

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht –
Geschäftsnummer 3 K 37 /21

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis
Wunsiedel i.F.

Datum: 12.04.2023
Az.: 20230035kurz

K U R Z G U T A C H T E N

Auszug aus dem Gutachten 20230035

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95183 Feilitzsch, Bühlstraße 18**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
01.03.2023 ermittelt mit rd.

255.000 €.

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben 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
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Doppelgarage	8
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.4	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	10
4.4	Sachwertermittlung	10
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	10
4.4.3	Sachwertberechnung	11
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	20
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.6	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	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Bühlstraße 18 95183 Feilitzsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Feilitzsch, Blatt 1206
Katasterangaben:	Gemarkung Feilitzsch, Flurstück 370/7 (996 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 37 /21
	Berliner Platz 95030 Hof
Eigentümer:	xxxx
Bewohner:	xxxx
Kaminkehrer:	Volker Geiser Beethovenstraße 60 95032 Hof

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	01.03.2023 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätsstichtag:	01.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	21.03.2023
Umfang der Besichtigung	Besichtigung von außen. Es wurde kein Zugang gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Gemeinde Feilitzsch
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurde kein Zutritt gewährt. Das Gutachten basiert deshalb auf dem äußeren Eindruck.
Es wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten können, die dann werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Feilitzsch (ca. 1390 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 5 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 2 (Hof – Schleiz)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 72 (Nürnberg – Dresden)
	<u>Bahnhof:</u> Hof (ca. 6 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Hof (ca. 12 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 950 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine
Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 996 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße
Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung des Garagengebäudes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Feilitzsch, Blatt 1206 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulistenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulisten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich 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

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude ist eigen genutzt.

Es besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Landkreis Hof, sowohl zum Kauf, als auch für eine Anmietung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude konnte hierbei nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da der Eigentümer den Zutritt nicht ermöglichte.

In einzelnen Bereichen können deshalb Abweichungen auftreten, die dann werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen deshalb auf Beschreibungen in den vorliegenden Bauakten.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert
Baujahr:	1993 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine Angaben möglich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist vermutlich barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Holzverkleidung

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk Liaporbauweise
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	keine Angaben möglich vermutlich Stahlbeton mit einem Belag
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	laut Bauunterlagen Ölzentralheizung Öltanks laut Bauplan zwischen Garage und Haus unter der Erde
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattung und der Ausbauzustand können nicht beschrieben werden, da kein Zugang ermöglicht wurde.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein befindet sich das Gebäude in einem guten Unterhaltungszustand

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage Massivbau mit Sektionaltor
Baujahr:	1993

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Feilitzsch, Bühlstraße 18 zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Feilitzsch	1206		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Feilitzsch		370/7	996 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden. Weder Internetportale, Makleranfragen usw. brachten verwertbare Ergebnisse.

Für den Bewertungsbereich (Feilitzsch) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Bodenwertermittlung wird deshalb auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Hof zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **43,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 996 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 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)	= 43,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.03.2023	× 1,15	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 54,40 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	996	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 54,40 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 54,40 €/m²	
Fläche	× 996 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.182,40 € <u>rd. 54.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **54.200,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2018 – 2020) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 15 % angenommen.

E2

Das Grundstück befindet sich am Rande der Ortsbebauung. Auf der Nordseite befinden nur noch Felder. Es wird ein Zuschlag von 10 % angenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		57,60 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	116,27 m ²	
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	2.262,00 €/m ² WF	633,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	3.886,12 €/m ² WF	1.087,49 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	451.839,17 €	62.639,42 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	25.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	476.839,17 €	62.639,42 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	38 Jahre
• prozentual	44,12 %	44,12 %
• Faktor	0,5588	0,5588
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	266.457,73 €	35.002,91 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	266.457,73 €	35.002,91 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	301.460,64 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 9.043,82 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 310.504,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 364.704,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,70
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 255.293,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 255.293,12 €
	rd. 255.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; 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.

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

Ermittlung des Gebäudestandards aufgrund des äußeren Anscheins:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	48,8 %	2,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen aufgrund von Annahmen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.885,00	0,0	0,00
2	2.090,00	49,0	1.024,10
3	2.405,00	48,8	1.173,64
4	2.900,00	2,2	63,80
5	3.625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.261,54			
gewogener Standard = 2,5			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 2.261,54 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \\ & \text{rd.} & 2.262,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \end{array}$$

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
		gewogene, standardbezogene NHK 2010 =	632,50
		gewogener Standard =	4,5

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 632,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 633,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100					
		1991	1995	2000	2005	2010	2015
2021		189,4	161,9	164,0	160,6	141,0	127,0
2022	1	206,0	176,1	178,4	174,7	153,3	138,1
2022	2	219,6	187,7	190,2	186,2	163,5	147,2
2022	3	225,3	192,5	195,1	191,0	167,7	151,0
2022	4	230,8	197,2	199,8	195,7	171,8	154,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht.

Für die Basisjahre 1938 bis 2010 stehen derzeit keine amtlichen Baupreisindizes zur Verfügung.

Die angegebenen Werte für Basisjahre zwischen 1938 und 2010 ergeben sich durch Umrechnung der 1913er Indizes

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßem besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Tank unter der Erde	15.000,00 €
Eingangsüberdachung	10.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

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.

Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor ermittelt.

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 pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (301.460,64 €)	9.043,82 €
Summe	9.043,82 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Gebäudeart	Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in Jahren			
	Empfehlung	Modellansatz nach SachwertR	nach BeiWertV	nach BewG (Anl. 22)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	50–100	–	–	70
Standardstufe 1	50–65	60	–	–
Standardstufe 2	50–70	65	–	–
Standardstufe 3	60–75	70	–	–
Standardstufe 4	60–80	75	–	–
Standardstufe 5	60–100	80	–	–
Mehrfamilienhäuser (Mietwohngebäude)				
Mehrfamilienhäuser	30–80	70	+/- 10	25–80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	30–80	70	+/- 10	–

Tabelle aus Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Stand Sep. 2017

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das Gebäude ist lt. Unterlagen 1993 gebaut

gewichtete Gesamtnutzungsdauer: 68 Jahre

Baujahr: 1993

Wertermittlungsjahr: 2023

Gebäudealter: 2023 – 1993 = 30 Jahre

Restnutzungsdauer: 68 Jahre - 30 Jahre = 38 Jahre

Aufgrund des vermuteten baulichen Zustandes, der Gebäudeart und Gebäudeausstattung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren angenommen

Alterswertminderung

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

„Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 23 die „Regel-Alterswertminderung“.

Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auch die angrenzenden Gutachterausschüsse der Stadt Hof und des Landkreises Wunsiedel haben keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss gibt an, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,5 – 0,5 zu verwenden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen und aus der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des BewG des Bundesfinanzministeriums

Als weitere Orientierung werden, die von Sprengnetter veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren verwendet.

Tabellenart: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - freistehend (2015), Modell NHK 2010

vorl. Sachwert [€]	7,50	15	30	60	120	240	480	960	1.920
125.000	0,76	0,87	0,96	1,10	1,21	1,35	1,51		
150.000	0,68	0,79	0,88	1,02	1,13	1,26	1,46		
175.000	0,63	0,72	0,82	0,96	1,06	1,19	1,39		
200.000	0,58	0,67	0,77	0,90	1,01	1,13	1,32		
225.000	0,54	0,63	0,73	0,86	0,96	1,08	1,27	1,45	1,63
250.000	0,51	0,60	0,69	0,82	0,93	1,04	1,23	1,44	1,61
275.000	0,49	0,57	0,66	0,79	0,89	1,01	1,19	1,42	1,60
300.000	0,46	0,54	0,64	0,76	0,86	0,98	1,16	1,38	1,57
325.000	0,44	0,52	0,61	0,74	0,84	0,95	1,13	1,34	1,54
350.000	0,42	0,50	0,59	0,71	0,81	0,92	1,10	1,30	1,51
375.000	0,41	0,48	0,57	0,69	0,79	0,90	1,07	1,27	1,49
400.000	0,39	0,46	0,56		0,77	0,88	1,05	1,24	1,47
425.000		0,45	0,54		0,75	0,86	1,03	1,21	1,45
450.000		0,43	0,53	0,64	0,74	0,84	1,01	1,18	1,43

Diesen Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zu Grunde (siehe auch: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.8 (Stand: 115. Ergänzung)):

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); ohne Regionalisierung; inkl. BNK; mit Objektgrößenanpassung

Bezugsmaßstab: BGF gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren BPI: Neubau von Wohngebäuden, Deutschland insgesamt

GND: nach Anl. 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard AWM: linear

BW: abgabenfrei; ungedämpft; angepasst an die Grundstückegröße und GFZ

Hinweis: Die Sachwertfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere -abschläge.

Quelle: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.8 (Stand: 115. Ergänzung)

Für den Bereich Feilitzscht mit einem Bodenwert von 54 € und einem vorläufigen Sachwert von 364.000 € wird ein Sachwertfaktor von 0,70 für das Bewertungsobjekt gewählt.

Der Sachwertfaktor bei Sprengnetter wird mit 0,68 angegeben. Dieser Sachwertfaktor beruht auf Erhebungen im gesamten Bundesgebiet und wird als Orientierungshilfe verwendet.

In der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des BewG des Bundesfinanzministeriums wird ein Sachwertfaktor von ebenfalls 0,7 angegeben.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum:

		Bodenrichtwerte			
vorl. Sachwert		bis 50,-- €/qm	100,-- €/qm	150,-- €/qm	200,-- €/qm
bis	50.000 €	1,2	1,2	1,2	1,3
bis	100.000 €	1,0	1,1	1,1	1,1
bis	150.000 €	0,9	1,0	1,0	1,0
bis	200.000 €	0,8	0,9	0,9	1,0
bis	300.000 €	0,7	0,8	0,8	0,9
bis	400.000 €	0,7	0,7	0,8	0,8
bis	500.000 €	0,6	0,7	0,8	0,8
über	500.000 €	0,5	0,6	0,7	0,7

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hof ist von einer starken Nachfrage geprägt. Kaufpreise für Wohnung und Häuser haben stark angezogen. Die Nachfrage kann derzeit nicht befriedigt werden. Auf den Markt drängen auch Kaufinteressenten aus anderen Regionen. Gekauft werden nicht nur „gute“ Objekte, sondern „alles“ was sich auf dem Grundstückmarkt befindet.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wert von 0.70 gewählt.

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.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

4.5.4

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage	2	Wohnung EG Garage	116,27	2,00	- 35,00	550,00 70,00	6.600,00 840,00
Summe			116,27	2,00		620,00	7.440,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.440,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **- 1.711,20 €**

(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

jährlicher Reinertrag **= 5.728,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,50 % von 54.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 1.355,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz

und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer

x 24,349

= 106.497,66 €

+ 54.200,00 €

= 160.697,66 €

+ 0,00 €

= 160.697,66 €

- 0,00 €

= 160.697,66 €

rd. 161.000,00 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert

marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert

4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Bauplänen von 1993.

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 Anfragen in der Gemeinde Feilitzscht,
- aus Internetportalen (Immoscout, Immowelt usw.)
- aus Informationen von Immobilienmaklern
- aus Vermietungsanzeigen der Lokalzeitung
- aus eigenen Erfahrungssätzen

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

In Feilitzscht und Umgebung werden Mietpreise von 2,50 € bis 8,50 € je m² für Wohnungen bezahlt.

Der Mietpreis ist abhängig von der Größe der Wohnung, vom Zustand, dem Baujahr und von der Lage.

Häuser werden kaum zur Vermietung angeboten.

Aufgrund von Annahmen wird für das Haus ein Mietpreis von 550 € pauschal angenommen.

Die Garage mit zwei Stellplätzen wird mit 70,00 € monatlich bewertet.

Bewirtschaftungskosten

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

Aufgrund von Erfahrungswerten werden pauschale Bewirtschaftungskosten in Höhe von 23 % angenommen.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlichte nachfolgende Tabelle als Orientierungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden:

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszins für Einfamilienhäuser in einer Spanne von 2 % –2,5 % angegeben.

Aufgrund der Lage und des vermuteten baulichen Zustandes wird ein Liegenschaftszins von 2,50 % gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **161.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Feilitzscht, Bühlstraße 18

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Feilitzscht	1206	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Feilitzscht		370/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

255.000 €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Feilitzscht, den, den 12. April 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[Erläuterungen siehe Komplettgutachten]

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

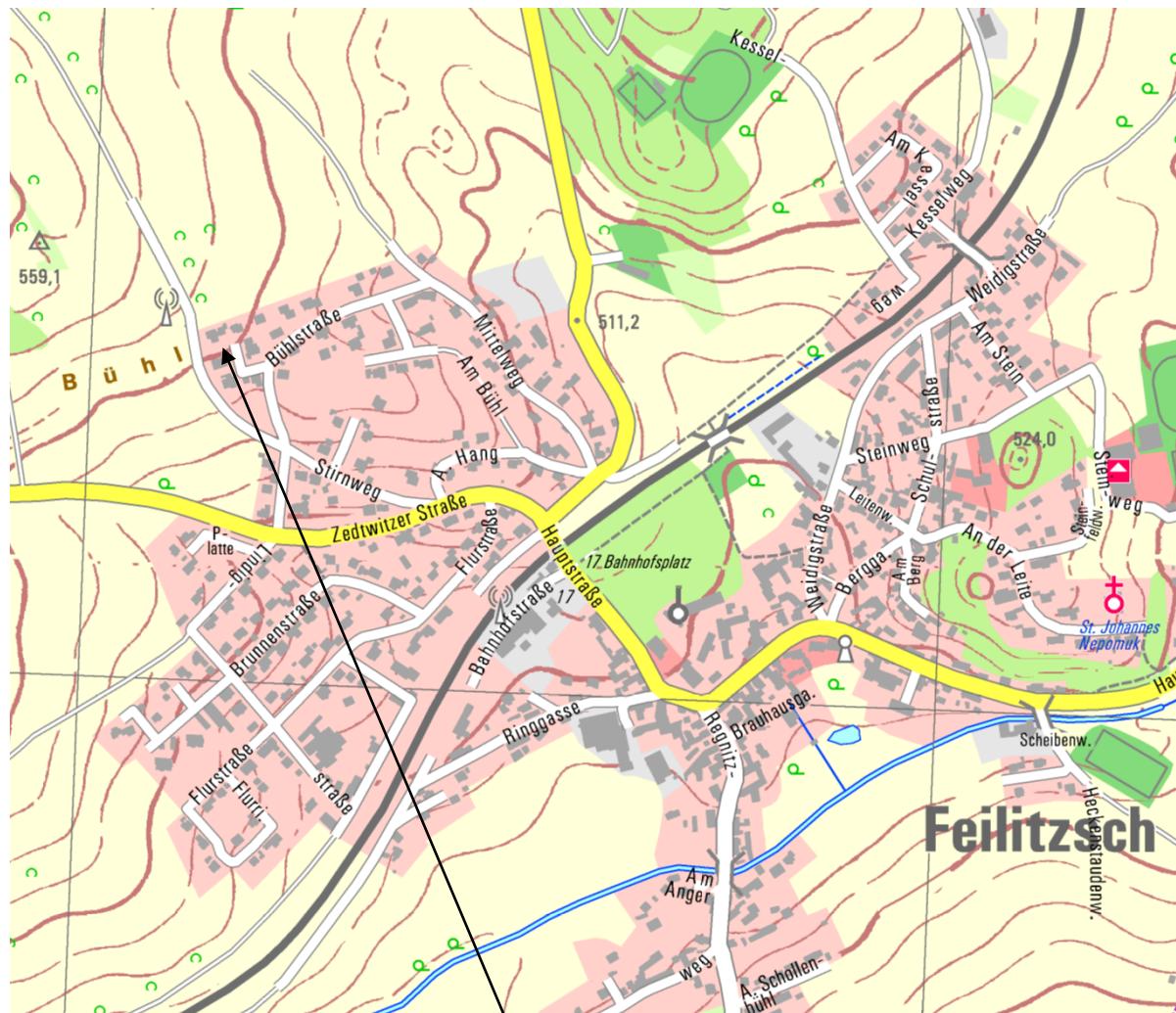
Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 4.700

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Bühlstraße 18

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -

Klosterstr. 1
95028 Hof

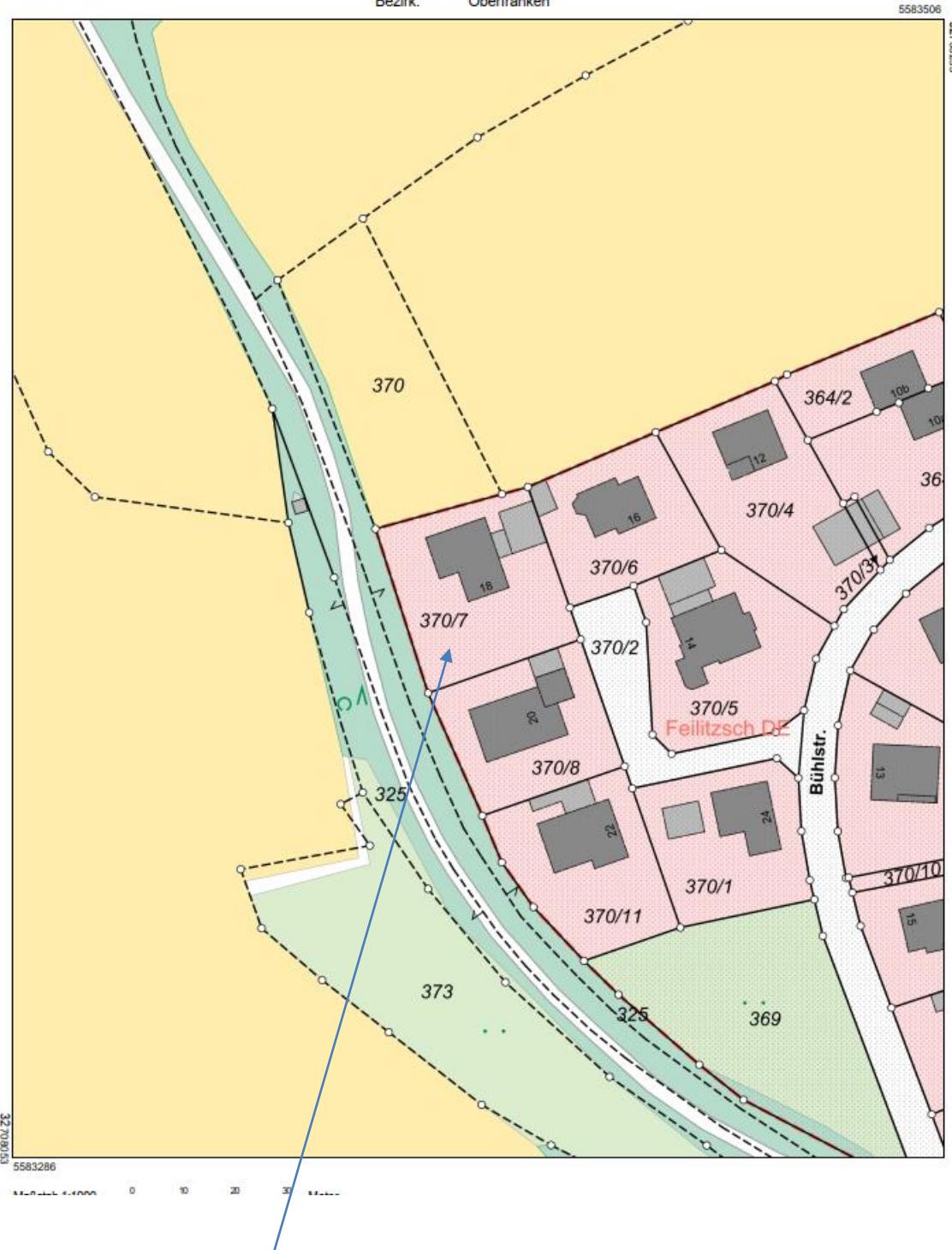
Flurstück: 370/7
Gemarkung: Feilitzsch

Gemeinde: Feilitzsch
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.04.2023



Bewertungsobjekt Flst. 370/7

Anlage 5: Fotos

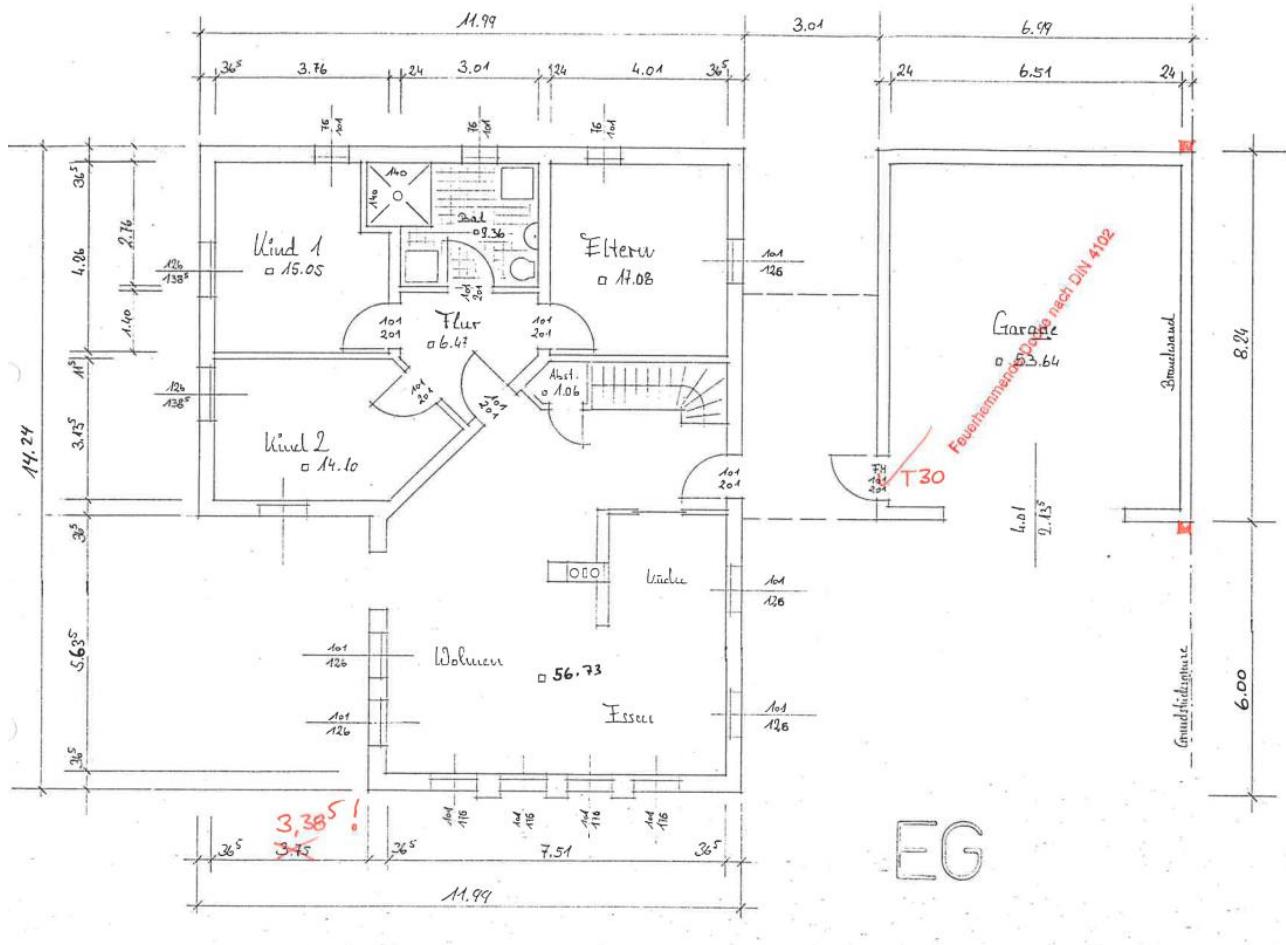
Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht Straßenseite

Anlage 6: Grundrisse

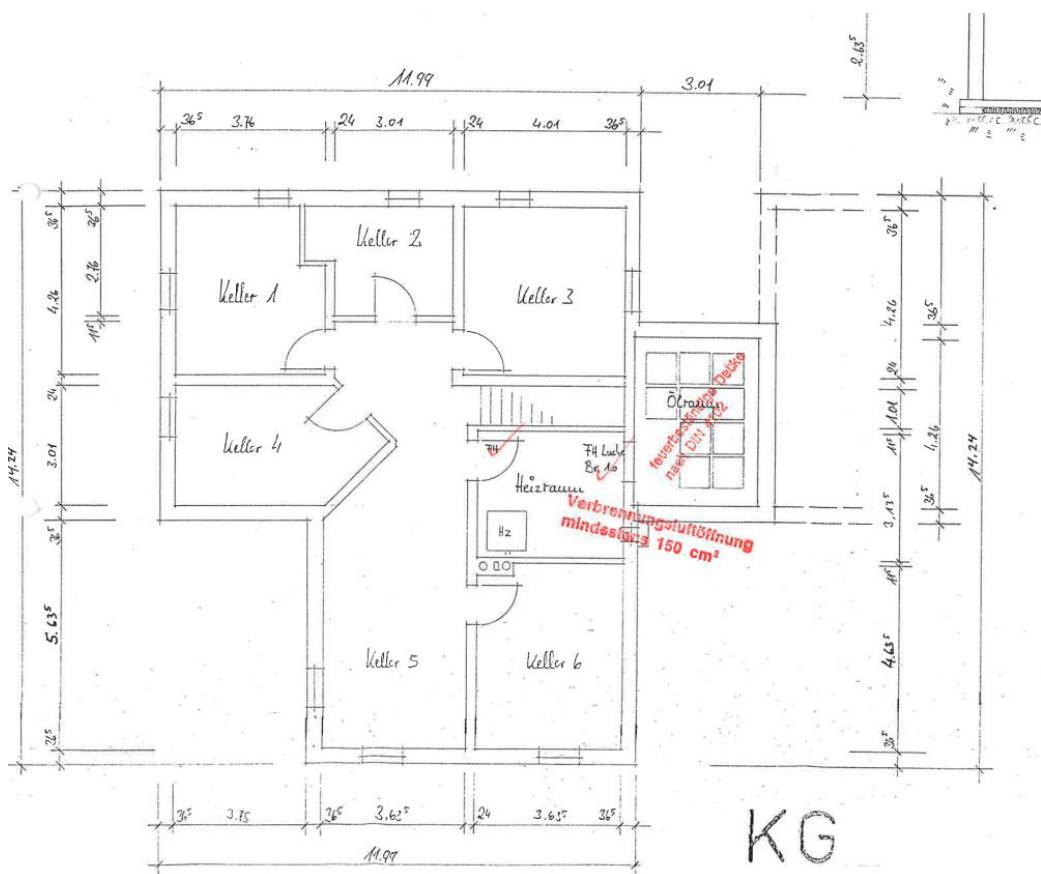
Seite 1 von 3



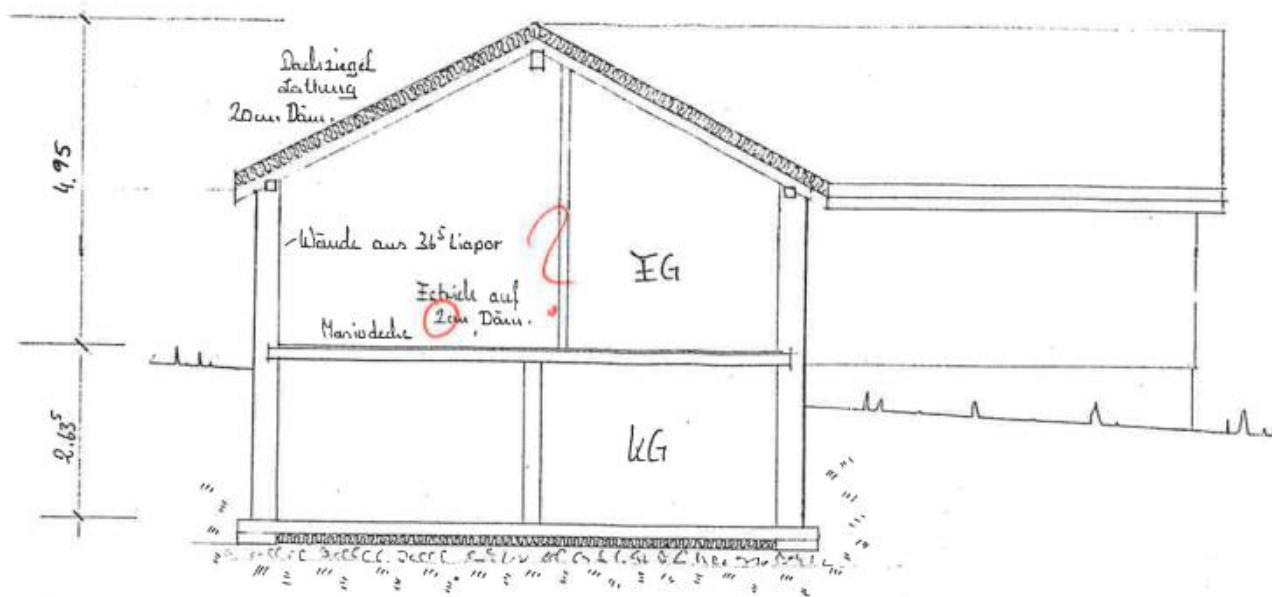
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 3



Kellergeschoß



Schnitt

Anlage 7: Flächenberechnung

Seite 1 von 1

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweitens BerechnungsverordnungFür jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): <i>Neubau eines Einfamilienhauses in Feilitzssch Bühlstr 18</i>		Bauherren: <i>Martin Henry</i>		
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfäche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	
		Rohbaumaß nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß – lichtes Raummaß einschl. Fenster, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumenteile unter Treppen sowie lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Turnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabläufe und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumenteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freitätze	Ermittelte Grundfläche
Nr.	Raumbezeichnung	$m \times m = m^2$ ②	$m \times m = m^2$ ③	m^2 ④
1	Kind 1	$3,76 \times 4,26 - 1,545 \times 0,635$		15,05
2	Kind 2	$3,135 \times 3,76 + 3,135 \times 1,50 : 2$		14,10
3	Bad	$3,01 \times 2,76 + 1,40 \times 0,75$		9,36
4	Eltern	$4,01 \times 4,26$		17,05
5	Flur	$3,01 \times 1,40 + \frac{3,01 \times 1,50}{2}$		6,47
6	Abstellraum	$0,885 \times 1,20$		1,07
7	Wohnbereich	$5,65 \times 7,51 - 0,24 \times 2,50 - 1,10 \times 0,4 + 2,2 \times 2,2 + \frac{0,5 \times 0,5 + 3,0 \times 3,0}{2} + \frac{3,0 \times 3,0}{2} - 2,4 \times 1,7 + 1,9 \times 1,0$		56,73
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	119,86
Die Wohnung ist		<input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	116,26
Ort, Datum:		Unterschrift: <i>Martin Henry</i>	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ③	111,63
			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	
			Anrechenbare Wohnfläche ⑥	104,63