

GUTACHTEN

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

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

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 62/ 24
07.05.2025

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Zweifamilienhaus als Reihenendhaus bebaute **Grundstück Flst. 1049/ 4**
in 95213 Münchberg, Stambacher Straße 42

Grundbuch
Hof

Blatt
3732

Gemarkung
Münchberg

Flurstück
1049/ 4



Der **Verkehrswert** des **Grundstückes Flst. 1049/ 4** wurde zum
Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit rd.

92.500,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben 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 und der Außenanlagen.....	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude als Zweifamilienhaus (Reihenendhaus).....	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung	7
3.4	Aussenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 1049/ 4.....	8
4.1	Grundstücksdaten.....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 1049/ 4	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. 1049/ 4	14
5.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Zweifamilienhaus	15
6	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 1049/ 4.....	20

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis.....	21
2	Berechnung der Brutto- Grundfläche und der Wohnflächen	22
3	Ortsplan von Münchberg	23
4	Lageplan M 1:1000	24
5	Planmaterial.....	25
6	Bildmaterial	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 25.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gestattet. Grundlage für das Verkehrswertgutachten sind die dem Sachverständigen vorliegenden Bau- und Planungsunterlagen und eine Besichtigung des Objektes von außen
Mieter:	Das Wohnhaus war zum Ortstermin nicht vermietet
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Münchberg, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Hof, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 23)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Münchberg, ca. 10.000 Einwohner
Überörtliche Lage:	Die Stadt Münchberg befindet sich im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Münchberg liegt im nördlichen Oberfranken zwischen dem Frankenwald und dem Fichtelgebirge, direkt an der BAB A 9
innerörtliche Lage:	Südwestliche Ortsrandlage von Münchberg als Mischgebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Stammbacher Straße
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie eine Klinik und Ärzte befinden sich in Münchberg
Lage/ Entfernungen:	Entfernung zum Ortskern von Münchberg ca. 1 km. Entfernung zur Kreisstadt Hof ca. 20 km. Entfernung zur Auffahrt BAB A 9 ca. 2,8 km
Art der Bebauung:	Zweifamilienhaus als Reihenendhaus
Immissionen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Ebenes Gelände mit Südost- und Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 24)

Straßenfront:	Stambacher Str. 42, ca. 17,5 Meter
mittlere Tiefe:	ca. 38,5 m
Grundstücksgröße:	Flst. 1049/ 4, ca. 678 m ²
Bemerkungen:	rechteckiges Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Grundstück Flst. 1049/ 3
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Mangels Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben möglich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Gemarkung Münchberg	Keine werterheblichen Eintragungen in Abt. II
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	MI = Mischgebiet
Beitrags- und Abgabensituation:	frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienhaus als Reihenendaus
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude als Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus als Reihenendhaus
Baujahr:	ca. 1909
Modernisierungen:	Modernisierungen ca. 1970- 1990
Außenansicht:	Verputzte Fassade zur Straßen- und Gartenseite. Auf der Nordseite mit Eternitplatten verkleidet. Fassadenschäden sind ersichtlich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Geschosse in Mauerwerk 45 cm, 24 cm und 15 cm Kellerwände in Mauerwerk und Bruchstein
Tragende Innenwände:	Mauerwerkwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bodenbeläge:	Keine Angaben möglich
Haustüren/ Fenster:	Einfache Hauseingangstüren. Kunststoff- Isolierglasfenster. Teilweise einfache Holzfenster mit Doppelverglasung
Heizung:	Ölheizung Baujahr 1990. Laut des Bezirksschornsteinfegers ist die Heizungsanlage nicht funktionstüchtig (letzte Überprüfung 2022). Die Heizungsanlage des Bewertungsgebäudes muss komplett erneuert werden. Kosten für die Modernisierung werden in vorliegender Wertermittlung in Abzug gebracht

Dachkonstruktion: „zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl
Dacheindeckung: Dacheindeckung als Dachziegeleindeckung

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem Zweifamilienhaus als Reihenendhaus bebaute Grundstück Flst. 1049/ 4 befindet sich in Münchberg. Die Stadt Münchberg gehört zum Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken im Freistaat Bayern.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 1049/ 4, Gemarkung Münchberg beträgt ca. 678 m².

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südwestlich des Stadtzentrums von Münchberg. Die Hauptausrichtungen des Bewertungsgebäudes liegen in Richtung Südosten (Straßen-seite) und Nordwesten (Gartenseite).

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen die Ortsbesichtigung am 08.04.2025, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Münchberg, sowie Auskünfte durch das Grundbuchamt.

Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt.

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

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1909 in Massivbauweise erstellt.

Das Zweifamilienhaus verfügt über ein Erd- und Ober-, sowie ein Dachgeschoss.

Das Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 80 m². Laut Planungsunterlagen befinden sich in der Obergeschoss- Wohneinheit vier Räume als Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit WC, ein Innenflur und ein Abstellraum.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche im Erdgeschoss ebenfalls 80 m² beträgt (als Planunterlagen waren von Seiten des Bauamtes nur ein Plan des Obergeschosses vorhanden).

Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 54 m². Ob das Dachgeschoss wohnlich genutzt wurde ist nicht bekannt. Im Dachgeschoss wurden eine Dachgaube und fünf Dachflächenfenster verbaut.

Die Gesamtwohnfläche beträgt bei Nutzung mit drei Wohneinheiten laut vorliegenden Bauplänen somit rd. 214 m².

Über die Raumaufteilung des Erdgeschosses, des Dachgeschosses und des Kellergeschosses können mangels Planunterlagen hierfür keine Angaben gemacht werden.

Ebenso können über sanitäre- und elektrotechnische Einrichtungen bzw. Innenausstattungen und evtl. Bauschäden keine Angaben gemacht werden.

Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist von außen als einfach bis mittel einzustufen. Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Gutachten, auf Grund der veranschlagten Modernisierung welche von außen ersichtlich sind und durch Angaben des Bezirksschornsteinfegers bzgl. der Heizungsanlage auf 20 Jahre eingeschätzt.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen der Einbau einer neuen Heizungsanlage, der teilweise Austausch bzw. Einbau neuer Isolierglasfenster sowie der Hauseingangstüren und eine Fassadensanierung.

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen in erster Linie ein straßenseitiger Gartenbereich mit Metallzaun, eine unbefestigte Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücks- bzw. Gartenbereich sowie eine Grünfläche mit Klein- und Großhölzern. Das Grundstück ist teilweise zu den Nachbargrundstücken mittels Maschendrahtzaun eingefriedet.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Bewertungsgrundstück Flst. 1049/ 4

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus als Reihendhaus** bebaute **Grundstück Flst. 1049/ 4** in 95213 Münchberg, Stammbacher Str. 42 zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	3732	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Münchberg	1049/ 4	678 m ²
		678 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Da keine Gebäudeeinsicht durchgeführt werden konnte, und somit keine genauen Angaben zum Zustand der einzelnen Wohneinheiten gemacht werden kann wird im vorliegenden Gutachten das Sachwertverfahren herangezogen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und auf Grund fehlender Gebäudeeinsichtnahme ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 1049/ 4

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises von Hof **56,00 €/ m² (ebf)** zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 56,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 08.04.2025
 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: = frei
 Bauweise = geschlossen
 Grundstücksgröße Flst. 1049/ 4 = 678 m²
 Art der Bebauung: = MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 1049/ 4 Bebaute Fläche	frei	678	56,00	37.968,00
Summe		678		37.968,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 insgesamt **37.968,00 €**.

5. Grundlagen der Sachwertermittlung

5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

5.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu 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 Bewertungsgrundstück Flst. 1049/ 4

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	423,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.04.2025 (2010 = 100)	183,3
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	609,00 €/m ² BGF 1.116,30 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	472.194,90 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	472.194,90 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 64 Jahre 20 Jahre 68,75 % 324.633,99 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	147.560,91 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	147.560,91 €

Gebäudesachwerte insgesamt	147.560,91 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 5.164,63 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 152.725,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.968,00 €
vorläufiger Sachwert	= 190.693,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 133.485,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 41.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 92.485,48 €
	rd. 92.500,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebauten **Grundstück Flst. 1049/ 4** wird zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 mit rd.

92.500,00 € geschätzt.

Außenanlagen:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 3,50 % der Gebäudewerte insg.)	5.164,63 €
Summe	5.164,63 €

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus als Reihenhendhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus als Reihendendhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihendendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebauten DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	77,0	527,45
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			668,90
gewogener Standard = 1,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 668,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße *

0,91

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 608,70 €/m² BGF

rd. 609,00 €/m² BGF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und überprüft.

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Das 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 5 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 (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1908 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (64 Jahre – 20 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 44 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen als Mindestkosten		-41.000,00 €
• Einbau einer neuen Heizungsanlage	-20.000,00 €	
• Fassadensanierung	-12.500,00 €	
• Teilweise Einbau neuer Isolierglasfenster	-5.500,00 €	
• Einbau zweier Hauseingangstüren	-3.000,00 €	
Summe		-41.000,00 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu 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 eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

6. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 1049/ 4

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

Da keine Gebäudeeinsicht durchgeführt werden konnte, und somit keine genauen Angaben zum Zustand der einzelnen Wohneinheiten gemacht werden kann wird im vorliegenden Gutachten das Sachwertverfahren herangezogen.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **92.500,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus als Reihenhendhaus** bebaute **Grundstück Flst. 1049/ 4** in 95213 Münchberg, Stammbacher Straße 42

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 3732
Gemarkung <i>Münchberg</i>	Flurstück 1049/ 4

wird zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 mit rd.

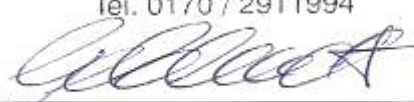
92.500,00 €

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 07. Mai 2025

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



Dipl.-Ing. (FH) André Gebhardt

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

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

2. Berechnung der Brutto- Grundfläche und Berechnung der Wohnflächen

2.1 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) des Bewertungsgebäudes

Grundfläche des Zweifamilienhauses:

$$13,44 \text{ m} * 8,04 \text{ m} = \underline{108,06 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:

EG/ OG/ KG:	$108,06 \text{ m}^2 * 3$	=	$324,18 \text{ m}^2$
DG:	$13,44 \text{ m} * 5,50 \text{ m}$	+	$73,92 \text{ m}^2$
Treppenhausanbau:	$4,21 \text{ m} * 2,0 \text{ m} * 3$	+	$25,26 \text{ m}^2$
		=	$423,36 \text{ m}^2$
Bruttogrundfläche		=	rd. 423,00 m²

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche** des Wohnhauses beträgt ca. **423 m³ (BGF)**

2.2 Berechnungen der Wohnflächen (WF) des Bewertungsgebäudes

Obergeschoss (Erdgeschoss):

Zimmer 1:	$5,07 \text{ m} * 3,23 \text{ m} - 0,60 * 0,40$	=	$16,14 \text{ m}^2$
Zimmer 2:	$5,07 \text{ m} * 3,22 \text{ m}$	=	$16,33 \text{ m}^2$
Zimmer 3:	$5,14 \text{ m} * 3,25 \text{ m}$	=	$16,71 \text{ m}^2$
Zimmer 4:	$2,64 \text{ m} * 3,70 \text{ m}$	=	$10,10 \text{ m}^2$
Küche:	$2,36 \text{ m} * 3,25 \text{ m}$	=	$7,67 \text{ m}^2$
Bad/WC:	$2,31 \text{ m} * 1,91 \text{ m}$	=	$4,41 \text{ m}^2$
Diele/ Flur:	$2,36 \text{ m} * 1,35 \text{ m} + 2,31 \text{ m} * 1,70 \text{ m} - 0,50 \text{ m} * 0,50 \text{ m}$	=	$6,86 \text{ m}^2$
Abstellraum:	$1,70 \text{ m} * 0,90 \text{ m}$	=	$1,53 \text{ m}^2$
		=	$79,75 \text{ m}^2$
Wohnfläche Obergeschoss (Erdgeschoss)		=	rd. 80,00 m²

Dachgeschoss:

(als Grundlage zur Berechnung dient der Obergeschoss- Plan abzgl. Dachschrägen)

Zimmer 1:	$5,07 \text{ m} * 1,50 \text{ m} + 5,07 \text{ m} * 1,23 \text{ m} * 0,5 - 0,60 \text{ m} * 0,40 \text{ m}$	=	$10,48 \text{ m}^2$
Zimmer 2:	$5,07 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 5,07 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5$	=	$9,89 \text{ m}^2$
Zimmer 3:	$5,14 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 5,14 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5$	=	$10,02 \text{ m}^2$
Zimmer 4:	$2,64 \text{ m} * 1,50 \text{ m} + 2,64 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5$	=	$5,94 \text{ m}^2$
Küche:	$2,36 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 2,36 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5$	=	$7,67 \text{ m}^2$
Bad/WC:	$2,31 \text{ m} * 1,20 \text{ m}$	=	$2,77 \text{ m}^2$
Diele/ Flur:	$2,36 \text{ m} * 1,35 \text{ m} + 2,31 \text{ m} * 1,70 \text{ m} - 0,50 \text{ m} * 0,50 \text{ m}$	=	$6,86 \text{ m}^2$
		=	$53,63 \text{ m}^2$
Wohnfläche Dachgeschoss		=	rd. 54,00 m²

Gesamtwohnfläche des Bewertungsgebäudes:

Erdgeschoss:	rd. 80,00 m ²
Obergeschoss:	rd. 80,00 m ²
Dachgeschoss:	rd. 54,00 m ²
Gesamt:	rd. 214,00 m² Wohnfläche

Die **Gesamtwohnfläche** des Bewertungsgebäudes beträgt rd. **214 m² (WF)**

Ortsplan von Münchberg

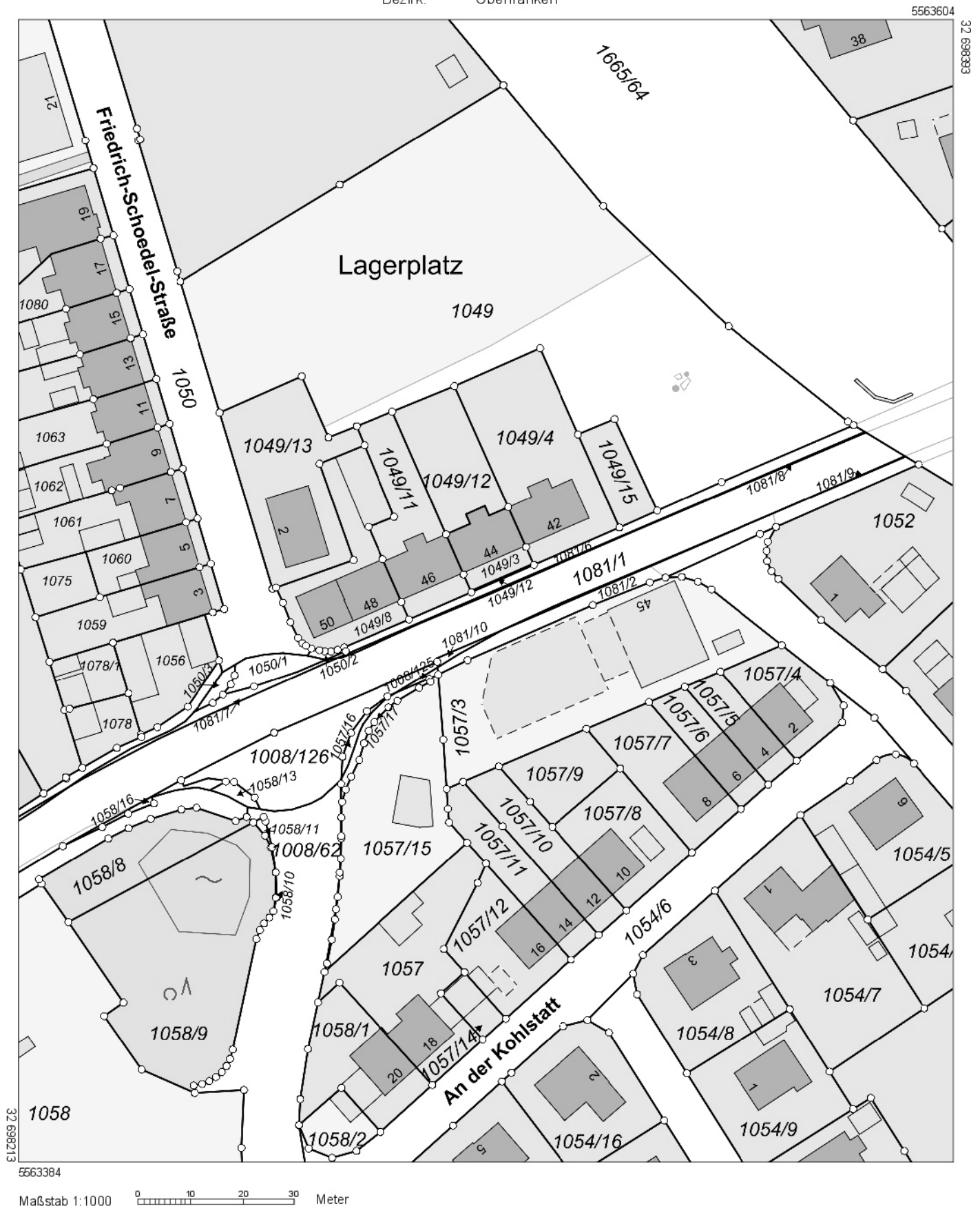


Lageplan M 1:1000 (Stadt Münchberg, Stammbacher Str. 42)

Erstellt am 03.04.2025

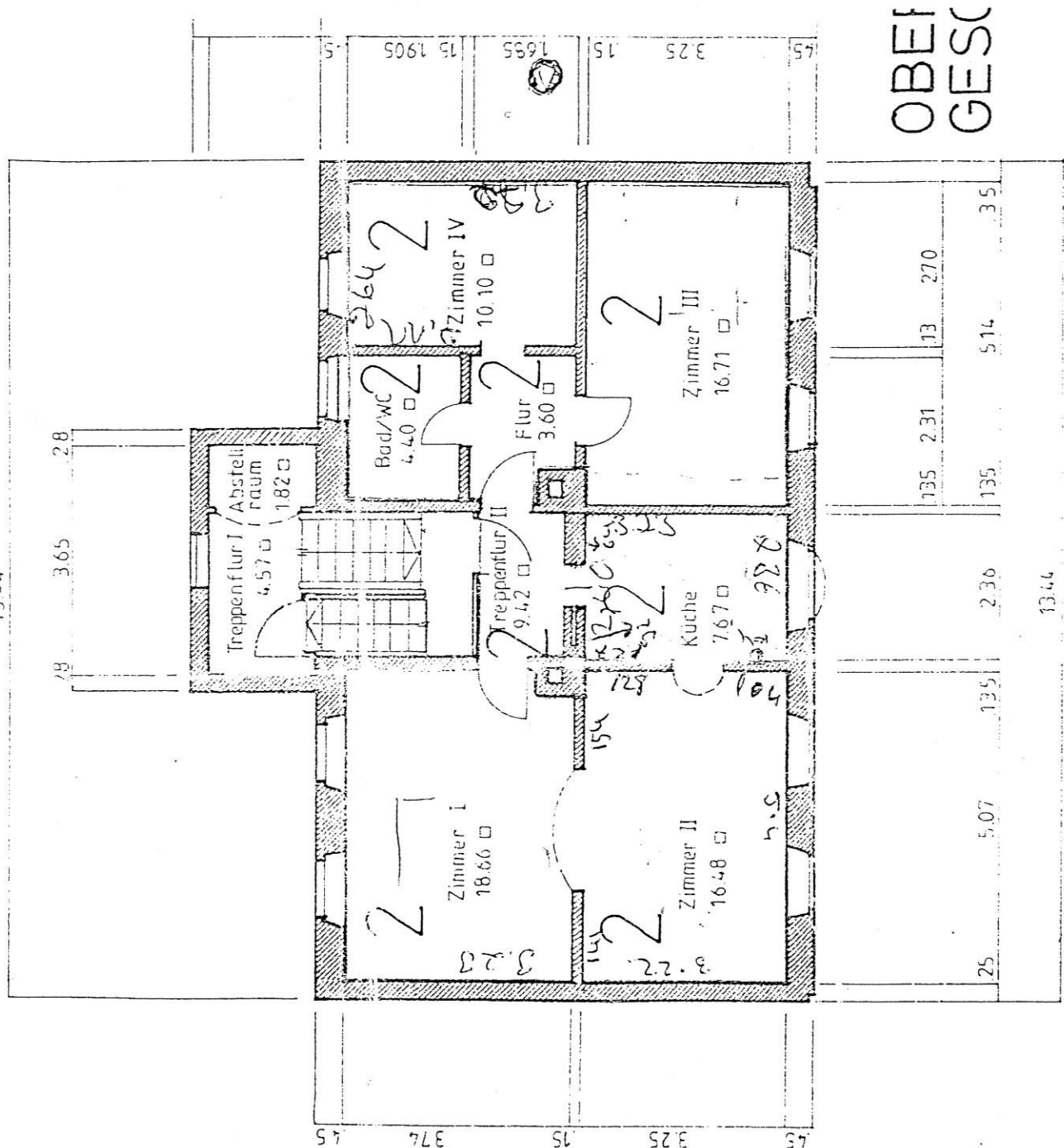
Flurstück: 1049/4
Gemarkung: Münchberg

Gemeinde: Münchberg
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken



Grundriss Obergeschoss

(Planunterlagen des Erdgeschosses, des Dachgeschosses
und des Kellergeschosses sind nicht vorhanden)



Bildmaterial

Gesamtansicht des
Bewertungsgrundstückes
Flst. 1049/ 4 von Süden.
Auf dem Grundstück befindet
sich ein im Jahr 1909 erbautes
Zweifamilienhaus als Reihen-
endhaus



Das Wohngebäude verfügt
über ein Erd-, Ober- und Dach-
geschoß und ist voll unterkellert.
Die Gesamtwohnfläche
beträgt ca. 214 m².
Das Gebäude wurde zwischen
1970 und 1990 modernisiert



Ansicht des Zweifamilienhauses
von der Stambacher Straße.
Die straßenseitige Fassade und
die Rückfassade des Gebäudes
sind verputzt.
Die Giebelseite des Gebäudes
ist mit Eternitplatten verkleidet.
Eine Fassadensanierung wird im
vorliegenden Gutachten berück-
sichtigt



Bildmaterial

Ansicht des Bewertungsgebäudes Flst. 1049/ 4 von Norden. Ein Hauseingang ist sowohl auf der Gebäuderückseite als auch straßenseitig vorhanden



Von außen ersichtlichen Modernisierungen bzw. Sanierungen beziehen sich teilweise auf die Fenster, die Haustüren und die Gebäudefassaden. Kosten hierfür werden im vorliegenden Gutachten berücksichtigt



Ansicht des unbefestigten, teilweise mit Splitt belegten Zugangs- und Zufahrtsbereich auf der Rückseite (Gartenseite) des Grundstückes. Ein Teilbereich des Gartens ist begrünt und verfügt über diverse Klein- und Großhölzer. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken wurden mit Maschendrahtzaun erstellt

