

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt

Bismarckstraße 3
95028 Hof (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 35/ 20
07.10.2020

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
der unbebauten **Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21**, sowie der
mit einem **Siedlerhaus bebauten Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und**
Flst. 296/ 21 in 95032 Hof, Nähe Moschendorfer Straße

Grundbuch	Blatt
<i>Hof</i>	<i>6505</i>
Gemarkung	Flurstücke
<i>Moschendorf</i>	<i>296/ 20; 296/ 21</i>

Nähe Moschendorfer Straße

95032 Hof



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
20.08.2020 ermittelt mit rd.

Flst. 296 / 20	74.500,00 €	(Lfd. Nr. 2)
Flst. 296 / 21	7.500,00 €	(Lfd. Nr. 1)

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	
3.	Beschreibung des Gebäudes	6
4.	Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsgrundstücke	7
4.1	Grundstücksdaten	
4.2	Benennung der Grundstücke und Teilflächen	
4.3	Grundstücksmerkmale	
4.4	Bodenrichtwert u. allgemeine Grundstücksbeschreibungen	
4.5	Allgemeine Grundstücksbeschreibung und Wahrscheinlichkeit der Bebauung der zu bewertenden Grundstücke	7
5.	Wertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 20	9
5.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flst. Flst. 296/ 20	
5.2	Verkehrswert des Grundstücks Flst. 296/ 20	9
6.	Wertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 21	10
6.1	Bodenwertermittlung für das Grundstücks Flst. 296/ 21	
6.2	Verkehrswert des Grundstücks Flst. 296/ 21	10
7.	Wertermittlung für die Pachtfläche (Teilfläche aus Flst. 296/ 20 u. 296/ 21)	11
7.1	Bodenwertermittlung für die Pachtfläche (Teilfläche Flst. 296/ 20)	
7.2	Bodenwertermittlung für die Pachtfläche (Teilfläche Flst. 296/ 21)	12
7.3	Wert der Pachtfläche (Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21)	12
8.	Verkehrswert der Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21	13
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis	14
2	Ortsplan von Hof	15
3	Lageplan M 1:1000 (Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21)	16
4	Lageplan (Pachtfläche als Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21)	17
5	Aktueller Flächennutzungsplan	18
6	Bildmaterial	19

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 16.07.2020
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2020
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2001; 06.04.2016 und 20.08.2020
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und Mitglieder der Siedlervereinigung Hof Süd e.V.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Stadtbauamt Hof; Bodengutachten durch das Institut für Umweltschutz und Wasseruntersuchung GmbH „IFUWA“; Grundbucheinsicht; Unterlagen durch das Ordnungsamt (Naturschutz); Besprechung mit Verantwortlichen der Siedlervereinigung Hof Süd e.V.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 15)

Ort und Einwohnerzahl:	Hof; ca. 47.500 Einwohner
innerörtliche Lage:	Im Ortsteil Moschendorf (nähe Alsenberg) gelegen
Wohnlage:	Das Gelände wird nach Süden u. Osten von Bahnanlagen der DB begrenzt, nach Westen schließen sich Wohnbebauungen der Moschendorfer Straße an
Art der Bebauung:	Keine Bebauung vorhanden. Auf einer Teilfläche der Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 befindet sich ein Siedlerhaus der Siedlervereinigung Hof Süd e.V. (Das Siedlerhaus ist nicht Bestandteil vorliegender Verkehrswertermittlung und befindet sich im Eigentum der Siedlervereinigung Hof Süd e.V.)
Immissionen:	Lärmbeeinträchtigung durch unmittelbare Nähe zu den Bahngleisen der DB - AG
topografische Grundstückslage:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im südlichen Stadtgebiet von Hof, im Ortsteil Moschendorf am Westhang des Saaletales

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 16)

Straßenfront: Moschendorfer Straße	Flst. 296/ 20: ca. 175 m
mittlere Tiefe:	Flst. 296/ 20: ca. 70 m Flst. 296/ 21: ca. 10 m
Grundstücksgröße:	Flst. 296/ 20: 11.795 m ² Flst. 296/ 21: 2.335 m ²
Bemerkungen:	Unregelmäßige Grundstücksflächen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt, ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ein Teil des bereits aufgeschütteten Erdwalls (Lärmschutzwall) befindet sich auf dem Grund der DB – AG
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Stark kontaminierte Grundstücke laut Bodengutachten durch das Institut für Umweltschutz und Wasseruntersuchung GmbH „IFUWA“.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Vorliegende Bodengutachten über die Altlastensituation wurden im Gutachten berücksichtigt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Belastungen der Grundstücke in Abt. II:

1. Rohrleitungs- und Betretungsrecht für die Stadt Hof. Gem. Bewilligung v. 31.07.1914 u. 03.04.1922 eingetragen am 06.10.1914, aus Band 90 Blatt 3167 mit Teilflächen aus Flst. 296 lt. VN 1730 hierher übertragen auf d. gesamte BVNr. 1,2, Rang vor Abt. III/1,2 eingetragen am 11.11.1996.
2. Verpflichtung zur Duldung aller Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb, sowie Abwehrmaßnahmenverzicht für d. Deutsche Bahn AG, gem. Bewilligung vom 11.08.1999/ 19.01.1996 im Gleichrang mit Abt. II/3 und im Rang vor Abt. III/1,2 eingetragen am 11.11.1996.
3. Reallast (Einfriedungserhaltungsverpflichtung) für d. Deutsche Bahn AG, gem. Bewilligung vom 11.08.1995 / 19.01.1996 im Gleichrang mit Abt. II/2 und im Rang vor Abt. III/1,2 eingetragen am 11.11.1996.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

MI = Mischgebiet
Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die Bewertungsgrundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 besteht kein Bebauungsplan

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:

Auf einer Teilfläche der Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 befindet sich ein Gebäude der Siedlervereinigung Hof- Süd e.V. (siehe Seite 17)

Die Pachtfläche mit einer Gesamtfläche von rd. 720 m² wird durch die Siedlervereinigung Hof- Süd e.V. gepachtet.

Pachtbeginn war der 1. September 1998. Die Pachthöhe beträgt derzeit rd. 358,00 €. Der Pachtzeitraum verlängert sich ab dem 26.10.2016 jeweils immer automatisch um zwei Jahre.

Im vorliegenden Gutachten wird die Teilfläche ohne Gebäude zur Info gesondert berechnet (Seite 11)

3 Beschreibung des Gebäudes

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

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Gerätehaus; Siedlerhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) – Doppelgarage –

Baujahr: 1998

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Zwei Fertigteilgaragen mit Satteldach

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton B 15

Umfassungswände: Stahlbeton

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Stahlbeton

Innen- u. Außenwand-
bekleidung: Kunststoff - Spritzputz in hellem Farbton;
wischfester Innenanstrich

Fenster und Türen

Fenster: Holz/ Kunststoff

Türen: Holzeingangstür

Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Braas – Frankfurter Pfanne

4 Ermittlung des Verkehrswerts der Bewertungsgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für die **unbebauten Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21**, sowie die mit einem **Siedlerhaus bebaute Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21** in 95032 Hof, Nähe Moschendorfer Straße zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	6505	
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Moschendorf	296 / 20	11.795 m ²
	296 / 21	2.335 m ²
Fläche insgesamt:		<u>14.130 m²</u>

4.2 Benennungen der Grundstücke und Teilflächen:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flst. 296 / 20	unbebaut: (11.795 m ² - 588 m ²)	11.207,00 m ²
Flst. 296 / 21	unbebaut: (2.335 m ² - 132 m ²)	2.203,00 m ²
Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21) bebaut	Pachtfläche Siedlerhaus (Seite 17)	720,00 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		<u>14.130,00 m²</u>

4.3 Grundstücksmerkmale der Bewertungsgrundstücke

Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV 1988) sind Flächen, die nach ihrer Eigenart, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. Beim Bauerwartungsland steht fest „was“ noch „wann“ gebaut werden kann. Der Käufer trägt also ein erhebliches Risiko hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung.

4.4 Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Es ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert.

4.5 Allgemeine Grundstücksbeschreibung und Wahrscheinlichkeit einer Bebauung der zu bewertenden Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 sind laut Gutachterausschuß der Stadt Hof momentan noch als „Bauerwartungsland“ eingestuft. Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich.

- Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten
- Im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland (Mischgebiet) dargestellt.
- Ein Bebauungsplan für die Bewertungsgrundstücke besteht nicht

Es wird im vorliegenden Fall, d. h. zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens ausdrücklich darauf hingewiesen, daß momentan Änderungen am Flächennutzungsplan durch die betreffenden Stellen im Stadtbauamt Hof durchgeführt werden.

Nach Gesprächen mit Mitarbeitern des Stadtbauamtes ist davon auszugehen, daß die betreffenden Grundstücke zukünftig nicht mehr als Bauerwartungsland im Außenbereich eingestuft werden.

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes wie beschrieben, würde somit eine zukünftige Nutzung bzw. Bebauung ausgeschlossen sein.

Die Grundstücke würden somit künftig nur noch als Grünland, Unland, Biotop oder Ausgleichsflächen im Außenbereich eingestuft werden.

Bis zur amtlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bodenwert aufgrund der sehr niedrigen Bauerwartung bzw. der geringen Wahrscheinlichkeit einer Bebauung nur noch mit 15 % v. H. von baureifem Land gerechnet.

Bodenrichtwert für baureifes Land: **70,00 €/m² (ebf) 100 %**

Anpassung nach **Gerardy** für **Bauerwartungsland**: 15 - 40 % v. H. von baureifem Land

Eine Bebauung der Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 ist nur sehr eingeschränkt möglich

Für eine zweigeschossige Bebauung auf d. Flst. 296 / 20 ist ein Lärmschutzwall (auf Flst. 296 / 21) mit einer Höhe von ca. 5,0 m und einer Sockelbreite von ca. 13,0 - 15,0 m nötig (laut Auskunft des Stadtbauamtes). Es wird darauf hingewiesen, daß sich der vorhandene Lärmschutzwall im derzeitigen Zustand teilweise auf Grund und Boden der Deutschen Bahn AG befindet (ca. 4.400 m²).

Eine weitere Einschränkung der Bebauung ist zusätzlich auf eine starke Kontaminierung der Grundstücke zurückzuführen. Auf dem Gelände wurde früher Auffüllmaterial ungeordnet abgelagert. Im Zuge eventueller Baumaßnahmen sollte daher anfallender Erdaushub durch begleitende Aushubüberwachung, Mischprobung u. Laboranalytik auf die spezifischen Schadstoffe untersucht werden.

Nach repräsentativer Mischbeprobung kann dann in Abhängigkeit v. d. Analysenergebnissen nach Rücksprache mit den Fachbehörden über eine wirtschaftlich vertretbare Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeit für belastetes Aushubmaterial entschieden werden (evtl. Verbauung in d. vorhandenen Lärmschutzwall).

Der Grundstückswert von Flst. 296/ 20 wird im vorliegenden Fall auf Grund der starken Bodenkontaminierung und Vegetation um 40 % gemindert.

Der Grundstückswert von Flst. 296/ 21 (Bodenkontaminierung, Vegetation und Lärmschutzwall) wird im vorliegenden Gutachten um 70 % gemindert.

Außenanlagen/ Biotopflächen:

Das zu bewertende Gebiet (Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21) wurde als Biotop ausgewiesen (Biotop 204 der Biotopkartierung). Im Falle einer Bebauung ist vom Bauherrn eine Ausgleichsfläche von 7.200 m² bereitzustellen. Die Fläche ist bis spätestens Baubeginn für Zwecke des Naturschutzes u. der Landschaftspflege zu sichern (Übergang an die Stadt Hof oder Dienstbarkeit).

Auf der Ausgleichsfläche sind Maßnahmen für rd. 11.044,- € durchzuführen (1,53 €/ m²). Anerkannt werden nur Flächen, die von d. Unteren Naturschutzbehörde als geeignet beurteilt wurden.

5. Verkehrswertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 20

5.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 20

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepaßt.

Bodenrichtwert (ebf) für gehobene Wohnbauflächen (Bauland)	<u>70,00 €/ m²</u>
Abschläge zur Anpassung an	
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) Nach Gerardy (Bauerwartungsland) 15 % von 70,00 €/ m ²	10,50 €/ m ²
Abzgl. 40 % Abschlag (Altlasten laut Bodengutachten und sehr starke Vegetation)	- <u>4,20 €/ m²</u>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	= <u>6,30 €/ m²</u>

Auf der Grundlage des „angepaßten Bodenrichtwerts“ wird der Gesamtbodenwert wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
(Flst. 296/ 20)	Bauerwartungsland (unbebaut)	11.795	6,30	74.308,00
Summe		11.795		<u>74.308,00</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 insgesamt rd. **74.500,00 €**.

5.2 Verkehrswert des Grundstücks Flst. 296/ 20

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **74.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück **Flst. 296/ 20** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 mit rd.

74.500,00 €

geschätzt.

6. Verkehrswertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 21

6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 296/ 21

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepaßt.

Bodenrichtwert für gehobene Wohnbauflächen (Bauland)	<u>70,00 €/ m²</u>
Abschläge zur Anpassung an	
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) Nach Gerardy (Bauerwartungsland) 15 % von 70,00 €/ m ²	10,50 €/ m ²
abzgl. 70 % Abschlag (Altlasten laut Bodengutachten, Fläche für Lärmschutzwall und sehr starke Vegetation)	<u>- 7,35 €/ m²</u>
 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	 = <u>3,15 €/ m²</u>

Auf der Grundlage des „angepaßten Bodenrichtwerts“ wird der Gesamtbodenwert wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe) (Flst. 296/21)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/ m ²]	Bodenwert Absolut [€]
	Bauerwartungsland (unbebaut)	2.335	3,15	7.355,25
Summe		2.335		<u>7.355,25</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 insgesamt **7.500,00 €**.

6.2 Verkehrswert des Grundstücks Flst. 296/ 21

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **7.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück **Flst. 296/ 21** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 mit rd.

7.500,00 €

geschätzt.

7. Wertermittlung für die Pachtfläche (Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21) bebaut mit einem Siedlerhaus (Gebäude der Siedlervereinigung Hof Süd e.V.)

Die Siedlervereinigung Hof- Süd e.V. ist derzeitiger Pächter einer Teilfläche aus den beiden Bewertungsgrundstücken Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21.

Die ca. 720 m² große Pachtfläche befindet sich zu 588 m² auf dem Grundstück Flst. 296/ 20 und zu ca. 132 m² auf dem Grundstück Flst. 296/ 21.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flst. 296/ 20	unbebaut: (11.795 m ² - 588 m ²)	11.207,00 m ²
Flst. 296/ 21	unbebaut: (2.335 m ² - 132 m ²)	2.203,00 m ²
Teilfläche aus Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21) bebaut	Pachtfläche Siedlerhaus	720,00 m²
Summe der Grundstücksflächen:		<u>14.130,00 m²</u>

7.1 Bodenwertermittlung für die Pachtfläche (bebaute Teilfläche auf Flst. 296/ 20)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepaßt.

Bodenrichtwert für gehobene Wohnbauflächen (Bauland)	70,00 €/ m ²
Abschläge zur Anpassung an	
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) Nach Gerardy (Bauerwartungsland)	
15 % von 70,00 €/ m ²	10,50 €/ m ²
abzgl. 40 % Abschlag (Altlasten laut Bodengutachten und sehr starke Vegetation)	- <u>4,20 €/ m²</u>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	= <u>6,30 €/ m²</u>

Auf der Grundlage des „angepaßten Bodenrichtwerts“ wird der Bodenwert der Teilfläche aus dem Flst. 296/ 20 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/ m ²]	Bodenwert Absolut [€]
(Teilfläche aus Flst. 296/ 20)	Bauerwartungsland (bebaute Fläche)	588	6,30	4.536,00
Summe		588		<u>4.536,00</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 insgesamt rd. **4.500,00 €**.

7.2 Bodenwertermittlung für die Pachtfläche (bebaute Teilfläche auf Flst. 296/ 21)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.08.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepaßt.

Bodenrichtwert für gehobene Wohnbauflächen (Bauland)	<u>70,00 €/ m²</u>
Abschläge zur Anpassung an	
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) Nach Gerardy (Bauerwartungsland) 15 % von 70,00 €/ m ²	10,50 €/ m ²
abzgl. 70 % Abschlag (Altlasten laut Bodengutachten/ Fläche für Lärmschutzwall und sehr starke Vegetation)	<u>- 7,35 €/ m²</u>
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	= <u>3,15 €/ m²</u>

Auf der Grundlage des „angepaßten Bodenrichtwerts“ wird der Bodenwert der Teilfläche aus dem Flst. 296/ 21(Lärmschutzwall) wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/ m ²]	Bodenwert Absolut [€]
(Teilfläche aus Flst. 296/ 21)	Bauerwartungsland (unbebaut)	132,0	3,15	415,80
Summe		132,0		<u>415,80</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.08.2020 insgesamt **400,00 €**.

7.3 Wert der Pachtfläche (Teilfläche auf Flst. 296/ 20 und auf Flst. 296/ 21)

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

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

Der **Vergleichswert** für **Pachtfläche (Teilfläche auf Flst. 296/ 20 und auf Flst. 296/ 21)**, mit einem Siedlerhaus bebaut wird zum Wertermittlungstichtag 20.08.2020 mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

(Das Gebäude der Siedlervereinigung Hof Süd e.V. ist nicht Bestandteil vorliegender Wertermittlung und ausschließlich Eigentum der Siedlervereinigung Hof Süd e.V.)

8. Verkehrswert der Grundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21

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

Der **Verkehrswert** für die **Bewertungsgrundstücke Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21**, inklusive der mit einem Siedlerhaus bebauten Teilfläche aus den Bewertungsgrundstücken Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21 in 95032 Hof, Nähe Moschendorfer Str.

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 6505
Gemarkung <i>Moschendorf</i>	Flurstücke 296 / 20 296 / 21

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2020 mit rd.

Lfd. Nr. 2	74.500,00 €	(Flst. 296/ 20)
Lfd. Nr. 1	7.500,00 €	(Flst. 296/ 21)

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 07. Oktober 2020

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 oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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)

BetrKV:

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

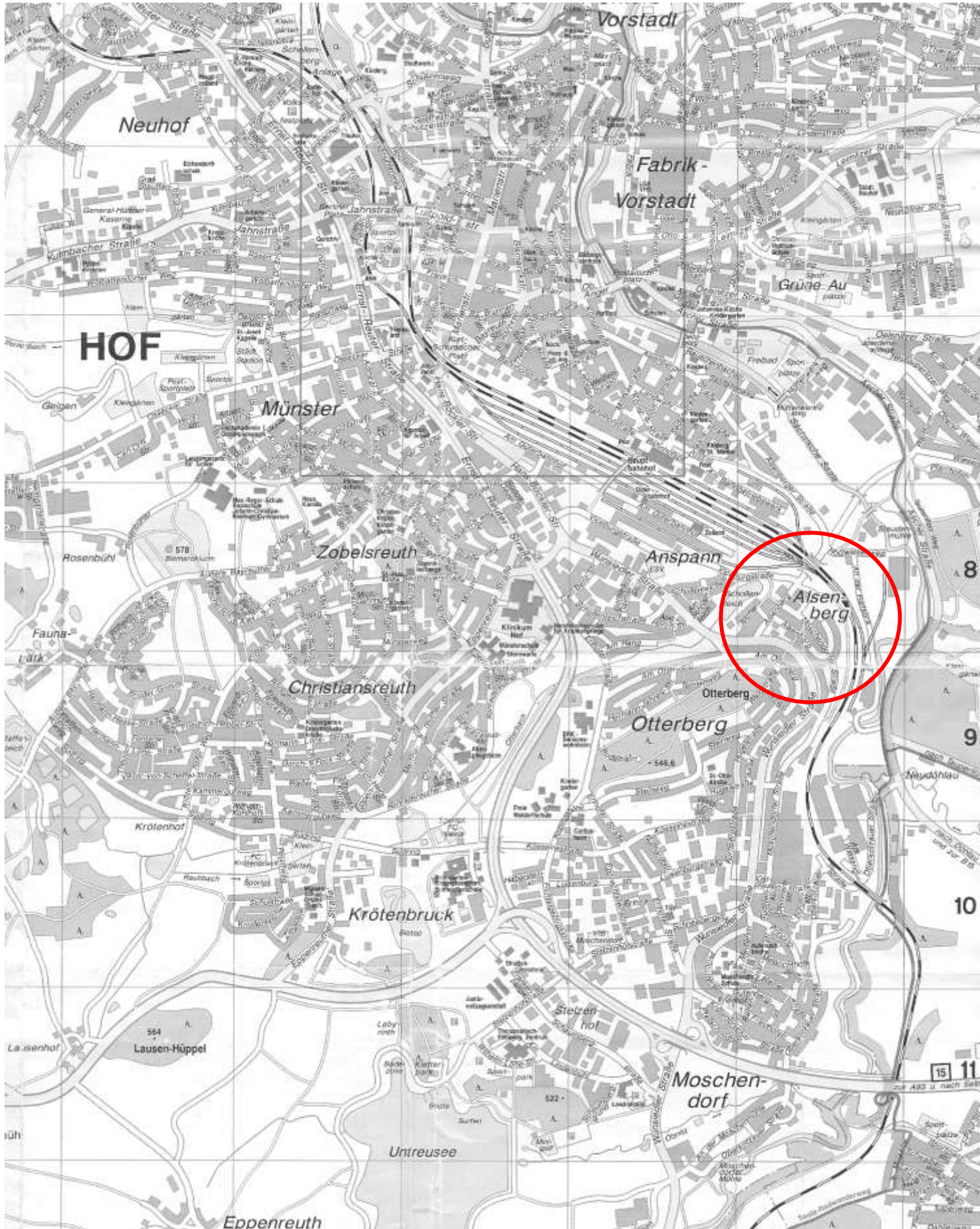
WMR:

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

DIN 283:

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

Ortsplan von Hof



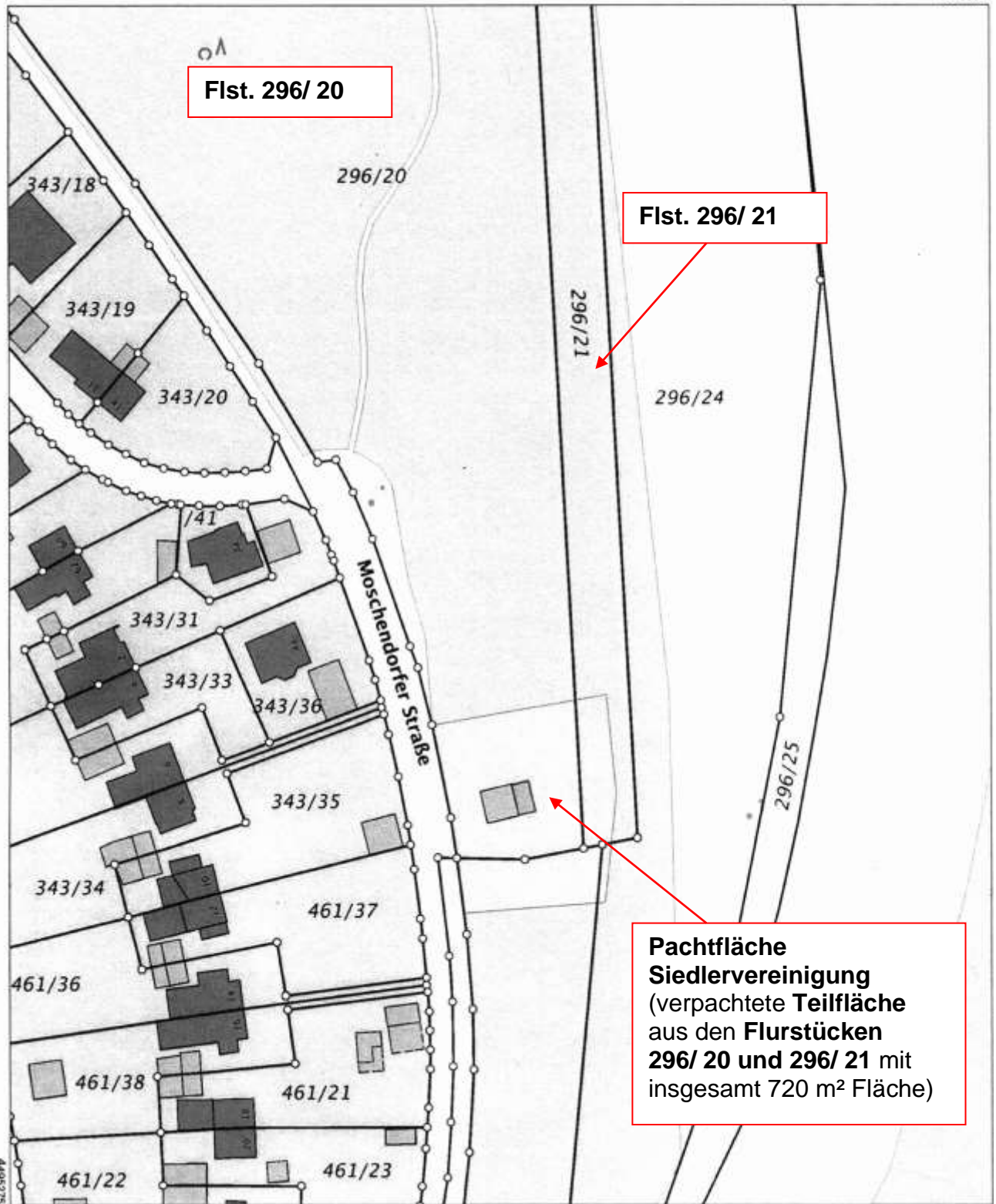
Lageplan M 1:1000

(Verpachtete Teilfläche aus den Grundstücken Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21,
genutzt und gepachtet durch die Siedlervereinigung Hof- Süd e.V.)

Flurstück: 296/20
Gemarkung: Moschendorf

Gemeinde: Hof
Kreis: Hof
Regierungsbezirk: Oberfranken

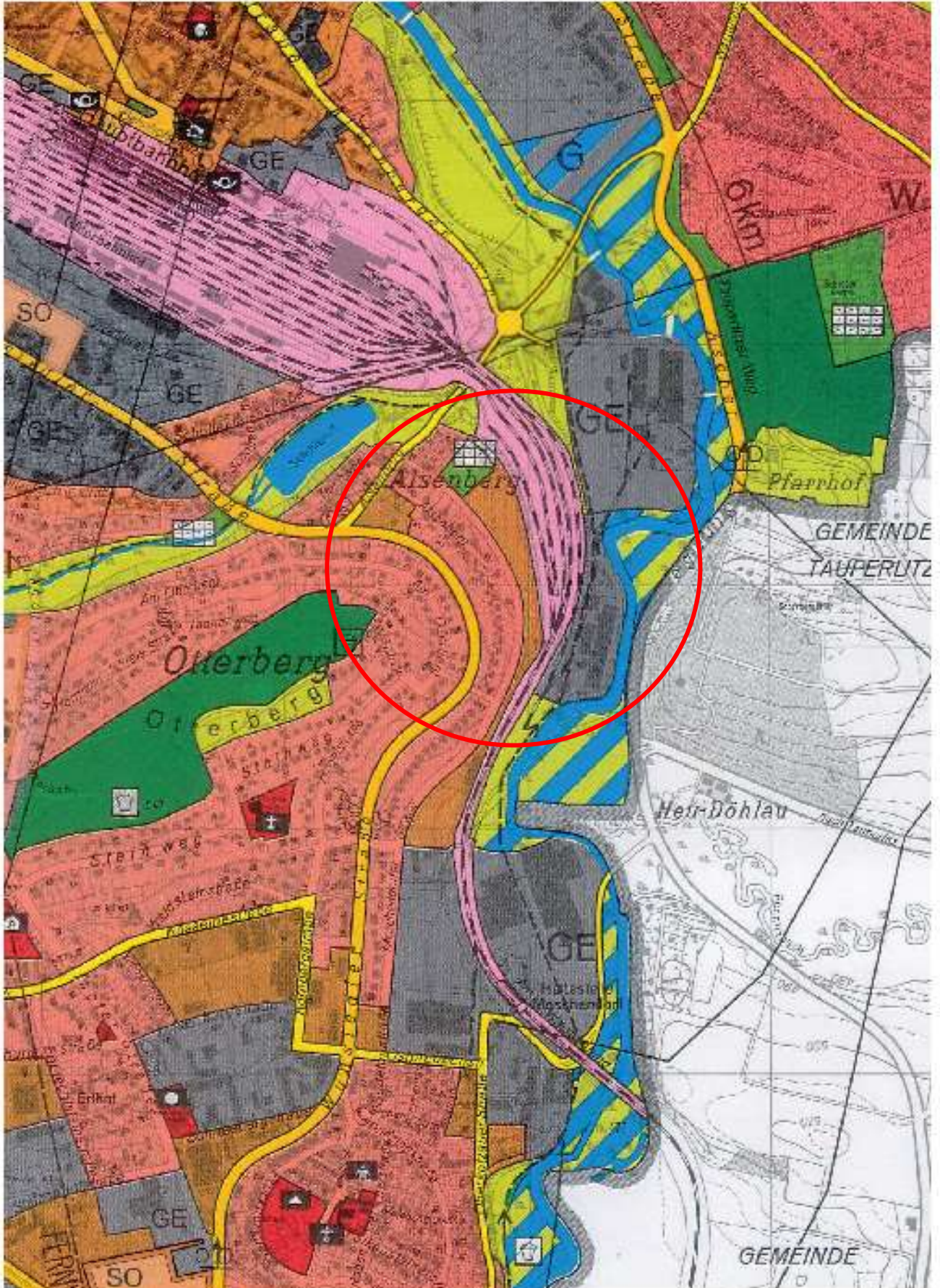
5573061



5573741

Aktueller Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Hof
Bereich Alsenberger / Otterberg / Saale



Bildmaterial

Ansicht des Bewertungsgrundstückes Flst 296/ 20 von Südwesten.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Siedler- bzw. Gerätehaus der Siedlervereinigung Hof- Süd e.V.
Das Gebäude ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrswertgutachtens



Blick auf das Grundstück Flst. 296/ 20 von Südosten.
Das mit einem Siedlerhaus bebaute Teilgrundstück (Pachtgrundstück) aus den Flurstücken Flst. 296/ 20 und 296/ 21 verfügt über rd. 720 m² Grundstücksfläche



Blick auf das Grundstück Flst. 296/ 20 von Süden
(von der Moschendorfer Straße)



Bildmaterial

Blick von Südwesten
(Moschendorfer Straße) auf
die Bewertungsgrundstücke
Flst. 296/ 20 und Flst. 296/ 21.
Im Hintergrund der stark
bewachsene bzw. begrünte
Lärmschutzwall



Blick von der
Moschendorfer Straße
auf das Flst. 296/ 20
in Richtung Südosten



Blick auf das stark bewachsene
Bewertungsgrundstück
Flst. 296/ 20 von Norden



Bildmaterial

Ansicht des Siedlerheimes.
Das im Jahr 1998 erbaute
Siedler- bzw. Gerätehaus
besteht aus zwei Fertigteil-
garagen mit „zimmermanns-
mäßigem“- Holzdachstuhl



Am Gebäude wurde
zusätzlich ein Holzanbau
mit leichtem Pulldach angebaut.
Der Zustand des Gebäudes
ist als gut zu bezeichnen



Blick auf das Siedlerhaus
von Südosten.
Auf dem Grundstück wurde
ein Toilettenwagen der
Siedlervereinigung abgestellt

