

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)
Uschertsgrün 42
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 15.07.2026
Az.: 3 K 27/26 (XXX)

G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das, in 95158 Kirchenlamitz, mit einem

Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück (Hohenbuch 15)

und das

teilweise überbaute Gartengrundstück (Hohenbuch 15)

sowie das

Gartengrundstück (in Hohenbuch)

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstücke
<i>Raumetengrün</i>	<i>307</i>	<i>Raumetengrün</i>	<i>875/1; 875/2; 875/3</i>

Eigentümer
(lt. Grundbuch): *Herr
XXX*



Die Verkehrswerte der Grundstücke
wurden zum Stichtag 20.06.2026 ermittelt mit rd.

Flst. 875/1	Einfamilienhaus und Schuppen (Hohenbuch 15)	61.500,00 €
Flst. 875/2	Gartengrundstück -tlw. überbaut- (Hohenbuch 15)	5.000,00 €
Flst. 875/3	Gartengrundstück (in Hohenbuch)	24.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Gebäude	9
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes....	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2	Erläuterung zur Sach- und Ertragswertberechnung.....	15
4.3	Grundstücksdaten.....	19
4.4	Wertermittlung für das Wohnhausgrundstück (Flst. 875/1).....	20
4.4.1	Bodenwertermittlung.....	20
4.4.2	Sachwertermittlung	22
4.4.3	Ertragswertermittlung.....	24
4.4.4	Wert des Wohnhausgrundstücks (Flst. 875/1).....	24
4.5	Wertermittlung für das tlw. überbaute Gartengrundstück (Flst. 875/2).....	25
4.5.1	Bodenwertermittlung.....	25
4.5.2	Vergleichswertermittlung	27
4.5.3	Wert des tlw. überbauten Gartengrundstücks (Flst. 875/2).....	27
4.6	Wertermittlung für Gartengrundstück (Flst. 875/3).....	28
4.6.1	Bodenwertermittlung.....	28
4.6.2	Vergleichswertermittlung	29
4.6.3	Wert des Gartengrundstücks (Flst. 875/3)	29
4.7	Verkehrswerte der Grundstücke	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Anlagen	32
6.1	Regional- und Stadtplan	32
6.2	Lageplan.....	33
6.3	Planunterlagen.....	34
6.4	Bildanlage	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flst. 875/1	Einfamilienhaus und Schuppen
	Flst. 875/2	Gartengrundstück -tlw. überbaut-
	Flst. 875/3	Gartengrundstück
Objektadresse:	Flst. 875/1	Hohenbuch 15 95158 Kirchenlamitz
	Flst. 875/2	Hohenbuch 15 95158 Kirchenlamitz
	Flst. 875/3	in Hohenbuch 95158 Kirchenlamitz
Grundbuchangaben:	Flst. 875/1	Wohnhaus (tlw. auf Flst. 875/2); Nebengebäude; Hofraum; Garten
	Flst. 875/2	Wohnhaus (tlw. auf Flst. 875/1); Hofraum
	Flst. 875/3	Grünland (Bauplatz)
Katasterangaben:	Flst. 875/1	Gemarkung: Raametengrün; Fläche: 552m ²
	Flst. 875/2	Gemarkung: Raametengrün; Fläche: 145m ²
	Flst. 875/3	Gemarkung: Raametengrün; Fläche: 614m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof
	Auftrag vom 07.05.2026
Eigentümer:	<i>Herr</i> <i>XXX</i>

Gläubiger: XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.06.2026
Qualitätstichtag:	20.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	26.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau und Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 13.05.2026); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- die beiden Flst. 875/1 und 875/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit
- das Wohnhaus steht hauptsächlich auf Flst. 875/1; ein kleiner Teil des Wohnhauses, der Dachvorsprung und die Terrasse überbauen das Flst. 875/2 und sind dem Flst 875/1 zuzuordnen. Es wird daher eine Verschmelzung der beiden Grundstücke zu einer Flurstücksnummer empfohlen
- durch die Flurbereinigung 1968 und die Neubildung der Flurstücke entstand der Überbau von Flst. 875/2 durch den 1967 errichteten Anbau
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- die verfügbaren Planunterlagen weichen teilweise erheblich von der Bauausführung ab

- für das Wohnhaus und den Schuppen wurden die Planunterlagen teilweise schematisch ergänzt
- asbesthaltige Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchenlamitz, ca. 3100 Einwohner; Ortsteil Hohenbuch
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	- ca. 14km zur A93 - ca. 16km zur A9 - ca. 8km nach Schwarzenbach an der Saale - ca. 10km nach Wunsiedel - ca. 16km nach Selb - je ca. 20km nach Hof/Saale und Marktredwitz

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	- am Ortsrand von Hohenbuch - verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kirchenlamitz - umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Kirchenlamitz, Schwarzenbach an der Saale, Wunsiedel und Selb
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Dorfgebiet, durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohnbebauung geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht nach Süden geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	- die Flurstücke sind jeweils annähernd rechteckig - das Flst. 875/2 ist schmal zugeschnitten und besitzt annähernd die Tiefe der beiden benachbarten Flurstücke
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Dorfstraße
Straßenausbau:	bituminös
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser-, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flst. 875/1: - das Wohnhaus mit Carport steht in der Süd-West-Ecke des Grundstücks mit geringem Abstand zur Straße - die Süd-Ost-Grenze wird von einem kleinen Teil Wohnhauses, dem Dachüberstand und der Terrasse auf das Flst. 875/2 überbaut - der Schuppen steht mit der Nord-West-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze und mit geringen Abstand zur Nord-Ost-Grenze Flst. 875/2: - ein kleiner Teil des Wohnhauses, der Dachüberstand und die Terrasse von Flst. 875/1 überbauen das Grundstück annähernd auf die volle Grundstücksbreite - der Süd-Westliche und Nord-Östliche Bereich des Grundstücks sind Gartenland Flst. 875/3: - das Grundstück kann über die Straße auf der Süd-West-Seite erschlossen werden - der Überbau des Flst. 875/2 durch das Flst. 875/1 reicht annähernd bis zur Nord-Westlichen Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	zum Besichtigungszeitpunkt waren die Grundstücke trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Abt. II/3:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(eingetragen am 20.04.2026)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden

Bodenordnungsverfahren:

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

der Überbau von Flst. 875/2 durch einen kleinen Teil des Wohnhauses, dem Dachvorsprung und der Terrasse von Flst. 875/1 ist im Grundbuch nicht geregelt:

- da die Flurstücke erst nach der Errichtung des Anbaus gebildet wurden und beide Flurstücke dem gleichen Eigentümer gehören, wird von einem rechtmäßigen Überbau mit Zustimmung des Eigentümers des dienenden Grundstückes ausgegangen
- da eine evtl. Vereinbarung nicht grundbuchlich gesichert ist, bindet sie im Falle des Verkaufs nicht den Sonderrechtsnachfolger. Dieser ist jedoch zur Duldung verpflichtet
- die entstandene Duldungspflicht dauert solange, wie der Überbau existiert und keine weitere Rechtsverletzung über den Überbau hinaus besteht
- der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat Anspruch auf Überbaurente, bzw. kann den Abkauf des überbauten Grundstücksanteils verlangen

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:	das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt, liegt jedoch in der direkten Nachbarschaft zu den Denkmalsgeschützten Gebäuden Hohenbuch 9 (Wohnstallhaus; um 1800; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Hohenbuch 12 (Wohnstallhaus; 1826; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) und Hohenbuch 13 (Wohnstallhaus; um 1800; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
Anmerkung:	jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	MD - Dorfgebiet, gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	das Grundstück liegt lt. Auskunft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans
Innenbereichssatzung:	keine

Bauordnungsrecht

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Bauamt verfügbaren Planunterlagen weichen von der Bauausführung teilweise erheblich ab.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Anmerkung:	bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG sind die Bewertungsgrundstücke beitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

die Bewertungsobjekte werden von Familie XXX selbst genutzt

3 Beschreibung der Gebäude und 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 werterheblich 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 und Installationen (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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus

Baujahr: 1955: Wohnhaus
1961: Schuppen

Modernisierung:	1967: Garage mit Erd- und Obergeschoss und Dachüberstand - Anbau an Schuppen - Terrasse - Eingangsüberdachung - Carport
Erweiterungsmöglichkeiten:	auf Flst. 875/3 als möglicher Bauplatz gegeben
Außenansicht:	Putz, gestrichen

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk / Leichtbau
Geschossdecken:	KG-Decke: Massivdecke EG-Decke: Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	Außentreppe mit Überdachten Eingangspodest
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschosstreppe:	Holztreppe
Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizraum; Öllager; Flur mit Treppe; Garage
Erdgeschoss:	3 Zimmer; Küche; Bad; Terrasse; Flur; Windfang mit Treppe
Dachgeschoss:	3 Zimmer; Küche; Bad; Treppe
Spitzboden:	Spitzboden (zum Ortstermin nicht zugänglich)

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat; Teppich
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holz; Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat; PVC
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Fliesen; tlw. Holzvertäfelung
Deckenbekleidungen:	Holz

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Holzvertäfelung
Deckenbekleidungen:	Holz

Bad/WC: EG Bad: Dusche; Waschbecken; WC

DG Bad: Wanne; Waschbecken; WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen; Holz
Deckenbekleidungen:	Holz

Terrasse:

Bodenbeläge:	Holzdielen
Geländer:	Holz

Garage:

Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Tor:	Metallschwingtor mit elektr. Antrieb

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster, tlw. mit Außenrollo

Türen:

Eingangstür:	einfache Holzzargentür mit Glasfeld
Zimmertüren:	einfache Holzzargentüren, tlw. mit Glasfeld

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Installation; tlw. offenliegend

Heizung /
Warmwasserversorgung: Ölzentralheizung; Schwedenofen

Sanitäre Installation: einfache Installation; tlw. offenliegend; tlw. nicht mehr zeitgemäß

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Fliesen; Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	Stahlgitterfenster
Türen:	einfache Holzbrettertür

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Kamin:	- gemauerter Kamin - Edelstahlaußenkamin

3.3 Nebengebäude

Schuppen:

- gemauert; tlw. Holzschalung
- Satteldach mit Schleppdach beim Anbau
- Bitumenschindeleindeckung
- doppeltes Holzschiebetor
- einfache Holzfenster
- auf der Satteldachhälfte und dem Schleppdach nach Süd-Osten ausgerichtete Photovoltaik-Anlage
- Holzverschlag auf der Nord-Ost-Seite zustandsbedingt zum Abriss bewertet

Carport

- zimmermannsmäßiger Holzanbau auf volle Wohnhausbreite
- Bitumenbahneindeckung
- dreiseitig offen

3.4 Außenanlagen

- Einfriedung um die drei Flurstücke zusammen
- Jägerzaun
- gepflasterte Einfahrt und Stellflächen (Betonsteinpflaster; tlw. Granitsteinpflaster)
- tlw. verwilderte Freifläche und verschiedene Ziergehölze
- auf Flst. 875/3 stark verwilderte Freifläche

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	- Carport - Außenpodesttreppe mit Überdachung - Edelstahlaußenkamin - Dachüberstand und Holzterrasse - Photovoltaikanlage
---------------------	---

Belichtung und Besonnung: gut; das Wohnhaus ist Süd-West ausgerichtet

Grundrissgestaltung:	- kleingliedrig - zwei Durchgangszimmer im Erdgeschoss - ein Durchgangszimmer im Dachgeschoss
Bauschäden und Baumängel:	- tlw. Putz- und Mauerwerksschäden - Feuchtigkeitsschäden - tlw. Fliesenschäden - tlw. Fensterschäden - Holzbauteile tlw. verwittert - tlw. schadhafte Sockelanschlüsse - gealterte Dacheindeckung - tlw. modernisierungsbedürftige Innenräume (u.a. Boden / Wand / Decke / Türen) - tlw. offenliegende und nicht zeitgemäße elektrische Installation - Außenanlage tlw. sanierungsbedürftig (u. a. Treppen, Einfriedung, Hofflächen)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- Zustand der Gebäude tlw. sanierungs- und modernisierungsbedürftig - baujahrbedingt vermutlich asbesthaltige Fassadenplatten - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart
sonstige Besonderheiten:	- es liegt kein Energieausweis vor - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28

ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Abs. 1 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert 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, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Erläuterung zur Sach- und Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-) Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt

unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

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

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

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen 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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

4.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück, das tlw. überbaute Gartengrundstück in 95158 Kirchenlamitz, Hohenbuch 15 und das Gartengrundstück in 95158 Kirchenlamitz, In Hohenbuch zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Raumetengrün	8	307

Gemarkung		Flurstücke	Fläche
Raumetengrün	Wohnhaus und Schuppen	875/1	552 m ²
Raumetengrün	tlw. überbautes Gartengrundstück	875/2	145 m ²
Raumetengrün	Gartengrundstück (möglicher Bauplatz)	875/3	614 m ²
Fläche insgesamt:			1.311 m ²

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Teilgrundstücken. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnhausgrundstück (Flst. 875/1)	Einfamilienhaus und Schuppen	552 m ²
tlw. überbautes Gartengrundstück (Flst. 875/2)	tlw. überbautes Gartengrundstück	145 m ²
Gartengrundstück (Flst. 875/3)	Gartengrundstück (möglicher Bauplatz)	614 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.311 m ²

4.4 Wertermittlung für das Wohnhausgrundstück (Flst. 875/1)

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Wohnhausgrundstücks (Flst. 875/1)

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	552 m ²

Bodenwertermittlung des Wohnhausgrundstücks (Flst. 875/1)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wohnhausgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m²
--------------------------------------	----------	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.06.2026	×	1,250

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	37,50 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	37,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	37,50 €/m²
Fläche		×	552 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert		=	20.700,00 €
Barwert der Überbaurente für den Eigentümer des tlw. überbauten Gartengrundstücks Flst. 875/2		-	90,00 €
beitragsfreier Bodenwert		=	20.610,00 €
		rd.	<u>20.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 insgesamt **20.600,00 €**.

Erläuterungen:

Durch die Teilung in die Flurstücke 875/1 und 875/2 im Rahmen der Flurbereinigung zum 14.06.1968 entstand der Überbau auf das Flst. 875/2 mit dem 1967 errichteten Anbau am Wohnhaus.

- angenommener BRW zum Zeitpunkt des Überbaus (1968): **~ 3,50 €/m²** (7,- DM/m²)
- der mit der WertV1988 eingeführter Liegenschaftszinssatz (fiktiv für 1968): **6,5 %**
- vorschüssiger Rentenbarwertfaktor (100 Jahre; 6,5 %): **16,354**
- überbaute Fläche: **~ 24 m²**
- bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen wird, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird (fiktive Verjüngung der baulichen Anlagen wegen Instandhaltungsmaßnahmen)
- die Überbaurente ist jährlich vorschüssig an den Eigentümer des überbauten Grundstücks Flst. 875/2 zu zahlen

E1:

<u>Überbaurente:</u>	24 m ² x 3,5 €/m ² x 6,5 % = 5,46 €/Jahr	<u>~ 5,50 €/Jahr</u>
<u>Barwert der Überbaurente:</u>	5,50 € x 16,354 = 89,95 €	<u>~ 90,- €</u>

4.4.2 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	700,00 €/m² BGF	250,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,00 m²	98,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.500,00 €	18.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.300,00 €	42.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.852,20 €	82.195,00 €
Regionalfaktor	x	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.994,81 €	86.304,75 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	15 Jahre
• prozentual		68,75 %	75,00 %
• Faktor	x	0,3125	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.185,88 €	21.576,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		153.762,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.150,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.912,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	180.512,55 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	171.486,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	110.000,00 €
Sachwert	=	61.486,92 €
	rd.	61.500,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Edelstahlaußenkamin	2.500,00 €
Carport	8.000,00 €
Terrasse mit Dachvorsprung	15.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	5.000,00 €
Summe	30.500,00 €

Gebäude: Schuppen

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
7 kWp-Photovoltaikanlage	18.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (153.762,07 €)	6.150,48 €
Summe	6.150,48 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung	
Grundsanierung (352 m² X 300,- €/m² = 105.600,- €)	-110.000,00 €
u.a.:	
- Putz- und Mauerwerkssanierung	
- Sanierung Feuchtigkeitsschäden	
- Fassadeninstandsetzung	
- ggf. tlw. neue Installation (u.a. Heizung / Elektro)	
- Sanierung (Türen / Fenster)	
- Modernisierung (Boden / Wand / Decke / Bad)	
- ggf. energetische Sanierung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- Instandsetzung der Außenanlagen	
- Instandsetzung der Garage und Schuppen	
- Holzverschlag abbrechen	
Summe	-110.000,00 €

4.4.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung / Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung / EG – DG	108,00		6,50	702,00	8.424,00
	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
	Carport		1,00	20,00	20,00	240,00
Schuppen	Lager / EG	54,00		1,50	81,00	972,00
	Photovoltaik		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe		162,00			903,00	10.836,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.836,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.709,00 €
jährlicher Reinertrag	= 8.127,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 20.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 515,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.612,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.243,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 160.843,49 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 160.843,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 110.000,00 €
Ertragswert	= 50.843,49 €
	rd. 51.000,00 €

4.4.4 Wert des Wohnhausgrundstücks (Flst. 875/1)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **61.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **51.000,00 €**.

Der Wert für das Wohnhausgrundstück (Flst. 875/1) wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 mit rd.

61.500,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das tlw. überbaute Gartengrundstück (Flst. 875/2)

4.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des tlw. überbauten Gartengrundstücks (Flst. 875/2)

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	145 m ²

Bodenwertermittlung des tlw. überbauten Gartengrundstücks (Flst. 875/2)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.06.2026	× 1,250	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 37,50 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 37,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 37,50 €/m²	
nicht überbaute Fläche (145m ² - 24m ² = 121m ²)	× 121,00 m ²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert	= 4.537,50 €	E2 E3
abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstückteils	+ 2,00 €	
Barwert der Überbaurente für den Eigentümer des tlw. überbauten Gartengrundstücks Flst. 875/2	+ 90,00 €	
abgabefreier Bodenwert	= 4.629,50 €	
	rd. 4.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 insgesamt **4.600,00 €**.

Erläuterungen:

Durch die Teilung in die Flurstücke 875/1 und 875/2 im Rahmen der Flurbereinigung zum 14.06.1968 entstand der Überbau auf das Flst. 875/2 mit dem 1967 errichteten Anbau am Wohnhaus.

- derzeitiger angepasste Bodenrichtwert (BRW): **37,50 €/m²**
- angenommener BRW zum Zeitpunkt des Überbaus (1968): **~ 3,50 €/m²** (7,- DM/m²)
- der mit der WertV1988 eingeführter Liegenschaftszinssatz (fiktiv für 1968): **6,5 %**
- Abzinsungsfaktor (100 Jahre; 6,5%): **0,0018**
- vorschüssiger Rentenbarwertfaktor (100 Jahre; 6,5 %): **16,354**
- überbaute Fläche: **~ 24 m²**
- bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen wird, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird (fiktive Verjüngung der baulichen Anlagen wegen Instandhaltungsmaßnahmen)
- die Überbaurente ist jährlich vorschüssig vom Eigentümer des überbauenden Grundstücks Flst. 875/1 zu zahlen

E2:

abgezinster Bodenwert: 24 m² x 37,50 €/m² x 0,0018 = 1,62 € **~ 2,- €**

E3:

Überbaurente: 24 m² x 3,5 €/m² x 6,5 % = 5,46 €/Jahr **~ 5,50 €/Jahr**

Barwert der Überbaurente: 5,50 € x 16,354 = 89,95 € **~ 90,- €**

4.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des tlw. überbauten Gartengrundstücks (Flst. 875/2) sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	5.100,00 €
	rd.	5.000,00 €

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	500,00 €
Summe	500,00 €

4.5.3 Wert des tlw. überbauten Gartengrundstücks (Flst. 875/2)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das tlw. überbaute Gartengrundstück (Flst. 875/2) wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2026 mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für Gartengrundstück (Flst. 875/3)

4.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gartengrundstücks (Flst. 875/3)

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	614 m ²

Bodenwertermittlung des Gartengrundstücks (Flst. 875/3)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.06.2026	× 1,250	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 37,50 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 37,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 37,50 €/m ²	
Fläche	× 614 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 23.025,00 € <u>rd. 23.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 insgesamt **23.000,00 €**.

4.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		23.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	24.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	24.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	24.500,00 €
	rd.	24.500,00 €

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

4.6.3 Wert des Gartengrundstücks (Flst. 875/3)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Gartengrundstück (Flst. 875/3) wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2026 mit rd.

24.500,00 €

geschätzt.

4.7 Verkehrswerte der Grundstücke

Die Werte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Flst.	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
875/1	Wohnhaus und Schuppen	61.500,00 €
875/2	tlw. überbautes Gartengrundstück	5.000,00 €
875/3	Gartengrundstück (möglicher Bauplatz)	24.500,00 €
Summe		91.000,00 €

Die Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus und Schuppen bebaute Grundstück (Hohenbuch 15), das tlw. überbaute Gartengrundstück (Hohenbuch 15) sowie das Gartengrundstück (in Hohenbuch) in 95158 Kirchenlamitz

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstücke
<i>Raumetengrün</i>	<i>307</i>	<i>Raumetengrün</i>	<i>875/1 - 875/2 - 875/3</i>

werden zum Wertermittlungstichtag 20.06.2026 mit rd.

Flst.	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
875/1	Wohnhaus und Schuppen	61.500,00 €
875/2	tlw. überbautes Gartengrundstück	5.000,00 €
875/3	Gartengrundstück (möglicher Bauplatz)	24.500,00 €

geschätzt.

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

Schauenstein, den 15.07.2026



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

Erbbaurecht:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

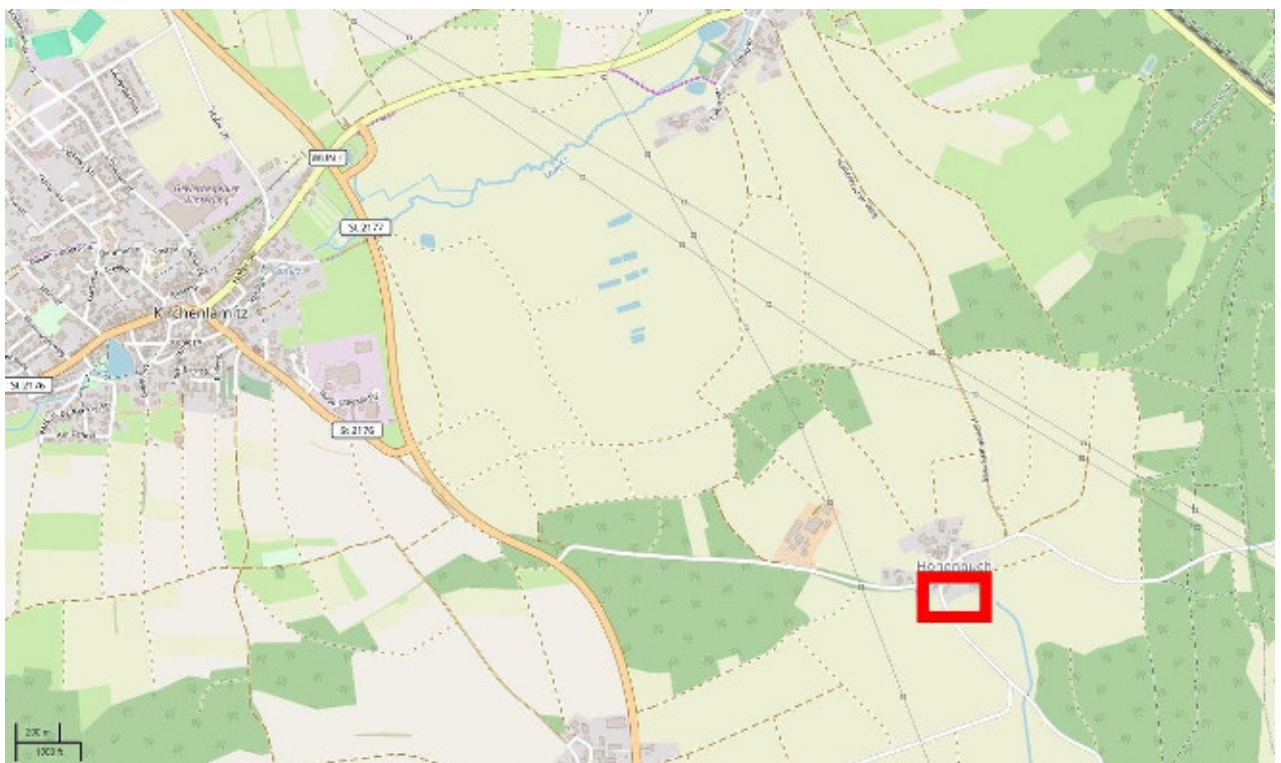
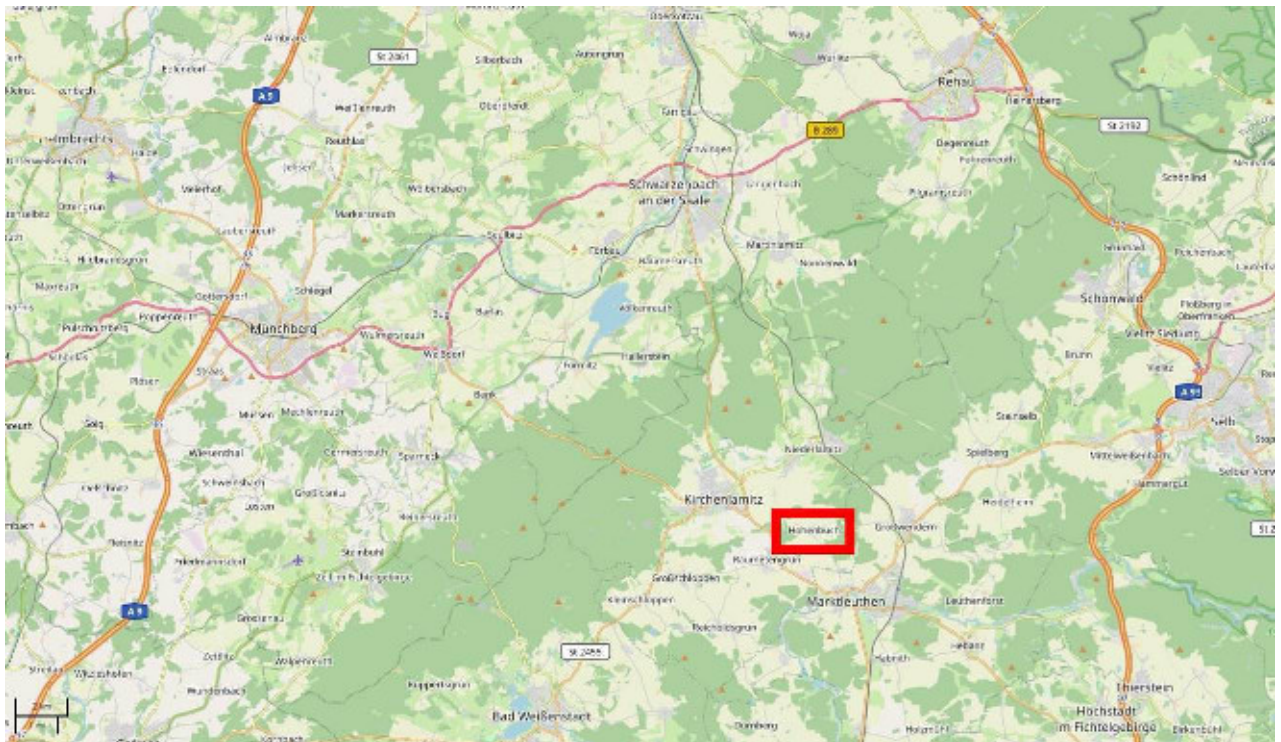
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2026) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



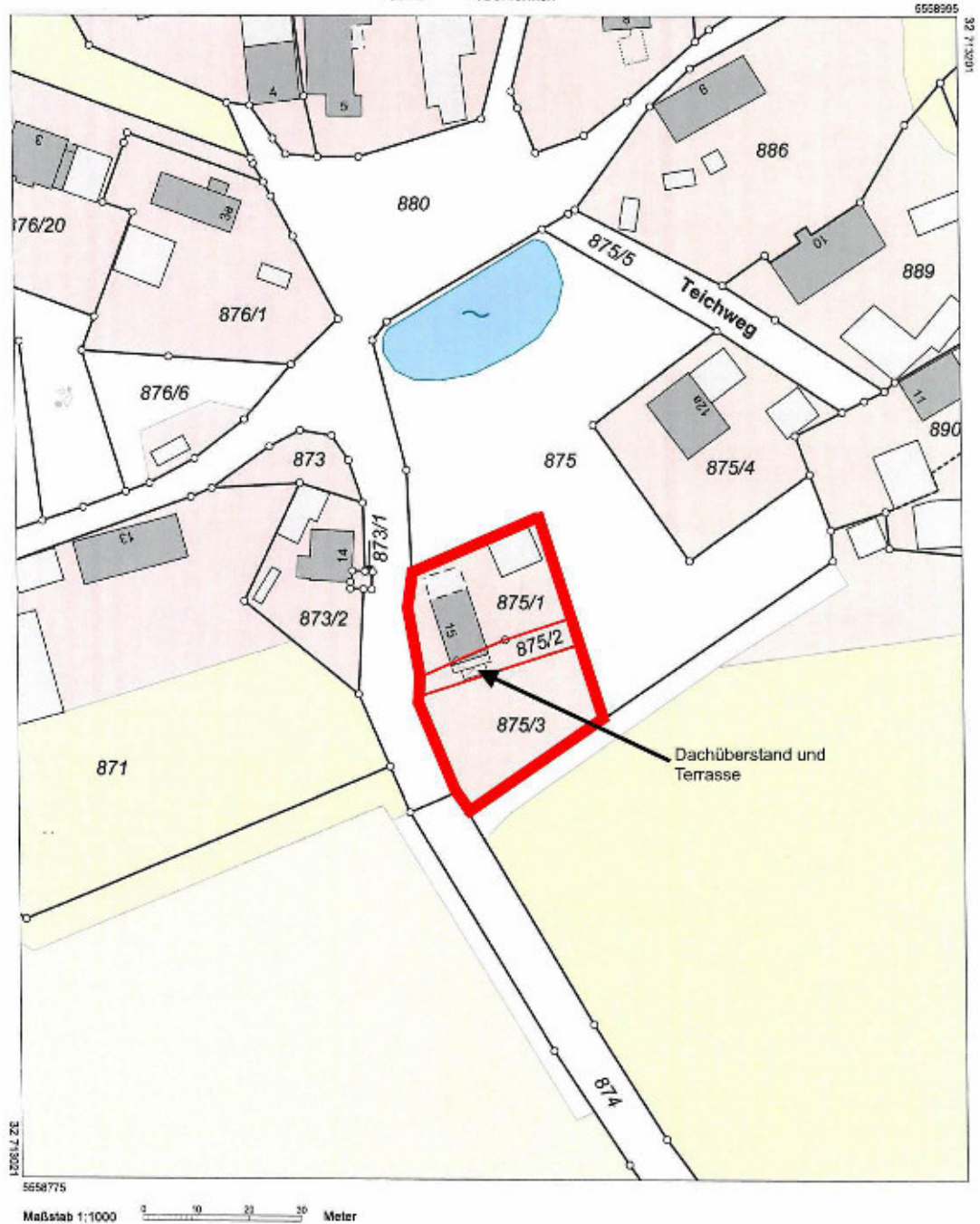
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel**
Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 13.05.2025

Flurstück: 875/1
Gemarkung: Raametengrün

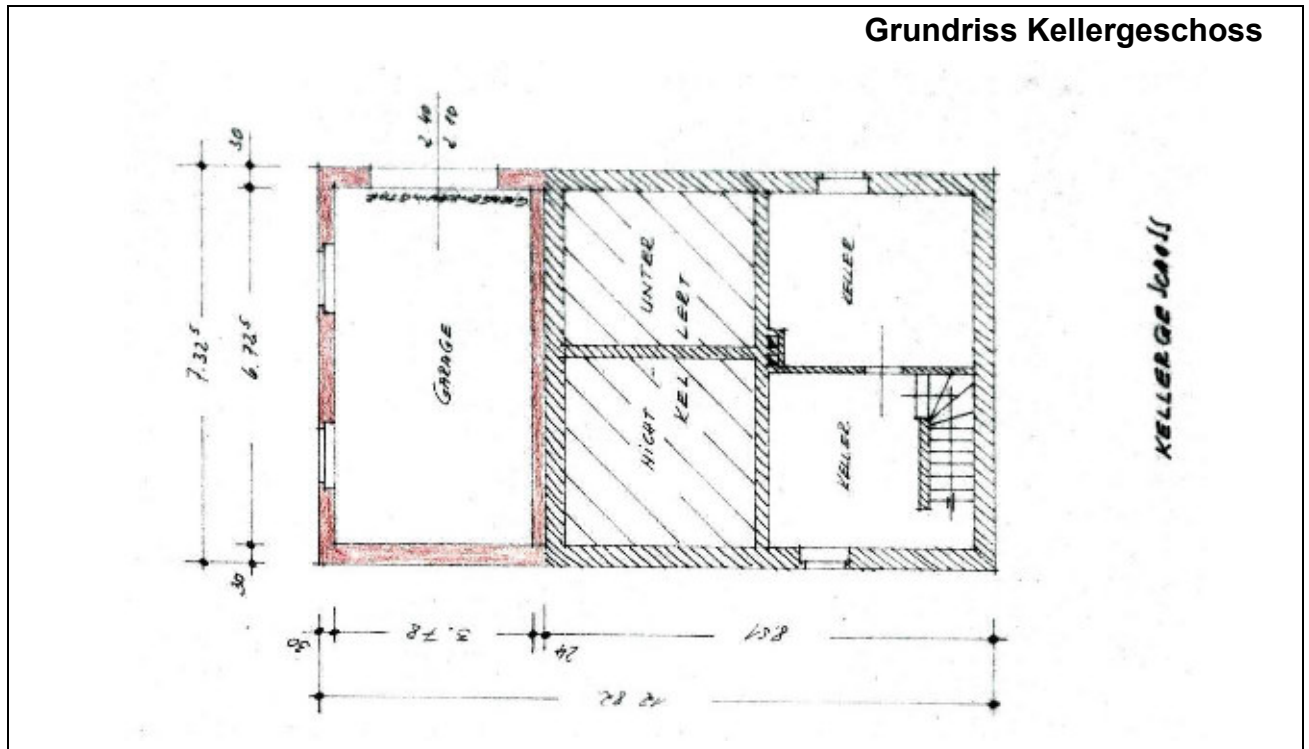
Gemeinde: Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

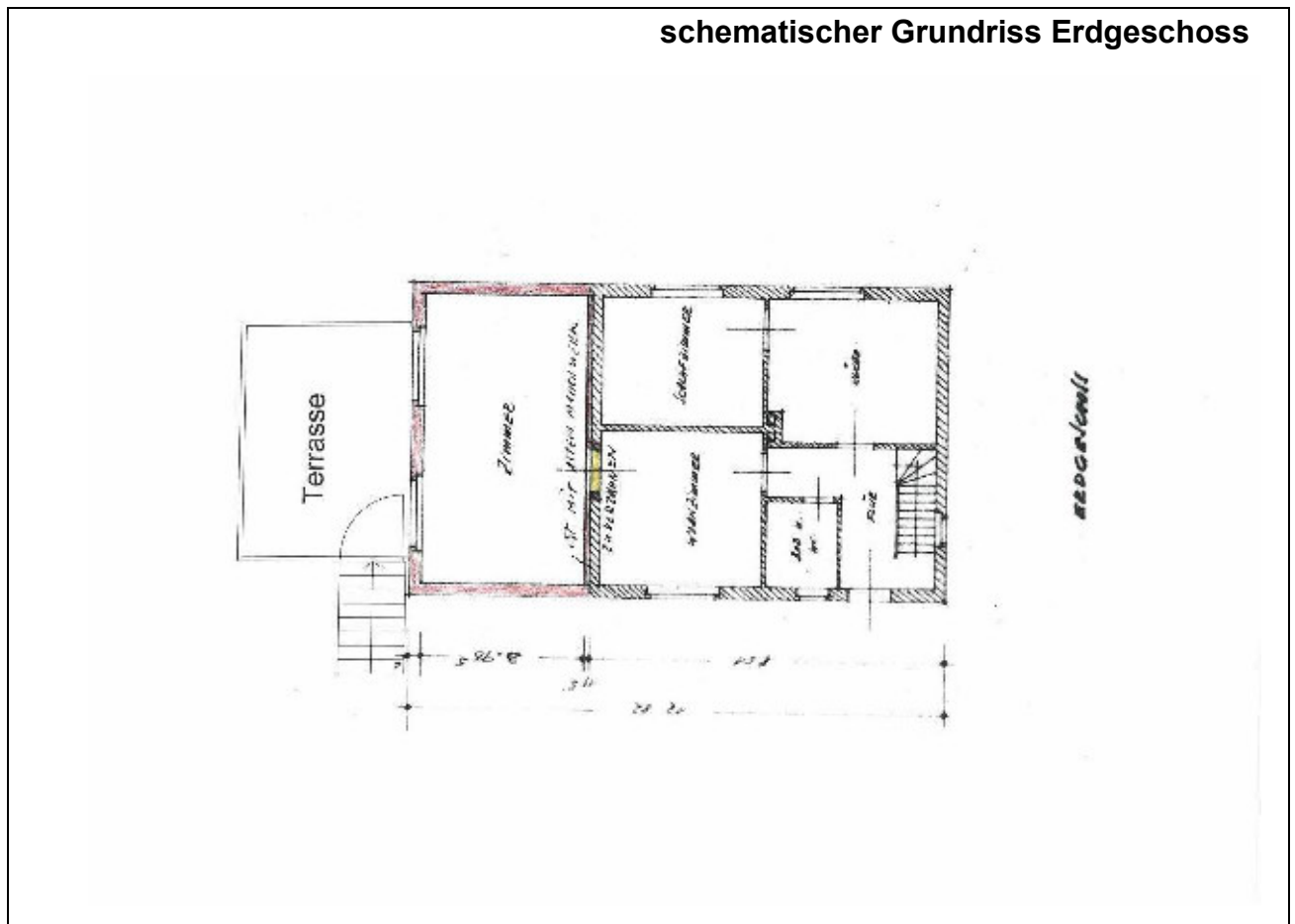
6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

schematischer Grundriss Erdgeschoss



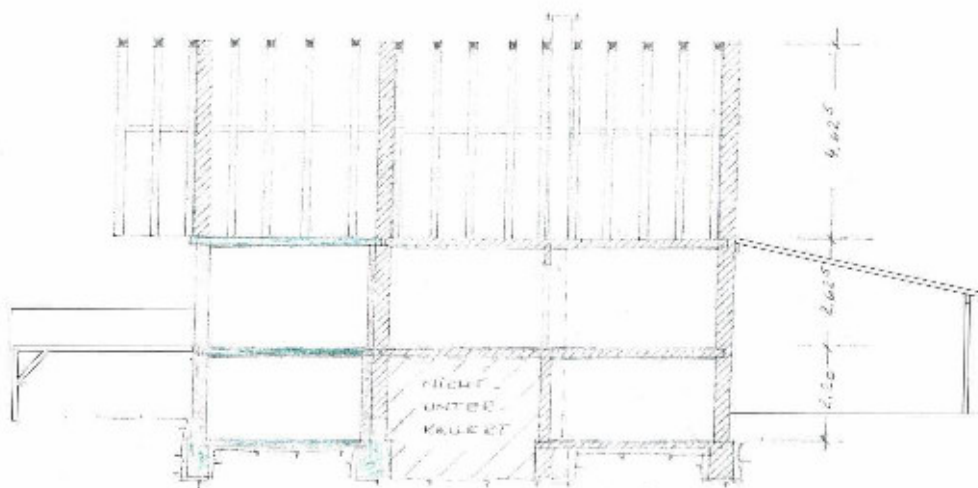
Plan kann von der Bauausführung abweichen

schematischer Grundriss Dachgeschoss

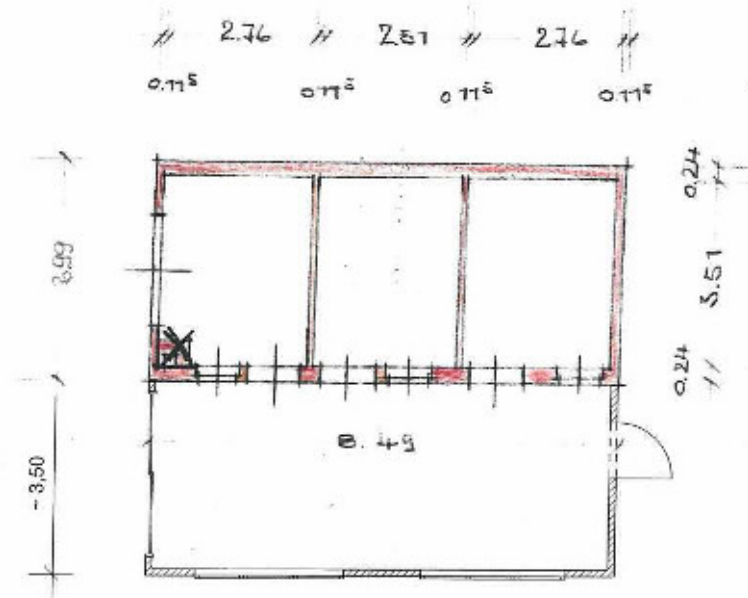


Plan kann von der Bauausführung abweichen

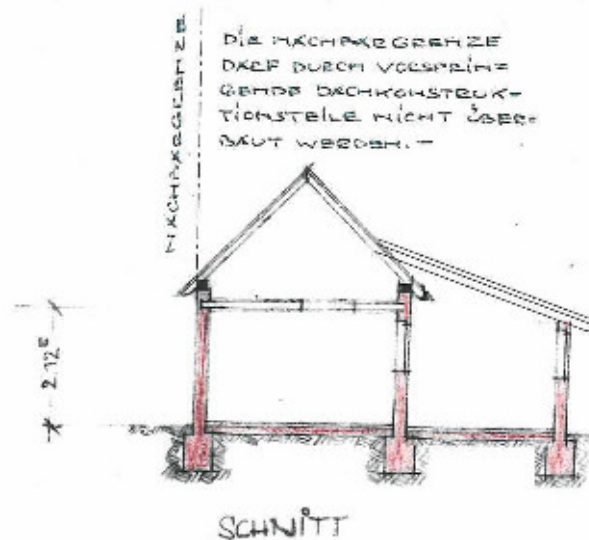
schematischer Schnitt



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schuppen - schematischer Grundriss

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schuppen - schematischer Schnitt

Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Nord-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht
Überbau auf Flst. 875/2 von Terrasse und
Dachüberstand



Nord-Ost-Ansicht
Flst. 875/3
(Gartengrundstück – möglicher Bauplatz)



Schuppen mit Photovoltaikanlage
Süd-West-Ansicht



Schuppen und Holzverschlag
Nord-Ost-Ansicht



EG
Zimmer



EG
Zimmer



EG
Zimmer



EG
Küche



EG
Bad



EG
Terrasse



EG
Flur



EG
Windfang mit Treppe zum DG



DG
Zimmer mit Zugang zur Küche



DG
Zimmer



DG
Zimmer



DG
Bad



DG
Treppe zur Küche



KG
Heizung



KG
Öllager



KG
Flur



KG
Garage



Zufahrt
zur Garage



Carport



Schuppen
Lagerraum



Schuppen
Lagerraum



Schuppen
Anbau



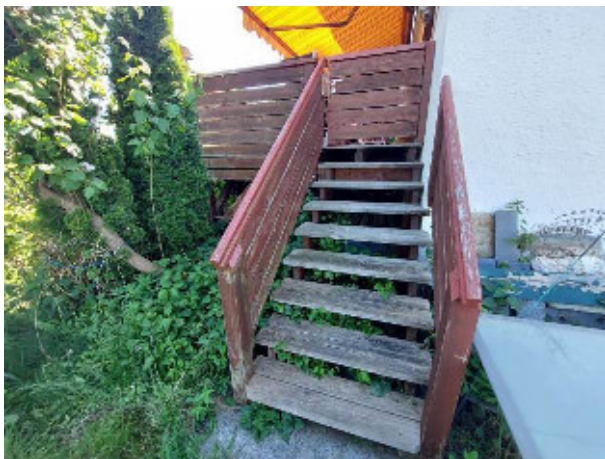
Feuchtigkeits-, Putz- und
Mauerwerksschäden



schadhafte
Holzbauteile



verwitterte
Holzbauteile



Fliesenschäden



Holzverschlag zum Abriss /
schadhafte Fenster



Schuppen
elektrische Verteilung



verwilderte Freifläche



schadhafte Einfriedung



schadhafte Freifläche und
defektes Garagentor



schadhafter Bodenbelag

