

GUTACHTEN

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

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 50/ 25
20.11.2025

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem **Einfamilienhaus, Anbau und Garage** bebaute
Grundstück Flst. 41/ 2 in 95028 Hof (OT Leimitz), Haidter Str. 13

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 787
Gemarkung <i>Leimitz</i>	Flurstück 41/ 2



Der **Verkehrswert** des **Grundstückes Flst. 41/ 2** wurde zum
Stichtag 14.10.2025 ermittelt mit rd.

115.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Derzeitige Nutzung.....	5
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude als Einfamilienhaus und Anbau mit Garage	6
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansichten	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Aussenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 41/ 2	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 41/ 2	9
5.	Grundlagen der Sachwertermittlung	10
5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 41/ 2	14
5.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Einfamilienhaus	15
5.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Anbau/ Garage	16
6.	Grundlagen der Ertragswertermittlung	21
6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	22
6.3	Ertragswertermittlung für das Grundstück Flst. 41/ 2	24
7	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 41/ 2	26

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis	27
2	Berechnung d. Brutto- Grundflächen (BGF) u. Bezeichnung der Wohnfläche (WF).....	28
3	Ortsplan von Leimitz	29
4	Lageplan M 1:1000	30
5	Planmaterial	31
6	Bildmaterial	35

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 22.09.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	14.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	04.10.2025 und 14.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Mieter/ Besonderheiten:	Das Wohnhaus war zum Ortstermin leerstehend bzw. unbewohnt. Das Wohngebäude ist auf Grund eines großen Wasserschadens seit 2022 nur eingeschränkt bewohnbar
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch die Eigentümer und das Bauamt der Stadt Hof, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Hof, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 29)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof, ca. 47.000 Einwohner; Ortsteil Leimitz- Jägersruh, ca. 1.099 Einwohner (2023)
Überörtliche Lage:	Leimitz als Ortsteil der kreisfreien Stadt Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.
innerörtliche Lage:	Einfache dörfliche Lage. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Haidter Straße
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, schlechte Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie ein Klinikum und Ärzte befinden sich in der Kreisstadt Hof
Lage/ Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4 km östlich des Ortszentrums von Hof
Art der Bebauung:	Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie Anbau und Garage
Immissionen:	Eventuelle Beeinträchtigungen durch einen gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Süden

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 30)

Straßenfront:	Haidter Str. 13, ca. 40 Meter
mittlere Tiefe:	ca. 9 m
Grundstücksgröße:	Flst. 41/ 2; ca. 370 m ² Grundstücksgröße

Bemerkungen: Langgestrecktes und schmales, sowie unregelmäßiges Grundstück (geringe Gartenfläche)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Haidter Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: Bituminös befestigt ohne Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendem 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 zur Fl. Nr. 41

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): -

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhin-
ausgehende 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 Hof, Gemarkung Leimitz 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: MD = Dorfgebiet

Beitrags- und Abgabensituation: frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau und Garage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude als Einfamilienhaus mit Anbau und Garage

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Anbau und Garage
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1900/ 1920 (ein genaues Baujahr ist nicht bekannt). Garage mit Nebengebäude ca. 1976
Modernisierungen:	Modernisierungen in den 1970- 1980er Jahren. Weitere Modernisierungen ab ca. 2021
Außenansicht:	Verputzte Fassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bruchsteinfundamente
Umfassungswände:	Geschosse in Mauerwerk Mauerwerkswände im Erdgeschoss (46 cm); im Obergeschoss und Dachgeschoss (35 cm). Gewölbekeller in Bruchstein
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Koksaschedämmung
Treppen:	Holztreppen mit Holzgeländer
Bodenbeläge:	Laminatböden (teilweise auf alten PVC- Bodenbelägen verlegt); Fliesenbeläge im Eingangsbereich und in den Bädern
Fenster:	Kunststoff- Isolierglas, teilweise noch alte Fenster vorhanden; Neue Kunststoff- Hauseingangstüre mit Glasausschnitt
Heizung:	Öl- Zentralheizung der Marke Oertli (Baujahr 1991). Der Einbau einer neuen Heizungsanlage wird kostenmäßig berücksichtigt
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als Kunstschieferindeckung (schlechter Gesamtzustand)

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Einfamilienhaus als Dorfhaus mit Anbau und Garage bebaute Grundstück Flst. 41/ 2 befindet sich in Leimitz, einem Ortsteil von Hof. Die kreisfreie Stadt Hof befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 41/ 2, Gemarkung Leimitz beträgt ca. 370 m². Das Gebäude befindet sich direkt an der Haidter Straße. Das Grundstück befindet sich ca. 4 km östlich des Stadtzentrums von Hof. Die Hauptausrichtungen des Bewertungsgebäudes liegen in Richtung Osten und Westen.

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen die Ortsbesichtigungen am 04.10.2025 und am 14.10.2025, Auskünfte und Planunterlagen durch die Eigentümer und das Bauamt der Stadt Hof, sowie Auskünfte durch das Grundbuchamt.

Der Bau- und Ausstattungsstandard des Bewertungsgebäudes ist nach Einschätzung des Sachverständigen als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Das Einfamilienhaus wurde zwischen 1900- 1920 in Massivbauweise erstellt. Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt. An das Wohnhaus wurde im Jahr 1976 ein eingeschossiges Nebengebäude mit Garage und begehbarem Flachdach angebaut.

Das Bewertungsgebäude verfügt über ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Ferner verfügt das Wohnhaus über einen Gewölbekeller in Bruchsteinmauerwerk. Das Einfamilienhaus ist seit 2022 aufgrund eines großen Wasserschadens nur eingeschränkt bewohnbar.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 66 m². Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 81,5 m². Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 49 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt somit laut vorliegenden Bauplänen rd. 196,5 m².

Über den Hauseingang gelangt man in einen Windfang und über diesen in einen Innenflur (Diele/ Treppenhaus). Über die Diele sind im Erdgeschoss vier Zimmer, ein kleines Bad und ein Gäste- WC erschlossen. Über eine Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Öl- Zentralheizung der Marke Oertli Rohleder (Bj. 1991). Im eingeschossigen Anbau des Wohnhauses befinden sich ferner zwei Kunststoff- Heizöltanks. Eine Erneuerung der Heizungsanlage ist durchzuführen.

Im Obergeschoss wurden mehrere Innenwände entfernt und somit ein großer offener Wohnbereich gebildet. Über die Holzterasse und die Diele des Obergeschosses ist der große offene Wohnraum, zwei weitere Räume und das Badezimmer erschlossen. Über das Treppenhaus gelangt man weiter in das ausgebaute Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss sind über den Flur drei Zimmer und ein Badezimmer erschlossen. Im Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Handwaschbecken ist 2021 der große Wasserschaden entstanden. Im vorliegenden Gutachten werden notwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt und kostenmäßig in Abzug gebracht.

Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten, auf Grund der veranschlagten und eingeplanten Sanierungen bzw. Modernisierungen auf ca. 34 Jahre eingeschätzt. Zu den angesetzten Modernisierungsmaßnahmen zählen ein teilweiser Austausch der Fenster, eine Sanierung der Zwischenböden (teilweiser Austausch der alten Koksascheböden bzw. Dämmungen) und Bodenbeläge und teilweise der Wände auf Grund des starken Wasserschadens, eine Erneuerung der Dacheindeckung, die Sanierung der Bäder und die Sanierung der Hausfassaden und des Anbaus mit Garage.

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen eine auf Grund des Lehrstandes des Objektes teils ungepflegte Garten- bzw. Grünfläche auf der Süd- und Ostseite des Grundstückes. Das Grundstück ist teilweise zu den Nachbargrundstücken mittels Maschendrahtzaun und zur Straße mittels eines einfachen Holzlattenzaunes eingefriedet.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 41/ 2

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Garage** bebaute **Grundstück Flst. 41/ 2** in 95028 Hof, Haidter Straße 13 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Hof</i>	787	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Leimitz</i>	41/ 2	370 m ²
		370 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 21) 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. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 41/ 2

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **55,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 55,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 41/ 2	=	370 m ²
Art der Bebauung:	=	MD (Dorfgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 41/ 2 Bebaute Fläche	frei	370	55,00	20.350,00
Summe		370		20.350,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 insgesamt **20.350,00 €**.

5. Grundlagen der Sachwertermittlung

5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 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. § 40 ImmoWertV 2021) 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

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. § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV 2021-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 39 ImmoWertV 2021 erläutert. 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 (§ 36 ImmoWertV 2021)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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 (§ 38 ImmoWertV 2021)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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 ImmoWertV 2021)

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 (§ 37 ImmoWertV 2021)

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 (§ 39 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

5.3 Sachwertermittlung für das Grundstück Flst. 41/ 2

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau/ Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	300,00 m ²	45,50 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.10.2025 (2010 = 100)	189,6	189,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	738,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.399,25 €/m ² BGF	919,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	419.755,00 €	41.839,98 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	419.755,00 €	41.839,98 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre	19 Jahre
• prozentual	47,69 %	68,33 %
• Betrag	200.190,70 €	28.589,26 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	219.584,30 €	13.250,72 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	219.584,30 €	13.250,72 €

Gebäudesachwerte insgesamt	232.835,02 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 5.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 237.835,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.350,00 €
vorläufiger Sachwert	= 258.185,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 245.275,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 130.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 115.275,77 €
	rd. 115.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Einfamilienhaus, Anbau und Garage** bebaute **Grundstück Flst. 41/ 2** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 mit rd.

115.000,00 € geschätzt.

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	59,5 %	17,5 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)