

## Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2  
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht –  
Geschäftsnummer 3 K 63 / 22

Telefon: 09281 43412  
Telefax: 09281 43439  
Internet: [www.energieausweis-hof.com](http://www.energieausweis-hof.com)  
eMail: [spacke@immobilien-verkehrswert.com](mailto:spacke@immobilien-verkehrswert.com)

Berliner Platz  
**95030 Hof**

Gutachter Ulrich Spacke  
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis  
Wunsiedel i.F.

Datum: 06.07.2023  
Az.: 20230075

## K U R Z G U T A C H T E N

**Auszug aus dem Gutachten 20230075**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 95145 Oberkotzau, Schwarzenbacher Straße 28**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
26.05.2023 ermittelt mit rd.

**158.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.  
Das Gutachten wurde in dreizehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Einfamilienhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	9
3.2.4.2	Haus .....	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Bodenwertermittlung .....	11
4.4	Sachwertermittlung .....	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	13
4.4.3	Sachwertberechnung .....	13
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
4.5	Ertragswertermittlung .....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	20
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.6	Verkehrswert .....	23
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schwarzenbacher Straße 28 95145 Oberkotzau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberkotzau, Band 73, Blatt 2858
Katasterangaben:	Gemarkung Oberkotzau, Flurstück 503/3 (1.401 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 63 / 22  Berliner Platz 95030 Hof
	Auftrag vom 26.05.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer/Bewohner:	xxxxx
Kaminkehrer:	Michael Rieß Schaumberg 8 a 95145 Oberkotzau

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	26.05.2023 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätsstichtag:	26.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau xxxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Baurecht, Erschließungsbeiträge Markt Oberkotzau</li></ul>

- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Hof

Ort und Einwohnerzahl: Markt Oberkotzau (ca. 5900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Hof (ca. 6 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
München (ca. 280 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 2 (Rehau-Hof ca. 3 km), B 289 (Münchberg-Rehau ca. 4 km);

Autobahnzufahrt:  
A 9 (Nürnberg-Berlin ca. 10 km), A 72 (Plauen – Hof ca. 16 km),  
A 93 (Hof-Regensburg ca. 5 km);

Bahnhof:  
Oberkotzau (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:  
Hof – Pirk (ca. 4 km entfernt)

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.401 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform  
schmale Grundstücksform (70 Meter lang, 20 Meter breit)

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße;  
klassifizierte Straße (Kreisstraße);  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun Schuppen an einer Ecke ca. 80 cm von der Grundstücksgrenze entfernt;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberkotzau, Band 73, Blatt 2858 folgende wertbeeinflussende Eintragen: Zwangsversteigerungsvermerk. Auflassungsvormerkung für xxxx,
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	Das Grundstück hat ein Wegerecht über das Flurstück 502/7. Eine Zufahrt über die Schwarzenbacher Straße ist derzeit nicht möglich.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulistenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste Bayern (BAYERNVIEWER-DENKMAL – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). An das Einfamilienhaus sind Schuppen und Nebenräume angebaut. Das ehemals "herrschaftliche" Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig um das Gebäude nachhaltig zu nutzen. Das Gebäude besitzt einen "großen Scharm" muss aber sehr aufwendig saniert werden. Die Lage des Grundstücks, neben dem Markt „xxx“ ist als Hemmnis anzusehen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauunterlagen sind nicht vorhanden. 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 wesentlich werterheblich 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 und Installationen (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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; mit Anbau (Schuppen)
Baujahr:	1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Das Gebäude befindet sich in einem energetisch unsanierten Zustand; Es bedarf umfangreicher energetischer Sanierungsmaßnahmen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen auf der Giebelseite verschiefert (Naturschiefer)

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk

	Kellermauerwerk stark durchfeuchtet Die Feuchtigkeit geht tlw. bis ins Mauerwerk des Erdgeschosses über;
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton, Geschossdecke Holzbalken eine Überprüfung der Decken wird angeraten
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion repräsentative Holztreppe halbgewendelt aufwendiges gestaltetes Holzgeländer sanierungsbedürftig
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer;
	Spitzboden: Verkleidung der Dachflächen mit einfachen Styroporplatten, ohne Dampfsperre Dachbalken sollten überprüft werden
	Dach sanierungsbedürftig, teilweise sind Wasserschäden im Dachgeschoss an den Decken ersichtlich. Die Schadensursachen wurden nach Angaben beseitigt;

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz die Zuleitungen sollten überprüft werden
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Ableitungsrohre sanierungsbedürftig
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltet; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen Elektroinstallation komplett sanierungsbedürftig
Heizung:	Gas Zentralheizung Baujahr 1990 Brenner Baujahr 1995; Heizung komplett sanierungsbedürftig!

offener Kamin im Wohnzimmer  
Kaminofen im Wohnen Baujahr 2013

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.4.2 Haus

Bodenbeläge: größtenteils Holzdielen, tlw. Solhofer Platten  
Bad Fliesenbelag  
Bodenbeläge größtenteils sanierungsbedürftig

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten  
tlw. Fliesenpiegel / Solhofer Platten  
Wandbekleidungen größtenteils sanierungsbedürftig

Deckenbekleidungen: Deckenputz Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen  
im Erdgeschoss tlw. Stuckkanten  
Decken größtenteils sanierungsbedürftig

Fenster: Kastenfenster aus Holz mit Sprossen  
im DG teil einfache Holzfenster mit Einfachverglasung  
Vergitterungen an zwei Erdgeschossfenstern  
Fensterläden sanierungsbedürftig  
Fenster komplett sanierungsbedürftig

Türen: Zimmertüren:  
bessere Türen, aus Holz  
Massiv "Schreinerarbeiten"  
Türen sanierungsbedürftig

sanitäre Installation: Bad:  
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken;  
überalterte Ausstattung und Qualität  
WC  
1 WC  
  
überalterte Ausstattung und Qualität  
Sanitärbereich sanierungsbedürftig

besondere Einrichtungen: offener Kamin

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk

Grundrissgestaltung: individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

### **3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Terrasse, Dachaufbau

besondere Einrichtungen: Dachschrägen und Nischen mit Holzeinbauten, (Schränke, Regale)

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
Das komplette Gebäude ist überaltert und komplett sanierungsbedürftig

### **3.3 Nebengebäude**

Schuppen / Stallanbau tlw. Massiv, tlw. Holzkonstruktion; Satteldach mit Kunstschieferindeckung im Gebäude: Werkstatt und Abstellraum, Sauna;  
Das komplette Nebengebäude ist in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand.

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun)  
Gartenanlagen "verwildert". Zur Schwarzenbacher Straße befindet sich ein Hühnerstall im Garten.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95145 Oberkotzau, Schwarzenbacher Straße 28 zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Oberkotzau	73	2858
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberkotzau		503/3

Fläche	1.401 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden. Weder Internetportale, Makleranfragen usw. brachten verwertbare Ergebnisse.

Für den Bewertungsbereich (Oberkotzau) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Bodenwertermittlung wird deshalb auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Hof zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m <sup>2</sup>
Zugang	= Verkehrsfläche

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.05.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.401 m <sup>2</sup>
Zugang	= Wegerecht /Straße

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	26.05.2023	×	1,10

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,95
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	67,93 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.401	×	0,95
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	schmal	×	0,95
Zugang	Verkehrsfläche	Wegerecht /Straße	×	0,95
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>58,24 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>58,24 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.401 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>81.594,24 €</b> <b>rd. 81.600,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 insgesamt **81.600,00 €**.

#### **E1**

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2020 – 2021) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 10 % angenommen.

#### **E2**

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Markt „xxxx“ Das Nachbargebäude erstreckt sich beinahe über die gesamte Grundstückslänge und bildet eine „Wand“ zum Bewertungsgrundstück. Es wird ein Abschlag von 5 % angenommen.

#### **E3**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### **E4**

Das Grundstück ist ungünstig geschnitten. Es hat eine eher längliche Grundstückform. Es wird ein Abschlag von 5 % gewählt.

#### **E5**

Die Zufahrt über die Schwarzenbacher Straße ist derzeit nicht möglich. Es besteht ein Wegerecht über das Flurstück 502/7 zur Lorenz Summa Straße. Für diese Einschränkung wird ein Abschlag von 5 % angenommen.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Schuppen / Anbau
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	741,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	378,12 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	280.186,92 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 26.05.2023 (2010 = 100)</b>	171,8	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	481.361,13 €	
<b>Regionalfaktor</b>	1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	
• prozentual	84,85 %	
• Faktor	0,1515	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	72.926,21 €	1.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>73.926,21 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 2.217,79 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 76.144,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 81.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 157.744,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 157.744,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 157.744,00 €</b>
	<b>rd. 158.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5		0,5	
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	5,5 %	73,0 %	15,0 %	6,5 %	0,0 %

###### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	5,5	36,03
2	725,00	73,0	529,25
3	835,00	15,0	125,25
4	1.005,00	6,5	65,33
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			755,86
gewogener Standard = 2,3			

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 755,86 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,98

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 740,74 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 741,00 €/m<sup>2</sup> BGF

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100					
		1991	1995	2000	2005	2010	2015
2021		189,4	161,9	164,0	160,6	141,0	127,0
2022	1	206,0	176,1	178,4	174,7	153,3	138,1
2022	2	219,6	187,7	190,2	186,2	163,5	147,2
2022	3	225,3	192,5	195,1	191,0	167,7	151,0
2022	4	230,8	197,2	199,8	195,7	171,8	154,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht.

Für die Basisjahre 1938 bis 2010 stehen derzeit keine amtlichen Baupreisindizes zur Verfügung.

Die angegebenen Werte für Basisjahre zwischen 1938 und 2010 ergeben sich durch Umrechnung der 1913er Indizes

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Der Gutachterausschuss hat keine Regionalfaktoren ermittelt.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (73.926,21 €)	2.217,79 €
Summe	2.217,79 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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: Einfamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1900 = 123$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 10 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 56$  Jahren =) 1967.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

„Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 23 die „Regel-Alterswertminderung“.

Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auch die angrenzenden Gutachterausschüsse der Stadt Hof und des Landkreises Wunsiedel haben keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss gibt an, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,5 – 0,5 zu verwenden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen und aus der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des Bundesfinanzministeriums

Als weitere Orientierung werden, die von Sprengnetter veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren verwendet.

## Tabellenart: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - freistehend (2015), Modell NHK 2010

vorl. Sachwert [€]	7,50	15	30	60	120	240	480	960	1.920
25.000	1,53	1,65	1,73	1,86					
50.000	1,24	1,42	1,46	1,60	1,79				
75.000	0,99	1,13	1,20	1,35	1,46				
100.000	0,84	0,96	1,05	1,19	1,30	1,44			
125.000	0,74	0,85	0,94	1,08	1,19	1,33			
150.000	0,66	0,77	0,86	1,00	1,11	1,24	1,44		
175.000	0,61	0,70	0,80	0	1,04	1,17	1,37		
200.000	0,56	0,65	0,75	0	0,99	1,11	1,30		
225.000	0,52	0,61	0,71	0,84	0,94	1,06	1,25		
250.000	0,49	0,58	0,67	0,80	0,91	1,02	1,21		
275.000	0,47	0,55	0,64	0,77	0,87	0,99	1,17	1,40	1,58
300.000	0,44	0,52	0,62	0,74	0,84	0,96	1,14	1,36	1,55

Diesen Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zu Grunde (siehe auch: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.8 (Stand: 115. Ergänzung)):

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); ohne Regionalisierung; inkl. BNK; mit Objektgrößenanpassung

Bezugsmaßstab: BGF gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFlIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren BPI: Neubau von Wohngebäuden, Deutschland insgesamt

GND: nach Anl. 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard AWM: linear

BW: abgabenfrei; ungedämpft; angepasst an die Grundstücksgröße und GFZ

Hinweis: Die Sachwertfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Sachwertfaktoren bzw. höhere -abschläge.

Quelle: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.8 (Stand: 115. Ergänzung)

Für den Bereich Oberkotzau mit einem Bodenwert von 65 € und einem vorläufigen Sachwert von 157.000 € wird ein Sachwertfaktor von 1,00 für das Bewertungsobjekt gewählt.

Der Sachwertfaktor bei Sprengnetter wird mit 1,02 angegeben. Dieser Sachwertfaktor beruht auf Erhebungen im gesamten Bundesgebiet und wird als Orientierungshilfe verwendet.

In der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des BewG des Bundesfinanzministeriums wird ein Sachwertfaktor von ebenfalls 0,9 angegeben.

#### Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum:

vorl. Sachwert	Bodenrichtwerte			
	bis 50,-- €/qm	100,-- €/qm	150,-- €/qm	200,-- €/qm
bis 50.000 €	1,2	1,2	1,2	1,3
bis 100.000 €	1,0	1,1	1,1	1,1
bis 150.000 €	0,9	1,0	1,0	1,0
bis 200.000 €	0,8	0,9	0,9	1,0
bis 300.000 €	0,7	0,8	0,8	0,9
bis 400.000 €	0,7	0,7	0,8	0,8
bis 500.000 €	0,6	0,7	0,8	0,8
über 500.000 €	0,5	0,6	0,7	0,7

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hof ist von einer starken Nachfrage geprägt. Kaufpreise für Wohnung und Häuser haben stark angezogen. Die Nachfrage kann derzeit nicht befriedigt werden. Auf den Markt drängen auch Kaufinteressenten aus anderen Regionen. Gekauft werden nicht nur „gute“ Objekte, sondern „alles“ was sich auf dem Grundstückmarkt befindet. Durch die stark angestiegenen Zinsen hat sich die Nachfragesituation etwas abgekühlt. Das Gebäude ist ebenfalls von der „Energiediskussion“ betroffen. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf das Nachfrageverhalten aus.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wert von 1.00 gewählt.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf.

zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Schuppen / Anbau			150,00		-	300,00	3.600,00
Summe			150,00	-		300,00	3.600,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **3.600,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 1.044,00 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 2.556,00 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** **– 2.040,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 516,00 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer **× 8,752**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 4.516,03 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 81.600,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 86.116,03 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 86.116,03 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 0,00 €**

**Ertragswert** **= 86.116,03 €**

**rd.** **86.100,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden geschätzt. Bauunterlagen sind nicht vorhanden.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Anfragen in der Marktgemeinde Oberkotzau
- aus Internetportalen (Immoscout, Immowelt usw.)
- aus Informationen von Immobilienmaklern
- aus Vermietungsanzeigen der Lokalzeitung
- aus eigenen Erfahrungssätzen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Oberkotzau und Umgebung werden Mietpreise von 2,50 € bis 8,00 € je m<sup>2</sup> für Wohnungen bezahlt.

Der Mietpreis ist abhängig von der Größe der Wohnung, vom Zustand, dem Baujahr und von der Lage.

Häuser werden kaum zur Vermietung angeboten.

Aufgrund der Ausstattung, der Größe, der Lage und des derzeitigen Zustandes wird für das Haus ein pauschaler Mietpreis von 300 € angenommen.

##### Begründung Mietpreis:

Lage:	einfach	normal	gut	sehr gut
Baujahr	< 1950	< 1970	< 1990	> 2010
baulicher Zustand:	unsaniert	tlw. saniert	saniert	neuwertig
Ausstattung	einfach	normal	gut	sehr gut
energetische Situation	schlecht	durchschnittlich		sehr gut
Größe der Mieteinheit	< 50	< 90	< 120	> 120
Anzahl Zimmer	1	2	3	4 und > 4
Balkon / Terrasse	ja	nein		
Stellplatz / Garage	ja	nein		
Behindertengerecht	ja	nein		
Mietwertsteigernde Faktoren:	eigenes Haus, Garten,			
Mietwertsenkende Faktoren:	sanierungsbedürftig,			

##### Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Aufgrund von Erfahrungswerten werden pauschale Bewirtschaftungskosten in Höhe von 29 % angenommen.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlichte nachfolgende Tabelle als Orientierungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden:

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszins für Einfamilienhäuser in einer Spanne von 2 % – 2,5 % angegeben.

Aufgrund der Lage und des baulichen Zustandes wird ein Liegenschaftszins von 2,50 % gewählt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### **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.

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **158.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **86.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95145 Oberkotzau, Schwarzenbacher Straße 28

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Oberkotzau	2858	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberkotzau		503/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 mit rd.

**158.000 €**

**in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Feilitzsch den, den 06. Juli 2023

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan,

Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

[Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten
- Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten
- Anlage 6: Schnitt
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche in Komplettgutachten

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000**

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt: Oberkotzau, Schwarzenbacher Straße 28

**Anlage 3: Lageplan:**

**Auszug aus**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Wunsiedel - Außenstelle Hof -

Klostertor 1  
95028 Hof

Flurstück: 503/3  
Gemarkung: Oberkotzau

Gemeinde: Markt Oberkotzau  
Landkreis: Hof  
Bezirk: Oberfranken

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.07.2023



Bewertungsobjekt: Flst 503/3 Wegerecht über Flst. 502/7

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 14



Bild 1: Eingangsseite



Bild 2: Gartenseite

## Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 14



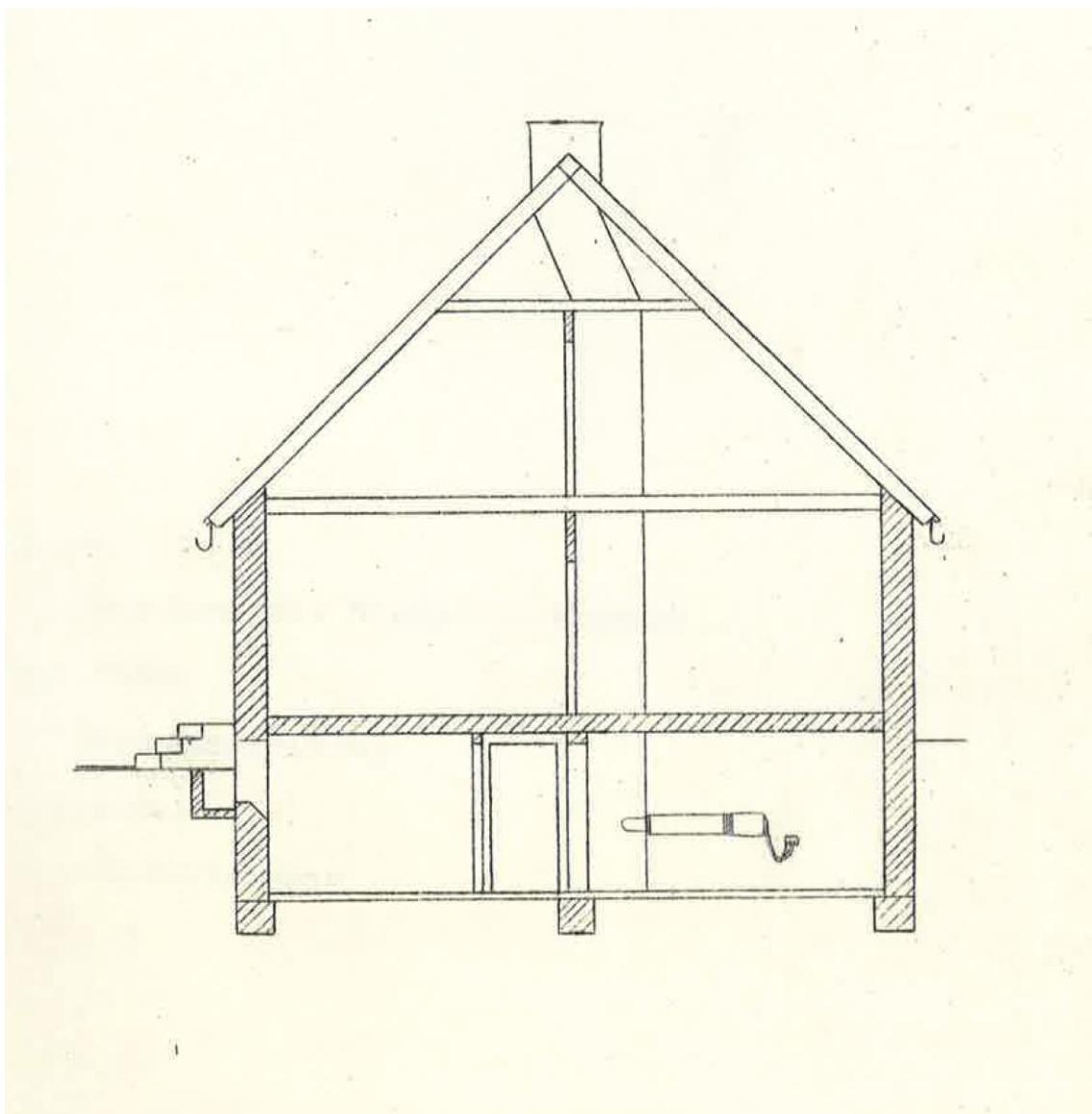
Bild 11: Wohnen Erdgeschoss



Bild 12: WC Erdgeschoss

## Anlage 6: Schnitt

Seite 1 von 1



Bauunterlagen sind nicht vorhanden. In einer Baugenehmigung für eine Ölfeuerungsanlage konnte nur ein verwertbarer Schnitt gefunden werden.