

Az.: 1 K 47/ 24

# G U T A C H T E N

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.: 1 K 47/ 24  
16.10.2024

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

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Stadt- bzw. Einfamilienhaus** bebauten **Grundstück Flst. 2143/ 10** und das unbebaute **Grundstück Flst. 2143/ 35** in 95100 Selb, Untere Bergstraße 8

Grundbuch	Blatt
<i>Wunsiedel</i>	10272
Gemarkung	Flurstücke
<i>Selb</i>	2143/ 10 & 2143/ 35



Der **Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flst. 2143/ 10 und Flst. 2143/ 35** wurde zum Stichtag 08.10.2024 ermittelt mit rd.

**Lfd. Nr. 1      95.000,00 €** (Untere Bergstraße 8)

**Lfd. Nr. 2      5.900,00 €** (Nähe untere Bergstraße)

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	4
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
3.2	Gebäude Wohn- und Geschäftshaus mit Mischnutzung .....	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
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts d. Bewertungsgrundstücke Flst.2143/ 10 und Flst. 2143/ 35</b> .....	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	8
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 2341/ 10 (lfd. Nr. 1) .....	8
4.2.2	Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 2341/ 35 (lfd. Nr. 2) .....	8
4.3	Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke .....	9
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung</b> .....	<b>10</b>
5.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 2143/ 10 (lfd. Nr. 1)</b> .....	<b>13</b>
5.3.1	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Einfamilienhaus .....	14
<b>6.</b>	<b>Vergleichswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 2143/ 35 (lfd. Nr. 2)</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke Flst. 2143/ 10 und Flst. 2143/ 35</b> .....	<b>20</b>
<b>Anlagen:</b>		
<b>1</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>21</b>
2	Berechnung der Brutto- Grundfläche und der Wohnflächen .....	22
3	Ortsplan von Selb .....	23
4	Lageplan M 1:1000 .....	24
5	Lageplan M 1:500.....	25
6	Planmaterial.....	26
7	Bildmaterial .....	28

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber/ Eigentümer:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 23.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Selb, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel, Grundbucheinsicht

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 23)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Selb, ca. 15.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	Am nördlichen Rand des Fichtelgebirges direkt an der B 15 und A 93 gelegen. Entfernung nach Wunsiedel ca. 23 km, nach Hof ca. 28 km und Tschechien ca. 7 km
innerörtliche Lage:	Innenstadtlage von Selb als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich direkt in der Unteren Bergstraße. Das Stadtzentrum von Selb befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung
Wohnlage/ Geschäftslage:	Mittlere Wohn- und Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Selb. In Selb befinden sich ferner Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte
Art der Bebauung:	Stadt- bzw. Einfamilienhaus
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Norden

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 24)

Straßenfront:	Untere Bergstraße 8, ca. 20 m Straßenfront (lfd. Nr. 1) Nähe untere Bergstraße, ca. 5 m Straßenfront (lfd. Nr. 2)
mittlere Tiefe:	ca. 12 m (lfd. Nr. 1 und Lfd. Nr. 2)
Grundstücksgröße:	Flst. 2143/ 10, ca. 240 m <sup>2</sup> (bebautes Grundstück) Flst. 2143/ 35, ca. 56 m <sup>2</sup> (unbebautes Grundstück)

Bemerkungen:	Nahezu rechteckige Grundstücke
<b>2.3 Erschließung, Baugrund etc.</b>	
Straßenart:	Innerstädtische Nebenverkehrsstraße 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. 2143/ 11
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Auf Grund fehlender Gebäudeeinsicht keine Angaben möglich
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:	MI = Mischbebauung
---------------------------------	--------------------

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

## 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:  
 Einfamilienhaus (zum Zeitpunkt des Ortstermins auf Grund des baulichen Zustandes nicht bewohnbar)  
 (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 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 Stadt- bzw. Einfamilienhaus

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

Art des Gebäudes:	Stadt- bzw. Einfamilienhaus
Baujahr:	Stadt- bzw. Einfamilienhaus als Hauptgebäude ca. 1915 Anbau ca. 1925 (ehemals Scheune)
Außenansicht:	Verputzte Fassade mit Putzschäden

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bruchstein- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	Massivbauweise (Ziegelmauerwerk)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppe:	Mangels Gebäudeeinsicht keine Angaben möglich
Bodenbeläge:	Im Erdgeschoss entkernt bzw. ohne Bodenbeläge. Im Obergeschoss mangels Gebäudeeinsicht keine Angaben möglich
Fenster:	Neue Kunststoff- Isolierglasfenster
Hauseingangstür:	Neue Kunststoff- Isolierglastüre
Zimmertüren:	-
Heizung:	Im Erdgeschoss wurden, soweit von außen ersichtlich, teilweise neue Heizungsleitungen verlegt und neue Heizkörper angebracht
Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	-
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz
Dacheindeckung:	Bitumenschindeleindeckung, teilweise alte Blecheindeckung

### 3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kreisstadt Selb. Die Kreisstadt Selb mit rd. 15.000 Einwohnern gehört zum Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken im Freistaat Bayern.

Die Stadt Selb befindet sich ca. 23 km nordöstlich der Kreisstadt Wunsiedel, direkt an der Autobahn A 93.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung stehen das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flst. 2143/ 10 und das unbebaute Grundstück Flst. 2143/ 35 zur Bewertung.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1915 in Massivbauweise erbaut. Im Jahr 1925 wurde das Gebäude um einen Anbau erweitert. Das Wohnhaus verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss. Das Objekt ist teilunterkellert.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß vorliegender Planungsunterlagen (1915) ca. 89 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Bewertungsgebäude verfügt somit über eine Gesamtwohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss.

Bei der Ortsbesichtigung am 08.10.2024 wurde eine Gebäudeeinsichtnahme durch den Eigentümer nicht gewährt. Durch den Sachverständigen konnten nur die Innenräume des Erdgeschosses von außen eingesehen werden.

Das Bewertungsgebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren teilweise saniert bzw. modernisiert. Eine wohnliche Nutzung ist jedoch im vorgefundenen Zustand nicht möglich. Ersichtlich waren neue Wand- und Deckenverkleidungen mit Gipskartonständerwänden bzw. Deckenabhängungen. Ebenfalls wurden teilweise neue Heizungsleitungen und neue Heizkörper installiert. Es wurden ferner neue Kunststoff- Isolierglasfenster und eine neue Hauseingangstüre als Kunststoff- Isolierglastüre eingebaut.

Über die Nutzung des Obergeschosses und des Dachgeschosses bzw. des Ausbauszustandes können mangels Gebäudeeinsicht keine Angaben gemacht werden.

Über sanitäre- und elektrotechnische Einrichtungen bzw. Ausstattungen, sowie Art und Standard der Heizungsanlage können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

Über einen Dachgeschoss- Ausbau kann ebenfalls wegen fehlender Planunterlagen keine Angaben gemacht werden. Im Dachgeschoss wurden sieben Dachflächenfenster verbaut.

Um eine Nutzung des Objektes bzw. eine Bewohnbarkeit nach heutigem Standard zu erreichen sind weitere, wesentliche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten auszuführen.

Hauptsanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen:

- Dachsanierung bzw. Ausbesserungen
- Innenausbau (Modernisierung bzw. Fertigstellung)
- Fassadensanierung

Die in der Wertermittlung angesetzten Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind auf Grund fehlender Gebäudeeinsichtnahme als Mindestkosten anzusetzen.

Auf Grund der bereits durchgeführten und der im Gutachten unterstellten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Gebäuderestnutzungsdauer im vorliegenden Fall verlängert.

### 3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. 2143/ 10 (Ifd. Nr. 1) verfügt über einen Gartenanteil von ca. 100 m<sup>2</sup>. Der Garten- bzw. Außenbereich ist mit Wildwuchs bewachsen. Ebenso ist das unbebaute Grundstück Flst. 2143/ 35 (Ifd. Nr. 2) mit Wildwuchs bewachsen.

Für die Außenanlagen beider Grundstücke wird im vorliegenden Gutachten kein Wert angesetzt.

#### 4. Ermittlung der Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke Flst. 2143/ 10 und Flst. 2143/ 35

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Stadt- bzw. Einfamilienhaus** bebaute **Grundstück Flst. 2143/ 10** und das unbebaute **Grundstück Flst. 2143/ 35** in 95100 Selb, Untere Bergstraße 8 und Nähe untere Bergstraße zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 ermittelt.

##### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 10272	
Gemarkung <i>Selb</i>	Flurstück 2143/ 10 (Ifd. Nr. 1)	Fläche 240 m <sup>2</sup>
	2143/ 35 (Ifd. Nr. 2)	56 m <sup>2</sup>

##### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 2143/ 10 (Ifd. Nr.1)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

##### 4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung für das Flst. 2143/ 35 (Ifd. Nr.2) Seite 19

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit innerhalb eines abgrenzenden Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quad-



ratmeter 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.

#### 4.3 Bodenwertermittlung für die Grundstücke Flst. 2143/ 10 und Flst. 2143/ 35

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 Wunsiedel **105,00 €/ m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

**Bodenwert der Bewertungsgrundstücke: rd. 105,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgrößen		
Flst. 2143/ 10	=	240 m <sup>2</sup> (Ifd. Nr. 1)
Flst. 2143/ 35	=	56 m <sup>2</sup> (Ifd. Nr. 2)
Art der Bebauung:	=	MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des bebauten Grundstückes Flst. 2143/ 10 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 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. 2143/ 10	frei	240,00	105,00	25.200,00
Summe		240,00		25.200,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **25.200,00 €**.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des unbebauten Grundstückes Flst. 2143/ 35 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 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. 2143/ 35	frei	56,00	105,00	5.880,00
Summe		56,00		5.880,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **5.880,00 €**.

## 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, Eingangstreppe 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 miteinbezogen 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

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 Unterhaltungszustand 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.

**5.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 2143/ 10 (Ifd. Nr. 1)**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Stadt- bzw. Einfamilienhaus</b>
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 08.10.2024 (2010 = 100)</b>	177,9
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	621,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.104,76 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	486.094,40 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	486.094,40 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual	62,69 %
• Betrag	304.732,58 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	181.361,82 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	181.361,82 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>181.361,82 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>181.361,82 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>25.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>206.561,82 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,75</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>154.921,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>60.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>94.921,40 €</b>
	rd.	<b>95.000,00 €</b>

Der **Sachwert** für das mit einem **Stadt- bzw. Einfamilienhaus** bebaute Grundstück **Flst. 2143/ 10** wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 mit rd.

**95.000,00 €** geschätzt.

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Stadt- bzw. 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 %	23,0 %	26,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (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:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, 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	535,00	23,0	123,05
2	595,00	26,0	154,70
3	685,00	51,0	349,35
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			627,10
gewogener Standard = 2,4			

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		627,10 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
ÿ Objektgröße	*	0,99
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	621,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	<b>621,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 0,00 % der Gebäudewerte insg.)	0,00 €
Summe	0,00 €

### 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 im vorliegenden Fall verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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: Stadt- bzw. Einfamilienhaus

Das 1915 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		4,0	3,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:



- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1915 = 109 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 109 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 25 Jahre =) 42 Jahren.

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 42 Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

### **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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen sind aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	- 60.000,00 €
* Fassadensanierung (Putz und Anstrich) -15.000,00 €	
* Modernisierung Innenausbau -38.000,00 €	
* Modernisierung/ Sanierung Dacheindeckung -7.000,00 €	
Summe	-60.000,00 €

**Die noch zu erstellenden Modernisierungsmaßnahmen für das Bewertungsgebäude wurde nach den Baurichtpreisen laut „Simon / Kleiber“ und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. Die Modernisierungskosten wurden als Mindestkosten ermittelt.**

### **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. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 6. Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück Flst. 2143/ 35 (Ifd. Nr. 2)

### 6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 2143/ 35

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 Wunsiedel **105,00 €/ m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

**Bodenwert der Bewertungsgrundstücke: rd. 105,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 2143/ 35	=	56 m <sup>2</sup> (Ifd. Nr. 2)
Art der Bebauung:	=	MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des unbebauten Grundstückes Flst. 2143/ 35 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 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. 2143/ 35	frei	56,00	105,00	5.880,00
Summe		56,00		5.880,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **5.880,00 €**.

### 6.2 Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flst. 2143/ 35 (Ifd. Nr. 1)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **Grundstück Flst. 2143/ 35** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 mit rd.

**5.900,00 €**

geschätzt.

## 7. Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flst. 2143/ 10 und Flst. 2143/ 35

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

Der **Sachwert** des **bebauten Grundstückes Flst. 2341/ 10** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **95.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** des **unbebauten Grundstückes Flst. 2143/ 35** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.900,00 €** ermittelt

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Stadt- bzw. Einfamilienhaus bebauten Grundstück Flst. 2143/ 10** und der **Verkehrswert (Vergleichswert)** für das **unbebaute Grundstück Flst. 2143/ 35** in 95100 Selb, Untere Bergstraße 8 und Nähe Untere Bergstraße

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 10272
Gemarkung <i>Selb</i>	Flurstück 2143/ 10 (lfd. Nr. 1) 2143/ 35 (lfd. Nr. 2)

wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 mit rd.

**Lfd. Nr. 1      95.000,00 €** (Untere Bergstraße 8)

**Lfd. Nr. 2      5.900,00 €** (Nähe untere Bergstraße)

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 16. Oktober 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)

**2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes:**

Grundfläche des Wohnhauses:

$$13,60 \text{ m} * 8,80 \text{ m} = \underline{\underline{119,68 \text{ m}^2}}$$

Die Grundfläche des Bewertungsgebäudes beträgt 119,68 m<sup>2</sup>Bruttogrundfläche: EG/ OG/ DG/ UG:

119,68 m <sup>2</sup> * 2	=	239,36 m <sup>2</sup> (EG/ OG)
+ 6,80 m * 3,20 m * 2	+	43,52 m <sup>2</sup> (Anbau EG/ OG)
+ 13,60 m * 5,80 m	+	78,88 m <sup>2</sup> (DG)
+ 8,80 m * 8,90 m	+	78,32 m <sup>2</sup> (UG)
	=	440,08 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt:</b>	<b>=</b>	<b><u>440,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Die Brutto- Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauses beträgt ca. 440 m<sup>2</sup>****2.2 Berechnung der Wohnflächen des Bewertungsgebäudes:****Erdgeschoss:**

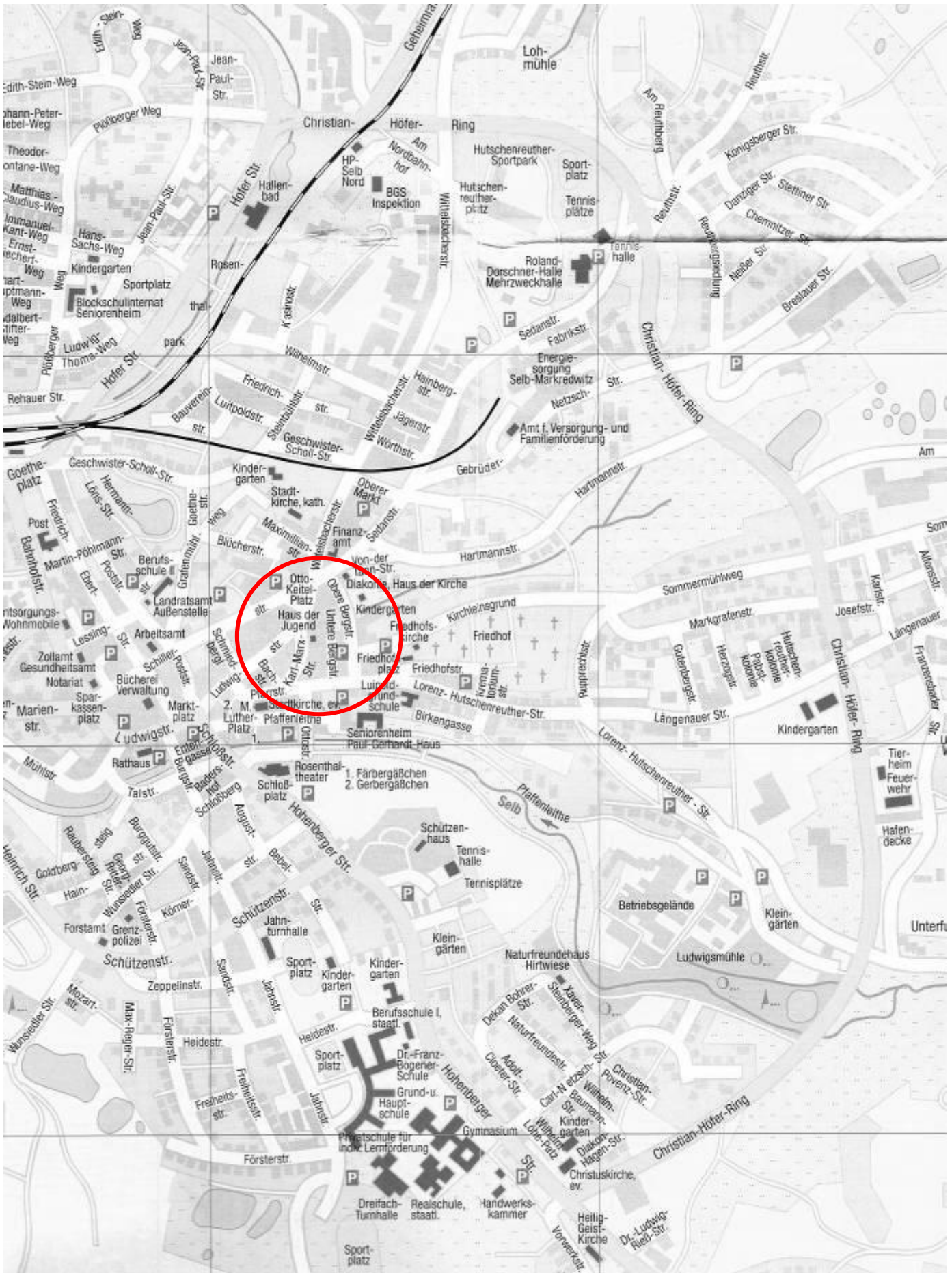
Raum 1:	4,10 * 4,30	=	17,63 m <sup>2</sup>
Raum 2:	4,10 * 2,50	=	10,25 m <sup>2</sup>
Raum 3:	4,70 * 3,80	=	17,86 m <sup>2</sup>
Raum 4:	4,70 * 3,40 - 2,70 * 1,15	=	12,88 m <sup>2</sup>
Raum 5:	2,50 * 1,0	=	2,50 m <sup>2</sup>
Raum 6:	4,60 * 2,20 + 2,80 * 1,20 - 0,70 * 0,30	=	13,27 m <sup>2</sup>
Raum 7:	5,80 * 2,50	=	14,50 m <sup>2</sup>
		=	<u>88,89 m<sup>2</sup></u>
Erdgeschoss:		<b>= rd.</b>	<b>89,00 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss:**

Raum 1:	4,40 * 4,20	=	18,48 m <sup>2</sup>
Raum 2:	4,20 * 2,60	=	10,92 m <sup>2</sup>
Raum 3:	2,70 * 2,20	=	5,94 m <sup>2</sup>
Raum 4:	4,10 * 2,60	=	10,66 m <sup>2</sup>
Raum 5:	4,10 * 2,10 - 1,50 * 0,80 * 0,5	=	8,01 m <sup>2</sup>
Raum 6:	3,90 * 3,40 - 0,40 * 0,40	=	13,10 m <sup>2</sup>
Raum 7:	3,80 * 2,80 + 2,10 * 2,80	=	16,52 m <sup>2</sup>
Raum 8:	3,50 * 0,90 + 1,40 * 0,60 * 0,5	=	3,57 m <sup>2</sup>
		=	<u>87,20 m<sup>2</sup></u>
Obergeschoss:		<b>=</b>	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>

**Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß den dem Sachverständigen vorliegenden Planungsunterlagen aus dem Jahr 1915/ 1925 ca. 176 m<sup>2</sup>.**

# Ortsplan von Selb





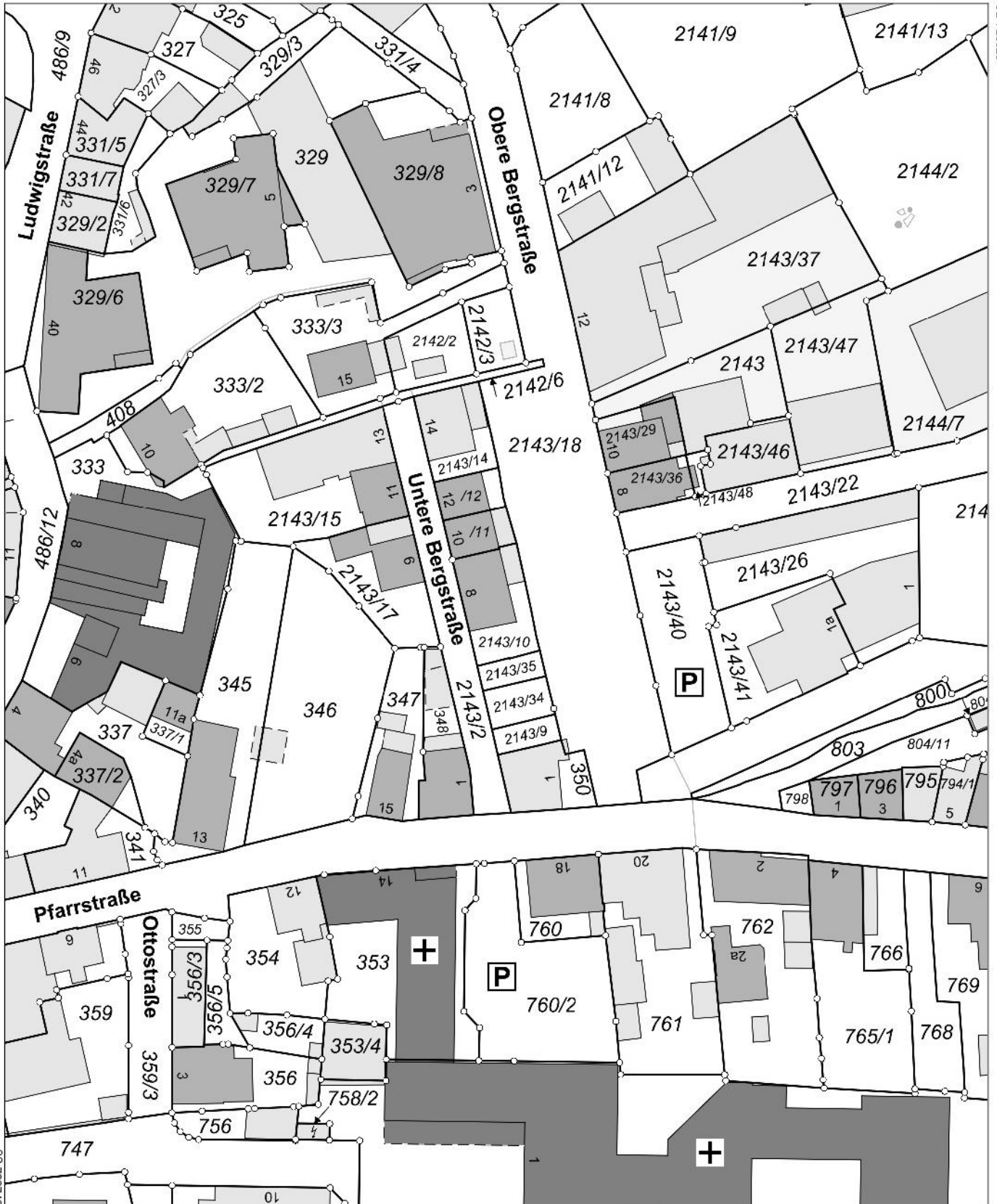
# Lageplan M 1:1000

Erstellt am 02.10.2024

Flurstück: 2143/10  
Gemarkung: Selb

Gemeinde: Selb  
Landkreis: Wunsiedel i.Fichtelgebirge  
Bezirk: Oberfranken

5562420



5562200

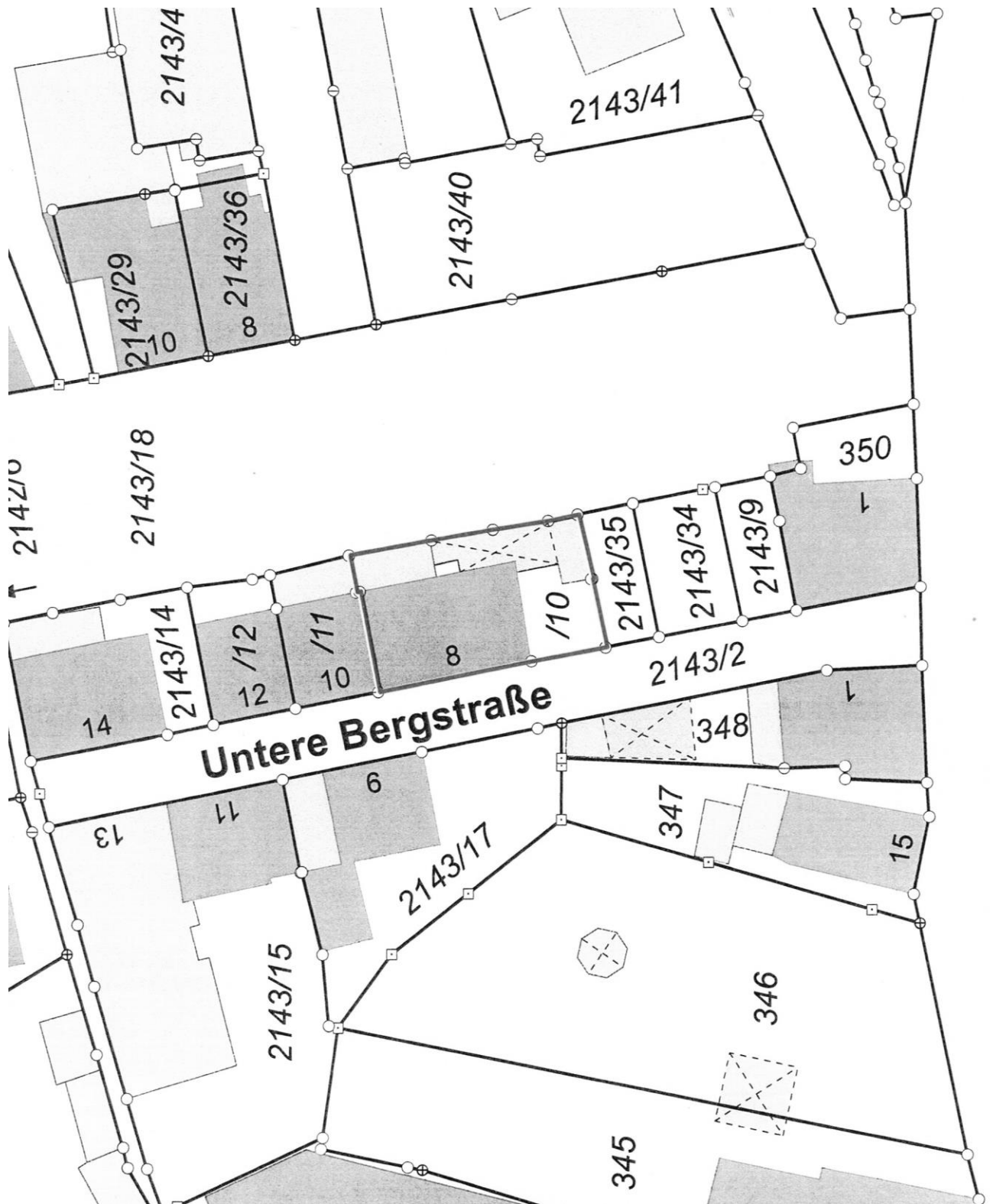
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

32 7237/88

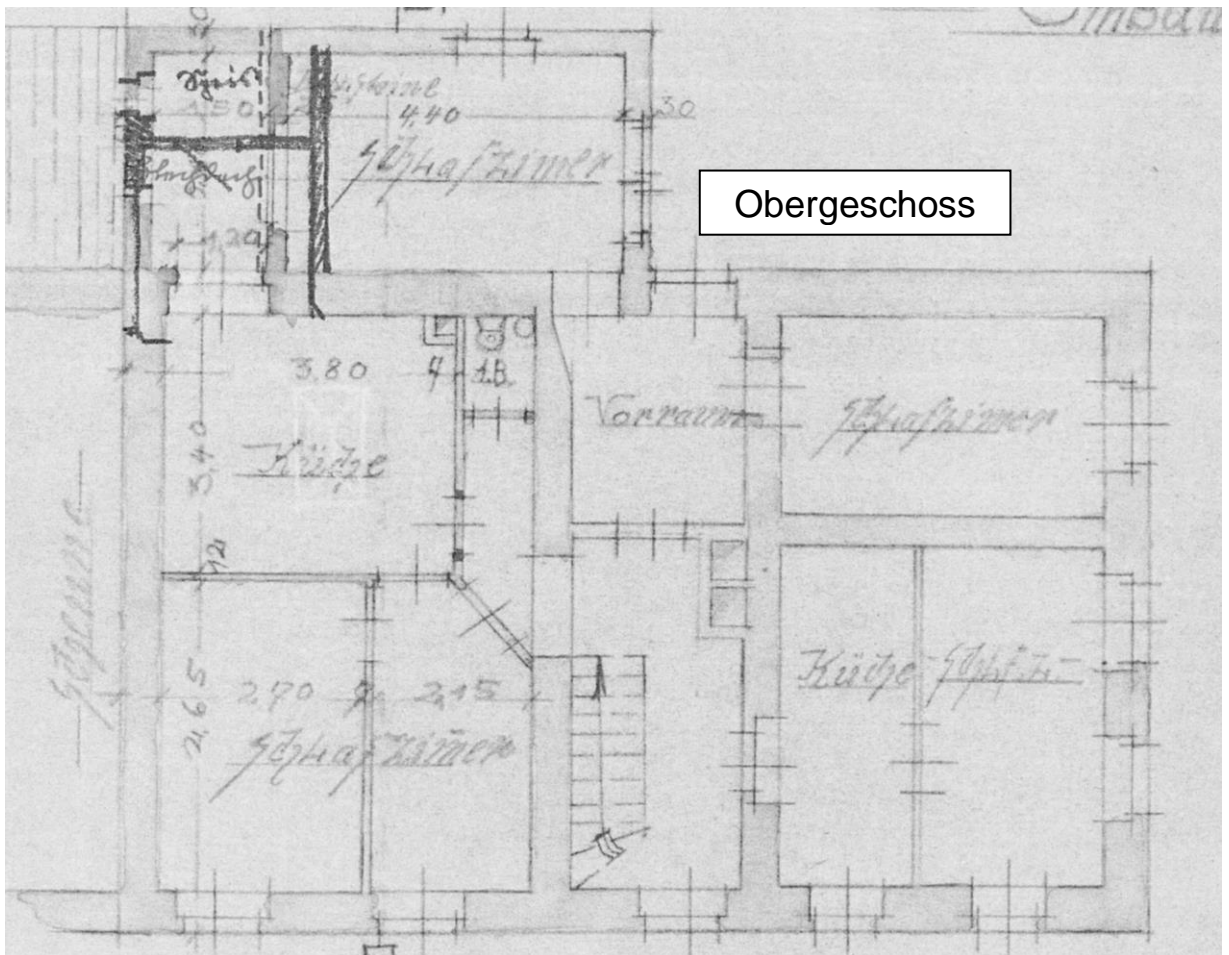
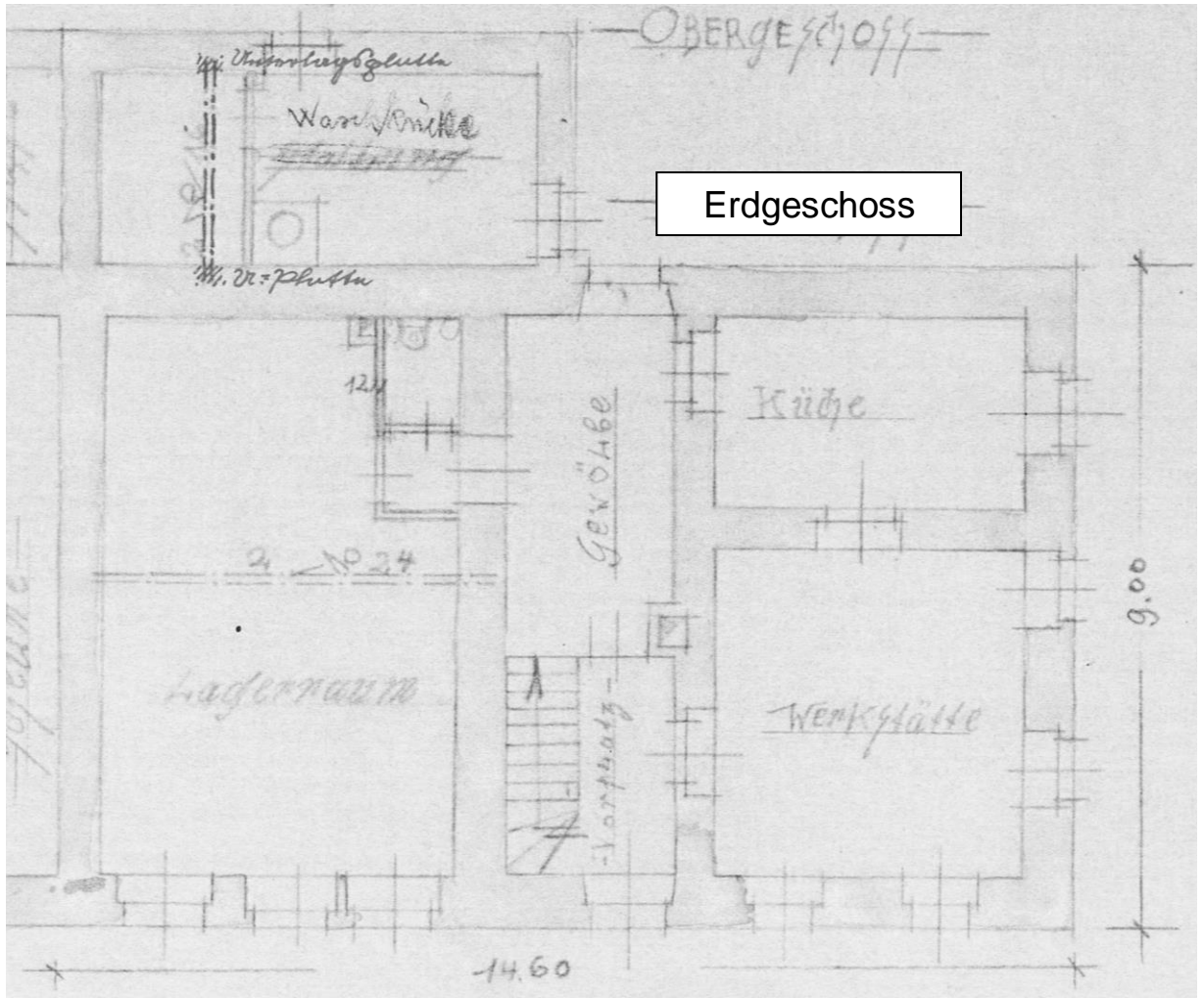
32 7239/28



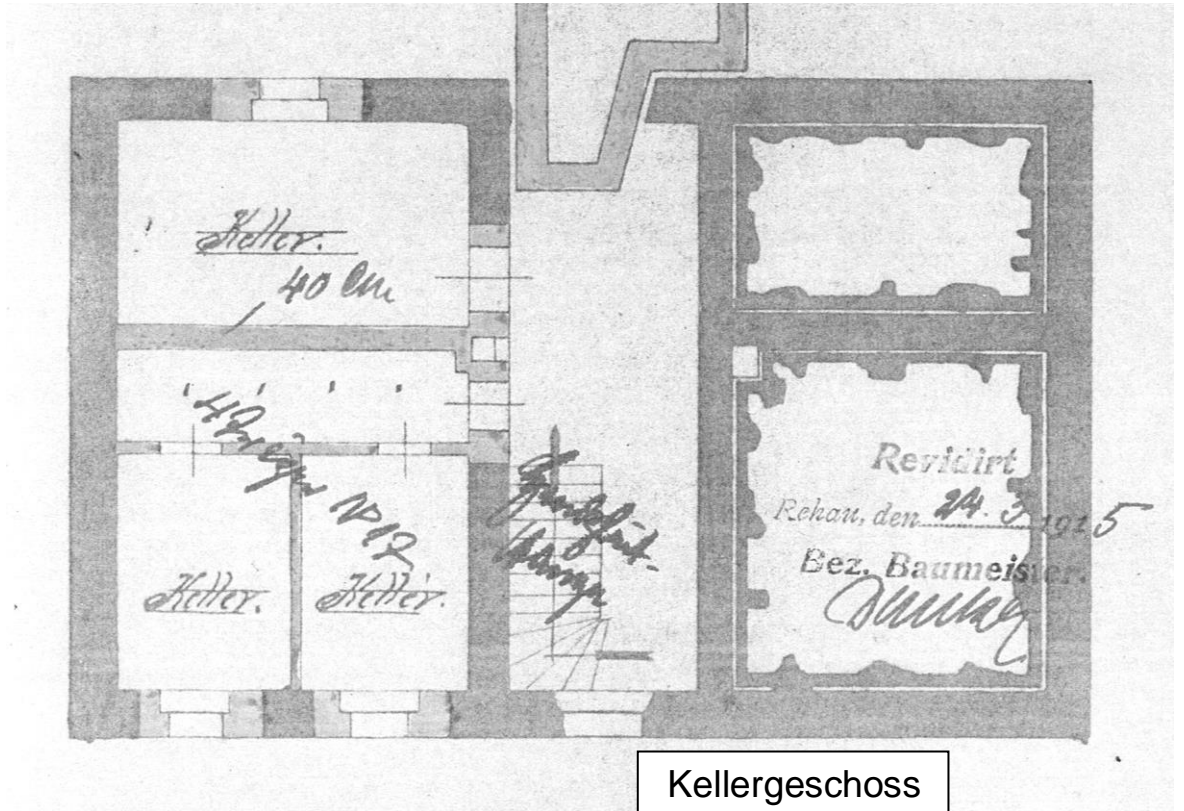
Lageplan M 1:500



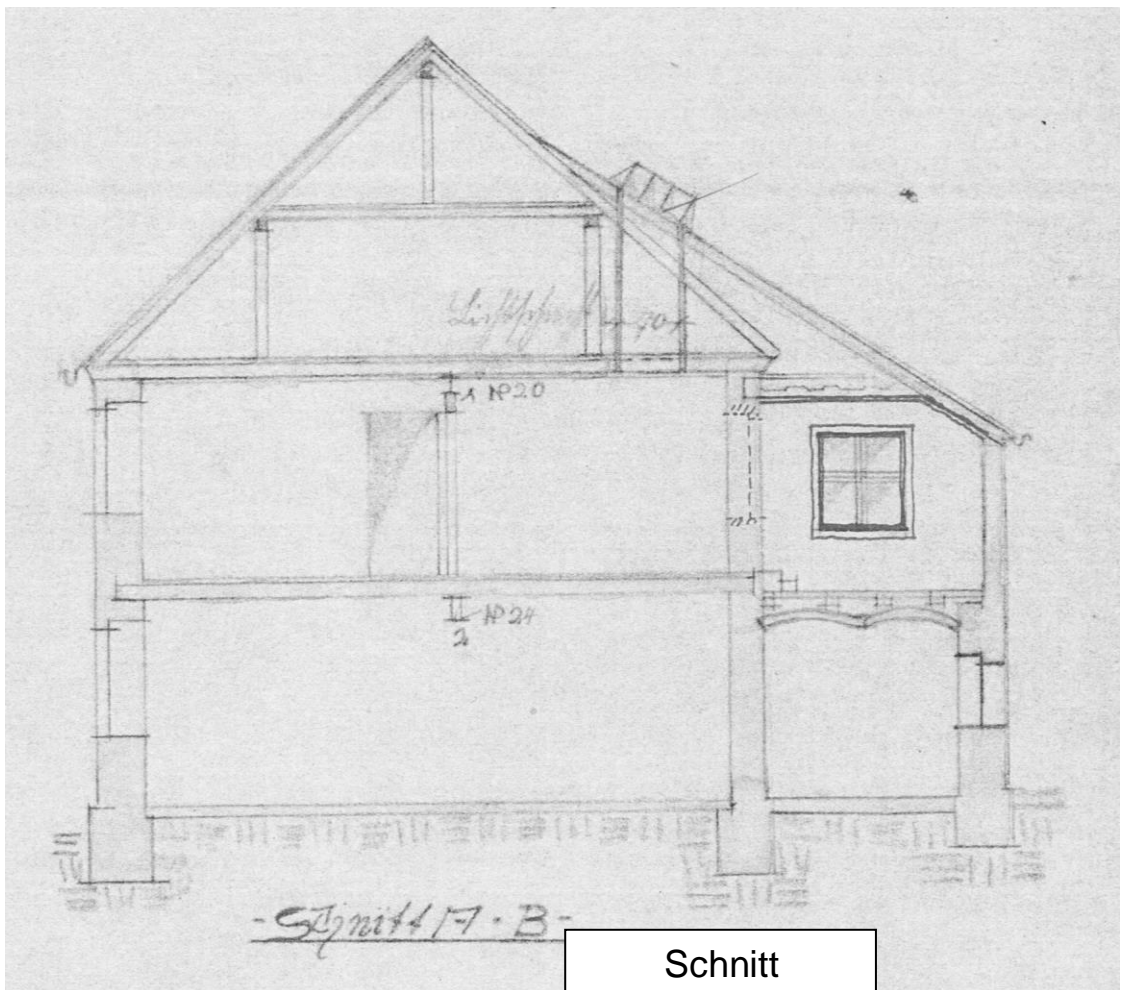
Planunterlagen



Planunterlagen



Kellergeschoss



Schnitt



**Bildmaterial**

Blick auf das zu bewertende Stadt- bzw. Einfamilienhaus von der Unteren Bergstraße. (Ansicht von Nordwesten)  
Das Wohnhaus verfügt laut vorliegender Planunterlagen über ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Ansicht von Südwesten.  
Das Bewertungsgebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss.  
Das Gebäude ist teilunterkellert.  
Auf dem Bild rechts des Gebäudes der Gartenanteil des Flst. 2143/ 10 und das unbebaute Grundstück Flst. 2143/ 35



Blick auf das Wohnhaus von Süden. Die Fassade ist teilweise sanierungsbedürftig.  
Eine Sanierung der Fassade wird in der vorliegenden Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt





**Bildmaterial**

Ansicht des Wohnhauses von der Oberen Bergstraße. (Ansicht von Südwesten). Starke Putzschäden sind in Teilbereichen der Fassade des Einfamilienhauses und des Anbaus ersichtlich



Über den Ausbau des Dachgeschosses können mangels Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben gemacht werden. Im Dachgeschoss wurden insgesamt sieben Dachflächenfenster eingebaut



Blick auf den Gebäudeanbau auf der Ostseite des Gebäudes. Dacheindeckung des Anbaus als einfache Blecheindeckung. Das Wohnhaus verfügt über eine Dacheindeckung mittels einfacher Bitumendachschindeln

