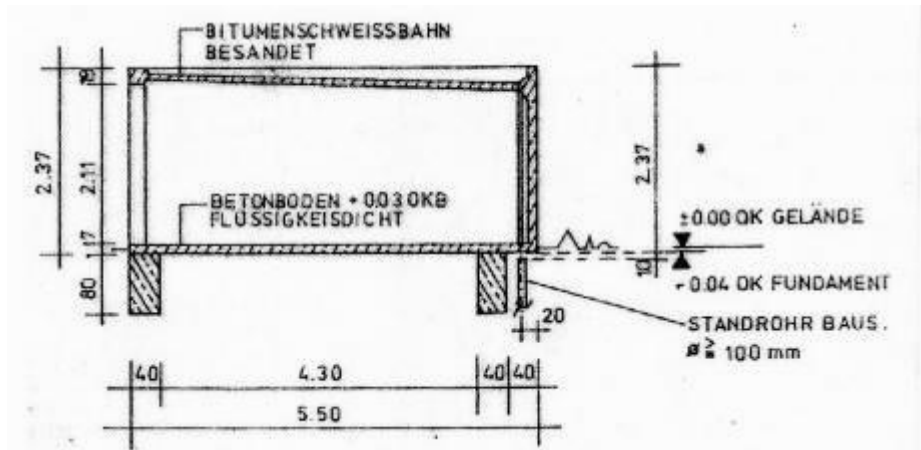
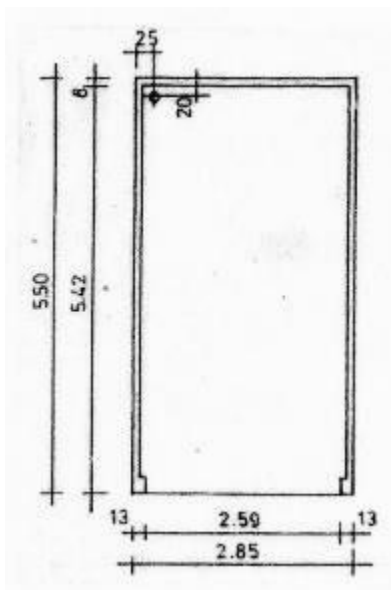
### Schnitt



**Garagenbau mit Hauseingang (1970)**



**Grundriss und Schnitt der Fertigarage in monolithischer Bauweise (1990)**



**Bildmaterial**

Gesamtansicht des  
Bewertungsgrundstückes  
Flst. 3082/ 2 von Süden.  
Auf dem Grundstück befindet  
sich ein im Jahr 1958/59 erbautes  
Dreifamilienhaus mit Massiv-  
garage und Fertiggarage



Das Wohngebäude verfügt  
über ein Erd-, Ober- und Dach-  
geschoß und ist voll unterkellert.  
Die Gesamtwohnfläche  
beträgt ca. 233 m<sup>2</sup>.  
Das Gebäude wurde in den  
letzten 20 Jahren teilweise  
modernisiert



Ansicht des Dreifamilienhauses  
vom straßenseitigen Garten.  
Die Dachgaube wurde im Jahr  
1990 neu erstellt.  
Die Dacheindeckung aus  
Asbestschiefer ist zu erneuern.  
Kosten für eine neue Dachein-  
deckung werden in vorliegender  
Wertermittlung kostenmäßig  
berücksichtigt



**Bildmaterial**

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über eine teilüberdachte Außenterrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Holzgeländer



Ansicht von Nordosten.  
Blick auf die überdachte Kelleraußentreppe und den Massivgaragenanbau mit Zugang zur Massivgarage



Rückansicht des Dreifamilienhauses von Norden



**Bildmaterial**

Blick auf die an das Wohngebäude angebaute Massivgarage mit Hauseingangsbereich. Die Massivgarage mit Hauseingangsbereich verfügt über ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche



Bild des rückwärtigen Gartenbereichs mit Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken in Form von Maschendrahtzaun



Ansicht der Fertiggarage vom Quetschenweg. Die Fertiggarage (Baujahr 1990) wurde in monolithischer Bauweise erstellt und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 14 m<sup>2</sup>. Garagentor als Sektionaltor



**Bildmaterial**

Ansicht der Fertiggarage vom Garten des Grundstückes



Als Heizung wurde eine Öl- Zentralheizung der Marke Viessmann (Modell Vitola- biferral) eingebaut.

In vorliegender Wertermittlung wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage eingerechnet. Kosten hierfür werden im vorliegenden Gutachten berücksichtigt



Im Heizöl- Lagerraum befinden sich vier Heizöltanks mit insgesamt 4000 Liter Fassungsvermögen

