

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: 21.07.2023
Az.: **3 K 15/23 (XXX)**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in **95032 Hof, Medlerstr. 7**

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
------------------	--------------	------------------	------------------

Moschendorf

5501

Moschendorf

238/7

Eigentümer
(lt. Grundbuch in
Erbengemeinschaft):

Herr
XXX

Frau
XXX

Herr
XXX



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.07.2023 ermittelt mit rd.

111.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun 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	4
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	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen / Zustand des Bewertungsobjekts.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.6	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Anlagen	23
6.1	Regional- und Stadtplan	23
6.2	Lageplan.....	24
6.3	Planunterlagen.....	25
6.4	Bildanlage.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Medlerstr. 7
95032 Hof

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Moschendorf; Flst.-Nr.: 238/7;
Fläche: 880 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 16.05.2023

Eigentümer (lt. Grundbuch in
Erbengemeinschaft): - Herr (Antragsgegner)
XXX

- Frau (Antragstellerin)
XXX

- Herr (Antragsteller)
XXX

Verfahrensbevollmächtigte
(Antragsgegner): Rechtsanwälte
XXX

Prozessbevollmächtigte
(Antragstellerin / Antragsteller): Rechtsanwälte
XXX

Kaminkehrer: bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 12.07.2023

Qualitätsstichtag: 12.07.2023

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung: 24.05.2023: Herr XXX und der Sachverständige
31.05.2023: Herr XXX, Herr XXX und der Sachverständige
12.07.2023 Herr XXX und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug (Ausdruck vom 23.05.2023); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel; Meldeauskunft

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: R. Gebhardt Dipl.-Ing.(FH)
Leopoldstr. 71
95030 Hof

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- die Garage war mangels Schlüssel nicht zugänglich
- Dachplatten der Garage und Fassadenplatten ggf. asbesthaltig

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Bayern

Kreis: kreisfreie Stadt Hof/Saale

Ort und Einwohnerzahl:	Hof, ca. 46.700E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 500m zur Auffahrt zur B15 - ca. 6km zur A93 - je ca. 10km zur A9 und A72 - ca. 4km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen - Bahnverbindung (Nord-Süd-Trasse: Nürnberg – Hof – Dresden/Leipzig)
Kleinräumige Lage	
innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - südlicher Stadtrand von Hof - Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung - ca. 30 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Hof
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohngebäude; soziale Einrichtungen (Kindergarten / Grundschule / Kirche)
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben
2.2 Gestalt und Form	
Gestalt und Form:	das Grundstück ist annähernd rechteckig
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	
Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - das Wohnhaus steht annähernd mittig im Grundstück - die Garage steht in der Süd-West-Ecke des Grundstücks direkt auf der Süd-Grenze und ist mit der Nachbargarage zusammengebaut. Sie hat nur einen geringen Abstand zur West-Grenze Richtung Straße

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

zu den Besichtigungszeitpunkten war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung:

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. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/1:

- Rohrleitungs- und Betretungsrecht für XXX
(eingetragen am 22.01.1964)

Abt. II/2:

- Rohrleitungs- und Betretungsrecht für XXX
(eingetragen am 25.01.1961)

Abt. II/3:

- die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(eingetragen am 13.02.2023)

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

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz: das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche W

Innenbereichssatzung: keine

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine

Bauordnungsrecht

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

- das Bewertungsobjekt ist seit längerer Zeit unbewohnt
- letzte gemeldete Person: Frau XXX (bis 01.12.2017)
- letzte Bewohnerin (lt. Angabe): Frau XXX (verstorben am: 10.03.2021)
- Kellerräumung am 06.07.2023 (inzwischen regelmäßige Lüftung und Beginn der Schimmelbekämpfung)
- lt. Angabe wird das Bewertungsobjekt noch geräumt

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. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 kann die Funktionsfähigkeit aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands nur bedingt unterstellt werden.

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.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus und Garage
Baujahr:	1963: Wohnhaus 1964: Garage
Modernisierung:	einfache Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	durch Grundstücksgröße bedingt gegeben
Außenansicht:	dünne Fassadendämmung mit Putz, gestrichen; tlw. Fassadenplatten

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	- 2-Stufen-Außentreppe mit Überdachung - Kelleraußenzugang
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschosstreppe:	Holztreppen
Treppe zum Spitzboden:	Einschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	3 Kellerräume (einer mit Außenzugang); Heizung mit Öllager; Diele mit Treppenaufgang
Erdgeschoss:	Wohn- / Esszimmer; Küche; Windfang mit Garderobe; WC; Diele mit Treppenaufgang
Obergeschoss:	3 Zimmer; Bad mit WC; Diele mit Treppenaufgang
Dachgeschoss:	Spitzboden

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Parkett; PVC
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	PVC; Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Bad/WC:

EG: WC; Waschbecken
OG: Badewanne; WC; Waschbecken

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Terrasse/Balkon:

Bodenbeläge:	Terrazzoplatten
--------------	-----------------

Fenster und Türen

Fenster: einfache 2-Scheiben-Holzfenster mit Rollo

Türen:

Eingangstür:	Massivholztür mit Isolierverglasung (eine Scheibe defekt)
Zimmertüren:	einfache Holzzargentüren, tlw. mit Glasfeld

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Installation, nicht mehr zeitgemäß; tlw. offenliegend
Heizung:	Ölzentralheizung mit Röhrenheizkörper
Warmwasserversorgung:	el. Boiler
Sanitäre Installation:	einfache Installation, nicht mehr zeitgemäß; tlw. offenliegend

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrichboden; PVC
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; Tapete
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	Stahlgitterfenster
Türen:	einfache Holzzargentüren, tlw. mit Glasfeld

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Estrichboden
Kamin:	gemauerter Kamin

3.3 Nebengebäude

- gemauerte Garage mit Welleplatteneindeckung
- schadhaftes Schwingtor

3.4 Außenanlagen

- stark verwilderter Allgemeinzustand
- tlw. Neuanlage erforderlich

3.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen / Zustand des Bewertungsobjekts

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Treppenlift EG-OG (nicht bewertet / Zeitwert deckt Demontagekosten)- 3 Lichtschächte- Kellernebeneingang- Eingangspodest mit Überdachung
Belichtung und Besonnung:	gut; das Gebäude ist nach Süd-West ausgerichtet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

- Bauschäden und Baumängel:
- tlw. starke Feuchtigkeitsschäden
 - tlw. starker Pilzbefall (Beseitigung begonnen)
 - tlw. starke Putz- und Mauerwerksschäden
 - tlw. starke Tür- und Fensterschäden
 - tlw. schadhafte Rollläden
 - stark sanierungsbedürftige Innenräume (Boden / Wand / Decke)
 - Holzbauteile tlw. stark verwittert
 - schadhafte Eingangsbereiche
 - Außenanlage tlw. stark sanierungsbedürftig (u. a. Einfriedung, Mauern, Gehwege, Treppen)
 - stark verwilderte Freifläche
- Wirtschaftliche Wertminderungen:
- Zustand des Gebäudes und der Außenanlage ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig
 - sanierungsbedürftige Elektroinstallation
 - nicht zeitgemäße Sanitärinstallation
 - Baujahrs bedingt ggf. asbesthaltige Fassaden- und Dachplatten
 - über 2 Jahre Leerstand
 - keine Isolierverglasung
 - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart
- sonstige Besonderheiten:
- lt. Angabe wird das Gebäude geräumt (Räumung bereits begonnen)
 - es liegt kein Energieausweis vor
 - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
 - das Gebäude ist als abgewohnt zu bezeichnen (Boden, Wand, Decke, Türen, Fenster, nicht zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation)
 - Grundsanierung notwendig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 95032 Hof, Medlerstr. 7 zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Moschendorf	157	5501
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Moschendorf	238/7	880 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

- 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 **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 12.07.2023
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstücksfläche = 880 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 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)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Rechte Abt. II/1 und Abt. II/2		×	0,95	geringe Beeinträchtigung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	76,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	76,00 €/m²
Fläche		×	880 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	66.880,00 € <u>rd. 67.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 insgesamt **67.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 650,00 €/m ² BGF	300,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 334,00 m ²	19,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 13.600,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 230.700,00 €	5.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.07.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 410.415,30 €	10.140,30 €
Regionalfaktor	x 1,050	1,050
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	25 Jahre
• prozentual	68,75 %	58,33 %
• Faktor	x 0,3125	0,4167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 134.667,52 €	4.436,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	139.104,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.564,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 144.668,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 211.668,42 €
Sachwertfaktor	x 0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 201.085,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 90.000,00 €
Sachwert	= 111.085,00 €
	rd. 111.000,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Kelleraußentreppe	7.000,00 €
Lichtschächte	2.100,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	4.500,00 €
Summe	13.600,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (139.104,25 €)	5.564,17 €
Summe	5.564,17 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung	-90.000,00 €
Grundsanierung 750,- €/m ² x 119 m ² = 89.250,00 € ~90.000,00 €	
u.a.:	
- Grundsanierung (Boden / Wand / Decke / Türen / Fenster)	
- Putz- und Mauerwerkssanierung	
- Feuchtigkeitssanierung	
- Heizung	
- Elektroinstallation	
- Badsanierung	
- energetische Sanierung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- Instandsetzung der Außenanlage	
- Instandsetzung der Garage	
Summe	-90.000,00 €

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

bei der WF z. B.

- (Nicht-) Anrechnung 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

Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseinsparungen. 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.

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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

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.

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.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k 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.

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.

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

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

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

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	119,00		6,50	773,50	9.282,00
Garage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		119,00	1,00		813,50	9.762,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.762,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.952,40 €
jährlicher Reinertrag	= 7.809,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 67.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.675,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.134,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 113.023,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 180.023,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 180.023,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 90.000,00 €
Ertragswert	= 90.023,87 €
	rd. 90.000,00 €

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.

Rohrertrag

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) 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.

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. **111.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **90.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 95032 Hof, Medlerstr. 7

Grundbuch	Blatt
Moschendorf	5501
Gemarkung	Flurstück
Moschendorf	238/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 mit rd.

111.000 €

in Worten: einhundertelftausend 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 21.07.2023

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.

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:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

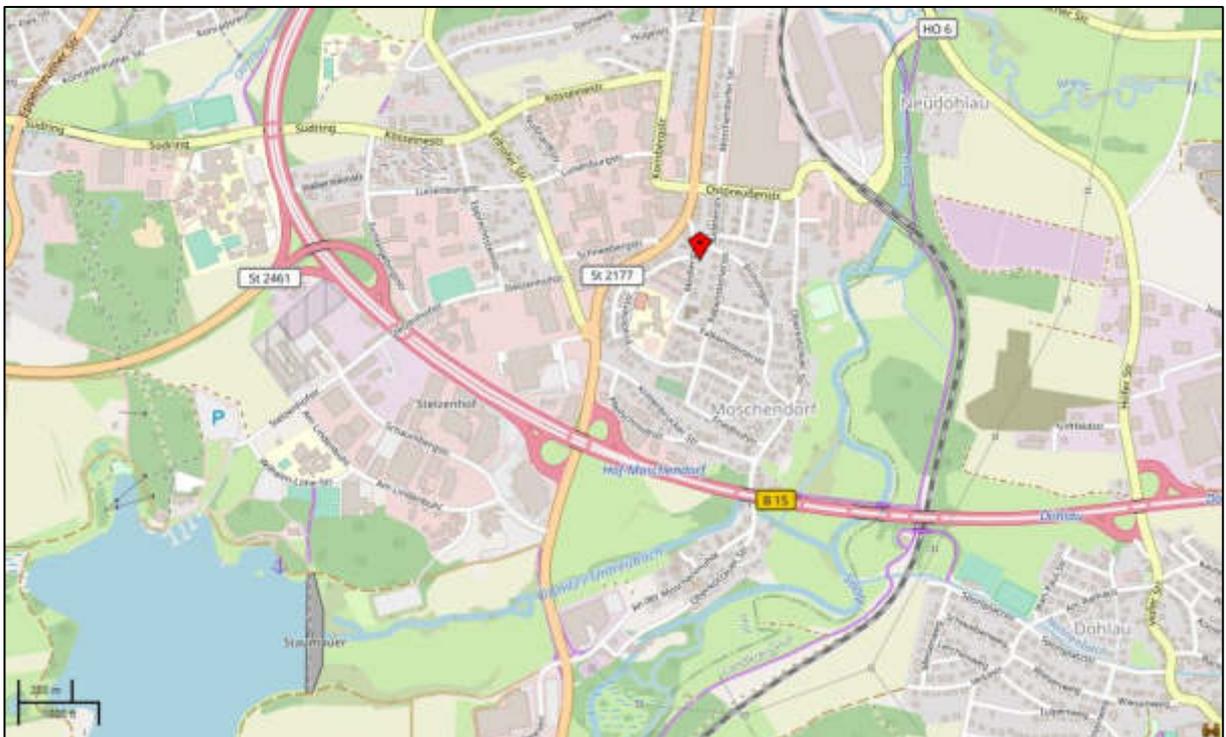
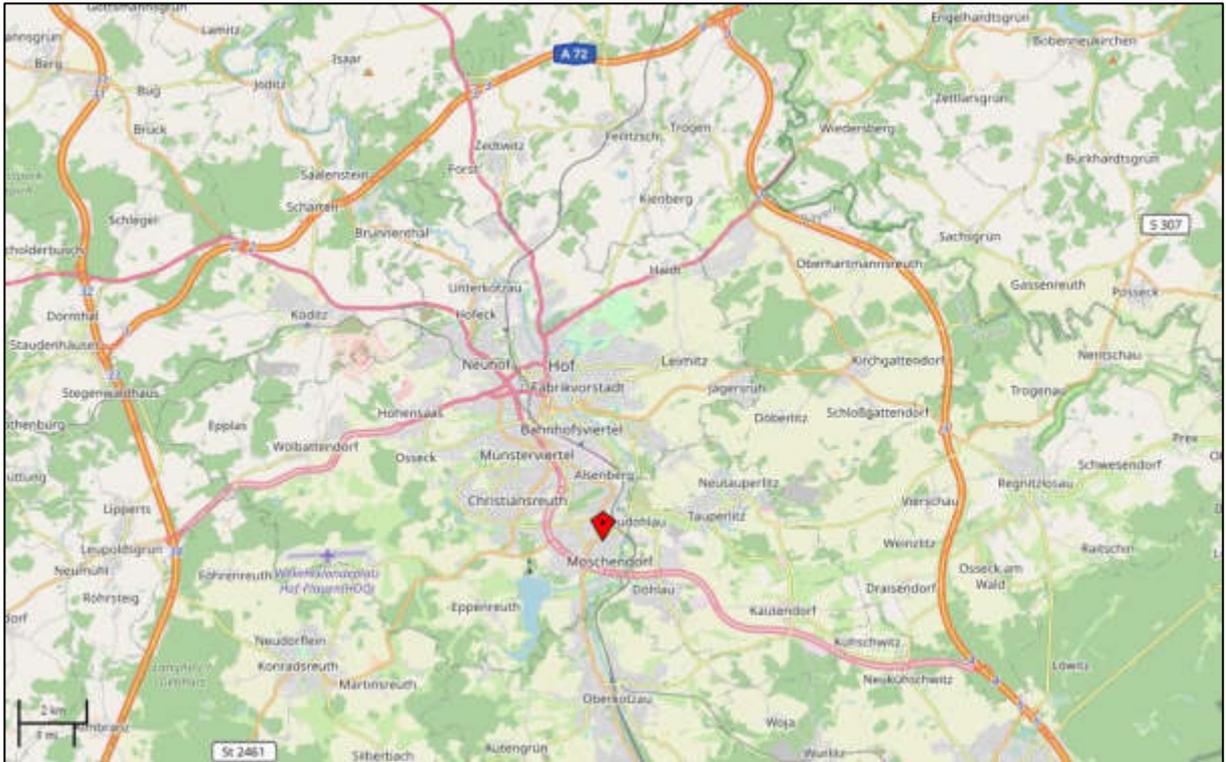
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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 Januar 2022) erstellt.

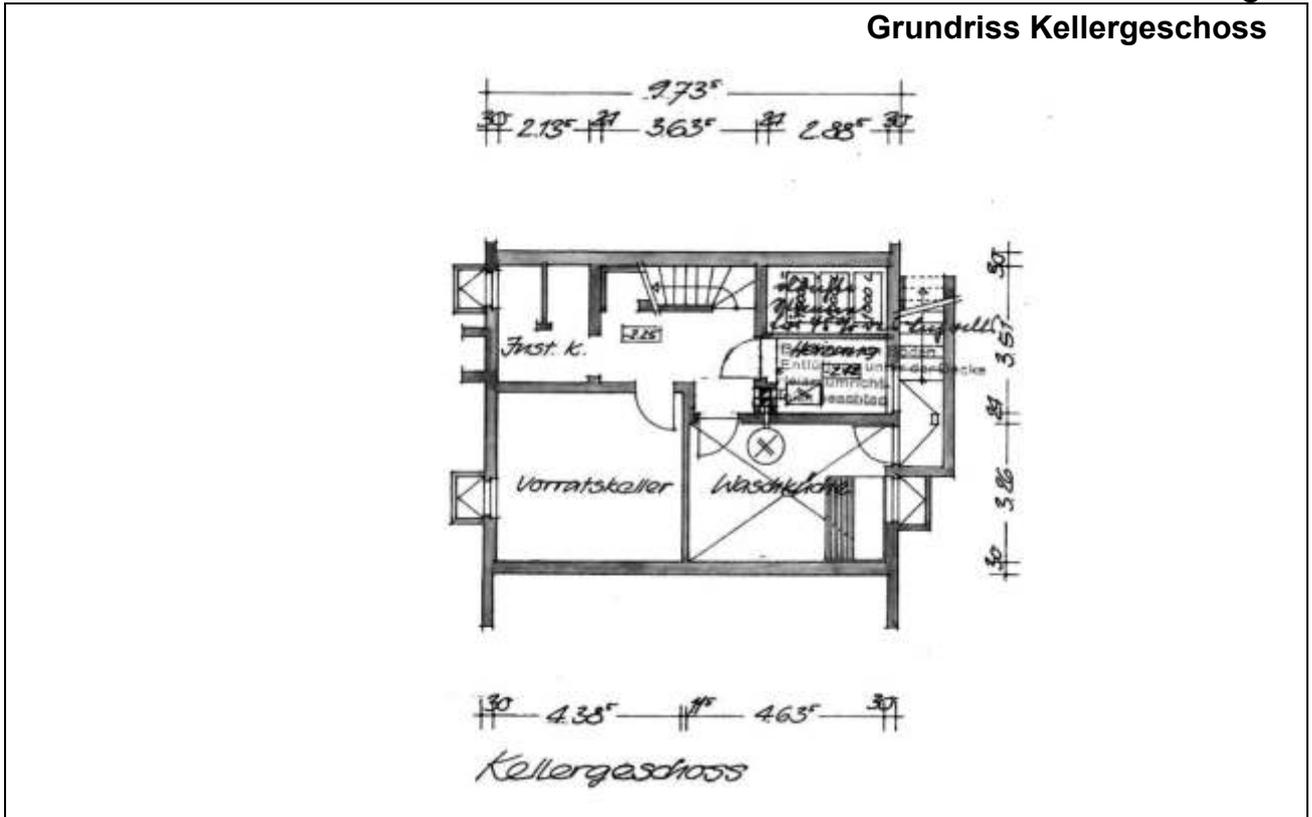
6.1 Regional- und Stadtplan



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

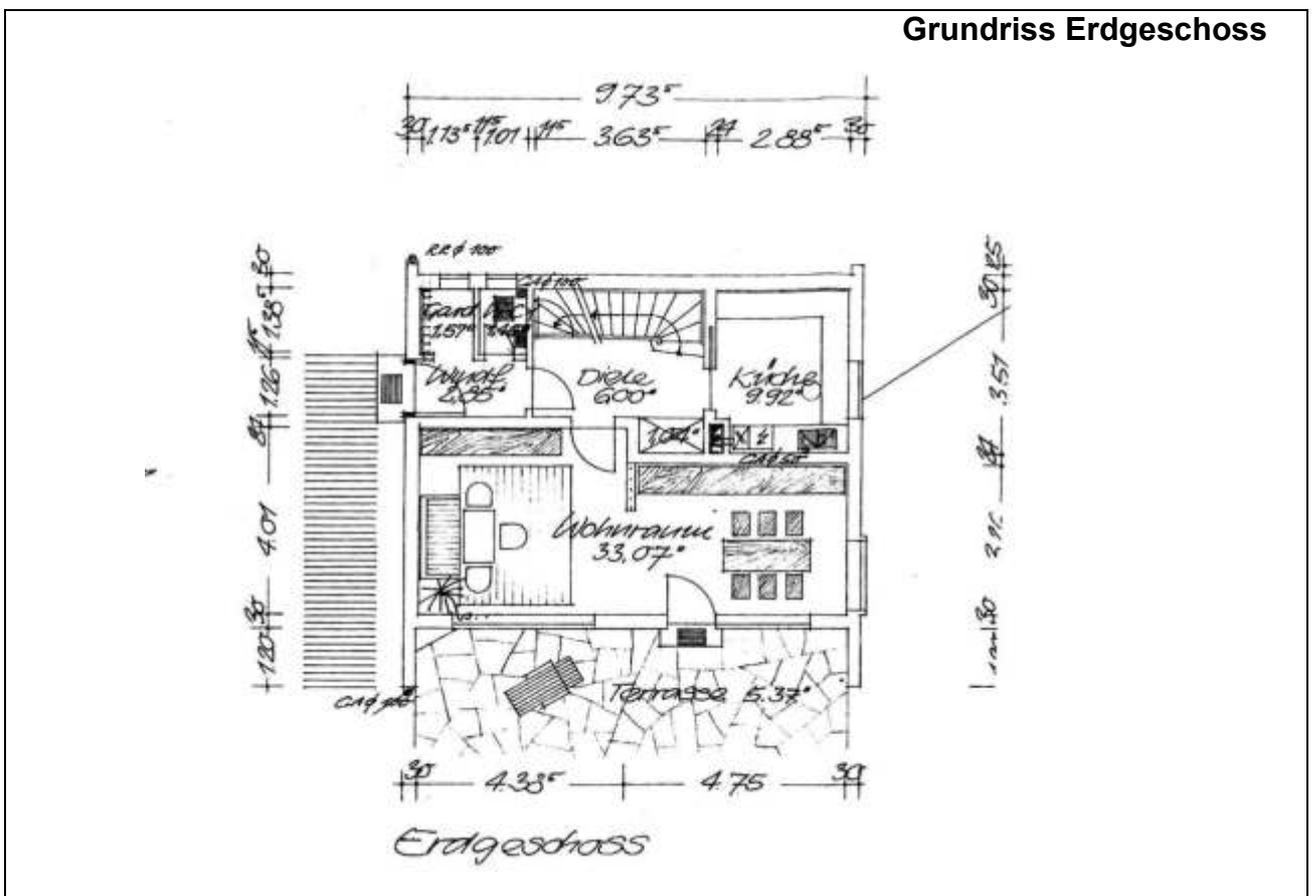
6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss

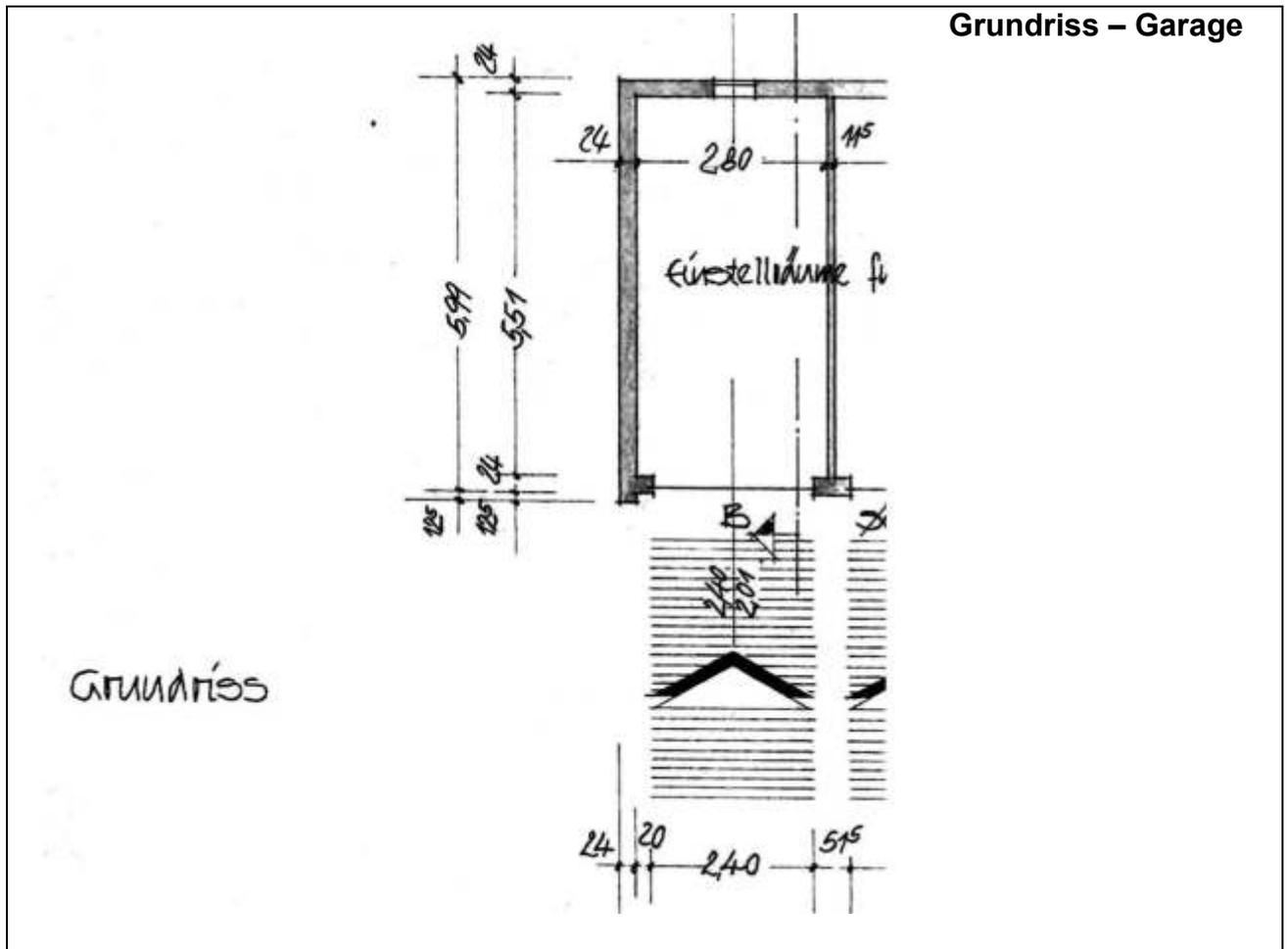


Plan kann von der Bauausführung abweichen

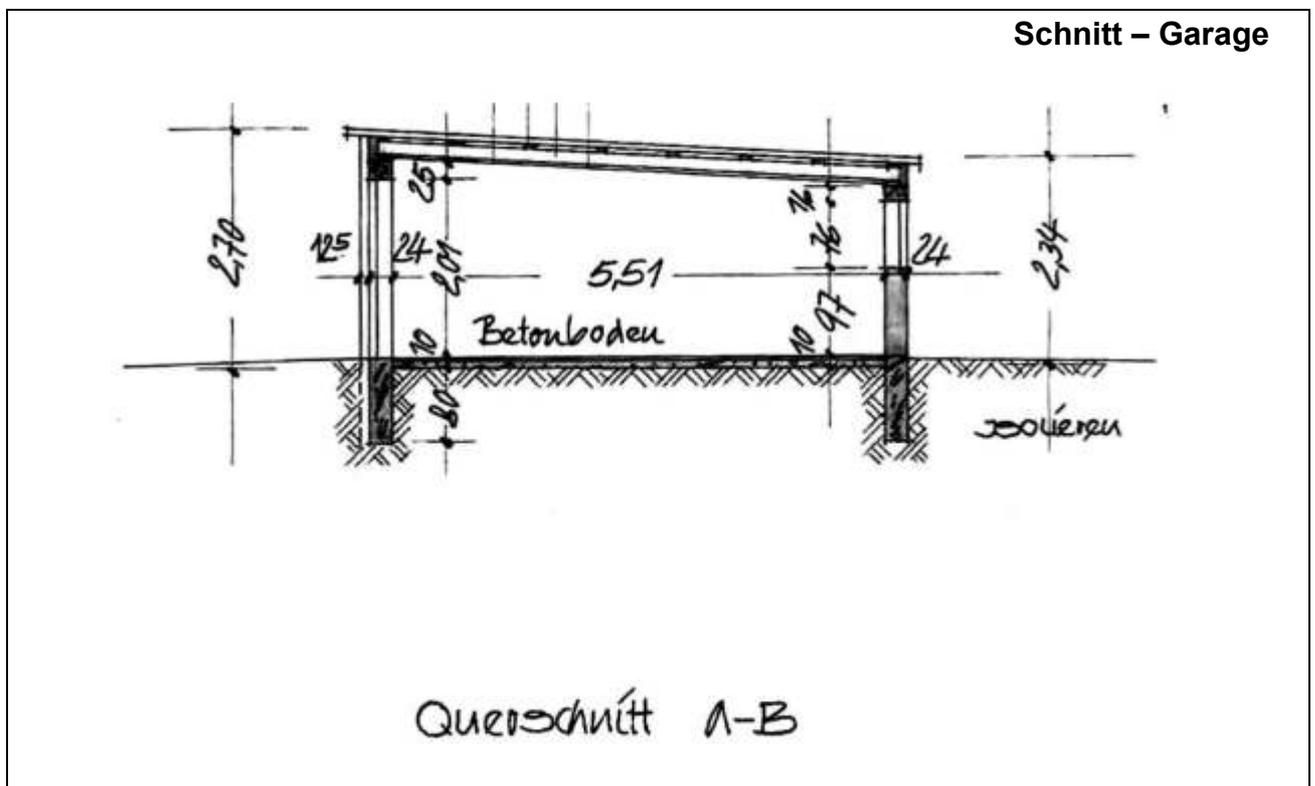
Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen



Plan kann von der Bauausführung abweichen



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-Ansicht



Garage



EG
Wohn- / Esszimmer



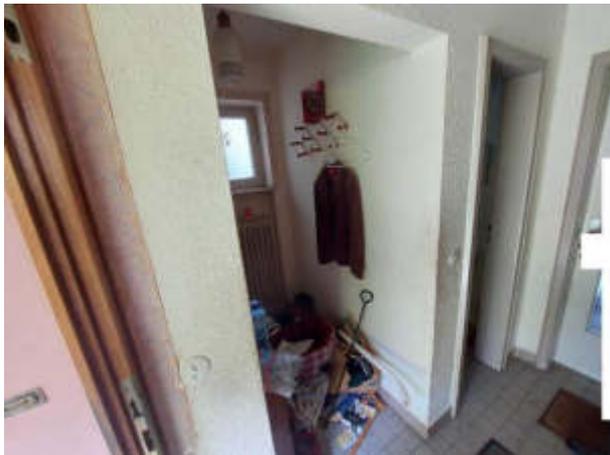
EG
Wohn- / Esszimmer



EG
Küche



EG
Windfang mit Garderobe und Gäste-WC



EG
Diele mit Treppenaufgang



EG
Gäste-WC



EG
Treppenlift zum OG



OG
Zimmer



OG
Zimmer



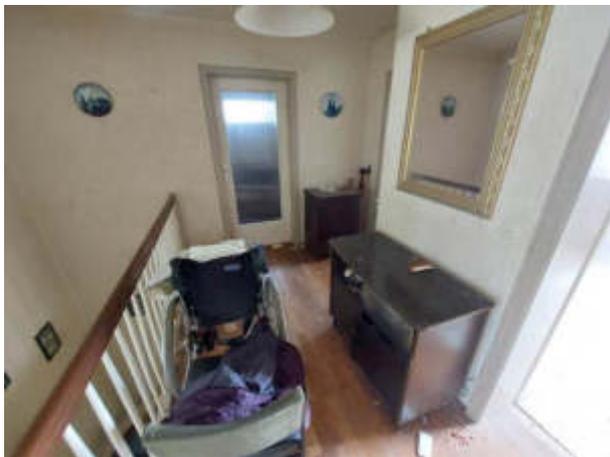
OG
Zimmer



OG
Bad



OG
Diele



Spitzboden



KG
Kellerraum mit Außenzugang



KG
Kellerraum nach Räumung und
begonnener Schimmelbekämpfung



KG
Kellerraum



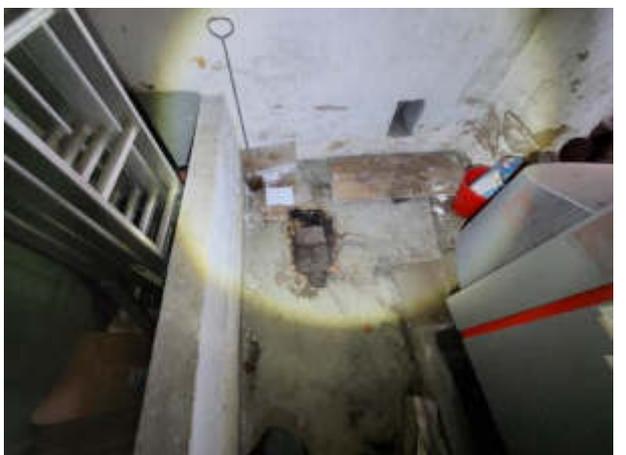
KG
Diele



KG
Öltanks



KG
Heizraum mit Bodenablauf



Terrasse



Balkon



Putz- und
Mauerwerksschäden



schadhafte Fenster



schadhafte Türen



schadhaftes Treppenpodest



schadhafter Kellerzugang



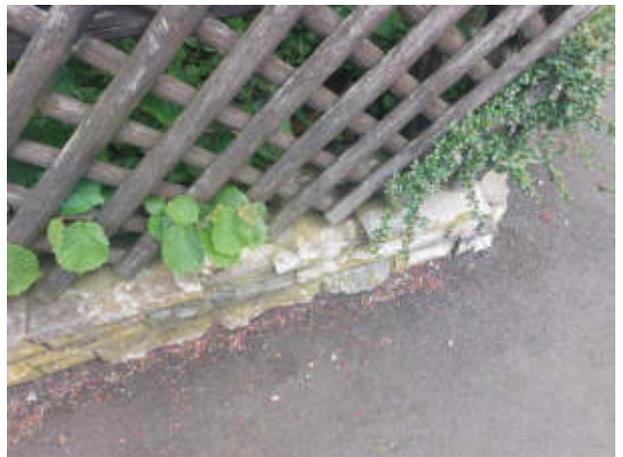
Elektroverteilung



schadhafter Rollo



schadhafte Einfriedung



verwilderter Garten mit
schadhafter Einfriedung



schadhafter Schneefang



schadhafter Balkon



schadhafte und
verwitterte Holzbauteile



verwilderte Freifläche

