

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)
Uschertsgrün 42
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 16.01.2025
Az.: **3 K 65/24 (XXX)**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt bebaute Grundstück
in 95173 Schönwald, Grünhaid 60**

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
Schönwald	2769	Schönwald	664/7
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX		



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.12.2024 ermittelt mit rd.

19.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis		
Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	9
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Anlagen	25
6.1	Regional- und Stadtplan	25
6.2	Lageplan	26
6.3	Planunterlagen	27
6.4	Bildanlage	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattgebäude

Objektadresse: Grünhaid 60
95173 Schönwald

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Schönwald; Flst.-Nr.: 664/7;
Fläche: 4263 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 31.10.2024

Eigentümer
(lt. Grundbuch): XXX

gesetzliche Vertreterin: XXX

Gläubigerin: XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 14.12.2024

Qualitätsstichtag: 14.12.2024

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	19.11.2024 nur der Sachverständige 27.11.2024 nur der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 06.11.2024); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwerte; Planunterlagen; Meldeauskunft; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- eine Innenbesichtigung wurde durch Frau XXX nicht ermöglicht. Die angesetzten Termine wurden ohne Absage nicht eingehalten
- gemäß Auftrag wird das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt (Außenbesichtigung am 27.11.2024; Grundstück zugänglich)
- verfügbare Planunterlagen weichen von der Bauausführung ab
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- lt. Einwohnermeldeamt ist seit 2021 keiner wohnhaft gemeldet (augenscheinlich Gewerbebetrieb ebenfalls seit mehreren Jahren eingestellt)
- asbesthaltige Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Schönwald; ca. 3.200E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - direkt an der A93 gelegen (AS Schönwald) - ca. 8km nach Selb - ca. 10km nach Rehau - ca. 30km zur A72 Autobahndreieck Hochfranken - ca. 40km zur A9 AS Gefrees - an der Eisenbahnstrecke Hof-Selb

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - am Rand des Ortsteils gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schönwald vorhanden - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Schönwald, Selb und Rehau
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mehrgeschossige Wohn- und Betriebsgebäude
Beeinträchtigungen:	direkt an der Bahnlinie gelegen
Topografie:	annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Nord-Östlich und Süd-Westlich nur geringer Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze - ca. 10m breite Zufahrt zum Grundstück
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Aufgrund der Lager- und Grundstückssituation können Altlasten nicht ausgeschlossen werden.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Abt. II/1:

Abwasserdruckleitungsrecht für die Stadt Schönwald
(eingetragen am 25.02.2002)

Abt. II/2:

Abwasseranlagenbetriebsrecht für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 661/6
(eingetragen am 06.08.2002)

Abt. II/3:

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer
des Grundstücks Flst. 664/4
(eingetragen am 30.04.2013)

Abt. II/4:

Regenwasserleitungsrecht für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 664/5
(eingetragen am 30.04.2013)

Abt. II/5:

Wasser- und Abwasserleitungsrecht und
Anschlussrecht für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Flst. 664/6
(eingetragen am 30.04.2013)

Abt. II/6:

Wasser- und Abwasserleitungsrecht und
Anschlussrecht für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Flst. 664/4
(eingetragen am 30.04.2013)

Abt. II/7:

Brunnenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 664/6
(eingetragen am 30.04.2013)

Abt. II/8:

Testamentsvollstreckung ist angeordnet
(eingetragen am 23.04.2024)

Abt. II/9:

die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(eingetragen am 16.10.2024)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene
Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten
nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen,
dass ggf. valutierende Schulden bei einer
Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt
werden

Bodenordnungsverfahren:	da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	es besteht in Bayern kein Baulistenverzeichnis
Denkmalschutz:	die Objekte werden in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	gewerbliche Bauflächen G
Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine

Bauordnungsrecht

- die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen kann nur bedingt vorausgesetzt werden, da die Bauausführung tlw. von der Genehmigungsplanung abweicht.
- der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Lt. Angaben vom Stadtbauamt werden die Abweichungen geduldet.
- gemäß §8 BauNVO ist eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur mit Ausnahmegenehmigung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- in der Wertermittlung wird von einer untergeordneten Wohnnutzung mit einem Büro- und Gewerbebetrieb ausgegangen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch 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

- seit 2021 keine wohnliche Nutzung
- augenscheinlich seit 2021 ebenfalls keine gewerbliche Nutzung

3 Beschreibung der Gebäude und 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.

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, wird in diesem Gutachten von einem ähnlichen Erhaltungszustand ausgegangen, den die Gebäudehüllen und die Außenanlagen aufweisen.

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 kann die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt werden, da augenscheinlich notwendige Instandhaltungen nicht stattfinden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen und 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.

Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustandes und der fehlenden Innenbesichtigung findet keine detaillierte Beschreibung des Gebäudes statt. Eine nachhaltige, wirtschaftliche (Um-) Nutzung ist augenscheinlich nicht mehr möglich, d.h. ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die baulichen und sonstigen Anlagen zeitnah beseitigen.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> - 1950: Wohn- und Geschäftshaus (geschätzt) - 1961: Werkstattanbau mit weiteren Anbauten (1962 / 1965 / 1973)
Modernisierung:	keine; abgewirtschafteter Allgemeinzustand
Erweiterungsmöglichkeiten:	umfangreiche Erweiterungsmöglichkeit durch Grundstücksgröße und –zuschnitt gegeben
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"> - unverputzt - verputzt - vereinzelte Dämmplatten

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; ggf. Leichtbau
Geschossdecken:	auf Planunterlagen nicht ersichtlich
Hauseingang (-sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> - Eingang zum Windfang mit Treppenhaus - derzeitiger Vorbau Zustandsbedingt zum Abriss bewertet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- / Geschäftshaus: 10 Zimmer; Windfang mit Treppenhaus - Werkstatt: Werkstatt; 2 Lager; Abstellraum; Geräteschuppen; Öllager
Obergeschoss:	10 Zimmer; Treppenhaus
Dachgeschoss:	Dachraum

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind augenscheinlich tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde, werden nur die äußeren Bereiche beschrieben.

Beschreibungseinheit

Fenster und Türen

Fenster:	2-Scheiben-Holzglasfenster; Glasbausteine
Türen / Tore:	einfache Holzhaustür mit Glasfeld; Nebeneingangstür; 2 Schwingtore; 2 Schiebetore

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, jedoch defekte Türinstallation
Heizung / Warmwasserversorgung:	keine Angaben möglich; augenscheinlich Einzelöfen
Sanitäre Installation:	keine Angaben möglich

Keller und Dach

Keller:	augenscheinlich nicht unterkellert
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach; Pultdach
Dacheindeckung:	überalterte Wellplatten; deutlich gealtertes Trapezblech
Kamin:	4 gemauerte Kamine

3.3 Nebengebäude

Eingangsüberdachung und Vorbau (Zustandsbedingt zum Abriss bewertet)

3.4 Außenanlagen

- Tor- und Türanlage mit drei gemauerten Säulen und Drahtgitterfelder
- geschotterte Zufahrt und Hoffläche (stark verwildert und vermüllt)
- augenscheinlich Schotter- und Abbruchhalte in der Zufahrt
- stark verwilderte und vermüllte Grünfläche und vereinzelte Ziergehölze
- abgestellter Wohnwagen, Ladewagen und Bagger (werden in den Freilegungskosten berücksichtigt)
- stark verwilderter Allgemeinzustand
- Neuanlage erforderlich

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts

Belichtung und Besonnung: gut; die Gebäude sind Süd-Ost und Nord-West ausgerichtet

Grundrissgestaltung: kleingliedrig

Bauschäden und Baumängel:

- die Gebäude weißen tlw. starke Wasser-, Putz- und Mauerwerksschäden auf
- augenscheinlich tlw. mangelhafte Standsicherheit beim Vorbau
- überalterte Dacheindeckungen
- tlw. funktionsunfähige Dachrinnen und Fallrohre
- tlw. Rohmauerwerk
- starke Fenster- und Türschäden, tlw. mit Glasbruch
- Neuanlage der Außenanlagen notwendig

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- Zustand der Gebäude und der Außenanlagen ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig
- die Gebäude und Freiflächen müssen geräumt werden
- ggf. asbesthaltige Baumaterialien

sonstige Besonderheiten:

- es liegt kein Energieausweis vor
- das Bewertungsobjekt ist als abgewirtschaftet zu bezeichnen
- Gebäude und Freifläche nicht geräumt und vermüllt
- keine allgemeine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Gewerbegebiets
- ca. 10m breite Zufahrt zum Innenhof vor der Werkstatt
- Grundsanierung notwendig

Anmerkung:

- der Umfang einer Grundsanierung lässt keine wirtschaftliche (Um-) Nutzung zu
- ein zeitnaher Abriss wird empfohlen
- durch die Lagersituation am Objekt ist eine Bodenkontamination nicht auszuschließen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt bebaute Grundstück in 95173 Schönwald, Grünhaid 60 zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Schönwald	2769	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schönwald	664/7	4.263 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 4.263 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2024 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)	= 28,00 €/m²	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	28,00 €/m²	
--	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.12.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	28,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Rechte Abt. II/1 bis Abt. II/7		×	0,95	geringe Beeinträchtigung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	26,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	26,60 €/m²
Fläche		×	4.263 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	113.395,80 € <u>rd. 113.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2024 insgesamt **113.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Wohnung / 1. OG	143,00	4,50	643,50	7.722,00
	Büro / EG	125,00	2,50	312,50	3.750,00
Werkstattgebäude	Werkstatt	167,00	1,50	250,50	3.006,00
Summe		435,00		1.206,50	14.478,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

14.478,00 €

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.478,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	3.619,50 €
jährlicher Reinertrag	10.858,50 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 113.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	4.520,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz	x 15,622
und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	99.020,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	113.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	212.020,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	212.020,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-230.000,00 €
Ertragswert	-17.979,95 €

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	99.020,05 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	- 230.000,00 €
Differenz	-130.979,95 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-) Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21). Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert). Der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, ist bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem fiktiv freigelegten Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bodenwert		113.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	–	90.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	23.000,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,889
$a_1 = 4,00\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamikssatz des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n = 3,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		20.447,00 €
tatsächliche jährliche Nettokaltmiete		0,00 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	500,00 €
spezieller Reinertrag		-500,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 zur ImmoWertV 21)	×	2,834
$a_2 = 4,000\% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamikssatz der tatsächlichen Miete		
$n = 3,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	-1.417,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		19.030,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		19.030,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		19.030,00 €
	rd.	19.000,00 €
Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		- 87.760,00 €
• Abriss – Wohn- und Geschäftshaus ($536\text{m}^2 \times 120,-\text{€}/\text{m}^2 = 64.320,-\text{€}$)	- 64.320,00 €	
• Abriss – Werkstatt ($239\text{m}^2 \times 80,-\text{€}/\text{m}^2 = 19.120,-\text{€}$)	- 19.120,00 €	
• Abriss – Vorbau ($54\text{m}^2 \times 80,-\text{€}/\text{m}^2 = 4.320,-\text{€}$)	- 4.320,00 €	
inkl. Objekträumung		
Summe	rd.	- 90.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Objektbesonderheiten insgesamt		- 227.770,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsanierung Wohn- und Geschäftsgebäude (536 m² x 350,- €/m² = 187.600,- €) • Grundsanierung Werkstatt (239 m² x 150,- €/m² = 35.850,- €) • Abriss Vorbau (54 m² x 80,- €/m² = 4.320,- €) 	- 187.600,00 € - 35.850,00 € - 4.320,00 €	
u.a.:		
<ul style="list-style-type: none"> - Dächer inkl. Dämmung und Abdichtung - ggf. Wiederherstellung der Standsicherheit - Grundsanierung (Boden, Wand, Decke, Türen, Fenster, Sanitär) - neue Installation (Elektro, Wasser, Heizung etc.) - Sanierung, ggf. Austausch der Holzbauteile - Feuchtigkeits- und Mauerwerkssanierung - Putzsanierung - Fassadeninstandsetzung - Abriss Vorbau - Instandsetzung der Außenanlage - Objekträumung 		
Summe	rd.	- 230.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, 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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 bestimmt.

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 dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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.

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.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	620,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	536,00 m ²	239,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	332.320,00 €	59.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	611.468,80 €	109.940,00 €
Regionalfaktor	x	0,950	0,950
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	580.895,36 €	104.443,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		64,29 %	50,00 %
• Faktor	x	0,3571	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	207.437,73 €	52.221,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	259.659,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 10.386,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 270.045,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 113.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 383.045,60 €
Sachwertfaktor	× 0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 287.284,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 230.000,00 €
Sachwert	= 57.284,20 €
	rd. 57.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (259.659,23 €)	10.386,37 €
Summe	10.386,37 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; 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 Gebäude Teile 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.

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 Zuschlagschätzungen 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.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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.

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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 bestimmt.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **57.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt bebaute Grundstück in 95173 Schönwald, Grünhaid 60

Grundbuch	Blatt
Schönwald	2769

Gemarkung	Flurstück
Schönwald	664/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2024 mit rd.

19.000 €
in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

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

Schauenstein, den 16.01.2025



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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

ErbbauRG:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BeiWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

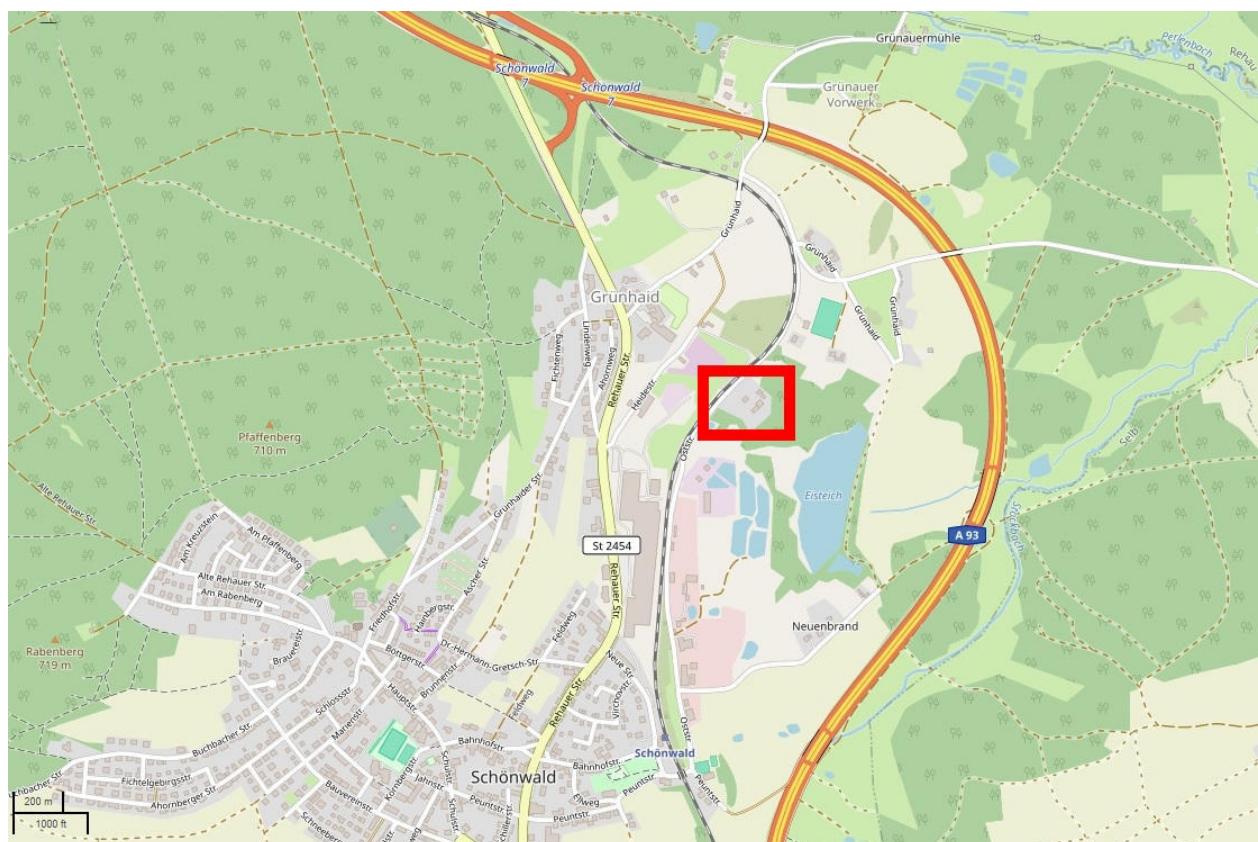
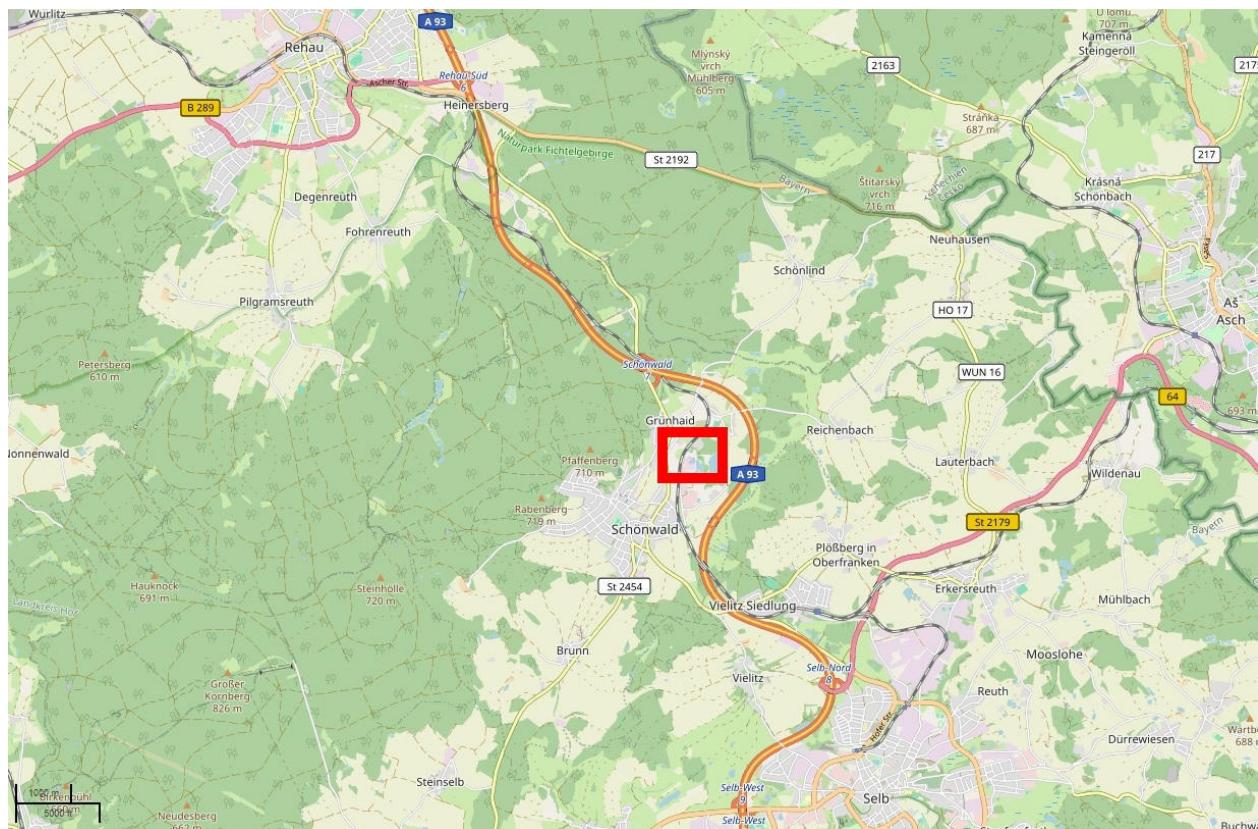
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

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 Juni 2024) erstellt.

6 Anlagen

6.1 Regional- und Stadtplan



© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



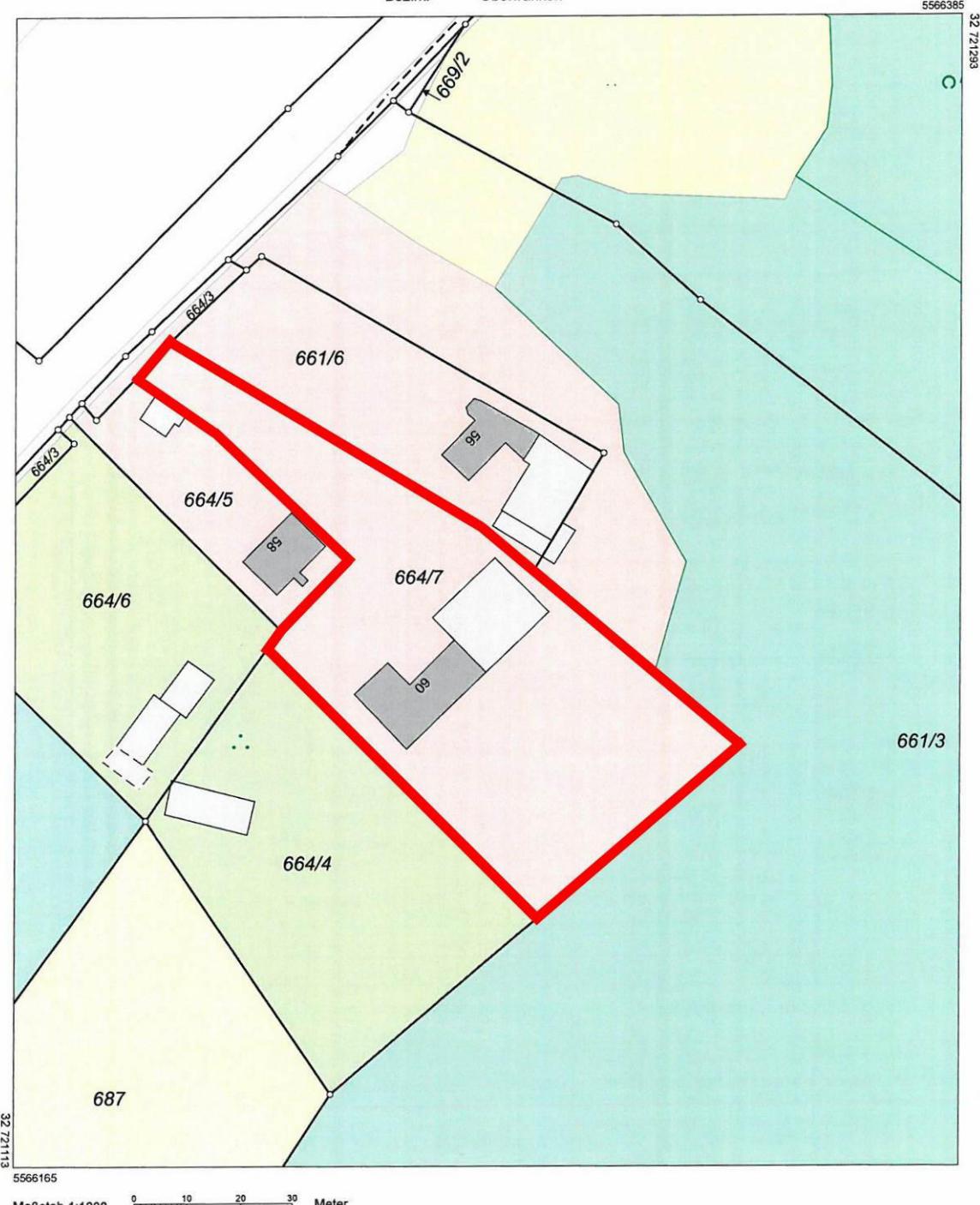
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel
Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 05.11.2024

Flurstück: 664/7
Gemarkung: Schönwald

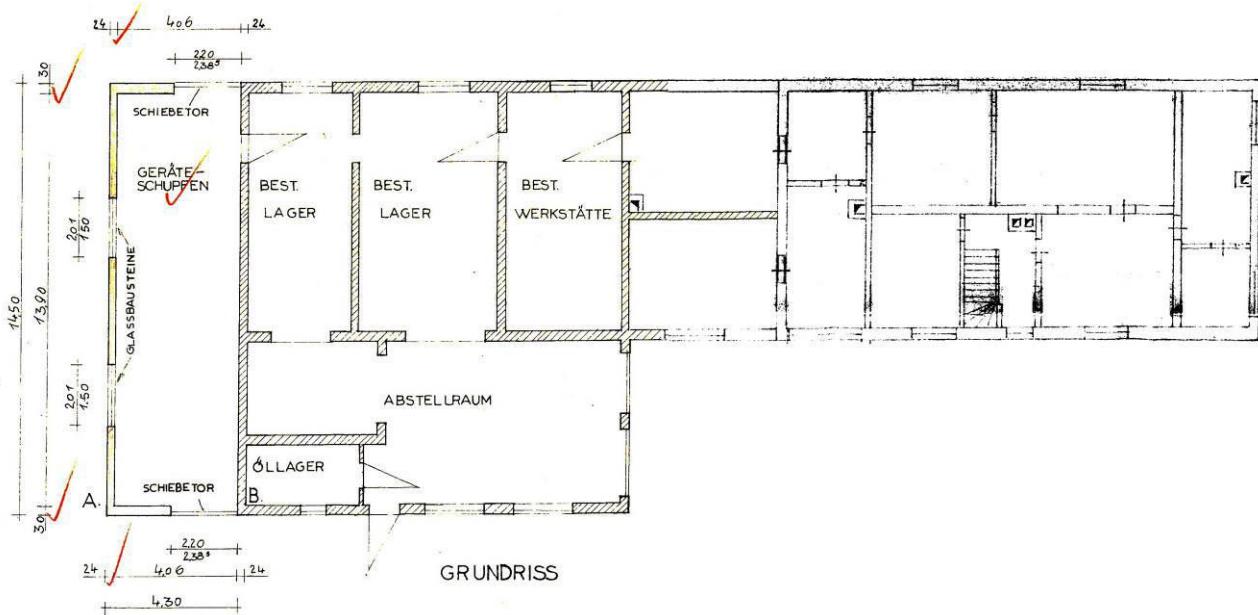
Gemeinde: Schönwald
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

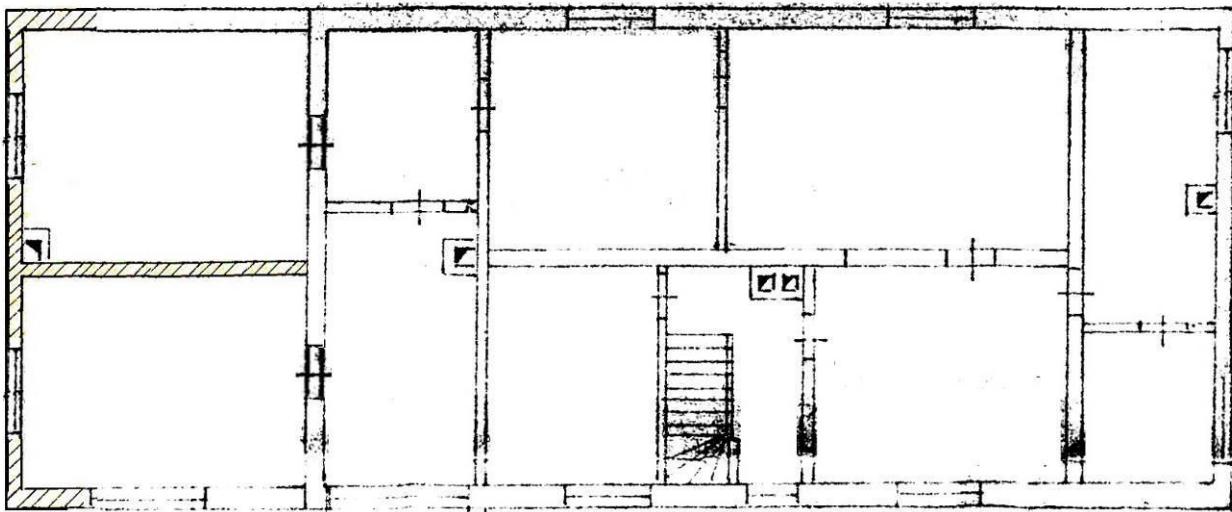
6.3 Planunterlagen

Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt schematischer Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Wohn- und Geschäftshaus schematischer Grundriss Obergeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



Vorbau



Hoffläche und Werkstatt



Fensterschäden



Ladewagen



Bagger



vermüllte
Freifläche



vermüllte
Freifläche



Schotter- und
Abbruchhalte



Toranlage und
Zufahrt



Einzelofenheizung /
vermüllter Innenraum



umfangreiches
Schadensbild



unverputzter
Werkstattanbau



Eingangsbereich



Hoffläche mit
Zufahrt

