

Az.: 3 K 46/ 24

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.: 3 K 46/ 24
25.09.2024

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
an dem mit einem **Einfamilienhaus und PKW- Doppelgarage**
bebaute Erbbaurecht, am **Grundstück Flst. 439/ 23**
in 95176 Konradsreuth, Am Pfarrholz 20

Erbbaugrundbuch	Blatt
<i>Hof</i>	<i>1853</i>
Gemarkung	Flurstück
<i>Konradsreuth</i>	<i>439/ 23</i>



Der **Verkehrswert** des **bebauten Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
02.09.2024 ermittelt mit rd.

220.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
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	6
2.5	Derzeitige Nutzung	6
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Gebäude Einfamilienhaus mit PKW- Doppelgarage	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Aussenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts des bebauten Erbbaurechts (Flst. 439/ 23)	9
4.1	Grundstücksdaten.....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Erbbaurecht und Erbbauzins	10
4.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück Flst. 439/23.....	11
4.4.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht	12
4.4.3	Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsen	12
5.	Grundlagen der Sachwertermittlung	13
5.1	Das Sachwertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe	14
5.3	Sachwertermittlung für das bebaute Erbbaurecht Flst. 439/ 23	16
5.3.1	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Einfamilienhaus	17
5.3.2	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Doppel- bzw. Massivgarage	18
6.	Grundlagen der Ertragswertermittlung	23
6.1	Das Ertragswertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
6.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe	24
6.3	Ertragswertermittlung für das bebaute Erbbaurecht Flst. 439/ 23	26
8	Verkehrswert für das bebaute Erbbaurecht am Flst. 439/ 23	28
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis.....	29
2	Berechnung der Brutto- Grundfläche und Bezeichnung der Wohnflächen	30
3	Ortsplan von Konradsreuth	31
4	Lageplan M 1:1000	32
5	Planmaterial.....	33
6	Bildmaterial	37

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof
Grundstückseigentümer/ Erbbaurechtsgeber:	Evangelisch- Lutherische Pfründestiftung in Bayern Katharina- von- Bora- Str. 7-13 80333 München
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	02.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch den Eigentümer und das Bauamt der Gemeinde Konradsreuth, Auskünfte durch die Evangelisch- Lutherische- Pfründestiftung in Bayern, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Hof, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 31)

Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Konradsreuth, ca. 2.250 Einwohner. Konradsreuth befindet sich im Landkreis Hof im Regie- rungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in nördlicher Ortsrandlage von Konradsreuth in einem Wohngebiet mit überwiegend mittlerer bis gehobener Bebauung. Das Gemeindezentrum von Konradsreuth befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung
Überörtliche Lage:	Die Kreisstadt Hof befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Autobahnanbindung A 9 in ca. 4 km Entfernung
Wohnlage/ Geschäftslage:	Gute Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Konradsreuth und Hof
Art der Bebauung:	Wohnhaus mit PKW- Doppelgarage
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 32)

Straßenfront:	Am Pfarrholz 20, ca. 45 m
mittlere Tiefe:	ca. 25 m
Grundstücksgröße:	Flst. 439/ 23, ca. 712 m ² (bebautes Grundstück)
Bemerkungen:	Unregelmäßiges Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße „Am Pfarrholz“ als wenig befahrene Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit einseitigem Gehweg
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 zum Flst. 439/ 24
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:	<p><u>Bestandsverzeichnis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hof von Konradsreuth Blatt 1853, an dem im Grundbuch von Hof Blatt 1829 eingetragenem Grundstück 439/ 23, eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 75 Jahren seit dem Tag der Eintragung. <p>Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts; b) Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten; c) Jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhalts.
---------------------------------------	--

Abteilung II:

- Erbbauzins (wertgesichert gem. § 9 Abs. 1 S.1 ErbbauVO iVm. § 1105 Abs.1 S.2 BGB; Vereinbarung gem. § 9 Abs.3 Ziff.1 ErbbauVO) in Höhe von dreitausendeinhundertunddreißig 80/100 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück Flst. 439/ 23 (Konradsreuth Blatt 1829); gemäß Bewilligung vom 26.04.2000 – URNr. 995/2000/Notar Dr. Krauß, Hof-; eingetragen am 24.07.2000.
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst. 439/ 23 (Konradsreuth Blatt 1829); gemäß Bewilligung vom 26.04.2000 - URN. 995/2000/Notar Dr. Krauß, Hof-; eingetragen am 24.07.2000.

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
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung der Gebäude 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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäude als Einfamilienhaus und Doppelgarage

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, PKW- Doppelgarage
Baujahr:	2000
Außenansicht:	Verputzte Fassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planungsunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente als Beton bzw. Stahlbetonfundamente
Umfassungswände Erd- und Dachgeschoss:	Styropor Schalungssteine, Kern mit Normalbeton als tragendes Element
Innenwände:	Im EG-Kalksandstein, im DG-Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton- Fertigteildecken
Treppe:	Holztreppe EG zu DG, Einschubtreppe zum Spitzboden
Fußbodenaufbau:	Fließestrich auf trittfester Wärmedämmung mit Bodenbelag. Bodenbeläge als Fliesenbeläge und Laminatböden
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster mit Außenrolläden
Hauseingangstür:	Kunststofftüre mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Holzzargen mit Holz- Furniertüren
Heizung:	Gas- Zentralheizung mit Niedertemperatur- Heizkessel der Marke Viessmann (VITODENS 333; Baujahr 2018)
Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	Gute sanitäre und elektrotechnische Einrichtungen und Installationen
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz mit ca. 40° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine auf Aufdachdämmung und Brettschalung

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Konradsreuth (ca. 2.250 Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Das Bewertungsgebäude befindet sich in der Straße „Am Pfarrholz“ in Konradsreuth. Die Entfernung zum Ortszentrum von Konradsreuth beträgt ca. 1,2 km.

Eine Besichtigung bzw. Ortsbegehung wurde zusammen mit dem Eigentümer am 02.09.2014 durchgeführt. Als Grundlage der Verkehrswertermittlung und des vorliegenden Gutachtens dienen die dem Sachverständigen durch das Bauamt der Gemeinde Konradsreuth zur Verfügung gestellten Bau- und Planungsunterlagen. Weitere Auskünfte bzgl. des Erbbaurechts wurden durch den Erbbaurechtgeber, die Evangelisch- Lutherische Pfründestiftung in Bayern erteilt bzw. zur Verfügung gestellt.

Das zu bewertendes Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise erbaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoß. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 73 m². Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 67 m². Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses beträgt somit ca. 140,00 m². Am Gebäude wurde auf der Nordwestseite eine Doppelgarage als Massivgarage mit einer Nutzfläche von ca. 29 m² angebaut. Die Dacheindeckung des Satteldaches wurde wie beim Wohnhaus als Betondachstein- Eindeckung erstellt.

Über den Hauseingangsbereich (Innendiele) gelangt man in das Erdgeschoss, sowie in das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss gelangt man über eine große Diele in einen Wohnraum mit Essbereich, eine Küche, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit WC, Dusche und Handwaschbecken, sowie in den Hausanschluss- bzw. Heizungsraum. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man auf eine Außenterrasse auf der Südwestseite des Grundstückes.

Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man ferner über eine Holztreppe mit Holzgeländer in das Dachgeschoß des Bewertungsgebäudes. Im Dachgeschoß sind über einen kleinen Innenflur zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer erschlossen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein Handwaschbecken. Die Küche und das Badezimmer (Gäste- WC) im Erdgeschoss und das große Badezimmer im Dachgeschoss verfügen über Fußbodenheizung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas- Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel der Marke Viessmann (VITODENS 333; Baujahr 2018).

Im Hauswirtschaftsraum befindet sich ferner ein kleines Hauswasserkraftwerk, welches über eine 5.000 Liter Wasserzisterne zur Beschickung der WC's im Gebäude genutzt wird. Die am Gebäude installierte Photovoltaik- Anlage ist nicht Bestandteil der vorliegenden Wertermittlung. Die Anlage ist im Eigentum der HS Hausstrom Service GmbH (München). Es handelt sich um eine PV- Anlage als Mietanlage.

Der Gesamteindruck des Wohnhauses und der Doppelgarage sind als gepflegt und gut zu bezeichnen.

3.4 Außenanlagen

Die vorgefundenen Außenanlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Rasenflächen mit diversen Klein- und Großhölzer, sowie Sträucher und Sichtschutzanpflanzungen. Die Zugangswege und die Zufahrt zur Doppelgarage sind gepflastert.

Die Einfriedungen des Grundstückes zu den Nachbargrundstücken wurden teilweise mittels eines einfachen Maschendrahtzaunes erstellt. Zur Straßenseite ist keine Einfriedung vorhanden.

4. Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts am Flst. 439/ 23

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus und PKW- Doppelgarage** bebaute **Erbbaurecht am Grundstück Flst. 439/ 23** in 95176 Konradsreuth, „Am Pfarrholz 20“ zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Hof	1853	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Konradsreuth	439/ 23	712 m ²
		712 m ²

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 Vergleichsverfahren (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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Erbbaurecht und Erbbauzins

Angaben aus dem Erbbaurechtsvertrag

Laufzeit und Grunddaten des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Grundstückseigentümer:	Evangelisch- Lutherische Pfründestiftung in Bayern
Vertragsbeginn:	24.07.2000
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	1.601,78 € / Jahr
zuletzt vereinbarter/ angepasster Erbbauzins:	2.605,33 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	75 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	23.07.2075

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen (Wohnerbbaurecht)
Fallgruppe:	Wertsicherungsklausel
Auslöserindex:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbRG
Mindestanstieg des Auslösers:	5,00 %, Sperrzeit 3 Jahre
Anpassungsmaßstab:	Der auf eine Stelle gerundete Durchschnitt aus zwei Indexwerten, nämlich der als Jahresdurchschnitt geführte Verbraucherpreisindex und der Mittelwert aus den beiden Indizes „Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste d. Arbeiter im produzierenden Gewerbe“ und „Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten im produzierenden Gewerbe, Handel...Kredit- und Versicherungsgewerbe“, gemischter Index (ÄAWV) gem. § 9a ErbbauRG
Basis der Anpassung:	Zuletzt vereinbarter/ angepaßter Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Vereinbartes Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des „Auslösers“ (d) von 5,00 %,
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 erfolgte am 01.01.2024, d. h. 0,67 Jahre zuvor. Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 1,49 % ermittelt.

Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen. In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_w angehalten.

4.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück Flst. 439/ 23

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **57,00 €/ m²** zum Stichtag.

Auf Grund der guten Wohnlage innerhalb von Konradsreuth wird dem Bewertungsgrundstück ein Bodenwert in Höhe von **60,00 €/ m²** gegeben.

Angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 60,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	02.09.2024
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 439/ 23	=	712 m ²
Art der Bebauung:	=	W (Wohnbebauung)

Auf der Grundlage des „angepassten Bodenrichtwerts“ wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 439/ 23	frei	712	60,00	42.720,00
Summe		712		42.720,00

Der „angepasste“ **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024 insgesamt **42.720,00 €**

4.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbaurecht

Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbaurechts sein kann, sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbaurechts abgezinsten Bodenwert). In diesem Gutachten erfolgt die Erbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		42.720,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	4,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	1.708,80 €	
Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbaurechts ($n_E = 51,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($z = 4,00$ %)	×	21,617	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbaurechts	=		36.939,08 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			rd. 36.939,00 €

4.4.3 Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsen

vertraglicher Erbbauzins Z'_W am Wertermittlungstichtag (vertraglich erzielter Erbbauzins)		2.605,33 €	
Zeitrentenbarwertfaktor	×	16,762	
• Restlaufzeit des Erbaurechts ($n_E = 51,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($a = 6,00$ %)			
• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig			
vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	=		43.670,54 €
Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung	–		0,00 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	=		43.670,54 €
			rd. 43.671,00 €

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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 – anscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

5.3 Sachwertermittlung für das bebaute Erbbaurecht am Grundstück Flst. 439/ 23

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	197,00 m ²	36,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.09.2024 (2010 = 100)	177,9	181,3
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.025,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.823,48 €/m ² BGF	879,31 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	359.225,56 €	31.655,16 €
Gebäudeherstellungskosten	359.225,56 €	31.655,16 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre	36 Jahre
• prozentual	34,29 %	40,00 %
• Betrag	123.178,44 €	12.662,06 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	236.047,12 €	18.993,10 €
• (Zeit)Wert besondere Einrichtungen	2.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	238.047,12 €	18.993,10 €

Gebäudesachwerte insgesamt		257.040,22 €
Sachwert der Außenanlagen	+	16.707,61 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	273.747,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.720,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	316.467,83 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	300.644,44 €
Bodenwert des Grundstücks	-	42.720,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	=	257.924,44 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+	36.939,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	294.863,44 €
Erbbaurechtsfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	265.377,10 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	-	43.671,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	221.706,10 €
Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	rd.	220.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Doppelgarage** bebaute **Erbbaurecht** an dem Grundstück Flst. 439/ 23 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 mit rd.

220.000,00 € 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
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 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
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: EG, nicht unterkellert, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	77,0	1.005,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			1.005,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.005,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 ÿ Objektgröße * 1,02

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.025,10 €/m² BGF
 rd. **1.025,00 €/m² BGF**

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

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	Garage 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 ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	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	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.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² 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.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,50 % der Gebäudesachwerte insg. (255.842,01 €)	16.707,61 €
Summe	16.707,61 €

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 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 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 2000 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 24 Jahre =) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 24 Jahre =) 2000.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

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

Das 2000 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 24 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 36 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 24 Jahren =) 2000.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. $n_E \ll n_G$) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d. h. $X < 100\%$).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit (n_E) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ($X = 100\%$) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

(Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-1.500,00 €
*	Wand- und Verputzarbeiten im Heizungsraum -1.000,00 €	
*	Sonstiges - 500,00 €	
Summe		-1.500,00 €

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.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		2.000,00 €
Summe		2.000,00 €

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. 5 % 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 bebaute Erbbaurecht am Grundstück Flst. 439/ 23

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche Anzahl (Stck/ m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stck)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen EG	73,00	0,00	0,00	0,00
	Wohnen DG	67,00	0,00	0,00	0,00
Doppelgarage	Parken	29	0,00	0,00	0,00
Summe Wohnfläche		140,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche Anzahl (Stck/m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stck)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen EG	73,00	7,25	529,25	6.351,00
	Wohnen DG	67,00	7,25	485,75	5.829,00
Doppelgarage	Parken	29	3,70	107,30	1.287,60
Summe Wohnfläche		140,00		1.122,30	13.467,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 13.467,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe d. marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.467,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.693,52 €
jährlicher Reinertrag	= 10.774,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 42.720,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.110,72 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.663,36 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,652
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 257.547,87 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 42.720,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 300.267,87 €
Bodenwert des Grundstücks	– 42.720,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 257.547,87 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 36.939,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	= 294.486,87 €
Erbbaurechtsfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 265.038,18 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	– 43.671,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 221.367,18 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 219.867,18 €
	rd. 220.000,00 €

Der **Ertragswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Doppelgarage** bebaute **Erbbaurecht** an dem Grundstück Flst. 439/ 23 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024

mit rd. **220.000,00 €** geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde den durch die vom Bauamt der Gemeinde Konradsreuth 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.

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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 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 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 bebauten Erbbaurechts am Bewertungsgrundstück Flst. 439/ 23

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **PKW- Doppelgarage** **bebaute Erbbaurecht** am Grundstück Flst. 439/ 23, 95176 Konradsreuth, Am Pfarrholz 20

Erbbaugrundbuch	Blatt
<i>Hof</i>	<i>1853</i>
Gemarkung	Flurstück
<i>Konradsreuth</i>	<i>439/ 23</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 mit rd.

220.000,00 €

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 25. September 2024

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 Bezeichnung der Wohnflächen

2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses:

Grundfläche des Wohnhauses:

$$(9,75 \text{ m} * 9,80 \text{ m}) + (1,15 \text{ m} * 1,50 \text{ m}) + (1,15 \text{ m} * 0,97 \text{ m}) = \underline{\underline{98,44 \text{ m}^2}}$$

Erdgeschoss/ Dachgeschoss:

$$\underline{98,44 \text{ m}^2 * 2} = \underline{196,88 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche gesamt:} = \text{rd. } \underline{\underline{197,00 \text{ m}^2}}$$

Die Brutto- Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 197,00 m²

Grundfläche der Doppelgarage:

$$6,0 \text{ m} * 6,0 \text{ m} = \underline{36,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{BGF gesamt:} = \text{rd. } \underline{\underline{36,00 \text{ m}^2}}$$

Die Brutto- Grundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 36,00 m²

Berechnung der Nutzfläche der Doppelgarage

$$5,40 \text{ m} * 5,40 \text{ m} = \underline{29,16 \text{ m}^2}$$

$$= \text{rd. } \underline{\underline{29,00 \text{ m}^2}}$$

2.2 Bezeichnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses:

Wohnfläche im Erdgeschoss:

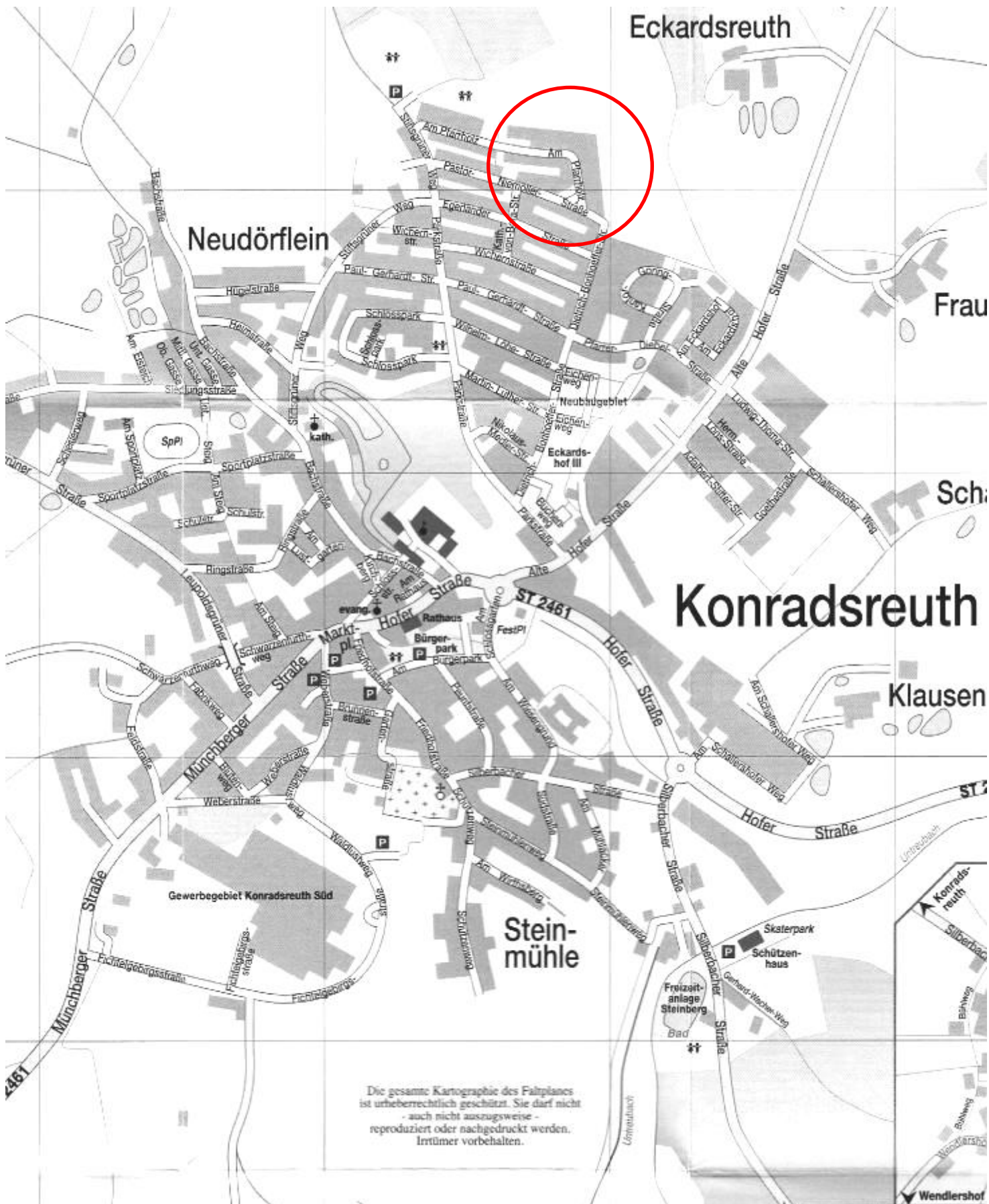
Wohnen/ Essen:	=	35,98 m ²
Küche:	=	10,12 m ²
Gästezimmer:	=	9,15 m ²
Bad/ Gäste WC:	=	7,48 m ²
Diele/ Flur:	=	12,31 m ²
	=	75,04 m ²
./ 3 % Putz	-	2,25 m ²
	=	rd. 73,00 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss:

Schlafen:	=	18,73 m ²
Kind 1:	=	17,38 m ²
Kind 2:	=	14,47 m ²
Bad/ WC:	=	12,81 m ²
Flur:	=	2,53 m ²
	=	65,92 m ²
./ 3 % Putz	-	1,98 m ²
Balkon:	+	3,00 m ²
	=	rd. 67,00 m²

Die Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 140,00 m²

Ortsplan von Konradsreuth



Lageplan M 1:1000

Erstellt am 04.09.2024

Flurstück: 439/23
Gemarkung: Konradsreuth

Gemeinde: Konradsreuth
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

6573269



3270314

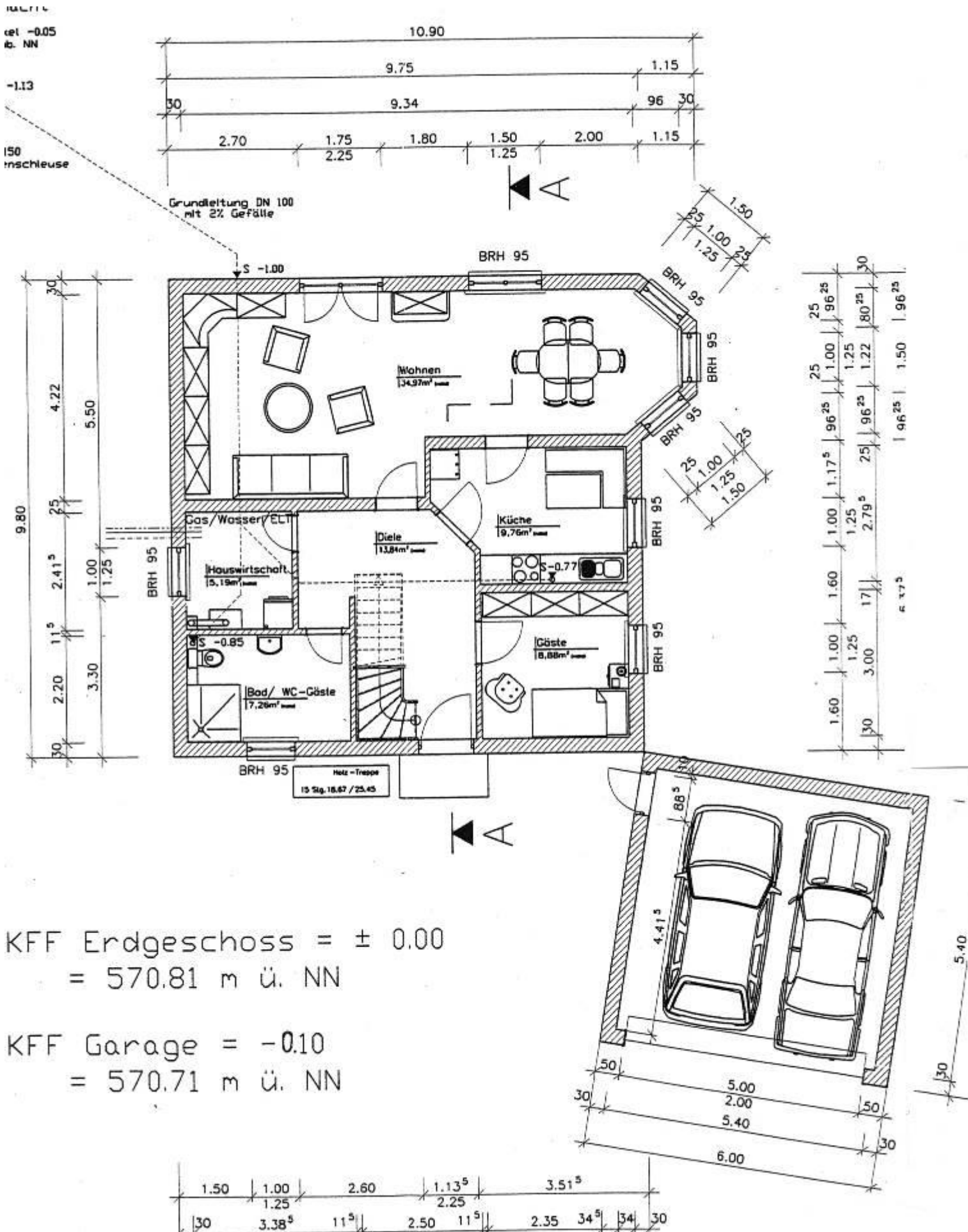
3270314

Maßstab 1:1000



Meter

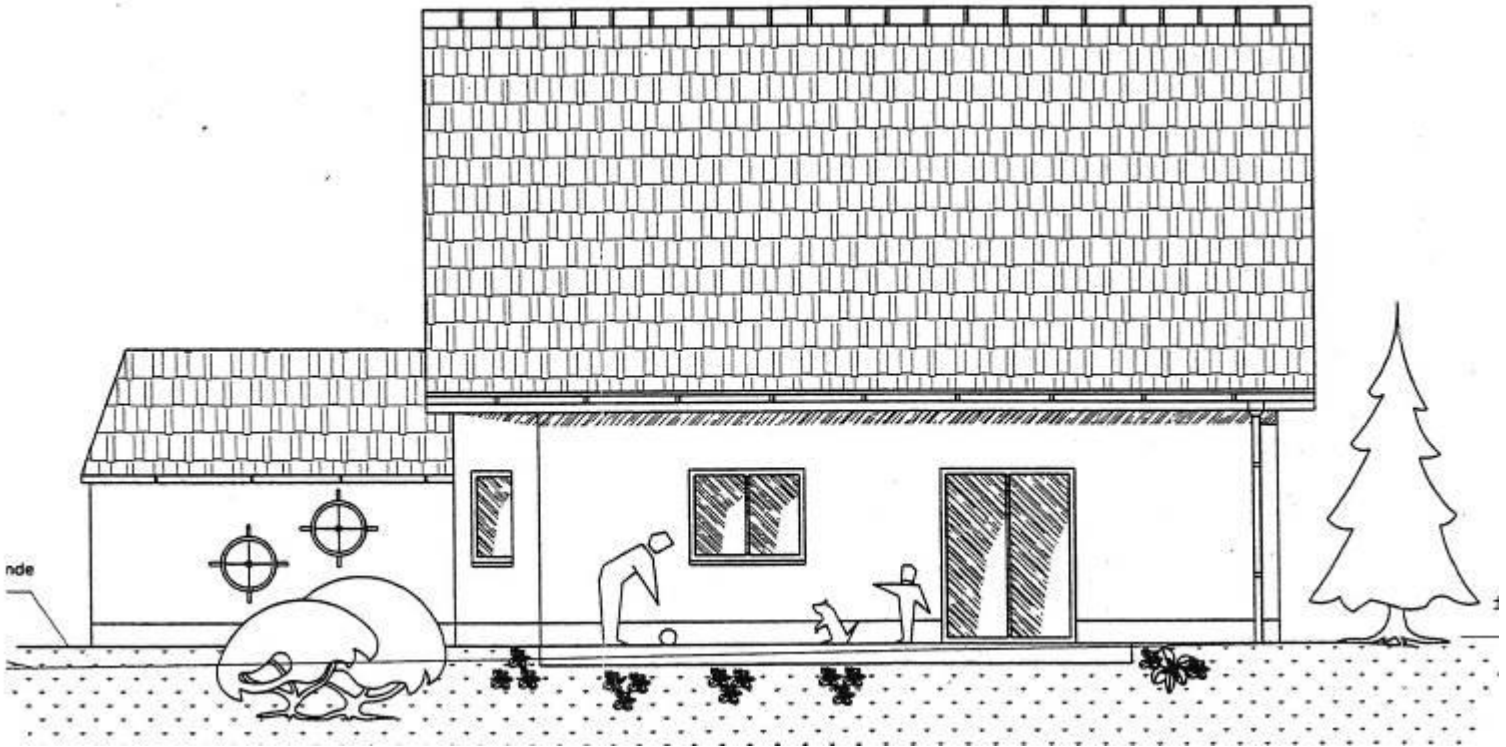
Planunterlagen
Grundriss Erdgeschoss



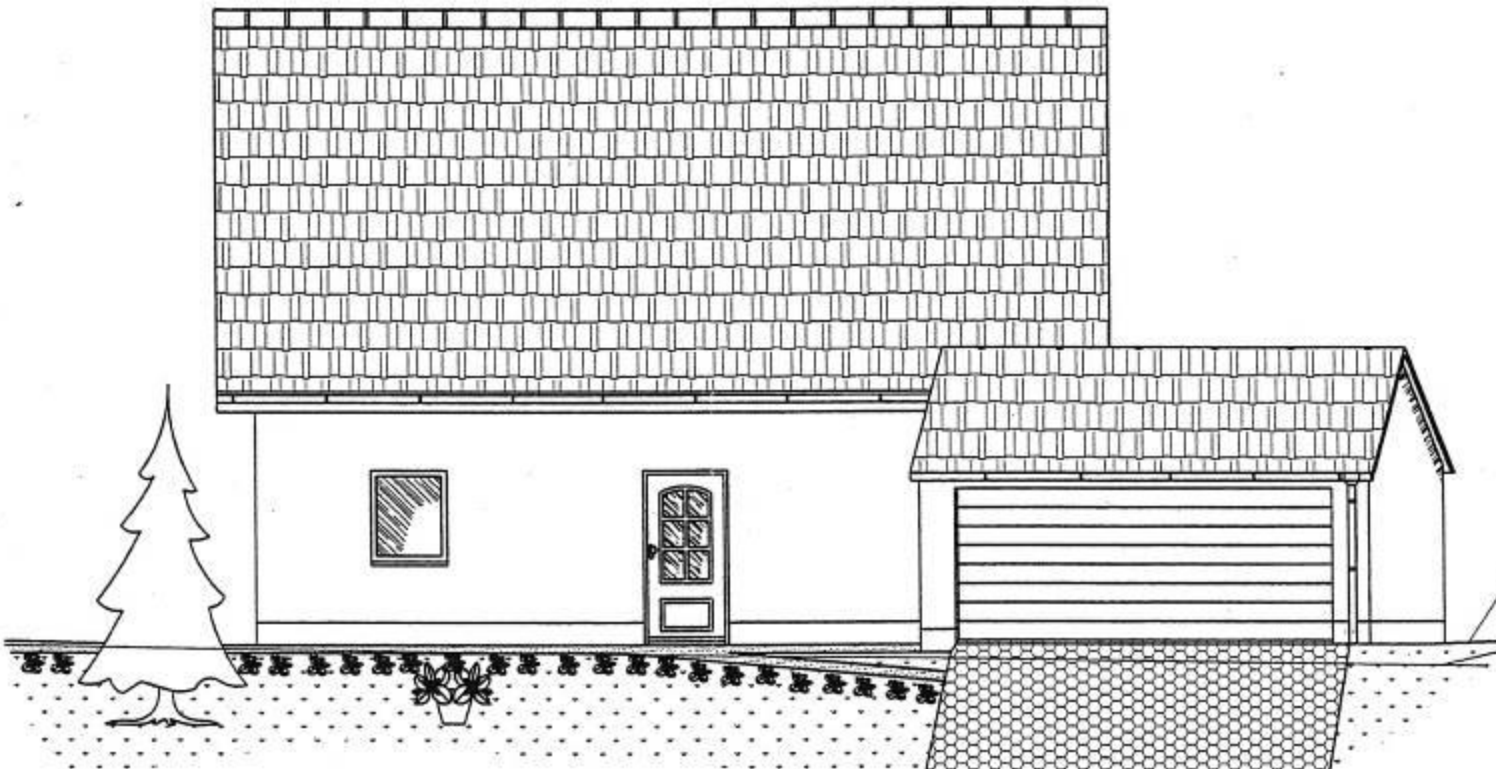
KFF Erdgeschoss = ± 0.00
= 570.81 m ü. NN

KFF Garage = -0.10
= 570.71 m ü. NN

Planunterlagen



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

Bildmaterial

Blick auf das zu bewertende Einfamilienhaus von Norden.

Das Bewertungsgebäude verfügt über ein Erd- und ein Dachgeschoss.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Am Wohnhaus wurde eine Doppelgarage angebaut



Das Bewertungsgebäude verfügt über ca. 140 m² Gesamtwohnfläche im Erd- und Dachgeschoss. Die Zugangswege zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Doppelgarage sind gepflastert



Blick von Nordosten auf das Bewertungsgebäude und ein Zugangsweg zum Gebäude. Der Garten verfügt über Rasenflächen und diverse Sträucher bzw. Anpflanzungen



Bildmaterial

Blick auf das Wohnhaus von Südwesten.
(Ansicht vom Garten)
Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil vorliegender Wertermittlung.
Die PV-Anlage ist Eigentum der Hausstrom GmbH (München) und an den Eigentümer vermietet



Ansicht des Wohnhauses von Westen.
Der nach Westen ausgerichtete Balkon ist sowohl über das Schlafzimmer, als auch über das Kinderzimmer erschlossen



Innenraumansicht des Hausanschlussraumes mit Heizungsanlage im Erdgeschoss. Beheizt wird das Einfamilienhaus mittels einer Gas- Zentralheizung der Marke Viessmann VITODENS 333 (Baujahr 2018).
Restarbeiten an den Wänden werden in vorliegender Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt

