



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K71 / 23

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises
Wunsiedel i.F. und des Landkreises Hof

Datum: 15.01.2025
Az.: 20250005kurz

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20250005
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95697 Nagel, An der Mauth 3



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.12.2024 ermittelt mit rd.

22.600 €.

Ausfertigung Nr. 13

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in 13 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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
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.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
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)	8
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	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	12
4.4.3	Sachwertberechnung	12
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Ertragswertermittlung.....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	22
4.6	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	An der Mauth 3 95697 Nagel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nagel, Band 55, Blatt 2151
Katasterangaben:	Gemarkung Nagel, Flurstück 902/6, zu bewertende Fläche 297 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K71 / 23 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 10.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	xxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.12.2024 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätsstichtag:	10.12.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Ulrich Spacke, xxxxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen anhand des Lageplans (Baupläne sind nicht vorhanden)• Baurecht, Erschließungsbeiträge Verwaltungsgemeinschaft Nagel• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes

- Wunsiedel
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Verwaltungsgemeinschaft Tröstau; Gemeinde Nagel (ca. 1750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kemnath (ca. 14 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 250 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 303 (Bad Berneck – Arzberg) (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 (Hof – Regensburg) (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Marktredwitz (ca. 17 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Nürnberg (ca. 140 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 47,3 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 12 %• 18 bis 30 Jahre: ca. 11 %• 30 bis 45 Jahre: ca. 13 %• 45 bis 65 Jahre: ca. 36 %• 65 Jahre oder älter: ca. 28 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none">• im letzten Jahr: ca. +3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 297,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

Das Nachbardach ist an das Dach des Bewertungsobjektes angebaut, so dass eine Grenzüberbauung vorliegt.
Dies entspricht nicht den Bauvorschriften für den Brandschutz

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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 Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nagel, Band 55, Blatt 2151, folgende wertbeeinflussende Eintragungen. Leitungsrecht für Abwasser und Wasser für das dahinter liegende Gebäude

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..

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Der Fußweg zum Hauseingang des Nachbargrundstücks erfolgt über das Bewertungsgrundstück

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf die brandschutzrechtlichen Vorschriften wird ausdrücklich hingewiesen.

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).

Das Gebäude ist an das Nachbargebäude angebaut.

Das Gebäude ist nach Augenschein schon längere Zeit nicht mehr bewohnt. Der bauliche Zustand ist bis auf den Austausch der Fenster vor ca. 25 Jahren, wie zum Zeitpunkt des Baujahrs.

Für eine nachhaltige Nutzung muss das Gebäude komplett saniert werden. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar.

Es besteht Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sowohl zum Kauf, als auch für eine Anmietung.

Sehr nachteilig auf die Nachfrage wirkt sich die sehr beengte bauliche Nachbarsituation aus.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 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 Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1960 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 96 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein stark erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
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.

Erweiterungsmöglichkeiten: das Grundstück bietet kaum Erweiterungsmöglichkeiten

Außenansicht: insgesamt verputzt
Außenputz stark geschädigt (Putzrisse und Putzabplatzungen)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk
Kellermauerwerk stark durchfeuchtet, mit größeren Putzabplatzungen (auch im Außenbereich)
vermutlich aufsteigende und drückende Feuchtigkeit

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände

Geschossdecken: Kellerdecke Stahlbeton
Geschossdecke vermutlich Holzbalken

Treppen: Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit PVC-Belag

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Glaselement in der Tür eingeschlagen

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, mit Holzverschalung, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
vermutlich Dachpappschindeln

vereinzelt Feuchtigkeitsspuren im Dach ersichtlich,
Dach teilweise sanierungsbedürftig

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

	Elektroinstallation komplett sanierungsbedürftig
Heizung:	nicht vorhanden Einzelöfen vermutlich nicht mehr zugelassen, bzw. nicht mehr funktionsfähig Kamin komplett versottet
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	im Bad ein Holzofen für Warmwasser

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:	PVC und Teppichboden Bodenbeläge komplett sanierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	Tapeten, Bad: Fliesen Wandbekleidungen komplett sanierungsbedürftig
Deckenbekleidungen:	Decken mit Binderfarbenanstrich ein Raum mit Hartschaumplatten, die teilweise von der Decke fallen Deckenbekleidungen komplett sanierungsbedürftig
Fenster:	Fenster aus Kunststoff Fenster komplett sanierungsbedürftig
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz) Zimmertüren komplett sanierungsbedürftig
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität Bad komplett sanierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit überdachtem Windfang
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend das Gebäude ist nach Nordwest ausgerichtet auf der Südost Seite ist das Nachbarhaus angebaut
Bauschäden und Baumängel:	das Gebäude muss komplett saniert werden
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95697 Nagel, An der Mauth 3 zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Nagel	55	2151	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nagel		902/6	297 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Kompletgutachten.

4.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich (Nagel) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks (GFZ Zahl/GRZ Zahl) hat keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Bei so niedrigen Bodenwerten reagiert der Markt nicht auf Unterschiede bei der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 50,00 € erschließungsbeitragspflichtig angegeben

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	297 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 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)	=	50,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	10.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 0,80	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,00 €/m ²
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	297	× 1,25	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	50,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	50,00 €/m²
Fläche	×	297 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	14.850,00 € rd. <u>14.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 insgesamt **14.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Das Grundstück / Haus ist nach Nordwest ausgerichtet. An der Südostseite ist das Nachbarhaus angebaut. Aufgrund der niedrigen Bodenwerte sind im Bewertungsbereich größtenteils freistehende Einfamilienhäuser. Für die enge Bebauung und für die Ausrichtung des Grundstücks wird ein Abschlag von 20 % angenommen.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Kompletgutachten.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	185,40 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.539,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.12.2024 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.810,53 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.810,53 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		42,50 %
• Faktor	x	0,575
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.566,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		154.566,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.636,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.203,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	174.103,03 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	200.218,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	177.600,00 €
Sachwert	=	22.618,48 €
	rd.	22.600,00 €

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. WoFIV) 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 nach einer unterstellten Sanierung:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen nach unterstellter Sanierung

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	100,0	785,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,00
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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		785,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	785,00 €/m ² BGF
	rd.	785,00 €/m ² BGF

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. Ausbauszuschläge. 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.

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100	
		2000	2010
2024	1	210,9	181,3
2024	2	212,6	182,7
2024	3	214,0	184,0
2024	4	214,8	184,7

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.

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 festgelegt.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (154.566,05 €)	4.636,98 €
Summe	4.636,98 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 80 Jahren angegeben.

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 Instandhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	13,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach muss komplett saniert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR). Das Modell sieht für die Dacherneuerung und für die Wärmedämmung des Daches 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B02

Die Fenster müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau isolierverglaster Fenster 2,0 Punkte vor.. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B03

Das Leitungssystem muss erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Verbesserung der Leitungssysteme 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B04

Es muss eine Heizung eingebaut werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das

Modell sieht für den Einbau einer Heizung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B05

Die Außenwände müssen saniert und gedämmt werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Wärmedämmung 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung wird 1 Punkt vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B06

Sanitäranlagen müssen eingebaut/saniert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung von Sanitäranlagen 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B07

Böden, Wände und Decken müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung des Innenausbau 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

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.

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen. Aufgrund von Erfahrungssätzen und Vergleichskaufpreisen aus eigener Sammlung wird ein Sachwertfaktor von 1,15 nach einer unterstellten Sanierung verwendet.

Als weitere Orientierung und Beweisführung werden die von Sprengnetter veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren verwendet:

Tabellenart: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Quelle: Sprengnetter

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

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabefrei) in Euro/m ²								
	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	0,94	1,04	1,17	1,37		
200.000	0,56	0,65	0,75	0,88	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 WoFIV / 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: abgabefrei; 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)

Die aus den örtlichen Sprengnetter Sachwertfaktoren 2015 entwickelten und hier dargestellten bundesdurchschnittlichen Sprengnetter Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsysteme 2015 weichen in einem Bereich von bis zu -0,60 bzw. +0,35 Punkten (Stand: Nov. 2015) von den örtlichen Sachwertfaktoren ab. Von daher ist es für die/den Sachverständigen unerlässlich, vor der Anwendung der Daten durch eigene Kaufpreisauswertungen einen Bezug der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren zu dem örtlichen Immobilienmarkt herzustellen.

Für den Bereich Nagel mit einem Bodenwert von 50 € und einem vorläufigen Sachwert von 173.000 € wird ein Sachwertfaktor von 1,15 für das Bewertungsobjekt gewählt.

Der Sachwertfaktor aus Erhebungen von 2015 wird bei Sprengnetter mit 0,90 angegeben.

Der aktualisierte Sachwertfaktor bei Sprengnetter wird mit 1,18 angegeben. Dieser Sachwertfaktor beruht auf Erhebungen im gesamten Bundesgebiet und wird als Orientierungshilfe verwendet.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die regionale Überprüfung für den Bereich Wunsiedel erfolgte auf Basis von 109 Kaufpreisen. Der Marktdaten-Stichtag ist der 01.07.2024.

In der Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2) des BewG des Bundesfinanzministeriums wird ein Sachwertfaktor von 1,03 angegeben. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert oder Bodenrichtwert.

Sachwertverfahren Wertzahl (§ 191, Anlage 25 BewG)



➤ Anlage 25 BewG: Wertzahlen für EFH/ZFH und WE

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4				Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4			
	30 EUR/m ²	60 EUR/m ²	120 EUR/m ²	180 EUR/m ²		250 EUR/m ²	350 EUR/m ²	500 EUR/m ²	1000 EUR/m ²
50.000 EUR	1,4	1,5	1,6	1,7	50.000 EUR	1,7	1,7	1,8	1,8
100.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,4	100.000 EUR	1,5	1,5	1,6	1,7
150.000 EUR	1,0	1,1	1,3	1,3	150.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
200.000 EUR	0,9	1,0	1,2	1,2	200.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
300.000 EUR	0,9	1,0	1,1	1,1	300.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
400.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,1	400.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
500.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,0	500.000 EUR	1,1	1,2	1,3	1,4

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wunsiedel ist von einer Nachfrage nach Einfamilienhäusern geprägt. Kaufpreise für Wohnung und Häuser haben stark angezogen. Auf den Markt drängen auch Kaufinteressenten aus anderen Regionen.

Gedrückt wird die Nachfrage durch die steigenden Zinsen und durch die Diskussion über die Heizsituation.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird für das Einfamilienhaus ein Wert von 1.15 nach unterstellter Sanierung 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-177.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sanierung (Sanierungskosten aus Erfahrungswertenermittlung - Komplettsanierung) Wohnhaus Wohnfläche ca. 96 m² x 1.850 €/m² = 177.600 € 	
Summe	-177.600,00 €

Bei der Ermittlung der Sanierungskosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Für eine genaue Aufstellung der Kosten ist ein Bauschadensgutachten bzw. die Sanierungsplanung mit Massenermittlung und Ausschreibung notwendig.

Hingewiesen wird auf die Rechtsprechung des BGH, nachdem grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden muss. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. In § 8 Abs. 2 ImmoWertV wird dies dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) nur zu berücksichtigen sind, *soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst*.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	96,00		7,00	672,00	8.064,00
Summe			96,00	-		672,00	8.064,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.064,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.693,44 €
jährlicher Reinertrag	= 6.370,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 14.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 298,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.072,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,892
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 181.520,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 196.420,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 196.420,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 177.600,00 €
Ertragswert	= 18.820,96 €
rd.	18.800,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen in Kompletgutachten.

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. **22.600,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **18.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95697 Nagel, An der Mauth 3

Grundbuch Nagel	Blatt 2151	lfd. Nr.
Gemarkung Nagel	Flur	Flurstück 902/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 mit rd.

22.600 €

in Worten: zweiundzwanzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Feilitzsch den, den 15. Januar 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.

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 schuldhaften 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 Schadenersatzhaftung 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 in Komplettgutachten.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in 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 08.01.2025) 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 Auszüge aus dem Komplettgutachten
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten