

## Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2  
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht –  
Geschäftsnummer 3 K 73/20

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

Berliner Platz  
**95030 Hof**

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

Datum: 16.10.2023  
Az.: 20230099kurz

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

**Auszug aus dem Gutachten 20230099**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 95183 Töpen, Anger 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.09.2023 ermittelt mit rd.

**104.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	5
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Zweifamilienhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	9
3.2.4.2	Räume EG .....	9
3.2.4.3	Räume OG .....	10
3.2.4.4	Räume DG .....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Außenanlagen .....	11
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	12
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	13

4.4.3	Sachwertberechnung .....	14
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	15
4.5	Ertragswertermittlung .....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	20
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	21
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	21
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6.6	Verkehrswert .....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Anger 5  
95183 Töpen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Töpen, Band 22, Blatt 985

Katasterangaben: Gemarkung Töpen, Flurstück 64 (414 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht -  
Geschäftsnummer 3 K 73/20  
Berliner Platz  
95030 Hof

Auftrag vom 08.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: xxxxxx

Bewohner: Räume im EG lt. Angaben leerstehend  
Räume im DG leerstehend  
Räume im OG von xxx eigen genutzt

Kaminkehrer: Volker Geiser  
Beethovenstraße 60  
95032 Hof

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag: 08.09.2023 (gemäß Beweisbeschluss)

Qualitätsstichtag: 08.09.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 11.10.2023

Umfang der Besichtigung Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen)  
Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau xxxx, Herr xxxx und der Sachverständige  
Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Hof

Ort und Einwohnerzahl: Töpen (ca. 850 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Hof (ca. 8 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
München (ca. 280 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 2 (Hof- Schleiz)

Autobahnzufahrt:  
A 72 (Hof – Plauen) ca. 3 km; A 9 (Nürnberg – Berlin) ca. 6 km

Bahnhof:  
Hof (ca. 9 km entfernt)

Flughafen:  
Hof Pirk (ca. 12 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 250 m.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;  
Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt;  
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leichte Hanglage

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
insgesamt 414 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun die Giebelseite steht direkt auf der Grundstücksgrenze. Auf baurechtliche Vorschriften (Brandmauer) wird ausdrücklich hingewiesen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund durch die unmittelbare Nähe zum Bach vermutlich sehr hoch anstehendes Grundwasser
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Töpen, Band 22, Blatt 985 folgende Eintragungen. Grenzbebauungsrecht für Flst 54 und Zwangsversteigerungsverfahren
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.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulistenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	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 Dorfgebiet (MD) dargestellt.
---------------------------------------	---

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Das Gebäude besitzt im Erdgeschoss tlw ausgebauten Wohnräume, im Obergeschoss eine Wohnung und das Dachgeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind leerstehend. Die Wohnung im Obergeschoss wird eigen genutzt. Die Wohnung im Obergeschoss ist saniert. Die Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind sanierungsbedürftig. Die Haustechnik, das Dach und die Fassade sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Die Dämmung ist unzureichend.

### 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.

Unzugängliche oder (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) verdeckte Bauteile wurden nicht in Augenschein genommen.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; dreigeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	Anbau 1969
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Das Gebäude befindet sich in einem energetisch unsanierten Zustand;
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen tlw. Fassadenplatten aus Kunststein (vermutlich Asbesthaltig)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung tlw. 24 cm Mauerwerk, tlg. 30 cm;
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, mit Holzverschalung, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer
	das Dach ist sanierungsbedürftig

### **3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
	Elektroinstallation größtenteils sanierungsbedürftig
Heizung:	Öl Zentralheizung der Firma Brötje aus 1995. 25 kW
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	im EG Warmwasserboiler im Bad

### **3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

#### **3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im EG zur Beschreibungseinheit Räume EG
- Räume im OG zur Beschreibungseinheit Räume OG
- Räume im DG zur Beschreibungseinheit Räume DG

#### **3.2.4.2 Räume EG**

Bodenbeläge:	in Heizungsraum und im Werkraum Betonboden gestrichen PVC, Kunststeinbelag, Laminat, Fliesen Bodenbeläge tlw. stark sanierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Holzverkleidungen, Fliesen Wandbekleidungen tlw. stark sanierungsbedürftig,
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen

	Deckenbekleidungen sanierungsbedürftig
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Glasbausteine
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität <u>WC:</u> 1 WC überalterte Ausstattung und Qualität Sanitärinstallation im EG komplett sanierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk (vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit) Feuchtigkeitsspuren an der Decke in der Küche
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

### 3.2.4.3 Räume OG

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Bad: tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Decken Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, Füllungstüren, mit Naturholzfurnier
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschtisch; mittlere Ausstattung und Qualität <u>WC:</u> 1 WC mittlere Ausstattung und Qualität :
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich ist eine Leitung im Bad defekt; auch die veraltete Silikonabdichtung in der Dusche könnte eine Ursache sein Wasserspuren an der Fassade mit Putzabplatzungen Wasserspuren an der Decke im EG
Grundrissgestaltung:	individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

#### **3.2.4.4 Räume DG**

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen,  
Bodenbeläge tlw. sanierungsbedürftig

Wandbekleidungen: Putz, Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten,  
Bad: tlw. Fliesen  
Wandbekleidungen tlw. sanierungsbedürftig

Deckenbekleidungen: Deckenputz Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelungen  
Decken tlw. sanierungsbedürftig

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen: Zimmertüren:  
einfache Türen, Füllungstüren

sanitäre Installation: Bad:  
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken;  
überalterte Ausstattung und Qualität

Bad sanierungsbedürftig

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

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

besondere Bauteile: Balkon

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### **3.3 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Töpen, Anger 5 zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Töpen	22	985	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Töpen		64	414 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.3 Bodenwertermittlung

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

Für den Bewertungsbereich (Töpen) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 45,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Das Bewertungsgrundstück wird unter dem angegebenen Punkt an das Richtwertgrundstück angepasst.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Grund dafür sind die niedrigen Grundstückspreise.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	414 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 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)	=	45,00 €/m <sup>2</sup>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	08.09.2023	×	1,10

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	49,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	414	×	1,16
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>57,42 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>57,42 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	414 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>23.771,88 €</b> <u>rd. 23.800,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **23.800,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

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 siehe Komplettgutachten

##### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	837,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	330,21 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>		+ 12.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>		= 288.385,77 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>		= 513.038,28 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		75,76 %
• Faktor	x	0,2424
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	124.360,48 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>124.360,48 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 6.218,02 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 130.578,50 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 23.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 154.378,50 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 154.378,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 10.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 144.378,50 €</b>
	<b>rd. 144.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	31,0 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %

###### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 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
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	720,00	23,0	165,60
2	800,00	31,0	248,00
3	920,00	46,0	423,20
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			836,80
gewogener Standard = 2,3			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 836,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 837,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

**Baupreisindex**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau (Partyraum)	12.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
Summe	12.000,00 €

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (124.360,48 €)	6.218,02 €
Summe	6.218,02 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B01
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B03
Summe		1,5	0,0	

#### **Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

##### **B01**

Nach dem Augenschein wurden die Fenster erneuert. 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 zeitgemäß (gehobenen oder stark gehobenen) Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teipunkten 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 isolierverglasten Fenster 2,0 Punkte vor. Aufgrund des Fensteralters und des Zustandes wird ein Punkt vergeben.

##### **B02**

Nach dem Augenschein wurden die Sanitäranlagen erneuert (Wohnung OG). 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 zeitgemäß (gehobenen oder stark gehobenen) Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teipunkten 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 des Alters der Bäder und des Zustandes wird ein halber Punkt vergeben

##### **B03**

Nach dem Augenschein wurden die Böden, Wände und Decken erneuert (Wohnung OG). 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 zeitgemäß (gehobenen oder stark gehobenen) Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teipunkten 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 Innenausbaus 2 Punkte vor. Aufgrund des Ausbaualters und des Zustandes wird ein halber Punkt vergeben

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1969 = 54$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 54 Jahre =) 12 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 16 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

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

Es wird das Modell der „linearen-Alterswertminderung“ zugrunde gelegt.

### **Sachwertfaktor**

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

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

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

Der Gutachterausschuss gibt an, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,5 – 0,6 zu verwenden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen.

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

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Für den Bereich Töpen mit einem Bodenwert von 45 € und einem vorläufigen Sachwert von 154.000 € wird ein Sachwertfaktor von 1,0 für das Bewertungsobjekt gewählt.

Der Sachwertfaktor bei Sprengnetter wird mit 0,95 angegeben. Dieser Sachwertfaktor beruht auf Erhebungen im gesamten Bundesgebiet und wird als Orientierungshilfe verwendet.

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

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hof ist von einer starken Nachfrage geprägt. Allerdings hat sich die Finanzierungspolitik der Banken stark eingetragen und damit auch die Preissituation auf dem Grundstücksmarkt. Zusätzlich führt die Energiediskussion über das „Verbot“ von Öl- und Gasheizungen zu einer zusätzlichen Verunsicherung der Kaufinteressenten.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wert von 1.0 gewählt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• div. Schäden Schätzung Reparaturen/Sanierung Feuchtigkeitsschäden	
Summe	-10.000,00 €

**4.5 Ertragswertermittlung****4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

**4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

**4.5.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung DG	70,00		2,00	140,00	1.680,00
		Räume EG	21,14		2,00	42,28	507,36
		Wohnung 1. OG	76,95		5,00	384,75	4.617,00
Summe			168,09	-		567,03	6.804,36

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.804,36 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 1.905,22 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 4.899,14 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

3,50 % von 23.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 833,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 4.066,14 €**

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

bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer **× 12,094**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 49.175,90 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 23.800,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 72.975,90 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 72.975,90 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 10.000,00 €**

**Ertragswert** **= 62.975,90 €**

**rd. 63.000,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

#### 4.6.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **144.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **63.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.6.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr gu-

ter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a)  $\times$  1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c)  $\times$  1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[144.000,00 €  $\times$  1,000 + 63.000,00 €  $\times$  1,000]  $\div$  2,000 = rd. **104.000,00 €**.

#### 4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Töpen, Anger 5

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Töpen	985	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Töpen		64

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

**104.000 €**

in Worten: **einhundertviertausend 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.

Feilitzsch den, den 16. Oktober 2023

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird,

deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

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

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

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

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

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

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

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

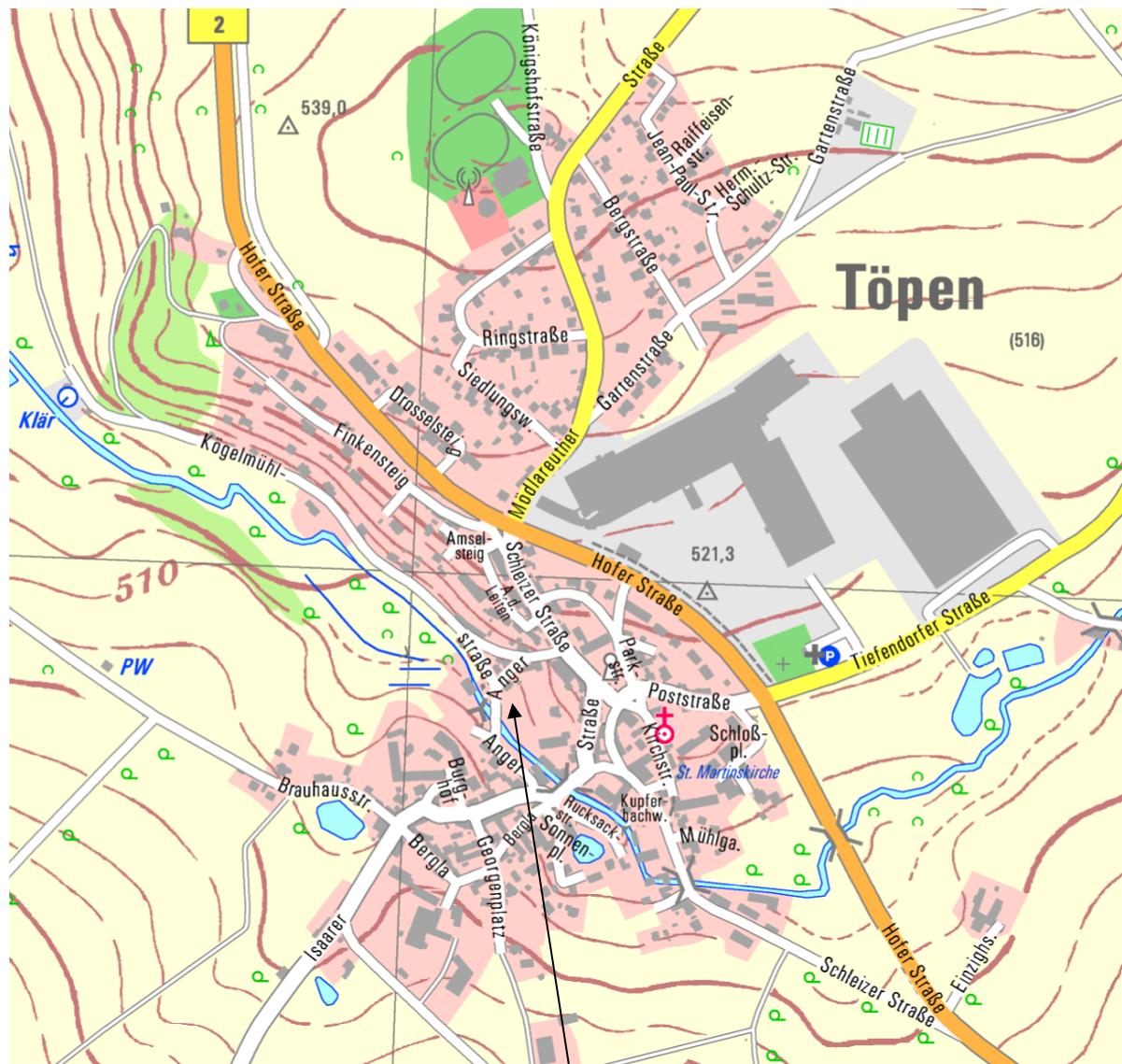
Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 23.000**

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



Bewertungsobjekt: Anger 5

Anlage 4: Lageplan :

Auszug aus



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

Klosterstor 1  
95028 Hof

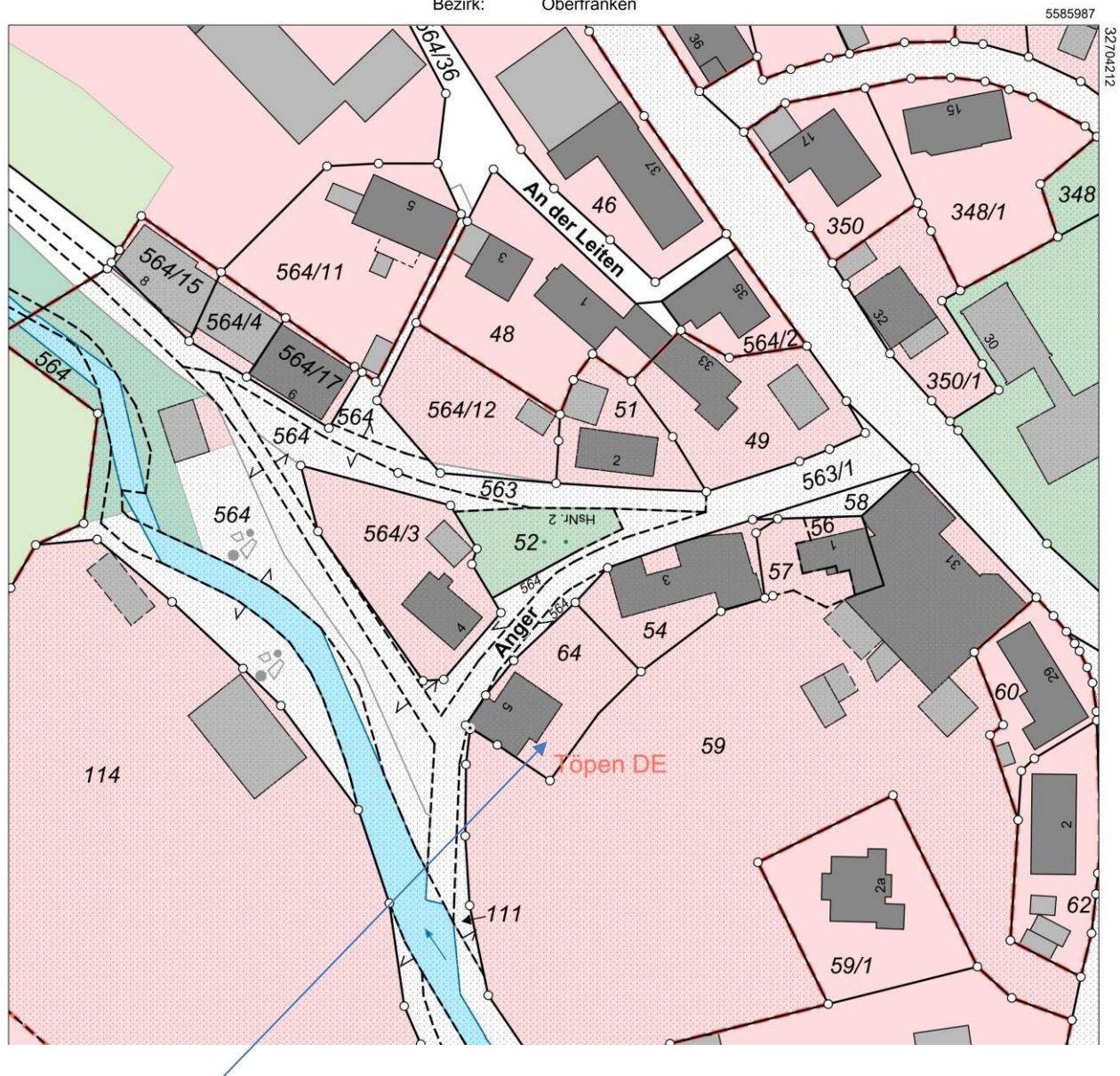
Flurstück: 64  
Gemarkung: Töpen

Gemeinde: Töpen  
Landkreis: Hof  
Bezirk: Oberfranken

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.10.2023



Bewertungsobjekt Flst.64

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: Ansicht Straßen und Giebelseite



Bild 2: Gartenseite

## Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 12



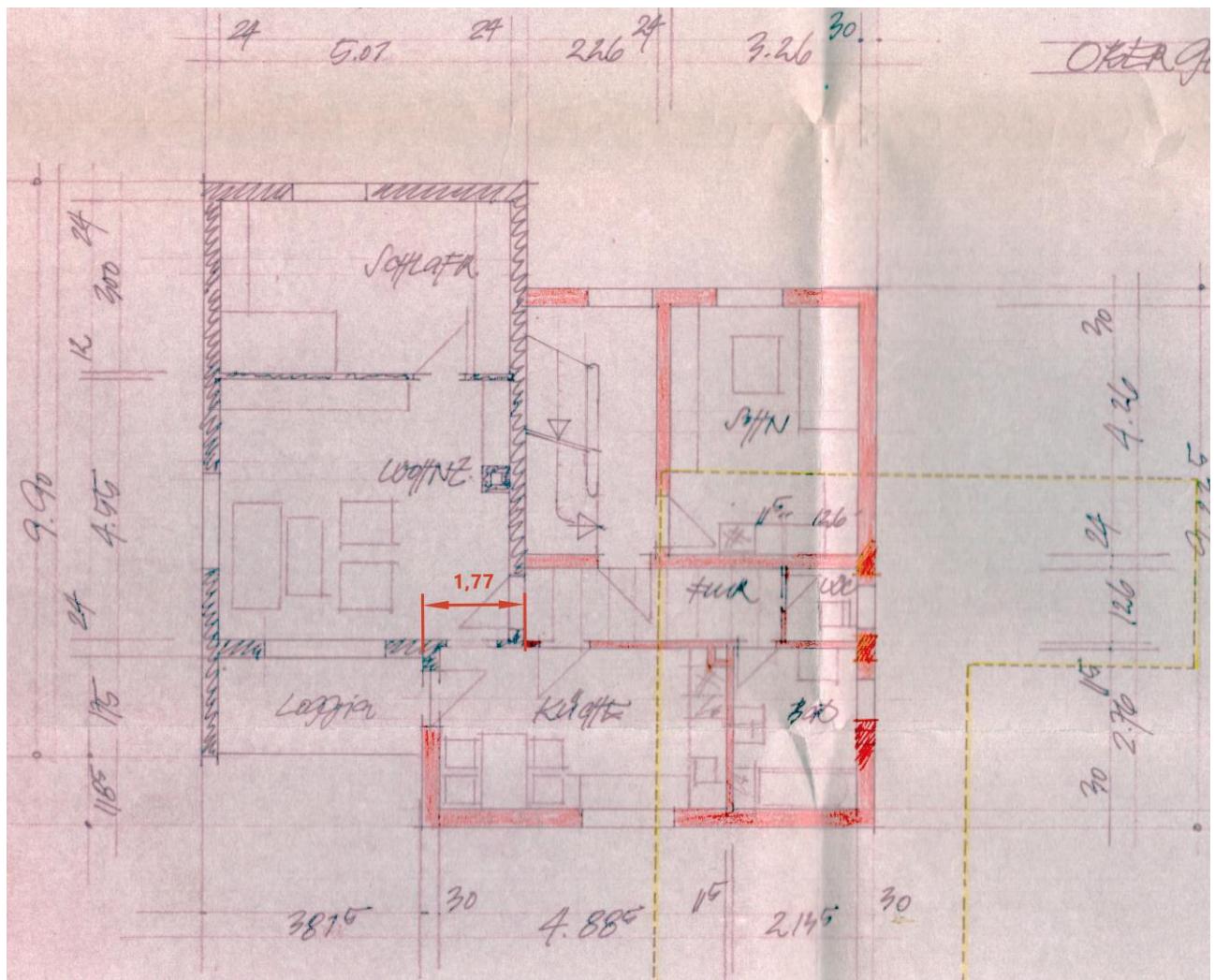
Bild 9: Wohnräume im EG



Bild 10: Wohnräume im EG

## Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

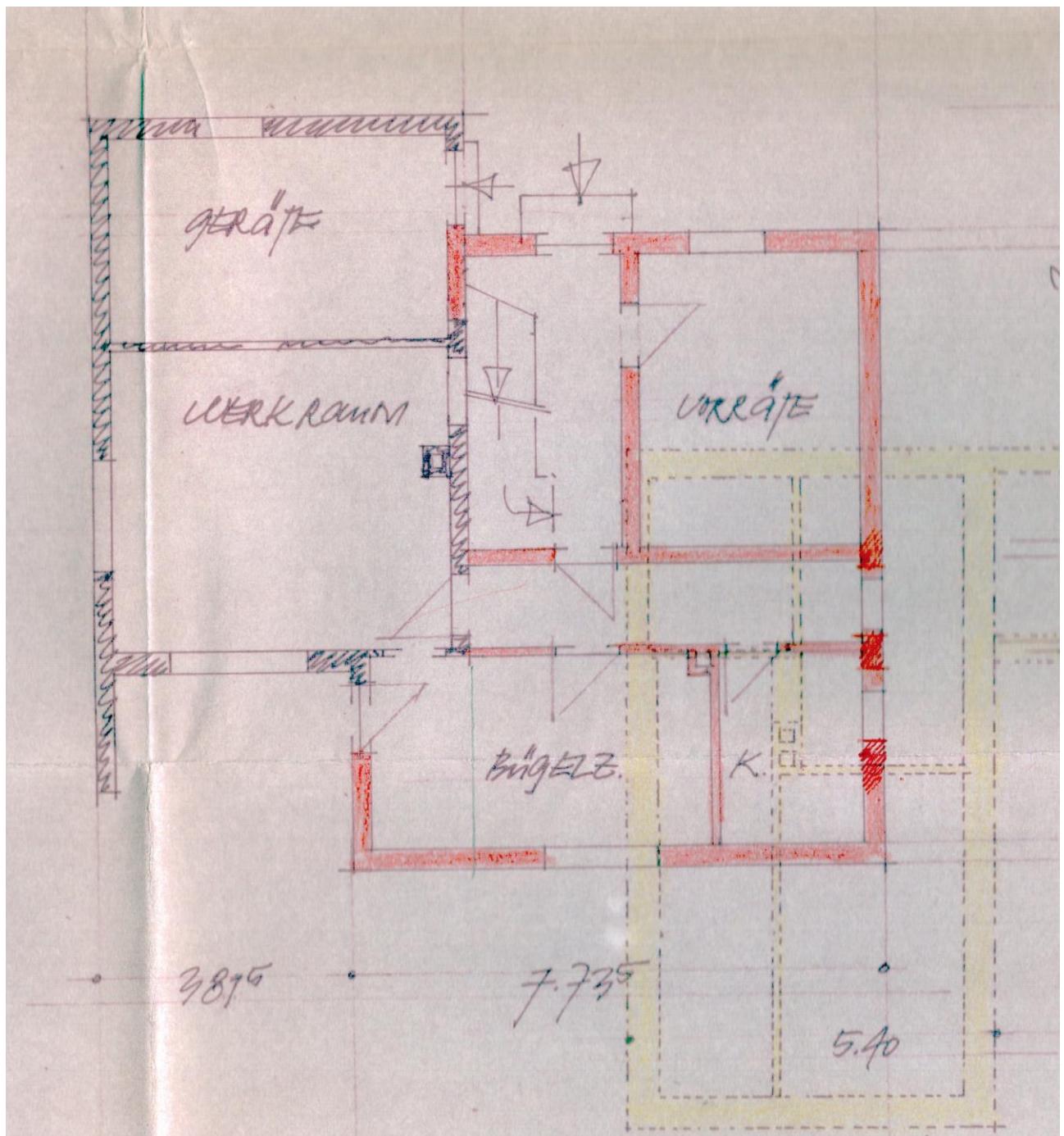
Seite 1 von 3



Grundriss Obergeschoß

**Anlage 6: Grundrisse / Schnitt**

Seite 2 von 3



Grundrisse Erdgeschoss

## **Anlage 6: Grundrisse / Schnitt**

Seite 3 von 3

