

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: 20.07.2024
Az.: 2 K 34/24 (XXX)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 95138 Bad Steben, Bobengrüner Straße 1

Grundbuch
Thierbach

Blatt
494

Gemarkung
Thierbach

Flurstück
490/2

Eigentümer *Frau*
(lt. Grundbuch): *XXX*



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.07.2024 ermittelt mit rd.

145.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht 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	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.6	Wertermittlung des Rechts Abt. II/4	22
4.7	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Anlagen	25
6.1	Regional- und Stadtplan	25
6.2	Lageplan.....	26
6.3	Planunterlagen.....	27
6.4	Bildanlage.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienhaus und Doppelgarage

Objektadresse: Bobengrüner Straße 1
95138 Bad Steben / OT Thierbach

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Thierbach; Flst.-Nr.: 490/2;
Fläche: 778 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 10.06.2024

Eigentümer: *Frau*
XXX

Gläubiger: *XXX*

Wohnrecht (EG-Wohnung): *Frau*
XXX

Kaminkehrer: *XXX*

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.07.2024

Qualitätsstichtag:	06.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	24.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXX, tlw. Frau XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 17.06.2024); Eintragungsbewilligung vom 22.02.2023 UVZ-Nr. E 347/2023; Planunterlagen; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Mietspiegel; Sterbetafel (2020/2022); Vervielfältiger für den Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof, Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Steben mit 21 Ortsteilen, ca. 3.400 Einwohner; OT Thierbach, ca. 180 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	- ca. 4 km nach Bad Steben - ca. 7 km nach Naila - ca. 19 km zur Kreisstadt Hof - ca. 14 km zur A9 - ca. 17 km zur A72 - ca. 24 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	- Ortsrandlage - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Steben vorhanden - umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Bad Steben und Naila
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

Dorfgebiet, mehrgeschossige Wohn- und
Geschäftshäuser

Beeinträchtigungen:

das Grundstück ist von öffentlicher Verkehrsfläche
ingerahmt

Topografie:

das Grundstück ist leicht nach Süden geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßiges Vieleck

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Staatsstraße

Straßenausbau:

bituminös; mit Gehweg, einseitig

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

alle Ver- und Versorgungsleitungen sind in der
Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- das Wohnhaus steht im Nord-Ost-Bereich des
Grundstücks
- die Doppelgarage steht mit der Süd-Ost-Seite
direkt auf der Grundstücksgrenze
- das Grundstück grenzt auf der Nord-West-Seite
direkt an die Bobengrüner Straße, auf der
Nord-Ost-Seite an den Froschbachweg und auf der
Süd-Seite an einen Fahrradweg

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

- zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück
trocken
- die Möglichkeit von Oberflächenwasser ist durch
den Bachlauf gegeben
- im südlichen Bereich wird das Grundstück von
einem gesetzlich geschützten Biotop mit
renaturierten Bachabschnitten ingerahmt
- lt. Angaben bestand bisher durch den
höherliegenden Fahrradweg keine
Oberflächenwasserproblematik

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/1:

- Zaunrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 490 und Flst. 500
- eingetragen am 29.05.1916

Abt. II/4:

- Wohnungs- und Mitbenützungsrecht - bedingt - für XXX,
geb. am 21.10.1964
- lt. Bewilligung vom 22.02.2023
UVZ-Nr. E 347/2023 (EG – Wohnung)
- eingetragen am 03.03.2023

Abt. II/5:

- Auflassungsvormerkung - befristet - Anspruch bedingt - für XXX,
geb. am 21.10.1964
- lt. Bewilligung vom 22.02.2023
UVZ-Nr. E 347/2023
- eingetragen am 03.03.2023

Abt. II/6:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet
- eingetragen am 23.05.2024

Anmerkung:

- Auflassungsvormerkung Abt. II/5 nicht bewertet
Vormerkungsberechtigter hat gemäß Bewilligung, alle seiner Vormerkung vorgehenden und zugestimmten, im Grundbuch eingetragenen Rechte, zur weiteren dinglichen Haftung zu übernehmen
- 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:

nicht bekannt

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Dorfgebiet MD

Festsetzungen im Bebauungsplan: das Grundstück liegt lt. Auskunft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Innenbereichssatzung: keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: 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 ab.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

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

EG – Wohnung:

- Nutzung des eingetragenen Wohnrechts durch Frau XXX

OG/DG – Wohnung:

- durch Fam. XXX selbst wohnlich 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: Zweifamilienhaus und Doppelgarage

Baujahr: - 1920 (geschätzt) – Wohnhaus
- 1986 – Doppelgarage

Modernisierung: - 1963 – Anbau
- 1972 – Aufstockung
- 2010 – Dach / Fenster
- 2020 – Heizkörper und -verteilung
- 2022 – Solaranlage mit Speicher und Wallbox
- regelmäßige Instandhaltung

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: Putz, gestrichen; Natursteinsockel

Ausführung und Ausstattung**Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	über KG: Stahlsteingewölbedecke über EG - DG: Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	- Podesttreppe mit Glasüberdachung - Eingang zum Windfang und Treppenhaus - Nebeneingang zum KG - Garage im KG
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschosstreppe:	Holztreppen
Treppe zum Spitzboden:	Einschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Kellerräume; Heizraum; Flur mit Treppenaufgang und Außenzugang; Garage
Erdgeschoss:	Windfang mit Treppenaufgang EG-Wohnung: 4 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur; Balkon
Obergeschoss:	3 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur mit Treppenaufgang; Balkon
Dachgeschoss:	5 Zimmer; WC; Flur mit Treppenaufgang
Spitzboden:	Dachraum

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
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz; Kunststoffplatten

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz

Bad/WC:

<u>EG</u> Bad:	Badewanne; Dusche; Waschbecken; WC
WC:	Waschbecken; WC
<u>OG</u> Bad:	begonnener Rückbau auf Rohbau
WC:	Waschbecken; WC
<u>DG</u> WC:	begonnener Rückbau auf Rohbau

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

Terrasse/Balkon:

Bodenbeläge:	Holzdielen; Betonboden
--------------	------------------------

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Türen:	
Eingangstür:	Kunststoffhaustür mit Glasfeld
Zimmertüren:	Holzzargentüren, tlw. mit Glasfeld

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Installation; tlw. offenliegend; Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox
Heizung / Warmwasserversorgung:	2020 neue Heizkörper; Heizanlage zur Zeit demontiert
Sanitäre Installation:	einfache Installation; tlw. offenliegend; tlw. begonnener Rückbau auf Rohbau

Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Estrichboden; PVC
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	einfache Holzrahmenfenster
Nebeneingangstür:	einfache Holztür mit Glasfeld
Garagentor:	zweiflügliges Holztor
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pappschindeln
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielen
Kamin:	gemauerter Kamin

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage:

- gemauerte Garage; verputzt; gestrichen
- Pultdach mit Schiefereindeckung
- zwei Sektionaltore mit el. Antrieb
- Nebeneingang und zwei Fenster
- Spitzbodenzugang über Giebelfenster

3.4 Außenanlagen

- gepflasterte Hofeinfahrt vor den Garagen
- Gehwege und Freiflächen mit Waschbetonplatten; tlw. asphaltiert; tlw. betoniert
- Stützmauern
- Einfriedung mit Jäger- und Lattenzaun
- Zaunsäulen aus Fertigteilen, tlw. gemauert
- große, zusammenhängende Gartenfläche
- Zisterne

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung
- Zisterne
- Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox

Belichtung und Besonnung:

gut, das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet

Grundrissgestaltung:

- zweckmäßig
- EG-Wohnung: Bad als Durchgangszimmer
- die Abgeschlossenheit der EG-Wohnung und OG/DG-Wohnung bereits tlw. fertiggestellt

Bauschäden und Baumängel:

- tlw. Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- Fliesenschäden
- tlw. verwitterte Holzbauteile
- tlw. verwitterter Fassadenanstrich

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- Ausbauarbeiten tlw. nicht fertiggestellt
- Sanitäreinrichtungen tlw. begonnen auf Rohbau zurückzuführen
- demontierter Heizkessel

sonstige Besonderheiten:

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- ggf. notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt

Zustand des Bewertungsobjekts:

- gepflegter Allgemeinzustand
- nur geringer Unterhaltsstau

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 95138 Bad Steben, Bobengrüner Straße 1 zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Thierbach	12	494
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Thierbach	490/2	778 m ²

4.2 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 21), 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 06.07.2024
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstücksfläche = 778 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 33,00 €/m²	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	33,00 €/m²	
--	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.07.2024	× 1,05	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	34,65 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Rechte	Abt. II/1		× 0,95	geringer Werteinfluss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	32,92 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 32,92 €/m²
Fläche			× 778 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 25.611,76 € <u>rd. 25.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2024 insgesamt **25.600,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	650,00 €/m ² BGF	300,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	471,00 m ²	39,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	315.150,00 €	11.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	571.366,95 €	21.212,10 €
Regionalfaktor	x	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	599.935,30 €	22.272,71 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		68,75 %	58,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,4167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	187.479,78 €	9.281,04 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	22.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.479,78 €	9.281,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		218.760,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.125,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.886,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	257.486,47 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	244.612,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.000,00 €
Sachwert	=	144.612,15 €
	rd.	145.000,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Eingangsüberdachung	2.000,00 €
Zisterne	7.000,00 €
Summe	<u>9.000,00 €</u>

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox	22.000,00 €
Summe	<u>22.000,00 €</u>

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (218.760,82 €)	13.125,65 €
Summe	<u>13.125,65 €</u>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung Sanierung und Instandsetzung (240 m ² X 400,- €/m ² = 96.000,- €) ~100.000,00 €	100.000,00 €
u.a.:	
- Fertigstellung und Instandsetzung Bäder (ca. 26.000,-€)	
- Fertigstellung und Instandsetzung WC's (ca. 12.000,-€)	
- Heizkessel / Speicher / ggf. Brennstofflager (ca. 22.000,-€)	
- Fertigstellung: Ausbau / Wohnungsabgeschlossenheit (ca. 15.000,-€)	
- Putz- und Mauerwerkssanierung (KG)	
- Feuchtigkeitssanierung (KG)	
- ggf. energetische Sanierung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- Instandsetzung der Außenanlage	
- Fassadeninstandhaltung	
Summe	<u>100.000,00 €</u>

Erläuterung zur Sachwertberechnung

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 schadhafte 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 Instandhaltungszustaus 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 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.

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung – EG	85,00		5,50	467,50	5.610,00
	Wohnung – OG/DG	155,00		5,00	775,00	9.300,00
	Garage – KG		1,00	25,00	25,00	300,00
Doppelgarage	Doppelgarage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe		240,00	2,00		1.317,50	15.810,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.810,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.952,50 €
jährlicher Reinertrag	= 11.857,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 25.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 576,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.281,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 213.919,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 239.519,80 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 239.519,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 100.000,00 €
Ertragswert	= 139.519,80 €
	rd. 140.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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.

4.6 Wertermittlung des Rechts Abt. II/4

- marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die mit dem Wohnrecht bezeichnete Wohneinheit (mtl. ~470,- €; Jahresmiete: **5.640,-€**)
- Jahreshöchstmiete: Immobilienwert geteilt durch 18,6 (145.000,- € : 18,6 = 7.796,70 €)
- XXX, geb. am 21.10.1964, Vollendetes Lebensalter: 49 Jahre
- lt. Sterbetafel 2020/2022 erwartete Wohnrechtsnutzung: 35,24 Jahre
- Vervielfältiger für den Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2024: **15,850**

Jahresmiete X Vervielfältiger = Wert des Wohnrechts

$$5.640,-€ \times 15,850 = 89.394,-€$$

~ 89.000,00 €

Der Wert des Wohnrechts Abt. II/4 wird zum Stichtag 06.07.2024 mit rd. 89.000,00 € geschätzt.