

# GUTACHTEN

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

**Sachverständigenbüro**  
**Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt**

Bismarckstraße 3  
95028 Hof (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-  
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 39/ 23  
22.08.2023

## **G U T A C H T E N**

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
das mit einem **Einfamilienhaus** und **Doppelgarage** bebaute  
**Grundstück Flst. 530/ 88** in 95032 Hof, Eichendorffstraße 17

Grundbuch	Blatt
<i>Hof</i>	<i>6732</i>
Gemarkung	Flurstück
<i>Moschendorf</i>	<i>530/ 88</i>



Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 530/ 88**  
wurde zum Stichtag 05.08.2023 ermittelt mit rd.

**425.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5	Derzeitige Nutzung.....	5
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
3.2	Gebäude Einfamilienhaus mit Doppelgarage.....	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Außenanlagen.....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts d. Bewertungsgrundstückes Flst. 530/ 88.....	8
4.1	Grundstücksdaten .....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 530/ 88.....	9
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Sachwertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 530/ 88.....</b>	<b>13</b>
5.3.1	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Einfamilienhaus .....	14
5.3.2	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Doppelgarage .....	15
<b>6.</b>	<b>Grundlagen der Ertragswertermittlung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Das Ertragswertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
6.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	19
<b>6.3</b>	<b>Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 530/ 88.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 530/ 88 .....</b>	<b>23</b>
<b>Anlagen:</b>		
1	Literaturverzeichnis .....	24
2	Berechnung der Wohnfläche und der Brutto- Grundfläche .....	25
3	Ortsplan von Hof .....	26
4	Lageplan M 1:1000 .....	27
5	Planmaterial.....	28
5	Bildmaterial.....	31

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber/ Eigentümer:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 21.06.2023
Nutzer/ Mieter:	Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	05.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde dem Sachverständigen verwehrt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Hof, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Hof, Grundbucheinsicht

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 26)

Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Hof (ca. 47.000 Einwohner) Stadt Hof im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich des Stadtzentrums von Hof in einem Wohngebiet mit überwiegend gehobener Bebauung
Wohnlage/ Geschäftslage:	Gute bis sehr gute Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Hof
Art der Bebauung:	Einfamilienhaus mit PKW- Doppelgarage
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Norden

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 27)

Straßenfront:	Eichendorffstraße 17, ca. 27 m
mittlere Tiefe:	ca. 38 m
Grundstücksgröße:	Flst. 530/ 88, ca. 1.025 m <sup>2</sup> (bebautes Grundstück)
Bemerkungen:	unregelmäßiges Grundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Neben- bzw. Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtenden Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Flst. 530/ 70 (Doppelgarage)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Beeinträchtigungen bekannt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine werterheblichen Belastungen in Abt. II
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

#### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

##### **Baulasten und Denkmalschutz**

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

##### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:	W = Wohnbebauung
---------------------------------	------------------

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

### 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:  
Einfamilienhaus mit PKW- Doppelgarage als Massivgarage  
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

### 3. Beschreibung des Gebäudes und der 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 wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Aus-führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktions-fähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude als Einfamilienhaus und Doppelgarage

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit PKW- Doppelgarage
Baujahr:	ca. 2016
Außenansicht:	Verputzte Fassade

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

###### *Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)*

###### *Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)*

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände Keller:	Kein Kellergeschoss vorhanden
Umfassungswände Erdgeschoss:	Ziegel- Mauerwerk 24,0 cm mit 16,0 cm Thermohaut und Verputzung
Innenwände:	Mauerwerk (17,5 cm und 11,5 cm)
Geschossdecken:	Erdgeschoss zu Dachgeschoss als Massivdecke
Treppe:	Einschubtreppe zum Dachbodenraum
Fußbodenaufbau und Bodenbeläge:	Bit.- Schweißbahn, schwimmender Estrich, Trittschalldäm-mung mit hochwertigen Fliesenbelägen und Holzböden
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und Aussenrolladen als Sonnenschutz
Hauseingangstür:	Hochwertige Kunststoff- Eingangstüre
Heizung:	Geothermie- bzw. Erdwärmepumpe mit Warmwasserspei-cher. Beheizung der Räume mittels Fußbodenheizung
Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	Gehobene Einrichtung bzw. Ausstattung mit behindertenge-rechtem Badezimmer
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz mit ca. 32° Dachneigung

Dacheindeckung:                      Betondachziegel- Eindeckung

### **3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kreisstadt Hof (ca. 47 Tsd. Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Das Bewertungsgebäude befindet sich in der Eichendorffstraße 17 in Hof. Die Entfernung zum Stadtkern von Hof (Altstadt und Fußgängerzone) beträgt ca. 1,9 km.

Bei der Besichtigung bzw. Ortsbegehung wurde eine Gebäudeeinsichtnahme durch den Eigentümer nicht gewährt. Als Grundlage der Verkehrswertermittlung und des vorliegenden Gutachtens dienen die dem Sachverständigen durch das Bauamt der Stadt Hof zur Verfügung gestellten Bau- und Planungsunterlagen. Über den Ausstattungsstandard, sowie den Ausstattungszustand können ebenfalls mangelnder Gebäudeeinsichtnahme nur eingeschränkt Angaben gemacht werden.

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ca. 2016 in Massivbauweise erbaut.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Effizienzhaus 55. Ein Effizienzhaus 55 benötigt 55 % der Energie eines Referenzgebäudes, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und einen Dachbodenraum. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Die Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 169 m<sup>2</sup>.

Auf der Nordseite des Grundstückes, direkt an der Eichendorffstraße, befinden sich eine in Massivbauweise erbaute Doppelgarage und der Zugang zum Wohnhaus.

Die Garage verfügt über eine Nutzfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> und ist mit einer elektrischen Toranlage (Sektionaltor) ausgestattet.

Über den Hauseingangsbereich zwischen dem Wohnhaus und der Doppelgarage (Windfang) gelangt man in die erdgeschossige Wohnebene des Gebäudes und in die Doppelgarage. Über eine großzügige Innendiele gelangt man in den Wohnraum mit Essbereich, die Küche und ein Gäste- WC direkt im Eingangsbereich. Vom Wohnraum aus gelangt man auf eine Außenterrasse auf der Südseite des Grundstückes. Über einen Innenflur sind ferner zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Abstellraum und ein großes Badezimmer erschlossen. Das Badezimmer verfügt laut Planunterlagen über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein zwei Handwaschbecken.

Im Haustechnikraum neben dem Eingangsbereich (Windfang) befindet sich eine Erdwärmepumpe mit Warmwasserspeicher, sowie ein Waschmaschinen- Anschluss.

Das Geothermie- bzw. Erdwärme- Kollektorenfeld für die Wärmepumpe befindet sich im rückwärtigen, östlichen Grundstücksteil. Eine Feuerstelle (Kamin bzw. herkömmliche Heizung) ist laut Aussage des zuständigen Bezirkskaminkehrermeister nicht vorhanden.

Der Gesamteindruck des Grundstückes, des Einfamilienhauses und der Doppelgarage ist im Rahmen der eingeschränkten Einsichtnahme von der Eichendorffstraße als gepflegt und gut zu bezeichnen.

### **3.4 Außenanlagen**

Die vorgefundenen und von der Eichendorffstraße ersichtlichen Außenanlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Zu den Außenanlagen zählen Rasenflächen zur Straßenseite, sowie auf der Südwest- und Südseite des Grundstückes. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ferner diverse Klein- und Großhölzer. Straßenseitig wurde eine PKW- Doppelgarage mit gepflasterter Zufahrt erstellt. Die Einfriedungen des Grundstückes zur Eichendorffstraße wurde mittels Granitsäulen und Metallzaun erstellt.

#### 4. Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes Flst. 530/ 88

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **PKW-Doppelgarage** bebaute Grundstück Flst. 530/ 88 in 95032 Hof, Eichendorffstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 ermittelt.

##### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	6732	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Moschendorf	530/ 88	1.025 m <sup>2</sup>
		<u>1.025 m<sup>2</sup></u>

##### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),



- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 530/ 88

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **135,00 €/ m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

**Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 135,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2023
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 530/ 88	=	1.025 m <sup>2</sup>
Art der Bebauung:	=	W (Wohnbebauung)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 530/ 88	frei	1.025	135,00	138.375,00
Summe		1.025		138.375,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 insgesamt **138.375,00 €**.

## 5. Grundlagen der Sachwertermittlung

### 5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich,** bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 5.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 5.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 530/ 88

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	215,00 m <sup>2</sup>	38,50 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 05.08.2023</b> (2010 = 100)	177,9	177,9
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	818,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.455,22 €/m <sup>2</sup> BGF	862,82 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	312.872,30 €	33.218,57 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	312.872,30 €	33.218,57 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	72 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre	53 Jahre
• prozentual	9,72 %	11,67 %
• Betrag	30.411,19 €	3.876,61 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	282.461,11 €	29.341,96 €
• (Zeit)Wert besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	282.461,11 €	29.341,96 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>311.803,07 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 21.826,21 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 333.629,28 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 138.375,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 472.004,28 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 424.803,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 424.803,86 €</b>
	<b>rd. 425.000,00 €</b>

Der **Sachwert** für das mit einem **Einfamilienhaus und Doppelgarage** bebaute Grundstück Flst. 530/ 88 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 mit rd.

**425.000,00 €** geschätzt.

### **5.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion 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 %	0,0 %	66,0 %	25,0 %	9,0 %

#### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme

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: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	66,0	491,70
4	900,00	25,0	225,00
5	1.125,00	9,0	101,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,5			817,95

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 817,95 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 817,95 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. **818,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**5.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010  
(NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. **485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde den vorliegenden Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfaßt und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (311.803,07 €)	21.826,21 €
Summe	21.826,21 €



### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das 2016 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 2016 = 7$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $72 \text{ Jahre} - 7 \text{ Jahre} =$ ) 65 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 65 Jahren.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Massivgarage**

Das ca. 2016 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 2016 = 7$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 7 \text{ Jahre} =$ ) 53 Jahren

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

### **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.

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 6. Grundlagen der Ertragswertermittlung

### 6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

## 6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**6.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 530/ 88**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche Anzahl (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	169,00	0,00	0,00	0,00
PKW- Doppelgarage	Parken	33,00	0,00	0,00	0,00
Summe Wohnfläche		202,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche Anzahl (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	169,00	7,95	1.343,55	16.122,60
PKW- Doppelgarage	Parken	33,00	3,60	118,80	1.425,60
Summe Wohnfläche		202,00		1.462,35	17.548,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 17.548,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.548,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>3.334,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 14.214,04 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 138.375,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>4.151,25 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.062,79 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,453</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 286.316,56 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 138.375,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 424.691,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 424.691,56 €</b>
	<b>rd. 425.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und Doppelgarage** bebauten Grundstück Flst. 530/ 88 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 mit rd.

**425.000,00 €** geschätzt.

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnung der Wohnfläche wurde den durch das Stadtbauamt Hof zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohertrag**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt (Unterhaltungsstau und Modernisierungsbesonderheiten).

### **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 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird 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 durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden 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.

## 7. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 530/ 88

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **425.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **425.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **PKW- Doppelgarage** bebauten Grundstück Flst. 530/ 88, in 95032 Hof, Eichendorffstraße 17

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt <i>6732</i>
Gemarkung <i>Moschendorf</i>	Flurstück <i>530/ 88</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2023 mit rd.

**425.000,00 €**

geschätzt.

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

Hof, den 22. August 2023

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



---

Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

# 1. Literaturverzeichnis

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

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

### **BauNVO:**

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

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **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)



## 2. Berechnung der Brutto- Grundflächen und der Wohnfläche

### 2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses:

Grundfläche des Wohnhauses:

$$14,00 \text{ m} * 6,75 \text{ m} + 10,75 \text{ m} * 10,56 \text{ m} \\ + 3,10 \text{ m} * 2,15 \text{ m} \quad = \quad 214,68 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF des Wohnhauses gesamt:} \quad = \text{rd. } 215,00 \text{ m}^2$$

**Die Brutto- Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 215,00 m<sup>2</sup>**

Grundfläche der Massivgarage:

$$6,43 \text{ m} * 5,99 \text{ m} \quad = \quad 38,51 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF der Garage gesamt:} \quad = \text{rd. } 38,50 \text{ m}^2$$

**Die Brutto- Grundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 38,50 m<sup>2</sup>**

### **Berechnung der Nutzfläche der Massivgarage**

$$5,95 \text{ m} * 5,51 \text{ m} \quad = \quad 32,78 \text{ m}^2 \\ = \text{rd. } 33,00 \text{ m}^2$$

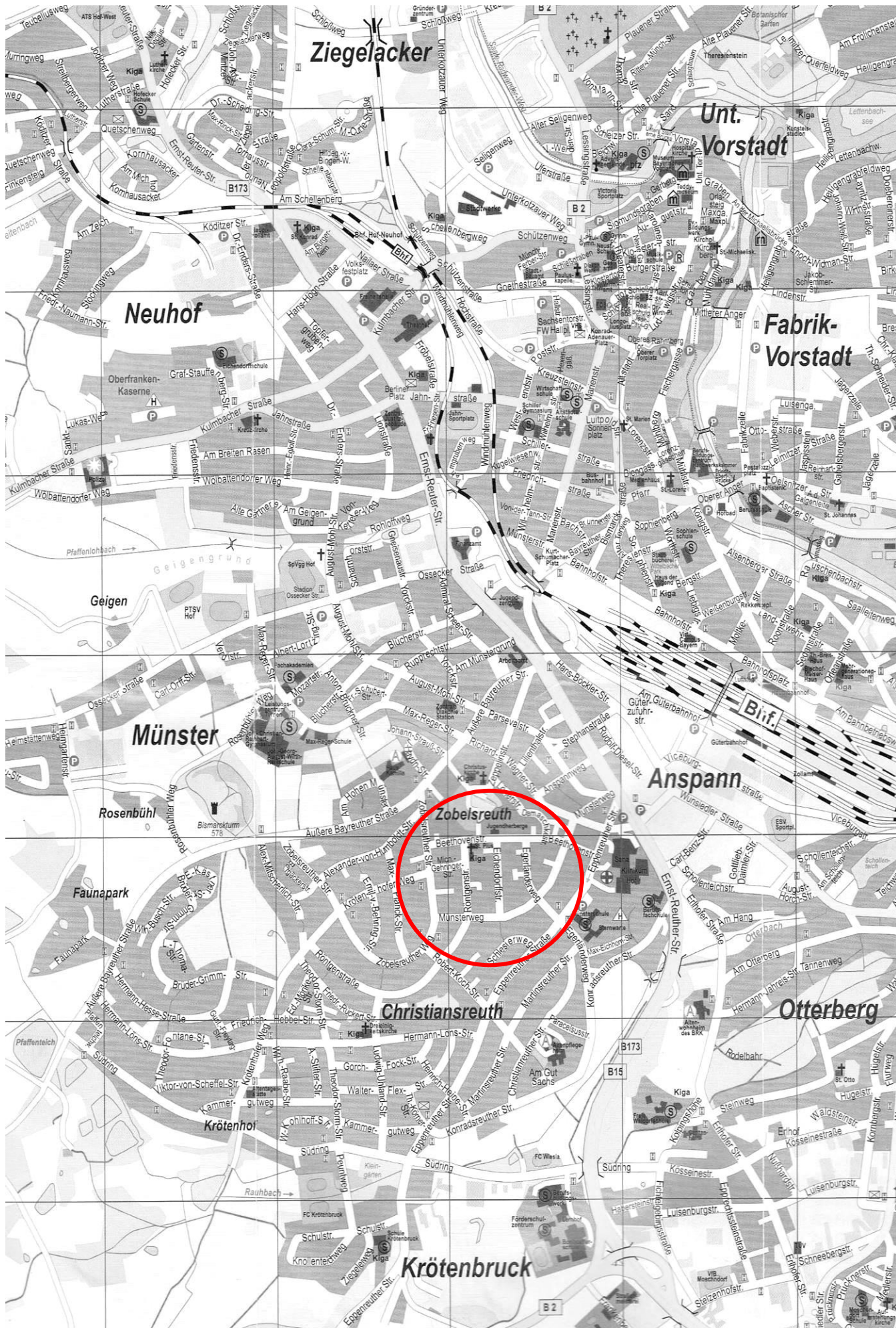
### 2.2 Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses:

#### **Wohnfläche im Erdgeschoss des Bewertungsgebäudes:**

Wohnen/ Essen:	6,26 m * 5,95 m + 2,135 m * 1,065 m -	=	39,52 m <sup>2</sup>
Küche:	4,39 m * 3,64 m	=	15,98 m <sup>2</sup>
Diele EG:	8,19 m * 1,645 m + 5,70 m * 2,135	=	25,64 m <sup>2</sup>
Abstellr.:	1,885 m * 1,385 m	=	2,61 m <sup>2</sup>
Windfang:	2,635 m * 2,075 m	=	5,47 m <sup>2</sup>
(HWR:	3,64 m * 2,26 m	=	8,23 m <sup>2</sup> )
WC:	2,44 m * 1,76 m	=	4,29 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,095 m * 3,885 m + 2,385 m * 1,76 m	=	20,11 m <sup>2</sup>
Kind 1:	3,885 m * 3,125 m	=	12,14 m <sup>2</sup>
Kind 2:	3,885 m * 3,125 m	=	12,14 m <sup>2</sup>
Gäste:	4,325 m * 3,94 m	=	17,04 m <sup>2</sup>
Bad/ WC:	4,135 m * 3,94 m	=	15,80 m <sup>2</sup>
		=	170,74 m <sup>2</sup>
	<u>./. 3 % für Putz</u>	-	5,12 m <sup>2</sup>
		=	165,62 m <sup>2</sup>
Überdachte Terrasse:	3,44 m * 3,44 m * 0,25	=	2,96 m <sup>2</sup>
		=	168,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses:</b>		<b>= rd. 169,00 m<sup>2</sup></b>	

(der Hauswirtschafts- bzw. Heizungsraum HWR wird nicht zur Wohnfläche gezählt)

# Ortsplan von Hof



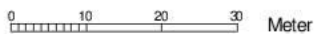
Lageplan M 1:1000

Flurstück: 530/88  
Gemarkung: Moschendorf

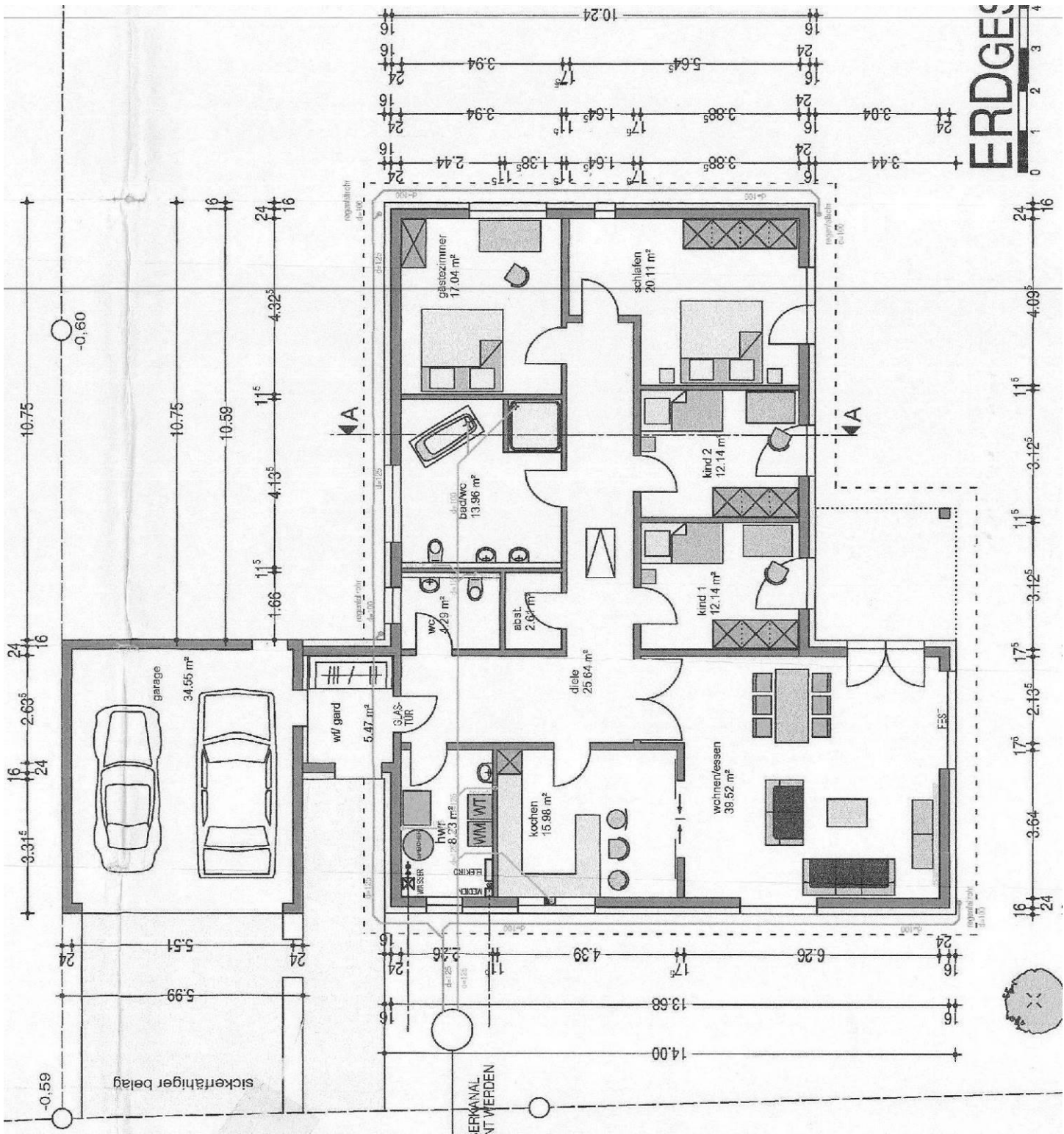
Gemeinde: Stadt Hof  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberfranken



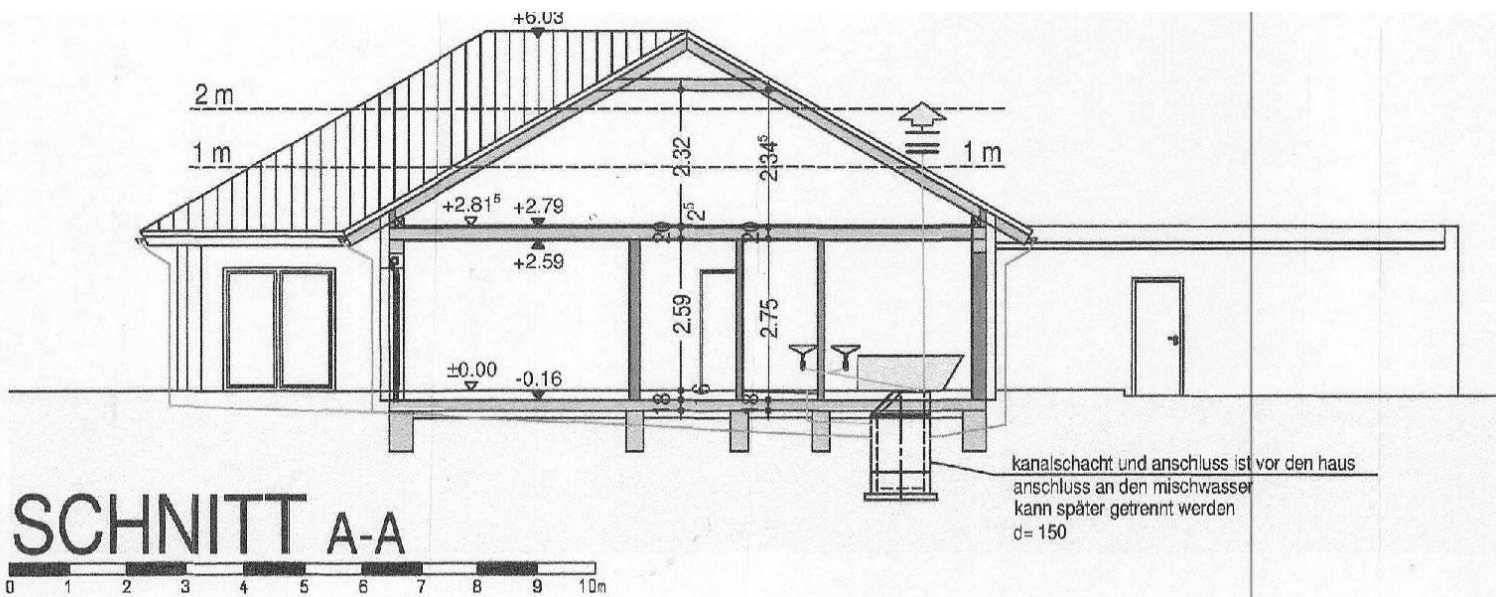
5576191  
Maßstab 1:1000



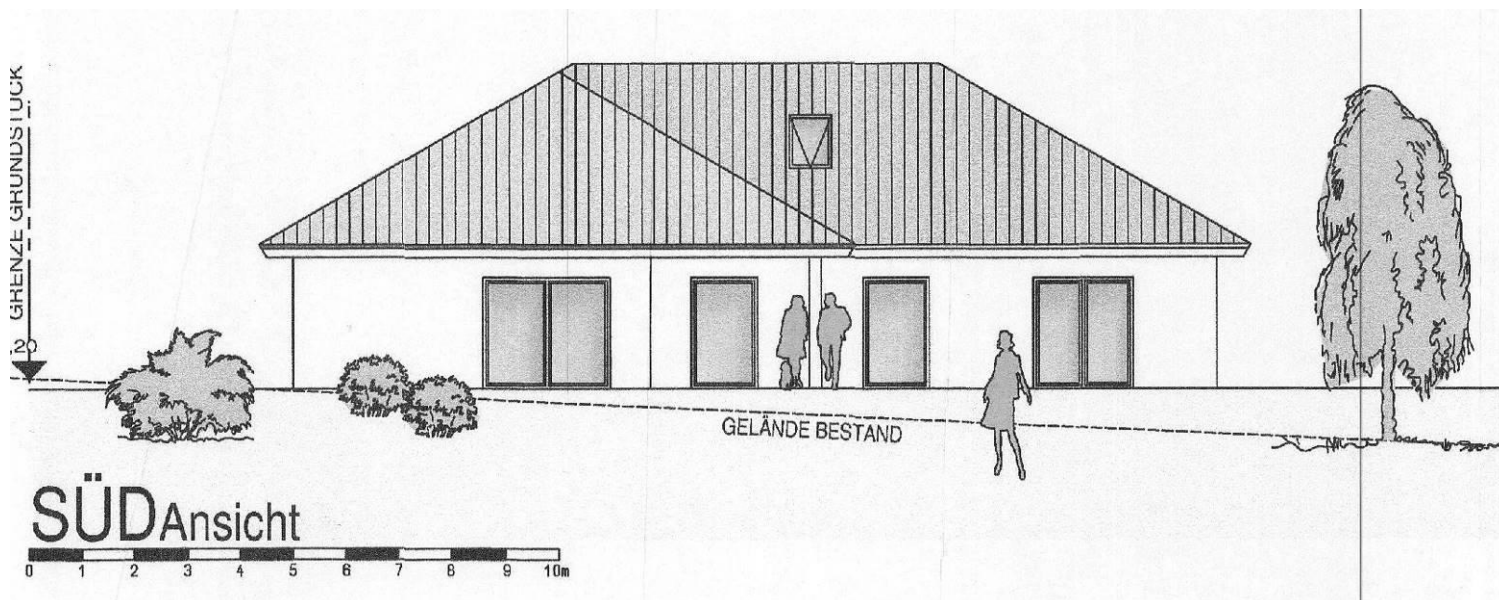
# Planunterlagen Grundriss Erdgeschoss



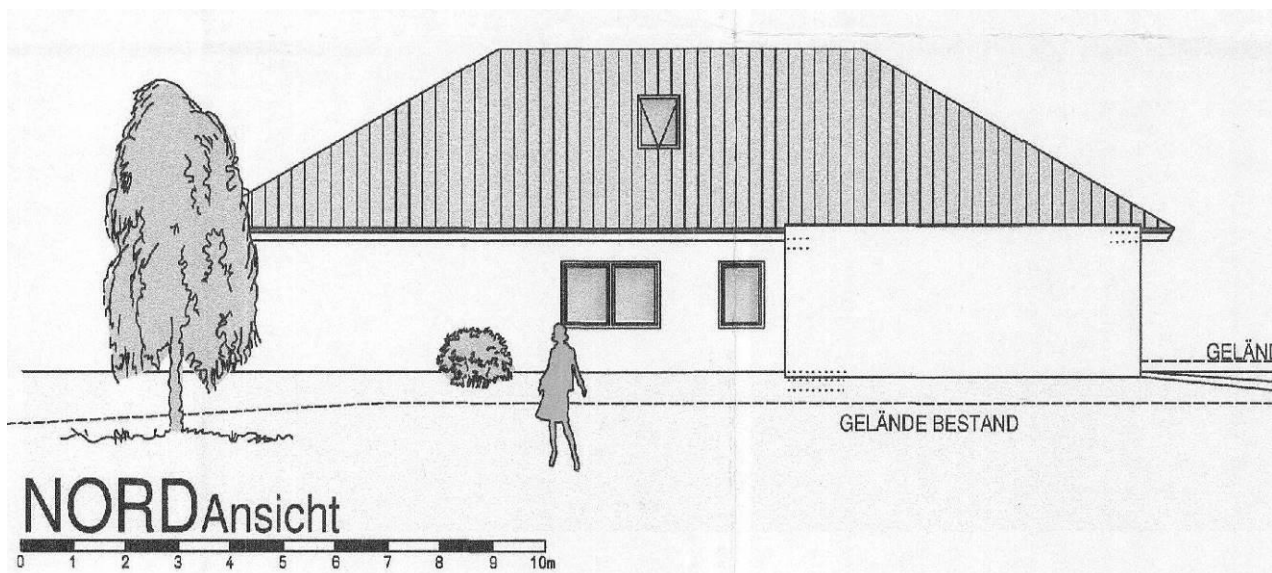
### Planunterlagen Schnitt durch das Einfamilienhaus



Ansicht von Süden

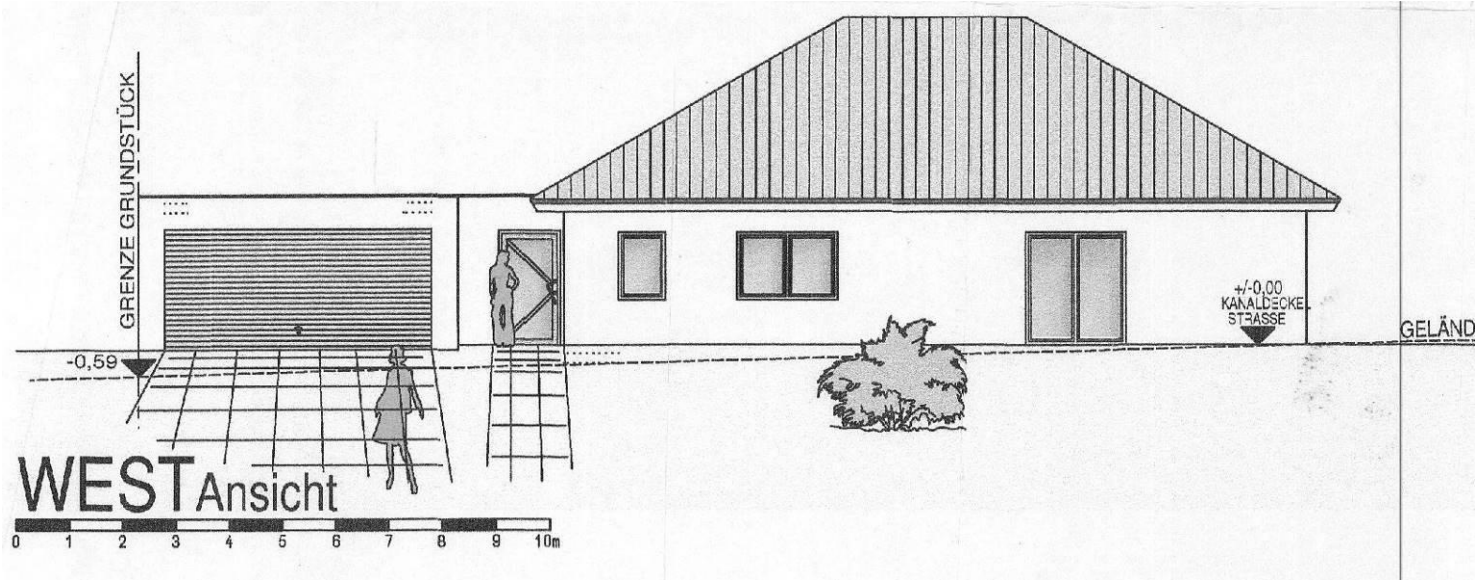


Ansicht von Norden

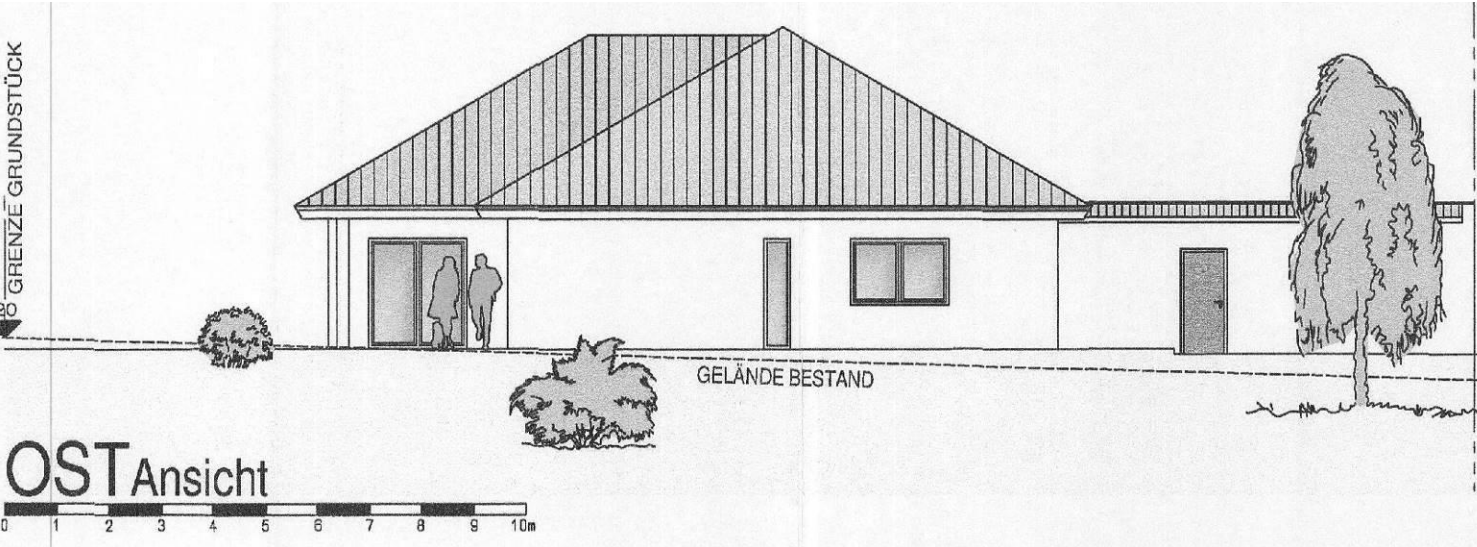


**Planunterlagen**

**Ansicht von Westen**



**Ansicht von Osten**



**Bildmaterial**

Blick auf das zu bewertende Einfamilienhaus von der Eichendorffstraße.  
(Ansicht von Westen)  
Der Eingangs- und Zufahrtsbereich zum Wohnhaus und zur Garage sind gepflastert



Das Bewertungsgebäude verfügt über ein Erdgeschoß und einen nicht ausgebauten Bodenraum im Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 169 m<sup>2</sup>. Die Doppelgarage verfügt über ca. 33,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche



Blick von Südwesten auf das zu bewertende Wohnhaus und einen Teil der Aussenanlagen. Die Rasenflächen befinden sich teilweise straßenseitig, sowie auf der Süd- und Ostseite des Grundstückes. Auf dem Grundstück befinden sich diverse Groß- und Kleinhölzer

