

GUTACHTEN

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

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt

Bismarckstraße 3
95028 Hof (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 1 K 30/ 23
12.06.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den
**21,06/ 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung samt Keller- und Dachbodenraum - im Aufteilungsplan mit
SE- Nr. II/ 12 bezeichnet -**, an dem **Grundstück Flst. 2941/ 3**
in 95030 Hof/ Saale, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15

Grundbuch
Hof

Blatt
12878

Gemarkung
Hof

Flurstück
2941/ 3



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12 an dem
Grundstück Flst. 2941/ 3** wurde zum Stichtag 07.06.2023 ermittelt
mit rd.

12.250,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5	Derzeitige Nutzung	5
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Lage-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung SE- Nr. II/12	7
3.5	Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung	9
5	Grundlagen der Ertragswertermittlung	10
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12	13
6	Grundlagen der Sachwertermittlung	16
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	17
6.3	Sachwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12	20
6.3.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)	21
7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
8	Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12	25

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis und Wohnfläche	26
2	Ortsplan von Hof	27
3	Lageplan M 1:1000	28
4	Planunterlagen	29
5	Bildmaterial	33

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof/ Saale
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	07.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter der Wohneinheit und der Sachverständige
Mieter:	Die Wohnung SE- Nr. II/ 12 ist derzeit vermietet
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch; Wertermittlungsverordnung; Wertermittlungsrichtlinien; Planunterlagen durch das Grundbuchamt Hof; Vermessungsamt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 26)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof, ca. 48.500 Einwohner
Verkehrslage / Entfernungen:	Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Kulmbacher Straße, dem Autobahnzubringer in Richtung Berlin/ München (A 9)
Wohnlage / Geschäftslage:	Einfache Wohn- u. Geschäftslage; Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Hof
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Wohnanlage mit 8 Mehrfamilienhäusern und 48 Wohneinheiten sowie Aussenanlagen
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Westlicher Stadtrand in Richtung Autobahn A 9; leichtes Gefälle des Geländes in Richtung Osten

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 27)

Straßenfront:	Das unregelmäßige Grundstück Flst. 2941/ 3 mit zwei Wohnblöcken und 8 Gebäudeeinheiten grenzt im Süden an die Kulmbacher Straße (ca. 70 m Straßenfront) und im Osten an den St.- Lukas- Weg (ca. 65 m)
Grundstücksgröße:	4.611 m; davon entfallen ein Miteigentumsanteil von 21,06/ 1.000 auf die zu bewertenden Wohneinheit (Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kulmbacher Straße als Hauptzubringerstraße nach Hof mit sehr hohem Verkehrsaufkommen. St.- Lukas- Weg als Nebenstraße mit wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	St.- Lukas- Weg bituminös befestigt ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Alle Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Grund; keine Grundwasserschäden erkennbar
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Eintragungen im Wohnungsbuch von Hof, Blatt 12878	eingetragener 21,06/ 1.000 Miteigentumsanteil am Flst. 2941/ 3, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Keller- und Bodenraum (St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15) – im Aufteilungsplan mit SE- Nr. II/ 12 bezeichnet -.
---	---

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Bebautes Land
----------------------	---------------

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

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

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 (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 und Aussenanlagen

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1952
Außenansicht:	Verputzte Fassade mit neuem Wärmeverbundsystem (Thermohaut)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise in Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände / Innenwände:	Tragende Wände in 36 cm und 24 cm Mauerwerk; nicht tragende Wände in 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Kunststeintreppen mit Metallgeländer und Kunststoffhandlauf in den Treppenhäusern

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster
Türen:	
Haus- Eingangstür:	Eingangstür als einfache Holz- Eingangstüre mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	einfache Holztüren mit Holzzargen und einfachen Beschlägen (dem Baujahr entsprechend)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfacher, veralteter Standard
Heizung / Warmwasserversorgung:	Keine Heizung vorhanden. Der Einbau einer neuen Heizungsanlage wird im vorliegenden Gutachten eingerechnet und in Abzug gebracht. Eine Beheizung der Räume erfolgt mittels zweier Elektro- Heizlüfter

Sanitäre Installation: Badezimmersausrüstung und - Installationen teilweise dem Baujahr entsprechend. Eine Komplettsanierung des Badezimmers wird in der vorliegenden Wertermittlung kostenmäßig ebenfalls in Abzug gebracht

Dach

Dachkonstruktion: „zimmermannsmäßiger“ Dachstuhl in Holzkonstruktion

Dachform / Dachneigung: Satteldach mit ca. 30° Dachneigung

Dacheindeckung: Neue Eindeckung als Bitumen- Schindeleindeckung

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: Gute Belichtung und Besonnung der Räume

Grundrissgestaltung: Einfache Grundrisse, den Bauplänen entsprechend

3.3 Lage-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Laut Aufteilungsplan Wohnung Nr. II/ 12

Die Bewertungswohnung SE- Nr. II/ 12 befindet sich in der Kreisstadt Hof (ca. 48,5 Tsd. Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12 ist ein Miteigentumsanteil an dem mit 8 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Flst. 2941/ 3, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15. Die zu bewertende Wohneinheit SE- Nr. II/ 12 befindet sich im Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 11. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Hof (Altstadt und Fußgängerzone) beträgt ca. 2,5 km.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt sechs Wohneinheiten. Über den Eingangsbereich und das Treppenhaus gelangt man in die zu bewertende Wohneinheit im 2. Obergeschoss, rechts. Die 2- Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 49 m² ist derzeit vermietet. Zur Wohneinheit SE- Nr. II/ 12 gehört ferner ein Keller- bzw. Abstellraum Die eingesehene Wohneinheit ist als stark sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig einzustufen.

Die Bewertungswohnung verfügt über einen Eingangsflur mit anschließender Wohnküche, sowie zwei Zimmern und einem kleinen Badezimmer.

Die Ausstattung und der Zustand der Wohneinheit sind als sehr einfach und stark modernisierungsbedürftig einzustufen. In der Wohnküche befindet sich eine einfache Küchenspüle. Ein Herd ist nicht vorhanden.

Das kleine Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Das Badezimmer ist als veraltet und komplett modernisierungsbedürftig einzustufen. Die Wohnungstüren sind als einfache Holztüren mit Holzzargen, dem Baujahr entsprechend ausgeführt. Die vorhandene Elektroinstallation ist als einfach und ebenfalls veraltet zu bezeichnen. Die Bewertungswohnung verfügt über Kunststoff- Isolierglasfenster.

Eine Modernisierung bzw. Sanierung der kompletten Innenräume wurde in der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt. Hierzu gehört der Einbau eines neuen Bades, die Modernisierung der Elektroinstallationen, der Einbau einer Heizungsanlage, der Einbau neuer Türen mit Zargen und eine Modernisierung der Innenausstattung.

Um den angestrebten Mietwertansatz und die angestrebte Restnutzungsdauer wie in der Wertermittlung angenommen zu erzielen, wird ein Sanierungs- u. Modernisierungsaufwand in Höhe von mind. 38 Tsd. € in der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt und in Abzug gebracht. Bei den ermittelten Kosten wird von Richtpreisen zur Grobkalkulation von Reparatur-, Modernisierungs- u. Sanierungskosten nach Simon/ Kleiber sowie eigener Erfahrungswerte ausgegangen. Die ermittelten Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten sind als Mindestkosten anzusetzen.

3.4 Außenanlagen

Grünflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern mit Klein- und Großhölzern. Befestigte bzw. asphaltierte und gepflasterte Zufahrten und Gehwege. Das Bewertungsgrundstück ist teilweise eingefriedet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12

Nachfolgend wird der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils**, verbunden mit **Sondereigentum an Wohnung samt Keller- und Bodenraum – im Aufteilungsplan mit SE- Nr. II/ 12 bezeichnet** -, an dem mit 8 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Flst. 2941/ 3 in 95030 Hof, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	12878	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	2941 / 3	<u>4.611 m²</u>

Miteigentumsanteil: 21,06/ 1.000 = rd. 97 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 15-20 WertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs.2 WertV).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch

den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete)

4.3 Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Gutachterausschuß der Stadt Hof **65,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Bodenrichtwert: 65,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 07.06.2023
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = Frei
 Bauweise = Geschlossen
 Grundstücksgröße: = 4.611 m² (Flst. 2941/ 3)
 Miteigentumsanteil
 SE- Nr. II/ 12:
 21,06/ 1.000 = rd. 97 m²
 Bebauungsplan = MI (Mischgebiet)

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert absolut [€]
bebautes Grundstück 21,06 / 1.000	frei	97,00	65,00	6.305,00
Summe		<u>97,00</u>		<u>6.305,00</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 insgesamt **6.305,00 €**.

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 Vergleichswertverfahren (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. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 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 des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12

Gebäudebezeichnung	Wohneinheit	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 11	Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12	49,00	0,51	25,00	300,00
Summe		49,00		25,00	300,00

Gebäudebezeichnung	Wohneinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 11	Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12	49,00	6,00	294,00	3.528,00
Summe		49,00		291,00	3.528,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 3.228,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.528,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 952,56 €
jährlicher Reinertrag	= 2.575,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 6.305,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 283,73 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.291,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,666
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.485,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.305,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 46.790,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.000,00 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12	= 8.790,35 €
	rd. 9.000,00 €

Der **Ertragswert** für den **21,06/ 1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12** am bebauten Grundstück Flst. 2941/ 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 mit rd.

9.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde der Aufteilungsplanung entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings im vorliegenden Fall verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1952 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 13 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	2,0	0,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		5,0	8,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1952 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($65 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} = 29$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 29 \text{ Jahre} = 1994$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Methode.

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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen und Sanierungen	- 38.000,00 €
• Einbau einer neuen Heizungsanlage • Modernisierung/ Böden/ Wände/ Decken • Modernisierung Innentüren und Wohnungseingangstüre • Modernisierung bzw. Einbau eines neuen Badezimmers • Modernisierung Elektroinstallationen	
Summe	- 38.000,00 €

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 und

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe 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 miteinbezogen 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 – anscheinlich 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 erzielenden 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 des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 11
Wohneinheit	(Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12)
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	49,00 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2023 (2015 = 100)	164,00
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2015) • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.148,00 €/m² WF 1.882,72 €/m² WF
Herstellungskosten • Normgebäude	92.253,28 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	92.253,28 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 65 Jahre 36 Jahre 44,62 % 41.163,41 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	51.089,87 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	51.089,87 €

Gebäudesachwerte insgesamt	51.089,87 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 2.043,59 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 53.133,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.305,00 €
vorläufiger Sachwert	= 59.438,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 53.494,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12	= 15.494,62 €
	rd. 15.500,00 €

Der **Sachwert** für den **21,06/ 1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12** am bebauten Grundstück Flst. 2941/ 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 mit rd.

15.500,00 € geschätzt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (51.089,87 €)	2.043,59 €
Summe	2.043,59 €

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

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Mehrfamilien-Wohnhäuser (MFH)
 Gebäudeart: MFH - dreigeschossig
 Gebäudetyp: KG + 3 Geschosse, SD (nicht ausgeb.), Zweispänner
 Ausstattungsstandard: einfach bis gehoben

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

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 %	1,0				
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 %	43,0 %	31,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	43,0	466,55
2	1.180,00	31,0	365,80
3	1.350,00	26,0	351,00
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.183,35
gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.183,35 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

□ Reihennittelhäuser * 0,97

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.147,85 €/m² WF

rd. 1.148,00 €/m² WF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde den Aufteilungsplänen entnommen und vom Sachverständigen 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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. Dieser Wertermittlung werden veröffentlichte durchschnittliche pauschalisierte BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND- Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Methode.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 10 % 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt 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. **9.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **15.500,00 €** 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (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** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[15.500,00 € \times 1,000 + 9.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 12.250,00 €$.

8. Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **15.500,00 €**.

Der aus den „**Verfahrensergebnissen**“ ermittelte **Verkehrswert des 21,06/ 1.000 Miteigentumsanteils**, verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung samt Keller- und Bodenraum – im Aufteilungsplan mit SE- Nr. II/ 12 bezeichnet –** an dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten **Grundstück Flst. 2941/ 3** in 95030 Hof, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15

Grundbuch	Blatt
Hof	12878

Gemarkung	Flurstück
Hof	2941 / 3

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 mit rd.

12.250,00 €

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 12. Juni 2023

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



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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)

WMR:

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

DIN 283:

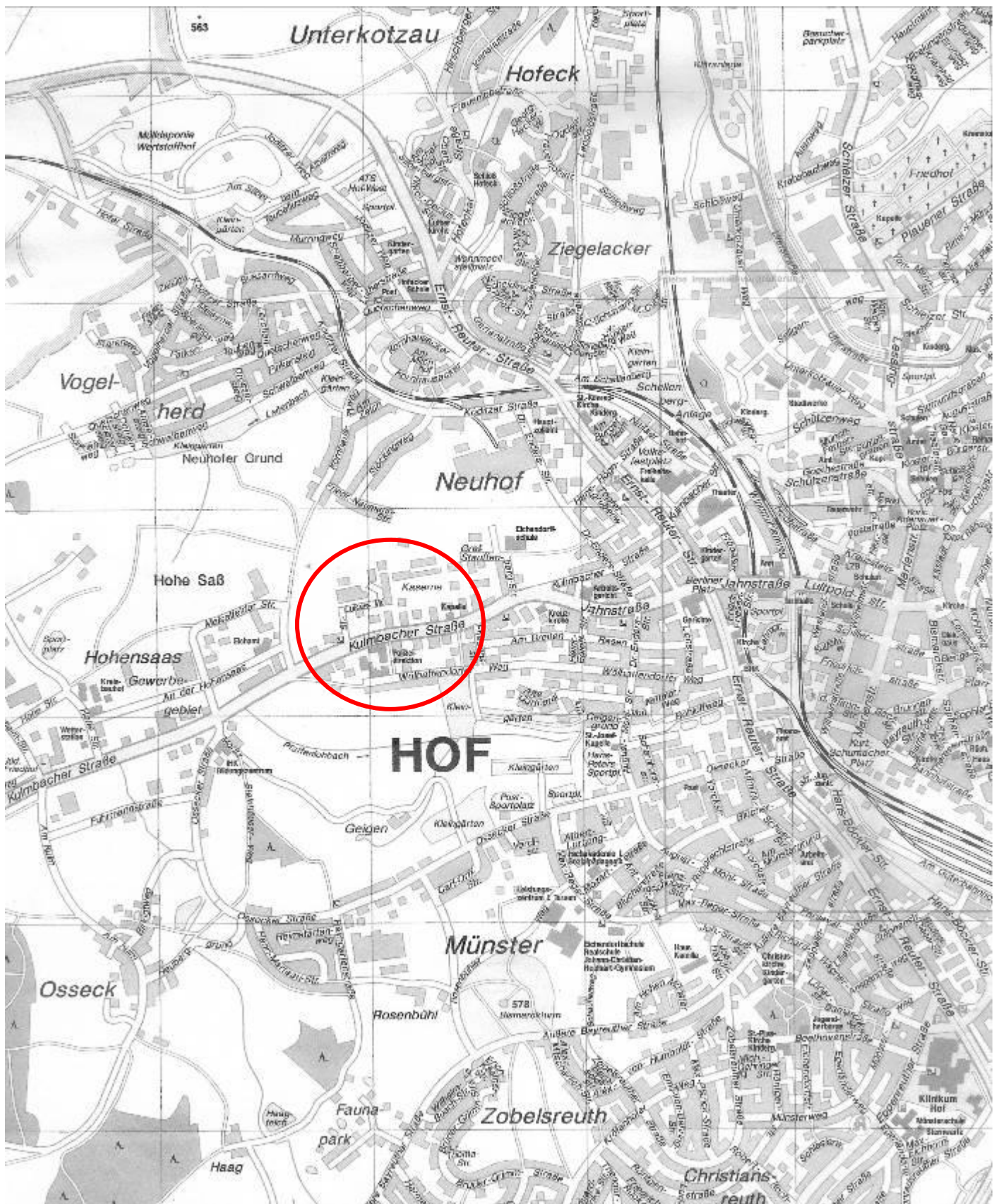
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

2 Wohnfläche des Miteigentumsanteils SE- Nr. II/ 12

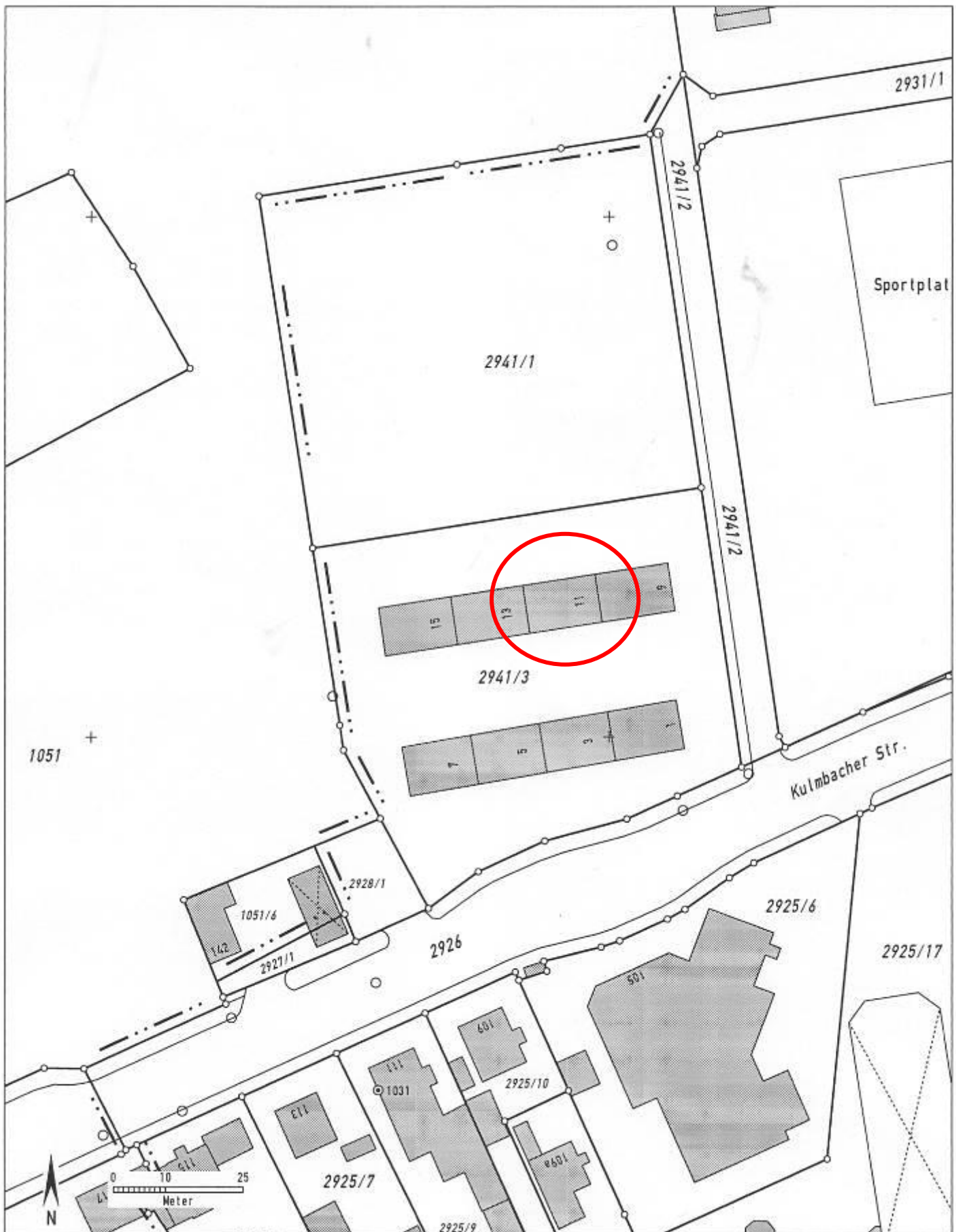
Zimmer 1:	$3,74 * 4,125$	=	15,43 m ²
Zimmer 2:	$3,74 * 4,125$	=	15,43 m ²
Zimmer 3:	$2,91 * 4,125 - 0,60 * 0,35$	=	11,79 m ²
Bad:	$1,70 * 2,275$	=	3,87 m ²
Flur:	$1,70 * 1,73 - 0,60 * 0,35$	=	2,73 m ²

Wohnfläche gesamt: = rd. 49,25 m²

Ortsplan von Hof

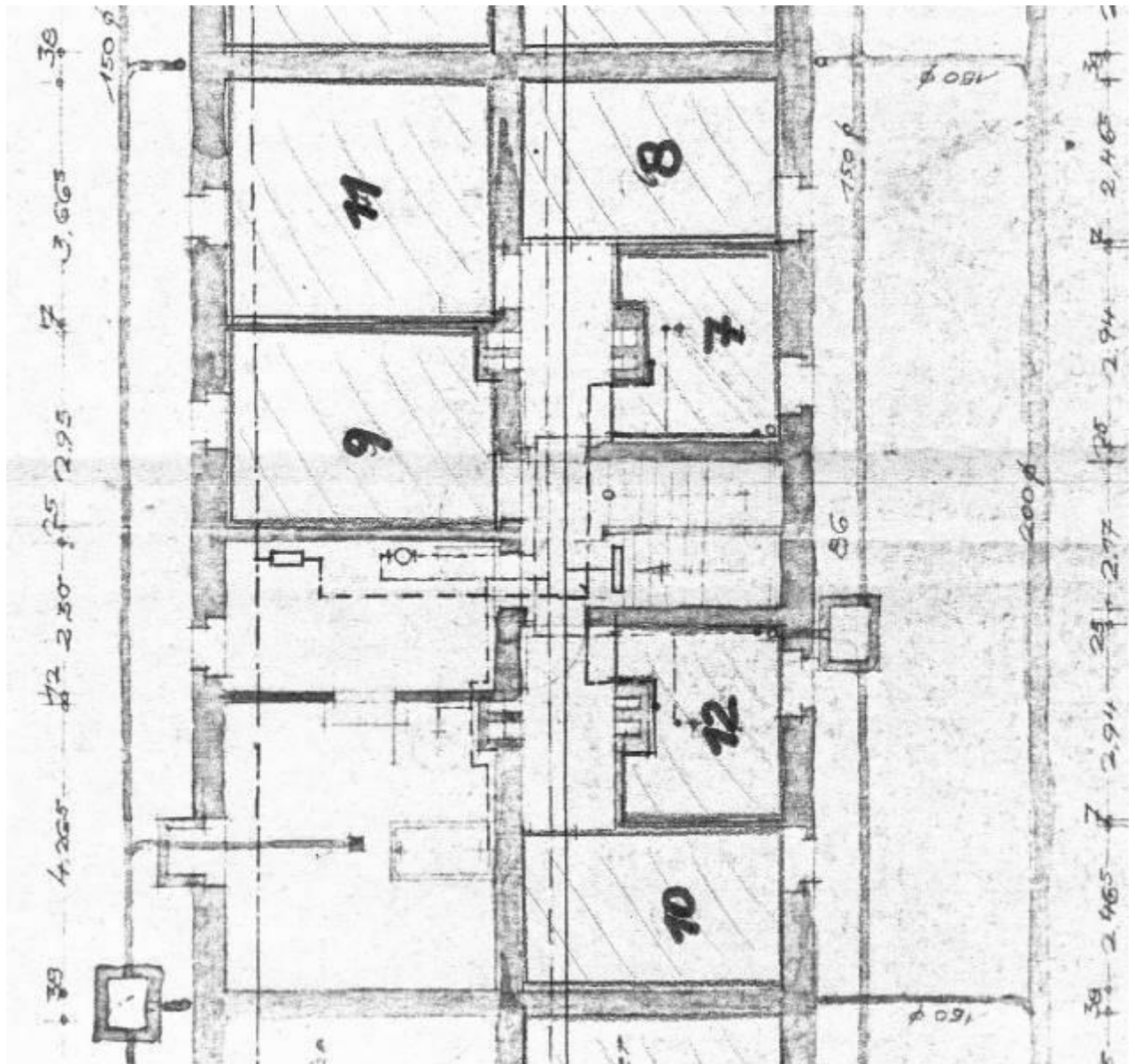


Lageplan M 1:1000

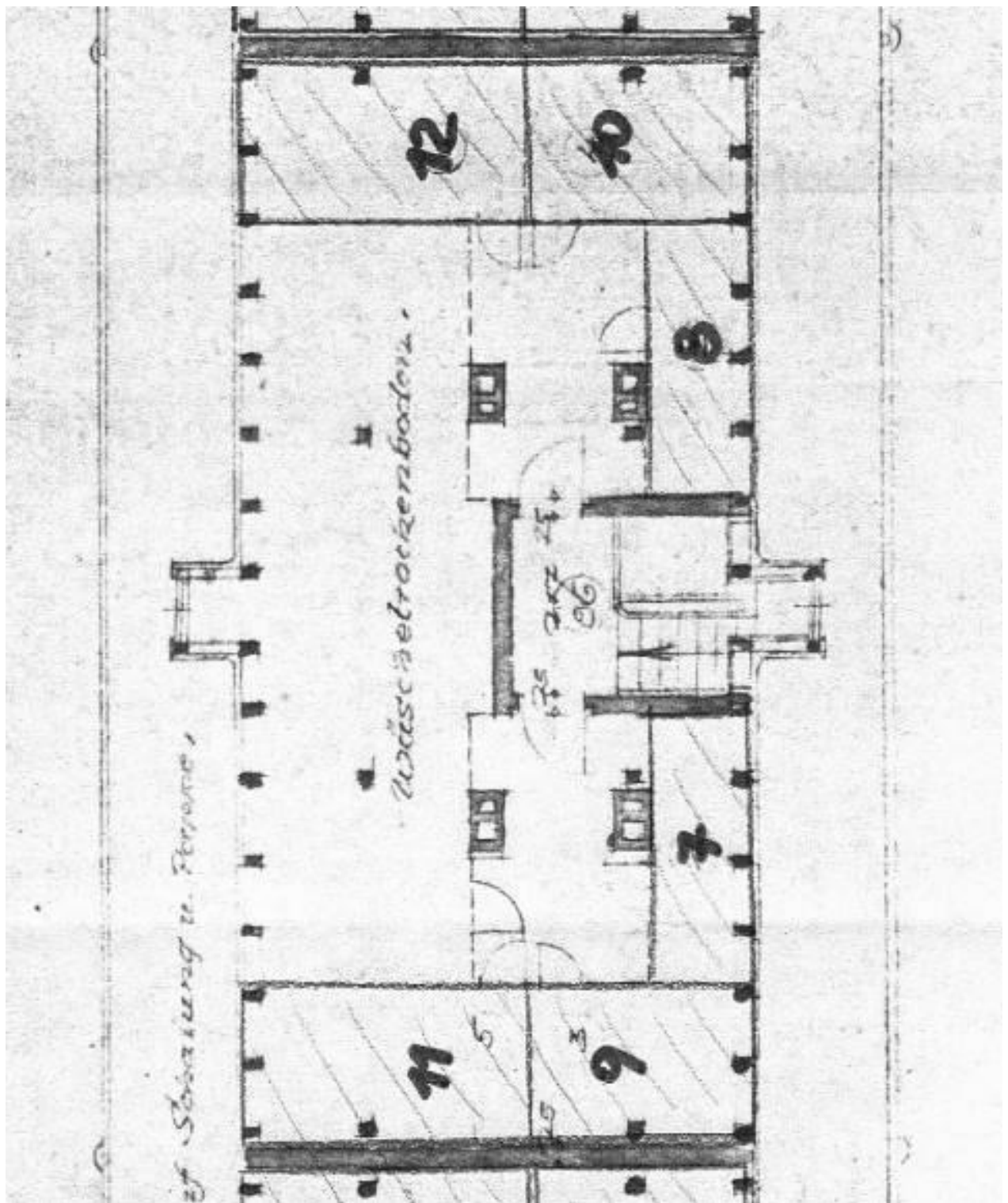


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

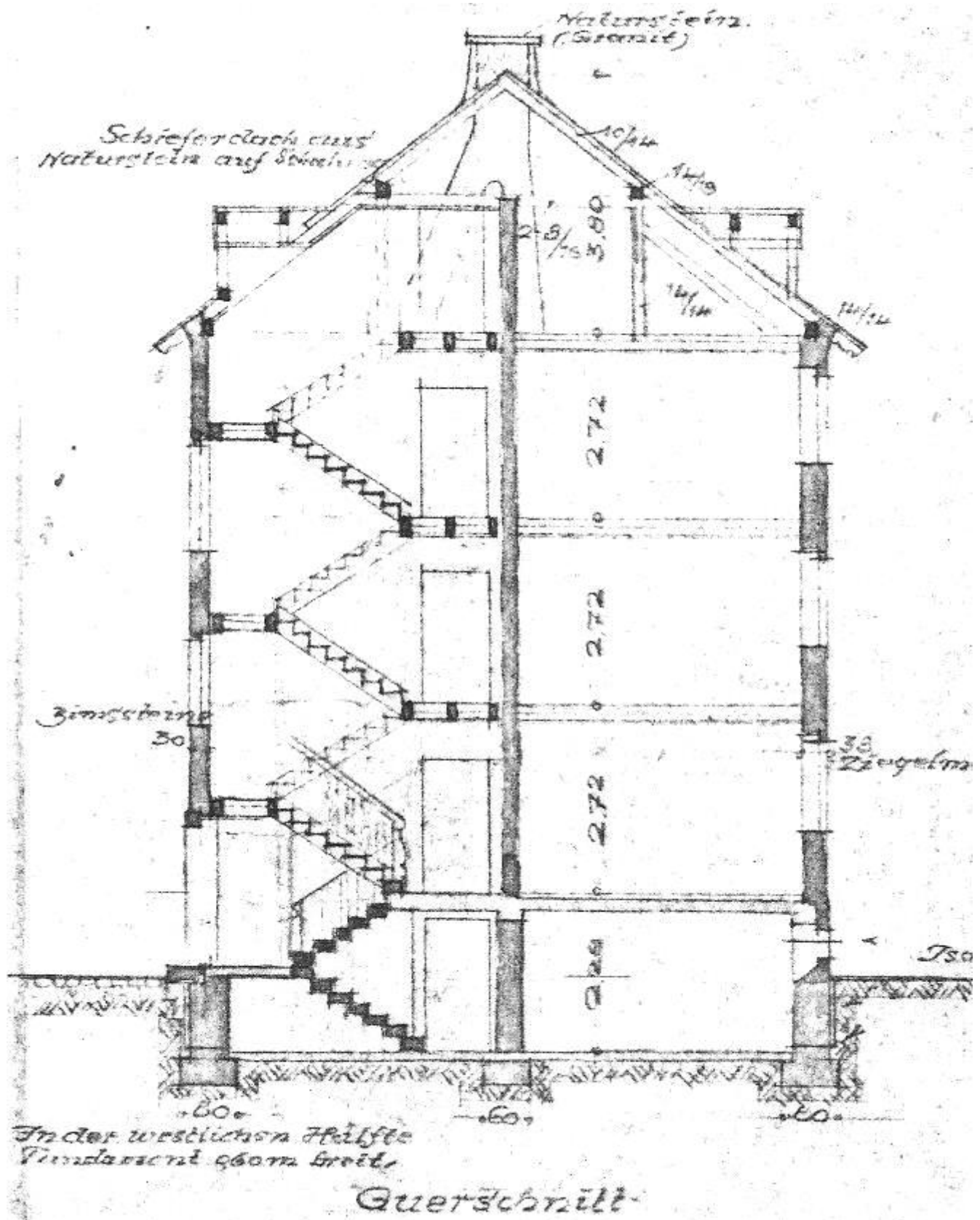
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt durch das Bewertungsgebäude



Bildmaterial

Ansicht der vier Mehrfamilienhäuser (Block II) St.- Lukas-Weg 9, 11, 13 und 15 von Nordwesten



Blick auf das Bewertungsgebäude St.- Lukas- Weg 11. Der zu bewertende Miteigentumsanteil SE- Nr. II/ 12 mit ca. 49 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss, rechts



Ansicht der Mehrfamilienhäuser St.- Lukas- Weg 9, 11, 13 und 15 von Nordosten



Bildmaterial

Ansicht der Mehrfamilien-
häuser St.- Lukas- Weg 9, 11,
13 und 15 von Südosten



Blick auf den zu bewertenden
Miteigentumsanteil
SE- Nr. II/ 12 von Süden



Blick auf die vier Mehr-
familienhäuser St.- Lukas-
Weg 9, 11, 13 und 15
(Block II) von Südwesten.
Zu den Außenanlagen zählen
in erster Linie Grünflächen,
asphaltierte und gepflasterte
Zufahrts- und Zugangswege,
sowie diverse Klein- und
Großhölzer

