

Az.: 3 K 61/ 24

GUTACHTEN

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

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt

Bismarckstraße 3
95028 Hof

Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen

Az.: 3 K 61/ 24
18.12.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den
20,53/ 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an Wohnung samt Kellerraum und Dachbodenraum
- im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. I/ 14 - an dem Grundstück
Flst. 2941/ 3 in 95030 Hof, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14 und 15

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 12856
Gemarkung <i>Hof</i>	Flurstück 2941/ 3



Der **Verkehrswert** des zu bewertenden **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** wurde zum Stichtag 23.11.2024 ermittelt mit rd.

18.500,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5	Derzeitige Nutzung	6
3	Beschreibung des Gebäudes, der ETW und der Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude als Mehrfamilienhaus	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Eigentumswohnung (Miteigentumsanteil Nr. I/ 14)	7
3.4	Außenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteils Nr. I/ 14	8
4.1	Grundstücksdaten.....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14	9
5	Grundlagen der Ertragswertermittlung	10
5.1	Das Ertragswertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	11
5.3.1	Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14	13
6	Grundlagen der Sachwertermittlung	16
6.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	17
6.3	Sachwertermittlung für den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14	19
6.3.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bezogen auf das	22
	Basisjahr für das Gebäude als Mehrfamilienhaus.....	22
7	Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. I/14	23
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis.....	24
2	Berechnung der Wohnfläche des Miteigentumsanteils Nr. I/14	25
3	Ortsplan von Hof.....	26
4	Lageplan M 1:1000	27
5	Planungsunterlagen.....	28
6	Bildmaterial	32

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 30.10.2024
Mieter:	Die Wohneinheit wird vom Eigentümer bewohnt
Hausverwaltung:	vMH Verwaltungs- & Service GmbH Ossecker Str. 174 95030 Hof
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Wohnungseinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch; Wertermittlungsverordnung; Wertermittlungsrichtlinien; Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Hof, sowie des Grundbuchamtes von Hof; Vermessungsamt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 26)

Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Hof (ca. 47.000 Einwohner)
Überörtliche Lage:	Die Kreisstadt Hof befindet sich im nördlichen Oberfranken im Grenzgebiet zu Sachsen, Thüringen und Tschechien. Direkte Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A 93, A 72 und A 9
Innerörtliche Lage:	Stadtrandlage von Hof als Mischgebiet ausgewiesen. Das Objekt befindet sich direkt an der Kulmbacher Straße, als Hauptzubringerstraße nach Hof. Das Stadtzentrum von Hof befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Hof
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Wohnanlage mit 8 Mehrfamilienhäusern und Grünanlage, sowie PKW- Stellplätzen
Immissionen:	Lärmbeeinträchtigung durch vorbeiführende und stark befahrene Kulmbacher Straße, dem Autobahnzubringer in Richtung Berlin/ München (A 9)
topografische Grundstückslage:	Westlicher Stadtrand; Gefälle des Geländes in Richtung Süden

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 27)

Straßenfront:	Das unregelmäßige Grundstück Flst. 2941/ 3 mit 2 Wohnblöcken und 8 Gebäudeeinheiten grenzt im Süden an die Kulmbacher Straße (ca. 70 m Straßenfront) und im Osten an den St.- Lukas- Weg (ca. 65 m)
Grundstücksgröße:	Flst. 2941/ 3 mit insgesamt ca. 4.611 m ² . Davon entfällt ein Miteigentumsanteil von 20,53/ 1.000 auf die zu bewertende Wohneinheit Nr. I/ 14 im Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 5

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	St.- Lukas- Weg als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	bituminös befestigt ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtenden Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Grund
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

Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Blatt 12856	Eingetragener 20,53 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2941/ 3, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Kellerraum und Dachbodenraum; St.- Lukas- Weg 5, (Erdgeschoss, rechts). Keine Werterheblichen Belastungen in der Abt. II
---	---

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	MI = Mischgebiet
---------------------------------	------------------

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Bebautes Land
----------------------	---------------

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

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:

Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus St.- Lukas- Weg 5
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3 Beschreibung des Gebäudes, der ETW und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude als Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (3- geschossig, voll unterkellert) Es befinden sich insgesamt 6 Wohneinheiten im Bewertungsgebäude St.- Lukas- Weg 5
Baujahr:	1951
Außenansicht:	Fassade mit Thermohaut und Verputzung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk 38 cm mit Thermohaut
Haustrennwände/ Innenwände:	Ziegelmauerwerk 25 cm und 10 cm
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen, teilweise mit PVC- Belag und Holzgeländer im Treppenhaus

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster
Türen:	
Haus- Eingangstür:	Hauseingangstüre als einfache Holztüre mit Glasausschnitten
Wohnungseingangstüren:	Einfache Holztüren mit Holzzargen, dem Baujahr entsprechend
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Die Wohneinheit wird über Festbrennstoff- Einzelöfen beheizt. Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	Keine Angaben möglich
<i>Dach</i>	
Dachform/ Dachkonstruktion:	„Zimmermannsmäßiger“ Dachstuhl in Holzkonstruktion Als Satteldach mit ca. 38° Dachneigung
Dacheindeckung:	Bitumenschiefereindeckung

3.3 Eigentumswohnung (Miteigentumsanteil Nr. I/ 14)

Die Kreisstadt Hof mit ca. 47.000 Einwohnern befindet sich im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Oberfranken. Direkt an Hof vorbei führen die drei Autobahnen A 9 (München - Berlin) und A 72 (Hof - Chemnitz), sowie die A 93 (Hof - Dreieck Holdeau). Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Stadtrand der Kreisstadt Hof, direkt an der Kulmbacher Straße (B15). Das Stadtzentrum von Hof (Altstadt/ Fußgängerzone) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung.

Das Grundstück Flst. 2941/ 3 mit ca. 4611 m² Grundstücksfläche ist mit zwei Wohnblöcken und insgesamt 8 Gebäudeeinheiten bebaut.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Miteigentumsanteil Nr. I/ 14 befindet sich im Erdgeschoss (rechts) des Mehrfamilienhauses St.- Lukas- Weg 5 (Block 1).

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1951 in Massivbauweise erbaut und verfügt über insgesamt 6 Wohneinheiten.

Eine Wohnungseinsichtnahme wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht gewährt. Für die Verkehrswertermittlung wurden die durch das Grundbuchamt von Hof zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen bzw. Aufteilungspläne, sowie Auskünfte durch die Hausverwaltung, das Grundbuchamt und des zuständigen Bezirkskaminkehrermeister herangezogen.

Bei der ca. 48 m² großen Bewertungswohnung handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung. Die Bewertungswohnung verfügt über einen Eingangsflur, über welchen ein Wohnzimmer, eine Wohnküche, sowie ein Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer erschlossen sind. Zur Bewertungswohnung gehört ferner noch eine Kellerabstellfläche und ein Bodenabstellraum. Die Kellerabstellfläche verfügt über ca. 8,75 m² Nutzfläche. Der Bodenabstellraum verfügt über ca. 7 m² Nutzfläche.

Über den Gesamtzustand sowie den Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung kann Mangels Wohnungseinsichtnahme keine Auskunft gegeben werden. Die Beheizung der Bewertungswohnung erfolgt nach Auskunft des Bezirkskaminkehrermeister über Holz- bzw. Festbrennstoff- Einzelöfen. Es ist davon auszugehen, dass die Bewertungswohnung I/ 14 nicht modernisiert ist, bzw. nicht dem heutigen Ausbaustandard entspricht.

Als Gebäudemodernisierung wurde in den letzten Jahren eine Thermohaut (Wärmedämmverbundsystem) angebracht.

3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gepflegte Grün- bzw. Rasenflächen mit diversen Klein- und Großhölzern, sowie verschiedenen Büschen und Anpflanzungen.

Die Zugangswege und die Zufahrtswege sind größtenteils als asphaltierte oder gepflasterte Wege gestaltet. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteils Nr. I/ 14

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** des **20,53/ 1.000 Miteigentumsanteils**, verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung mit Kellerraum und Dachbodenraum - laut Aufteilungsplan Nr. I/ 14 -**, an dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 95030 Hof, St.- Lukas- Weg 1- 15 zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2024 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	12856	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	2941/ 3	4.611 m ²
		<hr/> 4.611 m ²

Miteigentumsanteil Nr. I/ 14: 20,53/ 1.000 = rd. 95 m²

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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 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).

4.3 Bodenwertermittlung des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. I/ 14

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Gutachterausschuss der Stadt Hof **65,00 €/ m²** (ebf) zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.11.2024
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksgröße: Flst. 2941/ 3	= 4.611 m ² Gesamtgrundstücksfläche (1.000/ 1.000)
Miteigentumsanteil Nr. I/ 14 20,53/ 1.000	= ca. 95 m² (Wohneinheit Nr. I/ 14)
Bebauungsplan	= MI (Mischgebiet)

4.3.1 Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14 am Flst. 2941/ 3

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert absolut [€]
bebautes Grundstück 20,53/ 1.000	frei	95,00	65,00	6.175,00
Summe		<u>95,00</u>		<u>6.175,00</u>

Der „**anteilige**“ **Bodenwert** des **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2024 insgesamt rd. **6.175,00 €**.

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.

5.3.1 Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Nutzung/Lage	(m ²)/ (Stck)			
Miteigentumsanteil Nr. I/ 14 Erdgeschoss, rechts	Wohnen	48,00	0,00	0,00	0,00
Summe		48,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Marktübliche erzielbare Nettokaltmiete (ohne Sanierung)		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Nutzung/Lage	(m ²)/ (Stck)			
Miteigentumsanteil Nr. I/ 14 Erdgeschoss, rechts	Wohnen	48,00	4,15	199,20	2.390,40
Summe		48,00		199,20	2.390,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.390,40 € 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).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.390,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (32,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 764,93 €
jährlicher Reinertrag	= 1.625,47 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 6.175,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 277,88 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.347,59 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,119
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.288,67 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.175,00 €
vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils Nr. I/ 14	= 18.463,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. I/ 14	= 18.463,67 €
	rd. 18.500,00 €

Der **Ertragswert** des zu bewertenden **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** wird zum Wertermittlungstichtag 23.11.2024 mit rd.

18.500,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde den durch das Bauamt der Stadt Hof und des Grundbuchamtes bereitgestellten Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 2 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
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1951 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 73 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 12 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 56 Jahren =) 1968.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

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. 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.

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 (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, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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 miteingerechnet 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 (§ 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 erzielendem 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 Einfamilienwohngrundstücke 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 den Miteigentumsanteil Nr. I/ 14

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Wohnfläche (WF)	48,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 23.11.2024 (2010 = 100)	177,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.255,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.232,65 €/m ² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	107.167,20 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	107.167,20 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre
• prozentual	82,35 %
• Betrag	88.252,19 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	18.915,01 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	18.915,01 €

Gebäudesachwerte insgesamt (anteilig)		18.915,01 €
Sachwert der Außenanlagen (anteilig)	+	1.134,90 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	20.049,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.175,00 €
vorläufiger Sachwert	=	26.224,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	18.357,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils Nr. I/ 14	=	18.357,44 €
	rd.	18.400,00 €

Der **Sachwert** des zu bewertenden **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2024 mit rd.

18.400,00 € geschätzt.

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

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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 %	9,0 %	42,0 %	49,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 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	Holz- oder Festbrennstoff- Einzelöfen
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	9,0	97,65
2	1.180,00	42,0	495,60
3	1.350,00	49,0	661,50
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.254,75
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.254,75 €/m² WF
rd. 1.255,00 €/m² WF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnflächen wurde den durch das Bauamt der Stadt Hof und des Grundbuchamtes bereitgestellten Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen - bestimmt. Dieser Wertermittlung werden veröffentlichte durchschnittliche pauschalisierte BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Zeitwert der anteiligen Außenanlagen des **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der anteiligen Gebäudesachwerte insg. (18.915,01 €)	1.134,90 €
Summe	1.134,90 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

7. Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. I/ 14

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

Der **Ertragswert** des **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **18.500,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Sachwert** des **Miteigentumsanteils Nr. I/ 14** beträgt rd. **18.400,00 €**.

Der ermittelte **Verkehrswert** des **20,53/ 1.000 Miteigentumsanteils Nr. I/ 14**, verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung samt Keller- und Dachbodenraum**; an dem mit 8 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 95030 Hof, St.- Lukas- Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15

Grundbuch Hof	Blatt 12856
Gemarkung Hof	Flurstück 2941/ 3

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2024 mit rd.

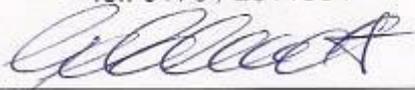
18.500,00 €

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 18. Dezember 2024

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



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

2. Berechnung der Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. I/ 14

2.1 Wohnflächenberechnung des Miteigentumsanteils I/14

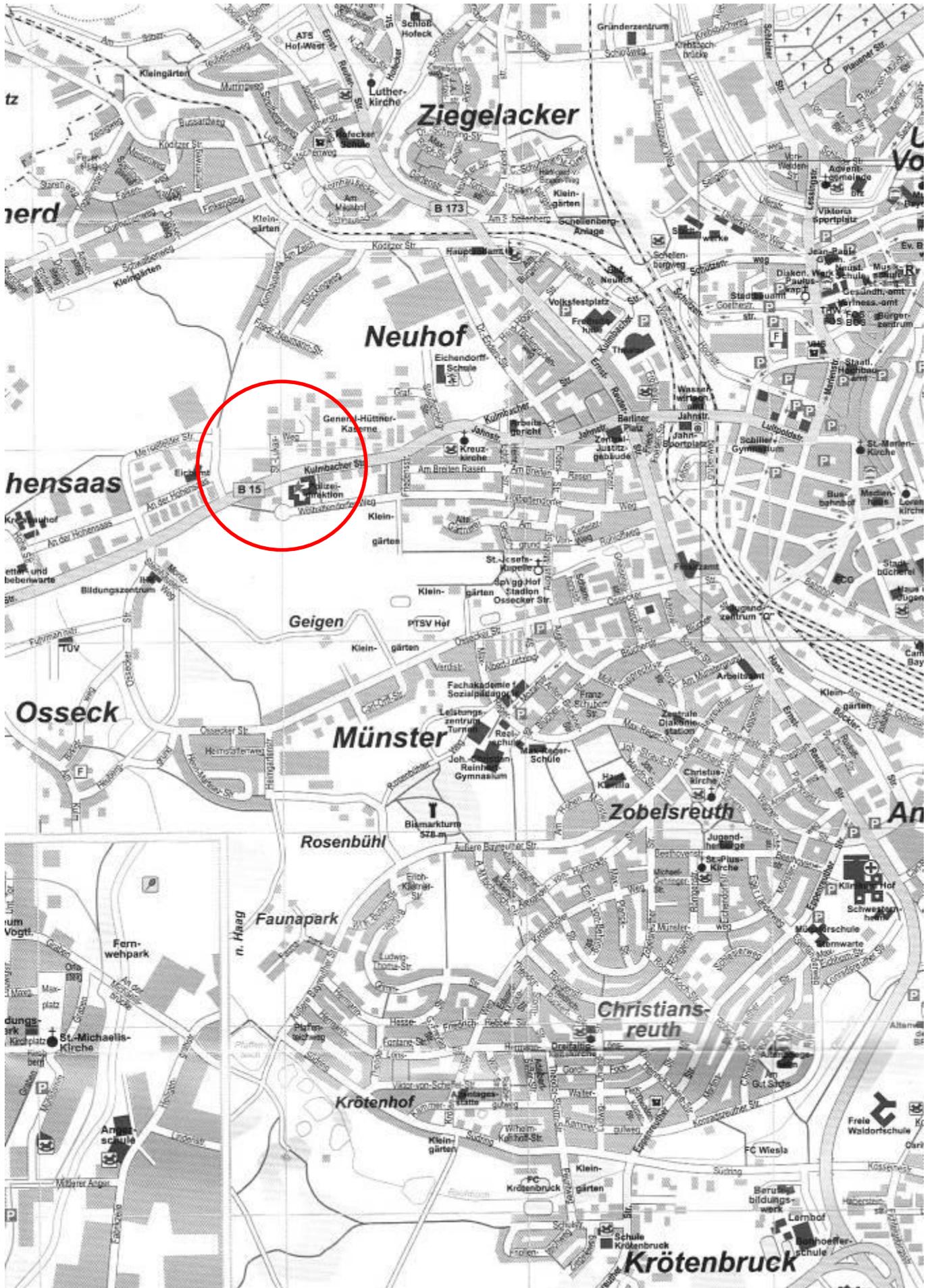
Zimmer 1:	$2,95 * 4,24 - 0,60 * 0,35$	=	12,30 m ²
Zimmer 2:	$3,40 * 4,24$	=	14,42 m ²
Wohnküche:	$3,40 * 4,25$	=	14,45 m ²
Bad:	$1,70 * 2,75 - 0,60 * 0,35$	=	4,47 m ²
Flur:	$1,70 * 1,40$	=	2,38 m ²
Wohnfläche gesamt:		= rd. <u>48,00 m²</u>	

Die **Gesamtwohnfläche** der **Bewertungswohnung Miteigentumsanteil Nr. I/ 14** beträgt laut vorhandenen Planungsunterlagen **rd. 48,00 m²**.

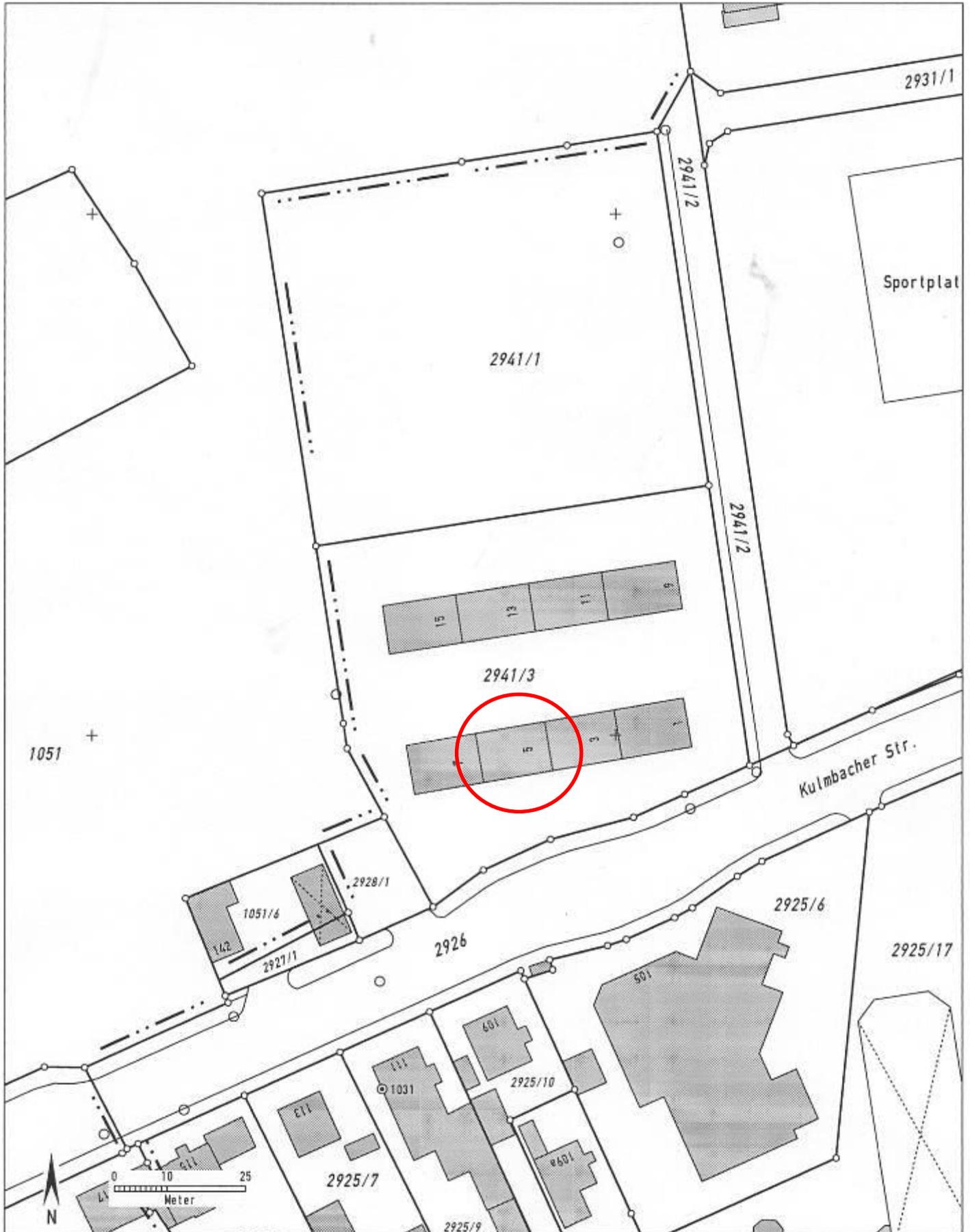
Die zur Wohneinheit Nr. I/ 14 gehörende Kellerabstellfläche verfügt über eine Nutzfläche von rd. 8,75 m².

Die zur Wohneinheit Nr. I/ 14 gehörende Dachboden- Abstellfläche verfügt über eine Nutzfläche von rd. 7 m².

Ortsplan von Hof

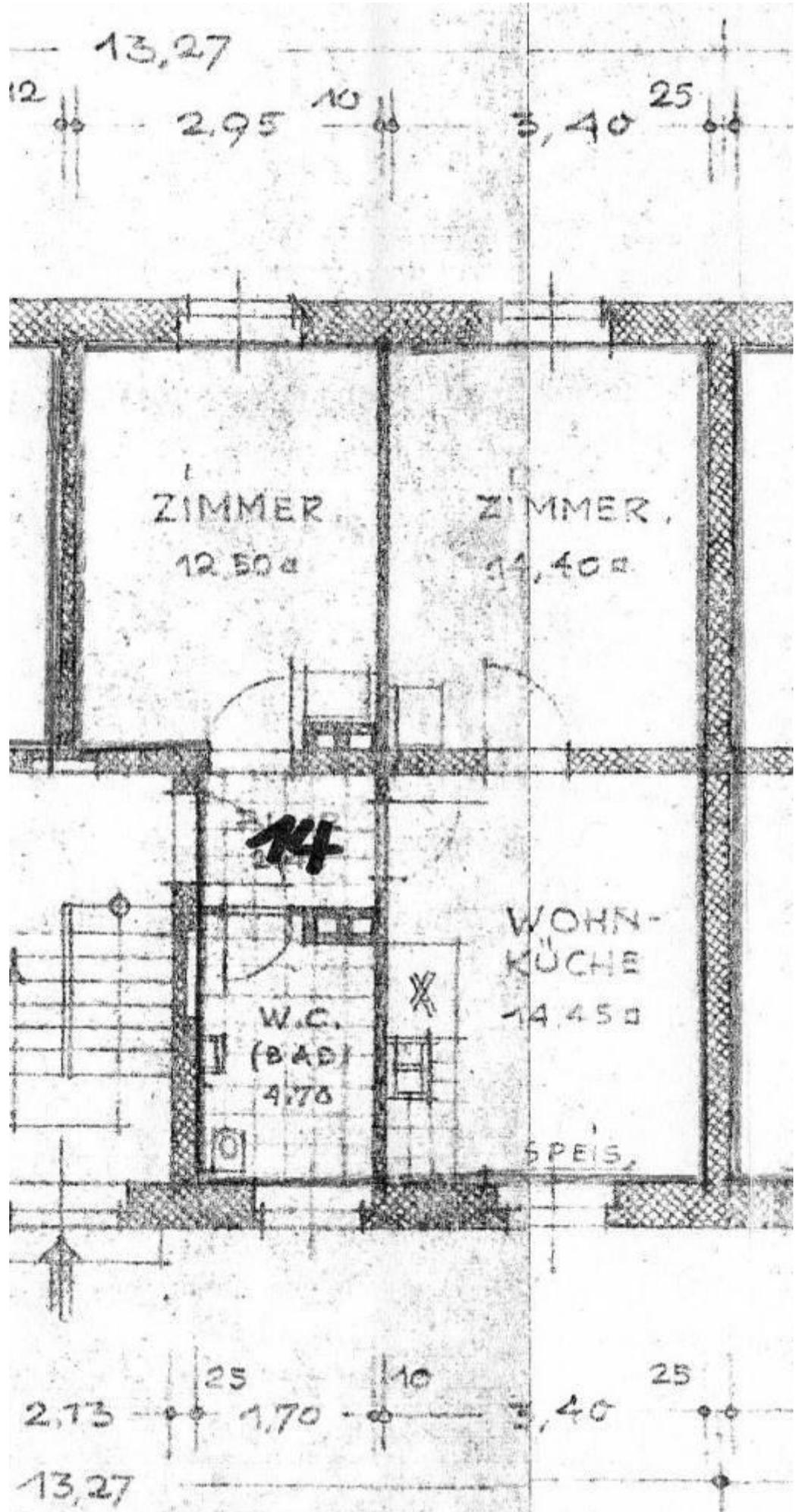


Lageplan M 1:1000

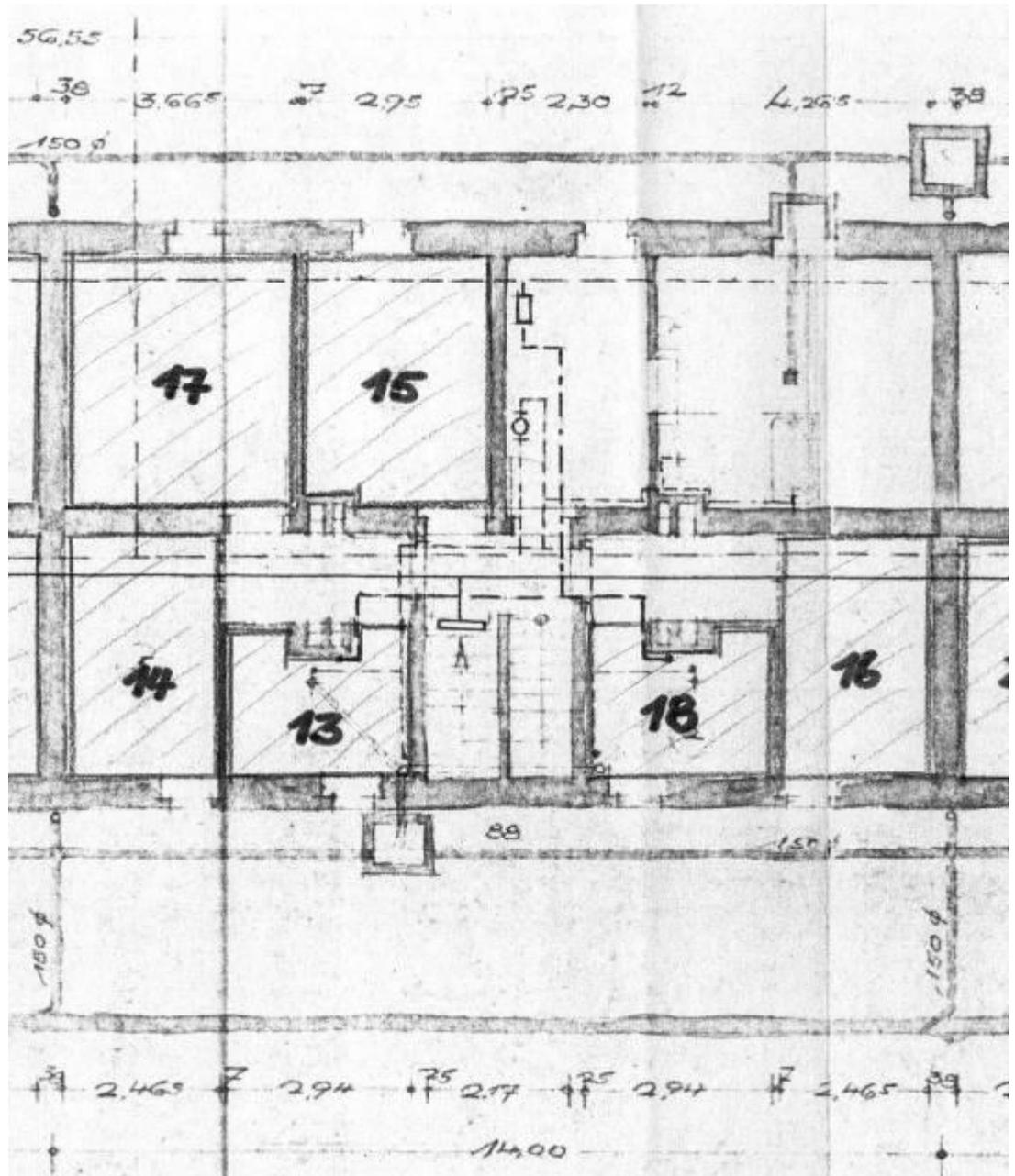


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

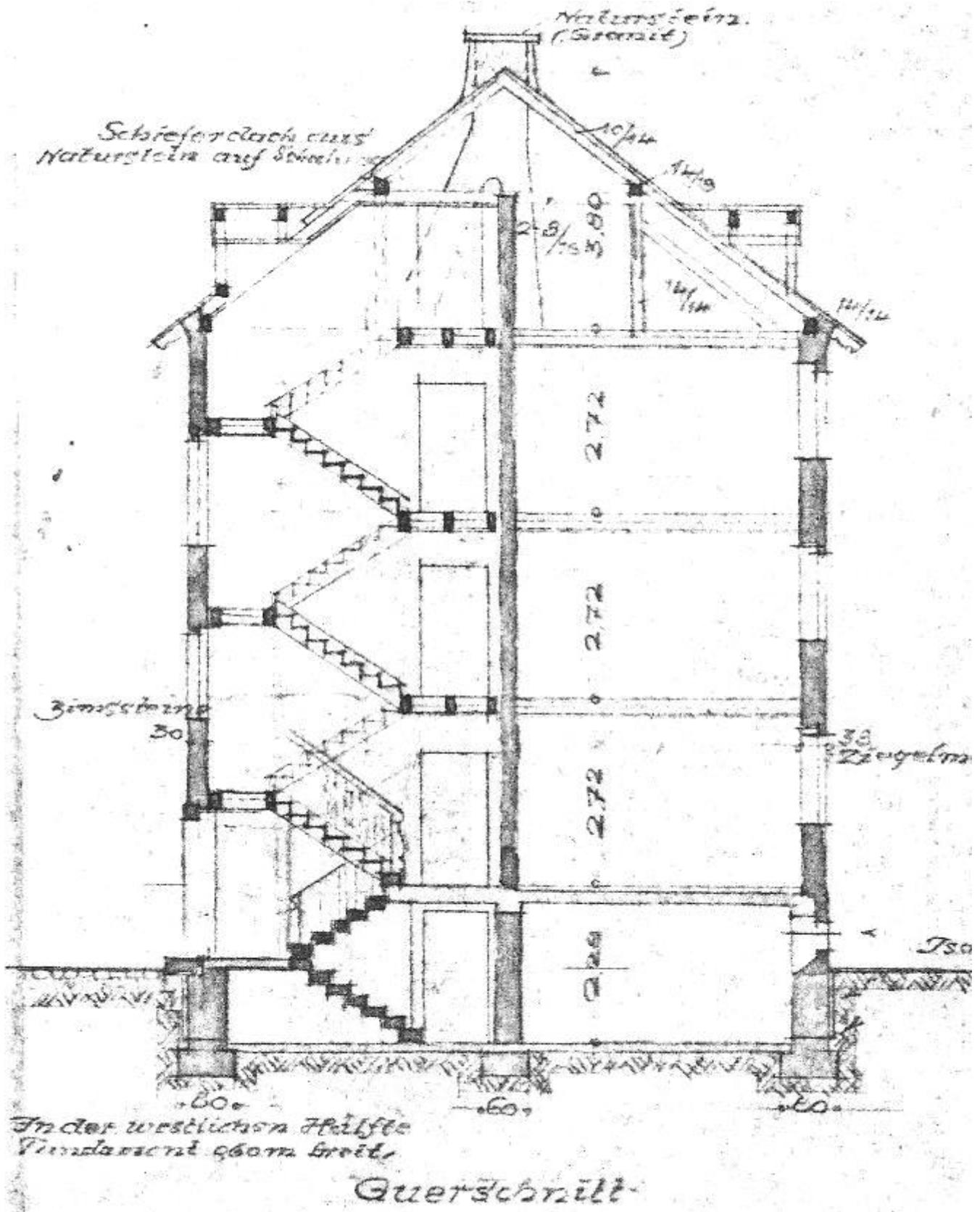
Grundriss Wohneinheit Nr. I/ 14



Grundriss Kellergeschoss Zu bewertender Miteigentumsanteil Nr. I/14



Schnitt durch das Bewertungsgebäude



Wolfs...

Bildmaterial

Ansicht der Mehrfamilien-
häuser St.- Lukas- Weg 1,
3, 5 und 7 von Nordosten

Wohneinheit:
Miteigentumsanteil Nr. I/ 14
(Block I)



Ansicht der Mehrfamilien-
häuser St.- Lukas- Weg Nr. 1,
3, 5 und 7 von Norden
(Hauseingangsseite)



Der zu bewertende Miteigen-
tumsanteil Nr. I/ 14 befindet
sich im Wohnhaus St.- Lukas-
Weg 5, Erdgeschoss (rechts).
Die Wohneinheit verfügt über
ca. 48 m² Wohnfläche



Bildmaterial

Ansicht der Mehrfamilien-
häuser St.- Lukas- Weg 1,
3, 5 und 7 von Nordwesten



Ansicht der Mehrfamilien-
häuser St.- Lukas- Weg Nr. 1,
3, 5, und 7 von Südwesten
(Gesamtansicht von der
Kulmbacher Straße)



Ansicht der Mehrfamilien-
häuser von Süden

