

Az.: 1 K 50/ 23

# 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.: 1 K 50/ 23  
09.10.2023

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus bzw. Stadthaus** bebaute **Grundstück Flst. 151** in 95659 Arzberg, Rathausstraße 20

Grundbuch  
*Wunsiedel*  
Gemarkung  
*Arzberg*

Blatt  
2535  
Flurstück  
151



Der **Verkehrswert** des **Grundstückes Flst. 151** wurde zum Stichtag 21.09.2023 im **Liquidationsverfahren** ermittelt mit

**1,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vierzehn Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5	Derzeitige Nutzung .....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
<b>3.2</b>	<b>Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus .....</b>	<b>6</b>
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	6
<b>3.3</b>	<b>Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.4	Aussenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 151 .....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
<b>4.3</b>	<b>Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 151 .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Ertragswertermittlung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 151 .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung.....</b>	<b>18</b>
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe .....	19
<b>6.3</b>	<b>Sachwertermittlung für das Grundstück Flst. 151 .....</b>	<b>22</b>
6.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Wohn- und Geschäftshaus .....	23
<b>7</b>	<b>Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 151.....</b>	<b>26</b>

### Anlagen:

1	Literaturverzeichnis.....	27
2	Berechnung d. Brutto- Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen.....	28
3	Ortsplan von Arzberg.....	29
4	Lageplan M 1:1000 .....	30
5	Planmaterial.....	31
6	Bildmaterial.....	36

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 02.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	16.08.2023 und 21.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde mit der Eigentümerin am 21.09.2023 durchgeführt. Grundlage für das Verkehrswertgutachten sind die dem Sachverständigen vorliegenden Bau- und Planungsunterlagen
Mieter:	Das Wohn- und Geschäftshaus war zum Ortstermin leerstehend und unbewohnbar
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Arzberg, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel, Grundbucheinsicht

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 29)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Arzberg, ca. 5.050 Einwohner
innerörtliche Lage:	Innenstadtlage von Arzberg als Mischgebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt in der Rathausstraße
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, mittlere Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich am Ort und in Wunsiedel
Lage/ Entfernungen:	Entfernung nach Wunsiedel ca. 16 km. Entfernung zur Bundesautobahn A 93 ca. 7 km. Entfernung zur Tschechischen Grenze ca. 6 km
Art der Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus
Immissionen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Ebenes Gelände mit Ausrichtung nach Südwesten

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 30)

Straßenfront:	Rathausstraße 20, ca. 19 Meter
mittlere Tiefe:	ca. 8 m

Grundstücksgröße: Flst. 151, ca. 150 m<sup>2</sup>  
 Bemerkungen: unregelmäßiges Grundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Hauptdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen

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 Nachbargrundstück Rathausstraße 22 (Flst. 153)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Feuchtigkeitsschäden in Teilen des Erdgeschosses erkennbar. Das Bewertungsgebäude ist nicht unterkellert

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 im Grundbuch des Amtsgerichts von Wunsiedel, Gemarkung Arzberg Keine werterheblichen Eintragungen 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 = Mischgebiet

Beitrags- und Abgabensituation: frei

### 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus (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 Wohn- und Geschäftshaus

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

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	vor 1941(genaues Baujahr ist unbekannt)
Modernisierungen:	Aufstockung des Gebäudes (Dachgeschoss) ca. 1961; 3- geschossiger Anbau an bestehendes Gebäude ca. 1979
Außenansicht:	Verputzte Fassade mit starken Putzschäden

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, teilweise in Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Geschosse in Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bodenbeläge:	Einfache Bodenbeläge als PVC- Böden, Fliesenböden und Teppichbelag
Fenster:	Einfache und alte Holzfenster dem Baujahr entsprechend, zur Straßenseite ein Aluminium- Glasfenster einfacher Bauart
Heizung:	Es ist keine Heizungsanlage im Gebäude vorhanden
Elektroinstallationen:	Sehr einfache Elektroinstallationen, nicht dem Stand der Technik entsprechend
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als einfache Flachziegeleindeckung

### 3.4 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Flst. 151 befindet sich in Arzberg. Die Stadt Arzberg gehört zum Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken im Freistaat Bayern.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 151, Gemarkung Arzberg beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück liegt südlich des Stadtzentrums von Arzberg. Die Hauptausrichtung des Bewertungsgebäudes liegt in Richtung Südwesten.

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen die Ortsbesichtigungen am 16.08.2023 und 21.09.2023, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Arzberg, sowie Auskünfte durch das Grundbuchamt.

Der Bau- und Ausstattungsstandards des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als sehr einfach zu bezeichnen. Das Wohn- und Geschäftshaus wurden vor 1941 in Massivbauweise erbaut. 1961 Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss (Dachgeschoss). Das Bewertungsgebäude wurde im Jahr 1979 durch einen dreigeschossigen Anbau erweitert. Das Gebäude verfügt über ein Erd- und Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Das Objekt ist nicht unterkellert. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 86 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt laut vorliegenden Bauplänen somit rd. 232 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Eisdiele, welche bereits seit ca. 15 Jahren geschlossen ist. Über einen Eingangsbereich (Windfang) gelangt man in die Innenräume mit Tresen und Sitzbereichen. Es befinden sich ferner ein Damen- und ein Herren WC im Erdgeschoss. Der Zugang zu den beiden Obergeschossen befindet sich hinter dem Tresen. Ein abgetrenntes Treppenhaus existiert nicht. Die Obergeschosse sind nur über das Ladengeschäft (ehemalige Eisdiele) im Erdgeschoss erschlossen.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und WC. Die Wohneinheit ist nicht in sich geschlossen, sie wird durch das Treppenhaus (Flur) getrennt. Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit Wohnzimmer, Bad, Küche, Abstellraum und WC. Die Wohneinheit ist nicht in sich abgeschlossen und ebenfalls durch das Treppenhaus getrennt. Um das Gebäude gewerblich und wohnlich nutzen zu können, wären erhebliche Sanierungs-, und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Ebenfalls wäre eine komplett neue Wohnraum- und Ladenaufteilung notwendig, um in sich abgeschlossene Wohneinheiten zu erhalten.

Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist als sehr schlecht einzustufen. Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des (fiktiven) Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten auf 30 Jahre eingeschätzt. Zur Erreichung einer Restnutzungsdauer und einer wirtschaftlichen Nutzung wären Entkernungs-, Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von min. 185 Tsd. € notwendig.

Die **Differenz** zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den **Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung** der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) **ist negativ. Das Gebäude selbst ist aufgrund des Alters und der Gebäudegesamtsbsubstanz wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, und wird somit als Abbruchgebäude eingestuft.** Kosten für die Entsorgung des im Objekt befindlichen Materials (veraltete Gastroeinrichtungen und sonstige zu Entsorgende Einrichtungen und Gegenstände) und der Abbruch des Gebäudes (inkl. der Entsorgung des Altmaterials) werden in der vorliegenden Wertermittlung eingerechnet. Die Abbruch- und Entsorgungskosten wurden insgesamt auf ca. 40 Tsd. eingeschätzt.

### 3.5 Außenanlagen

Es sind keine wesentlichen Außenanlagen vorhanden. Die Bebauung des Grundstückes liegt bei über 95 %.

### 4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 151

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute **Grundstück Flst. 151** in 95659 Arzberg, Rathausstraße 20 zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023 ermittelt.

#### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Wunsiedel</i>	<i>2535</i>	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Arzberg</i>	<i>151</i>	<i>150 m<sup>2</sup></i>
		<b>150 m<sup>2</sup></b>

#### 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsauf-

wendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 151

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 von Wunsiedel **49,00 €/ m<sup>2</sup>** (ebf) zum Stichtag.

**Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 49,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.09.2023
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgröße Flst. 151	=	150 m <sup>2</sup>
Art der Bebauung:	=	MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 151 Bebaute Fläche	frei	150	49,00	7.350,00
Summe		150		7.350,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 insgesamt **7.350,00 €**.

## 5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

### 5.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

## 5.2 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.

### 5.3 Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 151

Gebäudebezeichnung <b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbe EG	86,00	0,00	0,00	0,00
Wohnen OG	73,00	0,00	0,00	0,00
Wohnen DG	73,00	0,00	0,00	0,00
Summe	232,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung <b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbe EG	86,00	6,00	516,00	6.192,00
Wohnen OG	73,00	5,00	365,00	4.380,00
Wohnen DG	73,00	5,00	365,00	4.380,00
Summe	232,00		1.246,00	14.952,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -14.952,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.952,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>3.738,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.214,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 7.350,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>367,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.846,50 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 5,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer	× <b>15,372</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 166.732,40 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.350,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 174.082,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 185.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= rd. - 11.000,00 €</b>

Die **Differenz** zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den **Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung** der **baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) **ist negativ**.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	166.732,40 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 185.000,00 €
<b>Differenz</b>	<b>= - 18.267,60 €</b>

**Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.**

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden. Dieser Umstand wird bei der nachfolgenden Wertermittlung des sog. "besonderen Liquidationswerts" nach dem "vereinfachten Ertragswertverfahren bei veränderter Liquidation" entsprechend den Regelungen in § 17 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 16 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

Wegen der vorgenannten Situation kann der um die Freilegungskosten bzw. -erlöse bereinigte Bodenwert (spezieller reduzierter Bodenwert) erst nach Ablauf der Bindungsfrist (Dauer der Nutzungsbeschränkung) realisiert werden. Deshalb ist zur Ermittlung des maßgeblichen Bodenwerts der spezielle reduzierte Bodenwert noch über diese Zeitspanne abzuzinsen (zu diskontieren).

Während der Dauer der Nutzungsbeschränkung werden jedoch noch Erträge erzielt. Die aus den Erträgen abzuleitenden Reinerträge (sog. spezielle Reinerträge) sind über die Bindungsfrist zu kapitalisieren und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Die Bewirtschaftungskosten sind bei der Ermittlung der speziellen Reinerträge ggf. niedriger als üblicherweise anzusetzen, da u. a. wegen der noch geringen Dauer der Nutzungsbeschränkung nur noch geringe Instandhaltungsaufwendungen getätigt werden (sog. spezielle Bewirtschaftungskosten).

Der Ertragswert nach **dem besonderen Liquidationswertverfahren** setzt sich demnach aus zwei Anteilen zusammen:

$$\begin{array}{l} \text{abgezinster spezieller Bodenwert} \\ + \text{ kapitalisierter spezieller Reinertrag} \\ \hline = \text{Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren} \end{array}$$

<b>Bodenwert</b>		<b>7.350,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insgesamt</b>	–	<b>40.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	=	<b>-32.650,00 €</b>
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)		
<b>Abzinsungsfaktor: <math>1/q^n = 1/(1+a_1)^n</math></b>	×	<b>0,971</b>
$a_1 = 3,00 \% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamiksat des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n = 1,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
<b>abgezinster spezieller Bodenwert</b>		<b>-31.703,15 €</b>
<b>Jährliche (Netto-Kalt-)Miete</b>		<b>0,00 €</b>
<b>spezielle Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	–	<b>0,00 €</b>
<b>spezieller Reinertrag</b>		<b>0,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	<b>0,000</b>
$a_2 = 0,000 \% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamiksat der tatsächlichen Miete		
$n = 1,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
<b>kapitalisierter spezieller Reinertrag</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>-31.703,15 €</b>

<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>-31.703,15 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>-31.703,15 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-32.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück **Flst. 151** wird zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023 mit rd.

**1,00 €** geschätzt.

#### Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und Entsorgungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	- 40.000,00 €
Summe	- 40.000,00 €

### Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen ergänzt und überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

#### 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 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das vor 1941 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 10 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
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Summe		1,0	9,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (63 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1941 = 82 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (63 Jahre – 82 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (63 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (63 Jahre – 30 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 33 Jahre =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

### 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.

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.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen 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 Kernsanierung/ Modernisierung/ Sanierung	-185.000,00 €
• Kosten für fiktive Kernsanierung bzw. Umbau - 185.000,00 €	
Summe	-185.000,00 €

## 6. Grundlagen der Sachwertermittlung

### 6.1 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.

## 6.2 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, Eingangstreppen 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 (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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.

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

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten

abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**6.3 Sachwertermittlung für das Grundstück Flst. 151**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	352,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 21.09.2023 (2010 = 100)</b>	182,0
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	619,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.126,58 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	396.556,16 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	396.556,16 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	63 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
• prozentual	52,38 %
• Betrag	207.716,12 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	188.840,04 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	188.840,04 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>188.840,04 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>188.840,04 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>7.350,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>196.190,04 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>176.571,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>185.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>- 8.428,96 €</b>
	rd.	<b>- 8.500,00 €</b>

Der **Sachwert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten **Grundstück Flst. 151** wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 mit rd.

**1,00 €** geschätzt.

<b>Außenanlagen:</b>	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 0,00 % der Gebäudewerte insg.)	0,00 €
Summe	0,00 €

### **6.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

**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	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 %	43,0 %	57,0 %	0,0 %	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 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung  
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % gewerblicher Anteil)

### 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	630,00	43,0	270,90
2	705,00	57,0	401,85
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 1,6			672,75

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 672,75 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 Objektgröße \* 0,92

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 618,93 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 619,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungswert

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

### Baupreisindex

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

### Baunebenkosten

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

**Außenanlagen**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

Siehe Ertragswertermittlung auf Seite 16.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

**Marktanpassungsfaktor**

Ziel aller in der WertV 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 eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 7. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 151

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

Der **Ertragswert** nach dem „**besonderen Liquidationsverfahren**“ wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. - **32.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. - **8.500,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten **Grundstück Flst. 151** in 95659 Arzberg, Rathausstraße 20

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 2535
Gemarkung <i>Arzberg</i>	Flurstück 151

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 mit rd.

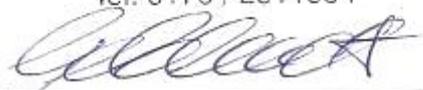
**1,00 €**

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 09. Oktober 2023

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

  
Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

# 1 Literaturverzeichnis

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

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

### **BauNVO:**

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

### **ImmoWertV:**

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

### **WertR:**

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

### **SW-RL:**

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

### **VW-RL:**

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

### **EW-RL:**

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

### **BRW-RL:**

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

### **BGB:**

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

### **EnEV:**

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

### **WoFIV:**

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

### **BetrKV:**

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

### **WMR:**

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

### **DIN 283:**

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

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

### 2.1 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes

Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauses:

$$12,70 \text{ m} * 6,80 \text{ m} + 8,30 \text{ m} * 3,50 \text{ m} * 0,5 + \\ 8,30 \text{ m} * 4,0 \text{ m} * 0,5 = \underline{117,485 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:

$$\text{EG/ OG/ DG: } 117,485 \text{ m}^2 * 3 = \underline{352,46 \text{ m}^2}$$

$$\text{Gesamte Bruttogrundfläche} = \text{rd. } \underline{352,00 \text{ m}^2}$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche** des Wohn- und Geschäftshauses beträgt ca. **352,00 m<sup>2</sup> (BGF)**

### 2.2 Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Bewertungsgebäudes

Erdgeschoss (ehemalige Eisdiele):

Eisdiele:	$3,75 \text{ m} * 3,50 \text{ m} + (3,50 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5)$	=	14,88 m <sup>2</sup>
	$1,80 \text{ m} * 1,50 \text{ m} + 5,0 \text{ m} * 2,50 \text{ m} + 5,50 \text{ m} * 1,00 \text{ m}$	=	20,70 m <sup>2</sup>
	$4,40 \text{ m} * 5,40 \text{ m} - 1,75 \text{ m} * 1,10 \text{ m} + 3,0 \text{ m} * 1,40 \text{ m}$	=	26,04 m <sup>2</sup>
	$3,00 \text{ m} * 2,60 \text{ m} + 3,50 \text{ m} * 1,00 \text{ m}$		
	$+ 3,40 \text{ m} * 1,00 \text{ m} + 1,00 \text{ m} * 1,00 \text{ m}$	=	15,70 m <sup>2</sup>
Damen WC:	$(3,18 \text{ m} * 0,95 \text{ m} + 0,5) + 1,28 \text{ m} * 0,90 \text{ m}$	=	3,22 m <sup>2</sup>
Herren WC:	$2,00 \text{ m} * 1,00 \text{ m} + 1,28 \text{ m} * 0,90 \text{ m} + 1,51 \text{ m} * 1,28 \text{ m}$	=	5,09 m <sup>2</sup>

$$= \underline{85,63 \text{ m}^2}$$

**Nutzfläche EG = rd. 86,00 m<sup>2</sup>**

Obergeschoss:

Schlafzimmer:		=	24,76 m <sup>2</sup>
Wohnen:		=	21,18 m <sup>2</sup>
Küche:	$4,80 \text{ m} * 3,80 \text{ m}$	=	18,24 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,90 \text{ m} * 1,80 \text{ m}$	=	5,22 m <sup>2</sup>
WC:	$1,20 \text{ m} * 0,90 \text{ m}$	=	1,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$1,60 \text{ m} * 1,60 \text{ m}$	=	2,56 m <sup>2</sup>

$$= \underline{73,04 \text{ m}^2}$$

**Wohnfläche OG = rd. 73,00 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss:

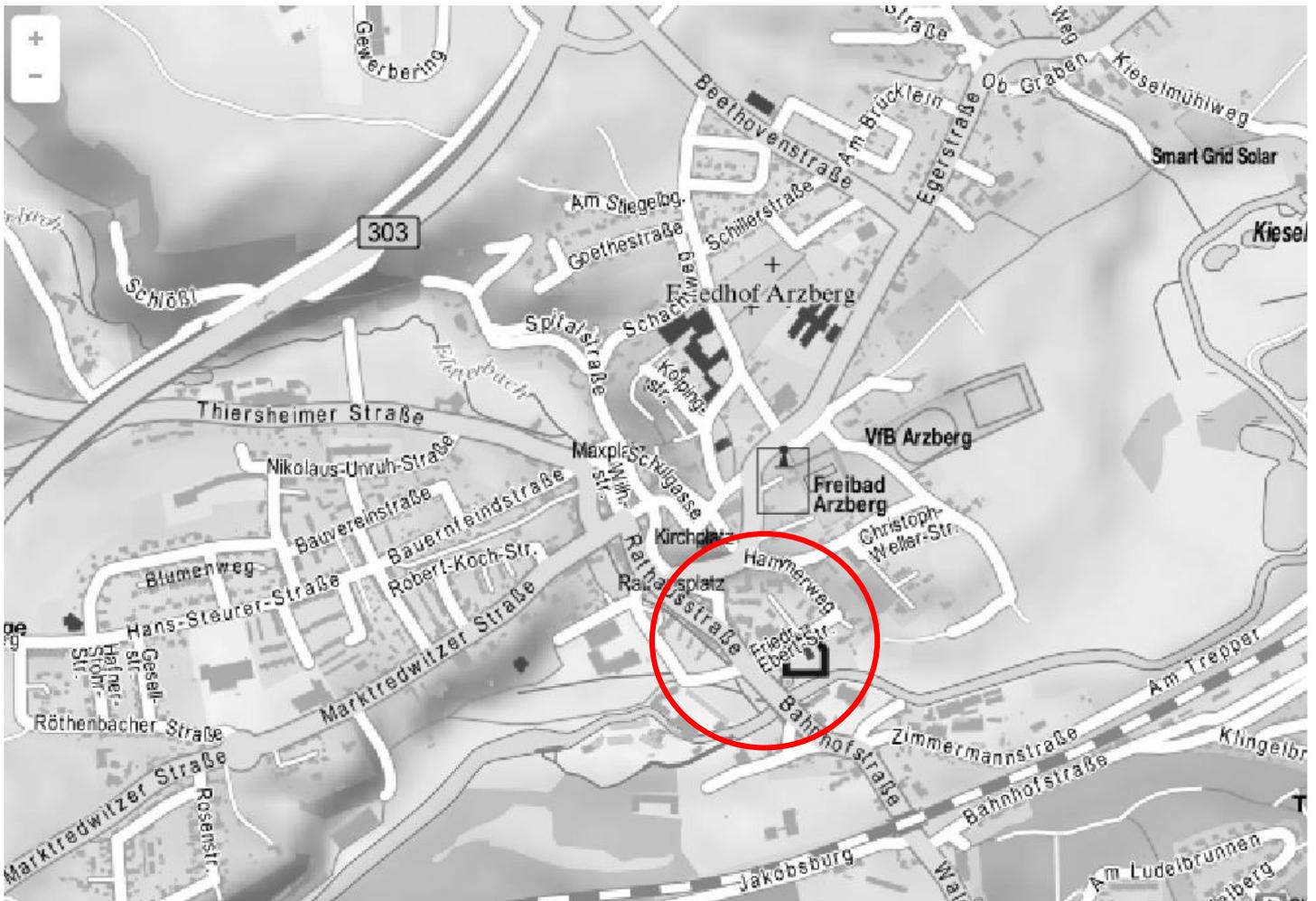
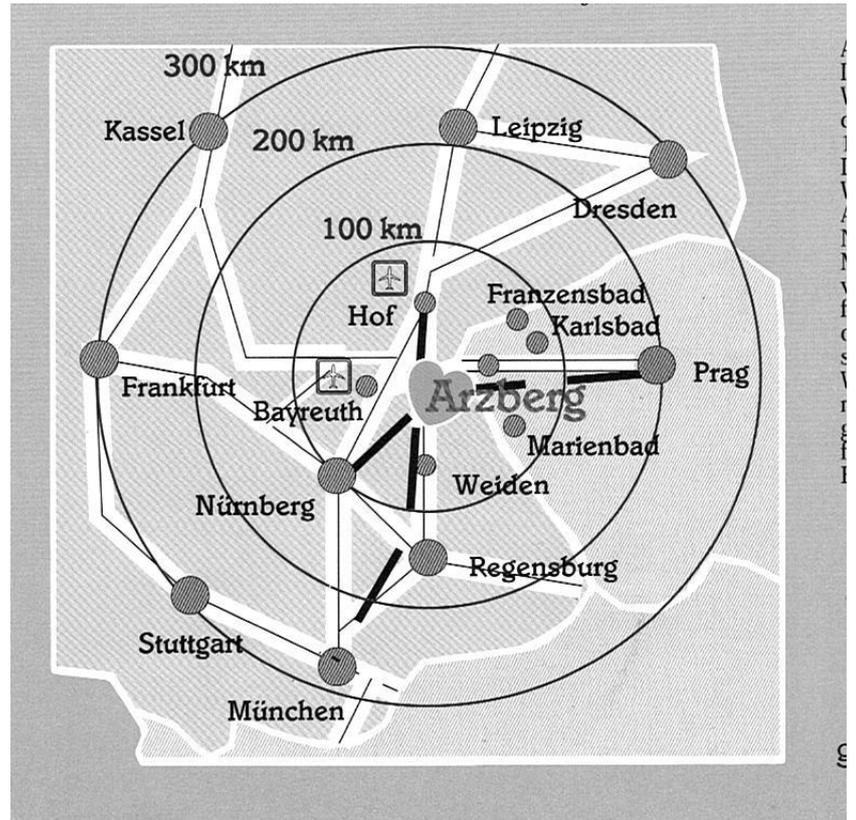
Schlafzimmer:		=	23,91 m <sup>2</sup>
Küche:		=	15,11 m <sup>2</sup>
Küche (Kammer):	$5,10 \text{ m} * 1,30 \text{ m} + 5,10 \text{ m} * 0,70 \text{ m} * 0,5$	=	8,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,70 \text{ m} * 2,60 \text{ m} + 4,80 \text{ m} * 0,70 \text{ m} * 0,5$	=	13,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$2,70 \text{ m} * 1,90 \text{ m} + 2,60 \text{ m} * 0,70 \text{ m} * 0,5$	=	6,04 m <sup>2</sup>
WC:	$1,70 \text{ m} * 1,0 \text{ m}$	=	1,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$2,0 \text{ m} * 2,0 \text{ m}$	=	4,00 m <sup>2</sup>

$$= \underline{73,08 \text{ m}^2}$$

**Wohnfläche DG = rd. 73,00 m<sup>2</sup>**

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche des Bewertungsgebäudes beträgt ca. **232,00 m<sup>2</sup> (WF/NF)**

### Ortsplan von Arzberg

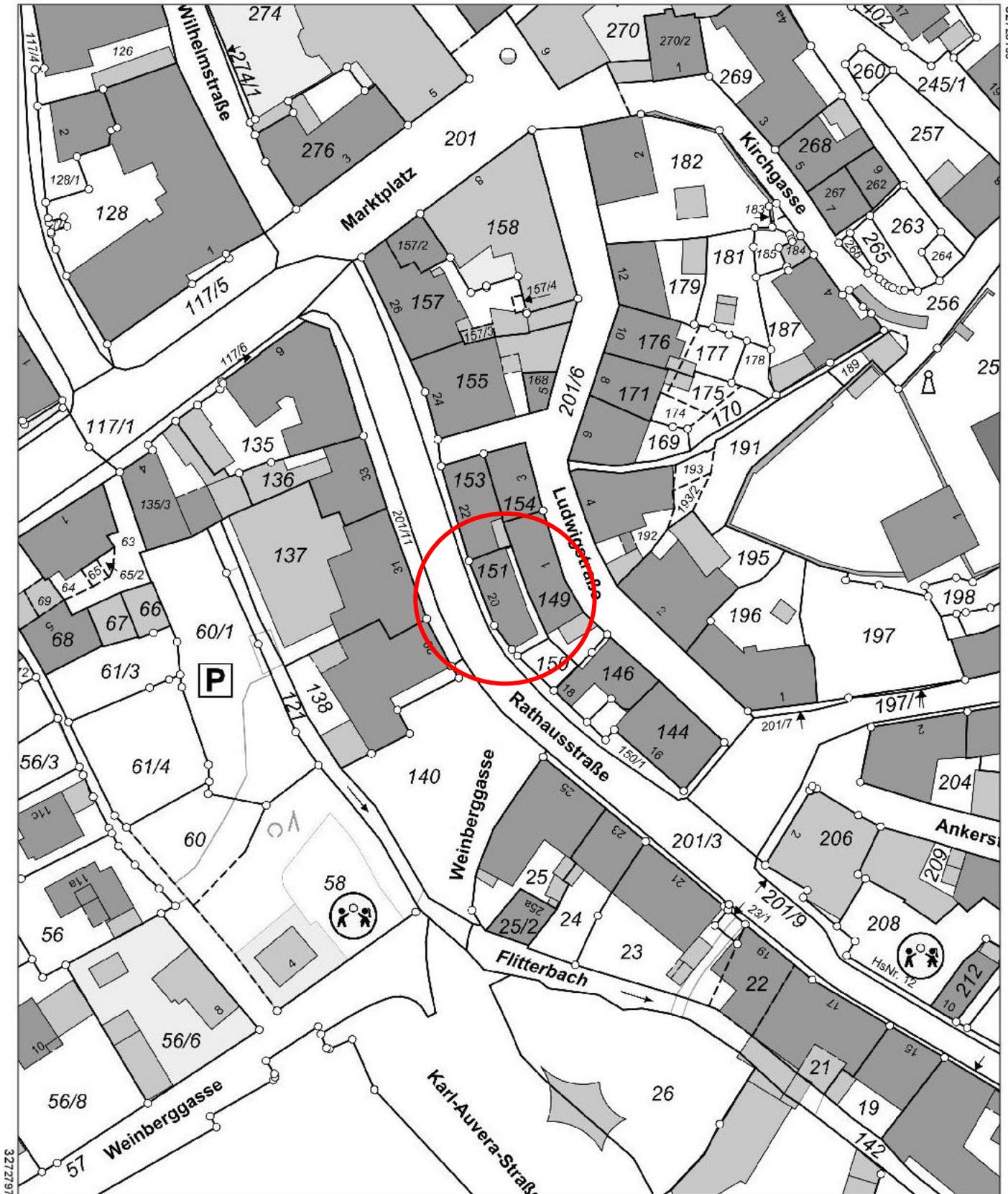


# Lageplan M 1:1000 (Gemeinde Arzberg, Rathausstraße 20)

Flurstück: 151  
Gemarkung: Arzberg

Gemeinde: Stadt Arzberg  
Landkreis: Wunsiedel i.Fichtelgebirge  
Bezirk: Oberfranken

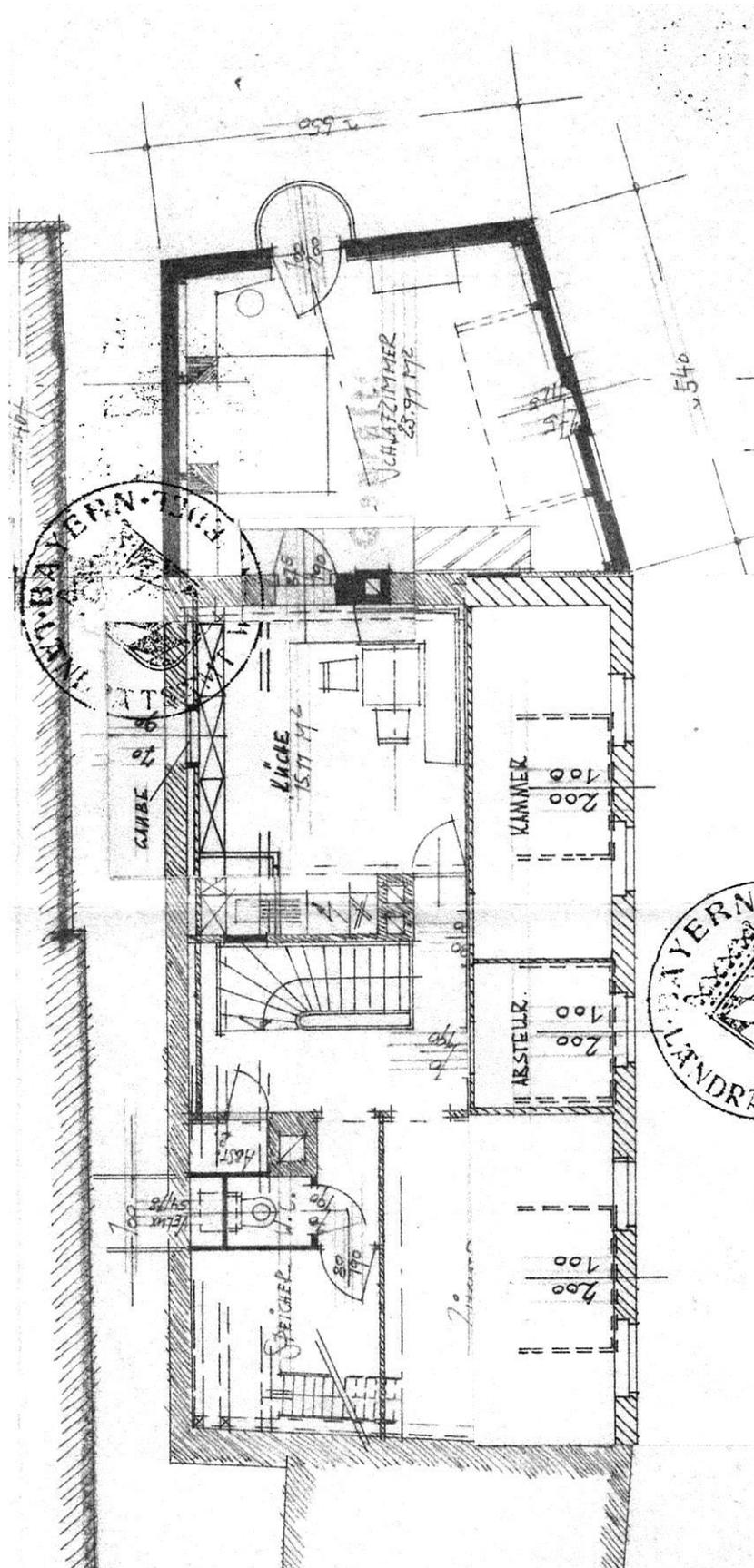
5549913



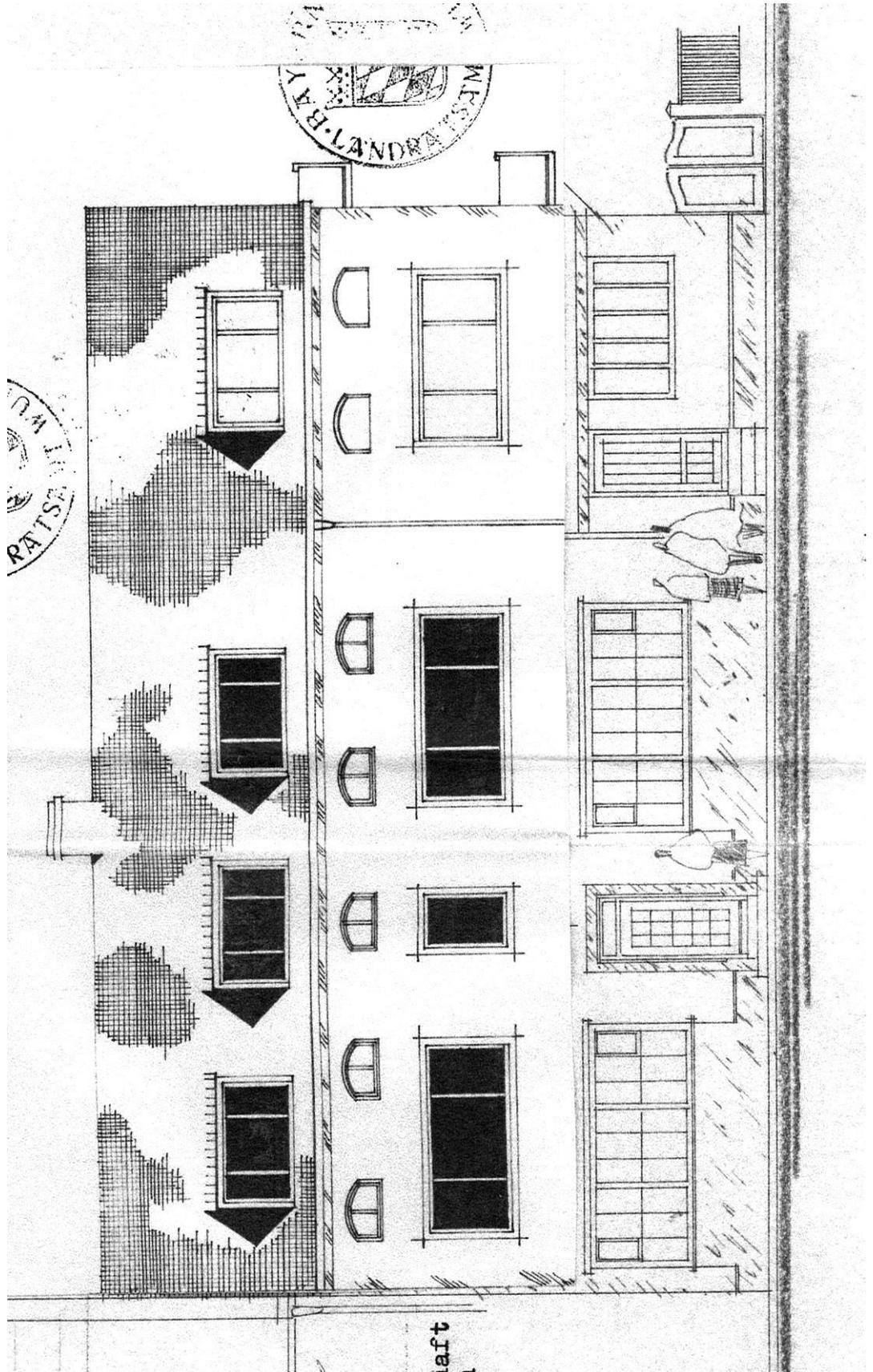




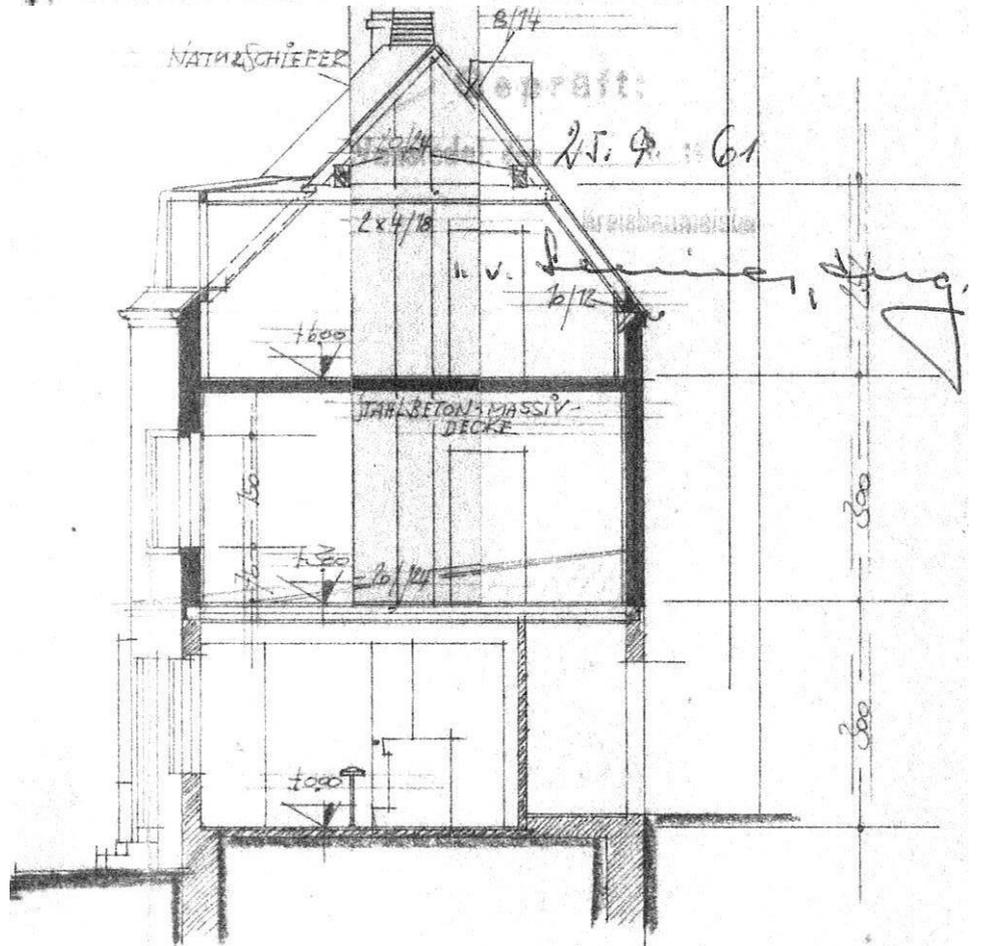
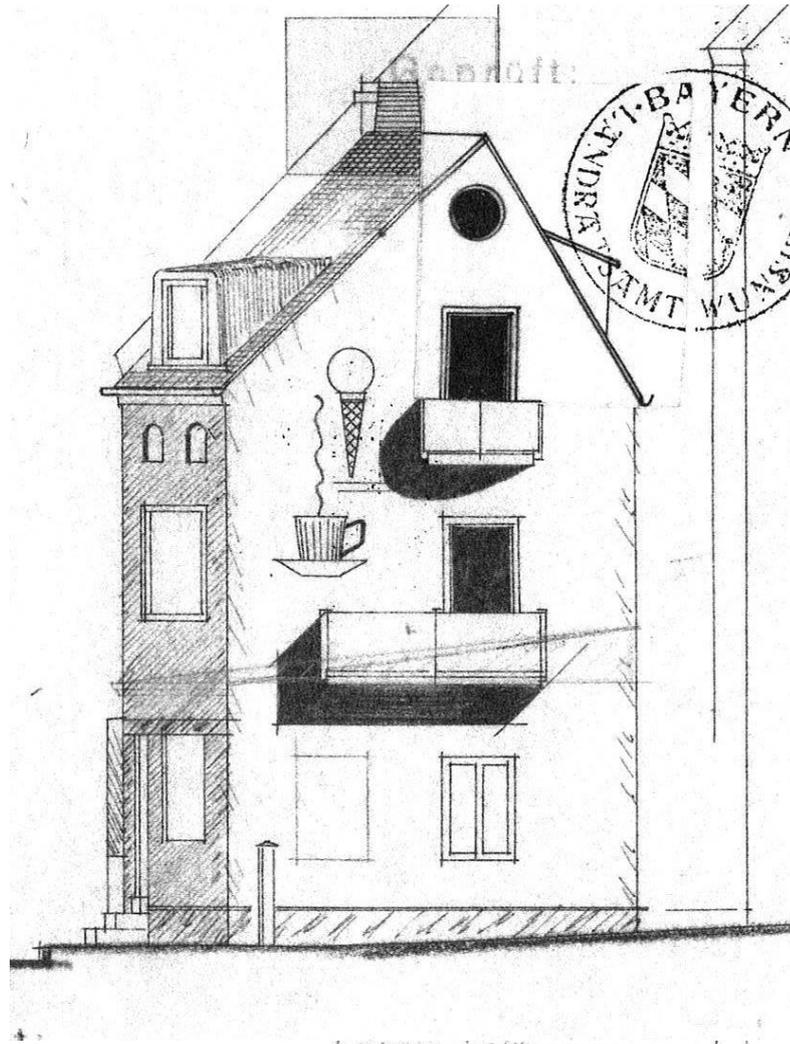
# Grundriss Dachgeschoss



Ansicht von der Rathausstraße



### Südsicht und Schnitt durch das Gebäude



**Bildmaterial**

Gesamtansicht des  
Bewertungsgrundstückes  
Flst. 151 von Westen.  
Auf dem Bewertungsgrundstück  
befindet sich ein vor ca. 1941  
erbautes Wohn- und  
Geschäftshaus.  
Die gesamte Wohn- und Nutz-  
fläche beträgt ca. 232 m<sup>2</sup>



Das Gebäude verfügt über ein  
Erd- und Obergeschoß, sowie  
ein Dachgeschoß. Das Objekt  
ist nicht unterkellert.  
Das ehemalige Wohn- und  
Geschäftshaus befindet sich  
in einem sehr schlechten  
Gesamtzustand



Auf Grund des vorgefunden  
schlechten Gebäudezustandes  
und des Gebäudealters wird  
das Objekt in der vorliegenden  
Wertermittlung mit Hilfe des  
Liquidationsverfahrens bewertet.  
Eine wirtschaftliche Nutzung ist  
nach Ansicht des Sachverständigen  
nicht mehr gegeben.  
Ein Abbruch des Gebäudes  
ist notwendig

