

GUTACHTEN

DIPL.- ING. (FH) ANDRÉ GEBHARDT – BISMARCKSTRASSE 3 – 95028 HOF
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND
UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES HOF

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt

Bismarckstraße 3
95028 Hof (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 3 K 73/ 24
02.06.2025

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Holz- Carport** bebaute
Grundstück Flst. 258/ 8 in 95632 Wunsiedel, Auwiesenweg 4

| | |
|-------------------|---------------|
| Grundbuch | Blatt |
| <i>Wunsiedel</i> | <i>1151</i> |
| Gemarkung | Flurstück |
| <i>Holenbrunn</i> | <i>258/ 8</i> |



Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 258/ 8**
wurde zum Stichtag 19.05.2025 ermittelt mit rd.

295.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----------------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 4 |
| 2.1 | Lage..... | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 4 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 5 |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) | 5 |
| 2.4.1 | Privatrechtliche Situation | 5 |
| 2.4.2 | Öffentlich-rechtliche Situation | 5 |
| 2.5 | Derzeitige Nutzung | 5 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen | 6 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 6 |
| 3.2 | Gebäude als Einfamilienhaus mit Carport | 6 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht..... | 6 |
| 3.2.2 | Ausführung und Ausstattung | 6 |
| 3.3 | Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung | 7 |
| 3.4 | Außenanlagen | 8 |
| 4 | Ermittlung d. Verkehrswerts d. Bewertungsgrundstückes Flst. 258/ 8 | 8 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 8 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 8 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 258/ 8 | 9 |
| 5. | Grundlagen der Sachwertermittlung | 10 |
| 5.1 | Das Sachwertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung | 10 |
| 5.2 | Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe | 11 |
| 5.3 | Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8 | 13 |
| 5.3.1 | Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Einfamilienhaus | 14 |
| 5.3.2 | Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Holz- Carport | 16 |
| 6. | Grundlagen der Ertragswertermittlung | 20 |
| 6.1 | Das Ertragswertmodel in der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 20 |
| 6.2 | Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe | 21 |
| 6.3 | Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8 | 23 |
| 7 | Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8 | 25 |
| Anlagen: | | |
| 1 | Literaturverzeichnis..... | 26 |
| 2 | Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) und der Wohnfläche (WF) | 27 |
| 3 | Ortsplan von Hohenbrunn..... | 28 |
| 4 | Lageplan M 1:1000 | 29 |
| 5 | Planmaterial..... | 30 |
| 5 | Bildmaterial | 35 |

1. Vorbemerkungen

| | |
|---|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 04.04.2025 |
| Nutzer/ Mieter: | Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.05.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 19.05.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Eigentümer und der Sachverständige |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Planunterlagen und Auskünfte durch die Eigentümer und das Bauamt der Stadt Wunsiedel, Auskunft durch den Gutachterausschuss der Stadt Wunsiedel, Grundbucheinsicht |

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 27)

| | |
|--------------------------------|---|
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Wunsiedel (ca. 9.300 Einwohner). Die Stadt Wunsiedel befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Wunsiedel liegt am Fuß der Kösseine im Fichtelgebirge |
| innerörtliche Lage: | Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums von Wunsiedel in einem Wohngebiet mit überwiegend gehobener Bebauung. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wunsiedel beträgt ca. 3,4 km |
| Wohnlage/ Geschäftslage: | Gute Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Wunsiedel |
| Art der Bebauung: | Einfamilienhaus mit Holz- Carport |
| Immissionen: | Keine Beeinträchtigungen bekannt |
| topografische Grundstückslage: | Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Osten |

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 27)

| | |
|-------------------|--|
| Straßenfront: | Auwiesenweg 4, ca. 22 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 35 m |
| Grundstücksgröße: | Flst. 258/ 8, ca. 781 m ² (bebautes Grundstück) |
| Bemerkungen: | Nahezu rechteckiges Grundstück |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Neben- bzw. Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen |
| Straßenausbau: | Bituminös befestigt ohne Gehwege |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Zwei Holzhütten als Grenzbebauung zu Flst. 258/ 4 und Flst. 258/ 7 |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Keine Beeinträchtigungen bekannt |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt |

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Keine werterheblichen Belastungen in Abt. II |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt |

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|--------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis | Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen |
|--------------------------------------|---|

Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | W = Wohnbebauung |
|---------------------------------|------------------|

| | |
|---------------------------------|------|
| Beitrags- und Abgabensituation: | frei |
|---------------------------------|------|

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung:
Einfamilienhaus mit Holz- Carport
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Aus-führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktions-fähigkeit unterstellt. Baumängel und –Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Art des Gebäudes: | Einfamilienhaus mit Holz- Carport |
| Baujahr: | 1998/99 |
| Außenansicht: | Fassade als Holzfassade mit vertikaler Verschalung als Boden- Deckelschalung |

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)

| | |
|--|---|
| Konstruktionsart: | Holz- Rahmenbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente; Bodenplatte in Schwebbeton |
| Umfassungswände Keller: | Kein Kellergeschoss vorhanden |
| Umfassungswände Erd- u. Dachgeschoss: | Holzrahmenkonstruktion 22 cm mit Dämmung und vertikaler Holzverschalung |
| Innenwände: | Holzrahmenkonstruktion (14 cm) |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecken |
| Treppe: | Holztreppe |
| Fußbodenaufbau und Bodenbeläge: | Bit.- Schweißbahn, schwimmender Estrich, Trittschalldäm- mung mit Fliesenbelägen und Laminatböden |
| Fenster: | Neue Aluminium- Isolierglasfenster mit Doppelverglasung und Aussenrolladen als Sonnenschutz. Im Dachgeschoss wurden Dachflächenfenster verbaut. Eine Erneuerung der Dachflä- chenfenster wird in vorliegender Wertermittlung kostenmäßig berücksichtigt |
| Hauseingangstür: | Hochwertige Holztüre mit Glasausschnitten |
| Heizung: | Gas Etagen- bzw. Zentralheizung mit Warmwasserspeicher. Zwei Solarmodule dienen zur Warmwassererzeugung- bzw. |

| | |
|--|---|
| | Unterstützung. Eine Modernisierung der Heizungsanlage steht in den nächsten Jahren an |
| Sanitäre Installation/ Elektroinstallation: | Mittlere bis gehobene Einrichtungen bzw. Ausstattung |
| Dachkonstruktion: | „zimmermannsmäßiges“ Satteldach in Nadelholz mit ca. 38° Dachneigung |
| Dacheindeckung: | Dachziegel- Eindeckung |

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Hohenbrunn, einem Ortsteil von Wunsiedel. Die Stadt Wunsiedel mit rd. 9.300 Einwohnern ist die Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel (Fichtelgebirge), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Wunsiedel liegt ca. 50 km östlich von Bayreuth und ca. 47 km südlich von Hof.

Bei dem Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8 handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Holz- Carport, sowie zwei Holzhütten bebautes Wohngrundstück.

Das Bewertungsobjekt wurde laut vorliegenden Planunterlagen im Jahr 1998/ 99 erbaut.

Das Wohngebäude wurde in Holz- Rahmenbauweise erstellt. Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Im Jahr 2003 wurde das Gebäude durch einen Anbau im Erd- und Dachgeschoss erweitert. Die Erweiterung umfasst ein Schlafzimmer im Erdgeschoss und ein Kinderzimmer im Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 130 m².

Zur Straße Auwiesenweg wurde ein Holz- Carport mit Remise (Geräte- bzw. Abstellschuppen) erstellt. Der Carport verfügt über eine Nutzfläche von ca. 21 m². Der Geräte- bzw. Abstellschuppen über ca. 7 m².

Des Weiteren befinden sich noch zwei Holzhütten im Gartenbereich des Grundstückes. Wertmäßig werden beide Holzhütten im vorliegenden Gutachten zu den Außenanlagen gezählt. Planungsunterlagen für die beiden Holzhütten sind nicht vorhanden.

Über den Hauseingang auf der Nordseite des Gebäudes gelangt man in eine Innendiele mit Garderobe und Treppe zum Dachgeschoss. Im Eingangsbereich befinden sich zudem ein Gäste- WC und eine Garderobe (Abstellraum) mit Waschmaschinenanschluss.

Über den Eingangsflur gelangt man in einen großzügigen offenen Wohnraum mit Essbereich, eine Küche mit Einbauküche und anschließendem Hausanschluss- bzw. Heizungsraum.

Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man in einen Schlafrum (Anbau 2003 im Erdgeschoss), sowie auf eine ca. 20 m² große Terrasse zur Südseite des Grundstückes.

Über die Treppe im Eingangsflur gelangt man in das Dachgeschoss. Im Dachgeschoss sind über einen Innenflur drei Kinderzimmer, ein Zwischenraum, sowie ein Badezimmer erschlossen. Das Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne, eine Dusche, ein WC und ein Handwaschbecken.

Im Haustechnikraum neben der Küche befindet sich eine Gas- Etagen- bzw. Zentralheizung (Bj. 1998/99). Eine zusätzliche Feuerstelle (Schwedenofen) befindet sich zwischen der Küche und dem Essbereich.

Der Gesamteindruck des Grundstückes, des Einfamilienhauses, des Holz- Carports und der Holzhütten ist als gepflegt und gut zu bezeichnen.

3.4 Außenanlagen

Die vorgefundenen Außenanlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Zu den Außenanlagen zählen eine Außenterrasse mit Steinplattenbelag, Rasenflächen, Beete (Hochbeete) und Zugangswege als Granitpflasterwege. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ferner diverse Klein- und Großhölzer, sowie Hecken und Anpflanzungen als Sichtschutz. Ferner befinden sich noch zwei Holzhütten als Grenzbebauung mit ca. 20 m² und 14 m² Nutzfläche auf der Nord- und Ostseite des Grundstückes.

Die beiden Holzhütten werden in vorliegender Wertermittlung wertmäßig zu den Außenanlagen gerechnet.

4. Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes Flst. 258/ 8

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Holz-Carport** bebaute Grundstück Flst. 258/ 8 in 95632 Wunsiedel, Auwiesenweg 4 zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

| | | |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Grundbuch <i>Wunsiedel</i> | Blatt 1151 | |
| Gemarkung <i>Holenbrunn</i> | Flurstück 258/ 8 | Fläche 781 m ² |
| | | 781 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden

den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 258/ 8

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel **53,00 €/ m²** zum Stichtag.

Auf Grund der guten Lage und des Grundstückszustandes wird ein Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in Höhe von 55,00 €/ m² angesetzt.

Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 55,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|---|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 19.05.2025 |
| Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksgröße Flst. 258/ 8 | = | 781 m ² |
| Art der Bebauung: | = | W (Wohnbebauung) |

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 wie folgt ermittelt:

| Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe) | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | Fläche [m ²] | Bodenwert Relativ [€/m ²] | Bodenwert Absolut [€] |
|---|--|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Flst. 258/ 8 | frei | 781 | 55,00 | 42.955,00 |
| Summe | | 781 | | 42.955,00 |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 insgesamt **42.955,00 €**.

5. Grundlagen der Sachwertermittlung

5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muß deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

5.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8

| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus | Holz- Carport |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 187,00 m ² | 29,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 19.05.2025 (2010 = 100) | 183,3 | 186,7 |
| Normalherstellungskosten | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 966,00 €/m ² BGF | 221,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.770,68 €/m ² BGF | 412,61 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | | |
| • Normgebäude | 331.117,16 € | 11.965,69 € |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 331.117,16 € | 11.965,69 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre | 50 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 46 Jahre | 23 Jahre |
| • prozentual | 34,29 % | 54,00 % |
| • Betrag | 113.540,07 € | 6.461,47 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 217.577,09 € | 5.504,22 € |
| • (Zeit)Wert besondere Einrichtungen | 6.500,00 € | |
| • besondere Bauteile | 2.500,00 € | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 226.577,09 € | 5.504,22 € |

| | |
|--|-------------------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | 232.081,31 € |
| Sachwert der Außenanlagen | + 25.000,00 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 257.081,31 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 42.955,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 300.036,31 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 300.036,31 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 5.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 295.036,31 € |
| | rd. 295.000,00 € |

Der **Sachwert** für das mit einem **Einfamilienhaus und Holz- Carport** bebaute Grundstück Flst. 258/ 8 wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 mit rd.

295.000,00 € geschätzt.

5.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 1,0 | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 87,0 % | 13,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|--|
| 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) |
| Standardstufe 4 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage |
| 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-, Laminat- 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 |

5.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Sonstiges | 100,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|--------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 3 | Fertigaragen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standard- stufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|---|--|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 100,0 | 245,00 |
| 4 | 485,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0 | | | = 245,00 |

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 245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Garage als Holz- Carport * 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 220,50 €/m² BGF

rd. 221,00 €/m² BGF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde den vorliegenden Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

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

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------|
| pauschale Schätzung (inkl. zweier Holzhütten als Abstellflächen) | 25.000,00 € |
| Summe | 25.000,00 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1998/99 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Einbau isolierverglaster Fenster / Dachflächenfenster | 2 | 1,0 | 1,0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2 | 1,0 | 0,0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 |
| Summe | | 3,0 | 1,0 |

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 24 Jahre =) 2001.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2001

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage (Holz- Carport mit Remise)

Das 1998 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 27 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 23 Jahre =) 27 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 27 Jahre =) 1998.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen | -5.000,00 € |
| • Erneuerung der Dachflächenfenster | -3.500,00 € |
| • Sonstiges | -1.500,00 € |
| Summe | -5.000,00 € |

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus

| besondere Einrichtungen | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Einbauküche | | 6.500,00 € |
| Summe | | 6.500,00 € |

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) liegen rd. 0 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

6. Grundlagen der Ertragswertermittlung

6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 258/ 8

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Wohnen EG | 76,50 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Wohnen DG | 53,50 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Holz- Carport | Parken | | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | 130,00 | 1,00 | | 0,00 | 0,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Wohnen EG | 76,50 | | 8,25 | 631,13 | 7.573,56 |
| | Wohnen DG | 53,50 | | 8,25 | 441,38 | 5.296,56 |
| Holz- Carport | Parken | | 1,00 | 35,00 | 35,00 | 420,00 |
| Summe | | 130,00 | 1,00 | | 1.107,51 | 13.290,12 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -13.290,12 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 13.290,12 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 2.658,02 € |
| jährlicher Reinertrag | = 10.632,10 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,55 % von 42.955,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 1.095,35 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 9.536,75 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,55 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer | × 26,901 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 256.548,11 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 42.955,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 299.503,11 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 5.000,00 € |
| Ertragswert | = 294.503,11 € |
| | rd. 295.000,00 € |

Der **Ertragswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und Holz- Carport** bebauten Grundstück Flst. 258/ 8 wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 mit rd.

295.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde den durch das Bauamt der Stadt Wunsiedel zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
 - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt (Unterhaltungsstau und Modernisierungsbesonderheiten).

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 258/ 8

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **295.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **295.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Holz- Carport** bebaute Grundstück Flst. 258/ 8, in 95632 Wunsiedel, Auwiesenweg 4

| | |
|-------------------|---------------|
| Grundbuch | Blatt |
| <i>Wunsiedel</i> | <i>1151</i> |
| Gemarkung | Flurstück |
| <i>Holenbrunn</i> | <i>258/ 8</i> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 mit rd.

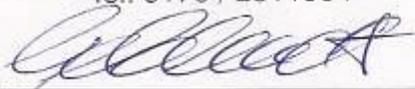
295.000,00 €

geschätzt.

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

Hof, den 02. Juni 2025

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
Sachverständiger für
Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
Bismarckstraße 3 95028 Hof
Tel. 0170 / 2911994



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

1. Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

2. Berechnung der Brutto- Grundfläche und der Wohnfläche

2.1 Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{EG:} & 8,73 \text{ m} * 8,26 \text{ m} + 4,97 \text{ m} * 3,90 \text{ m} & \\
 & + 2,70 \text{ m} * 1,47 \text{ m} & = 95,46 \text{ m}^2 \\
 \text{DG:} & 8,73 \text{ m} * 8,26 \text{ m} + 4,97 \text{ m} * 3,90 \text{ m} & = 91,49 \text{ m}^2 \\
 \text{Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses} & & = \underline{\underline{186,95 \text{ m}^2}}
 \end{array}$$

Die Brutto- Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses beträgt ca. 187,00 m²

2.2 Brutto- Grundfläche (BGF) des Holz- Carports:

$$\begin{array}{rcl}
 3,50 \text{ m} * 8,30 \text{ m} & & = \underline{29,05 \text{ m}^2} \\
 \text{BGF des Holz- Carports:} & & = \text{rd. } \underline{\underline{29,00 \text{ m}^2}}
 \end{array}$$

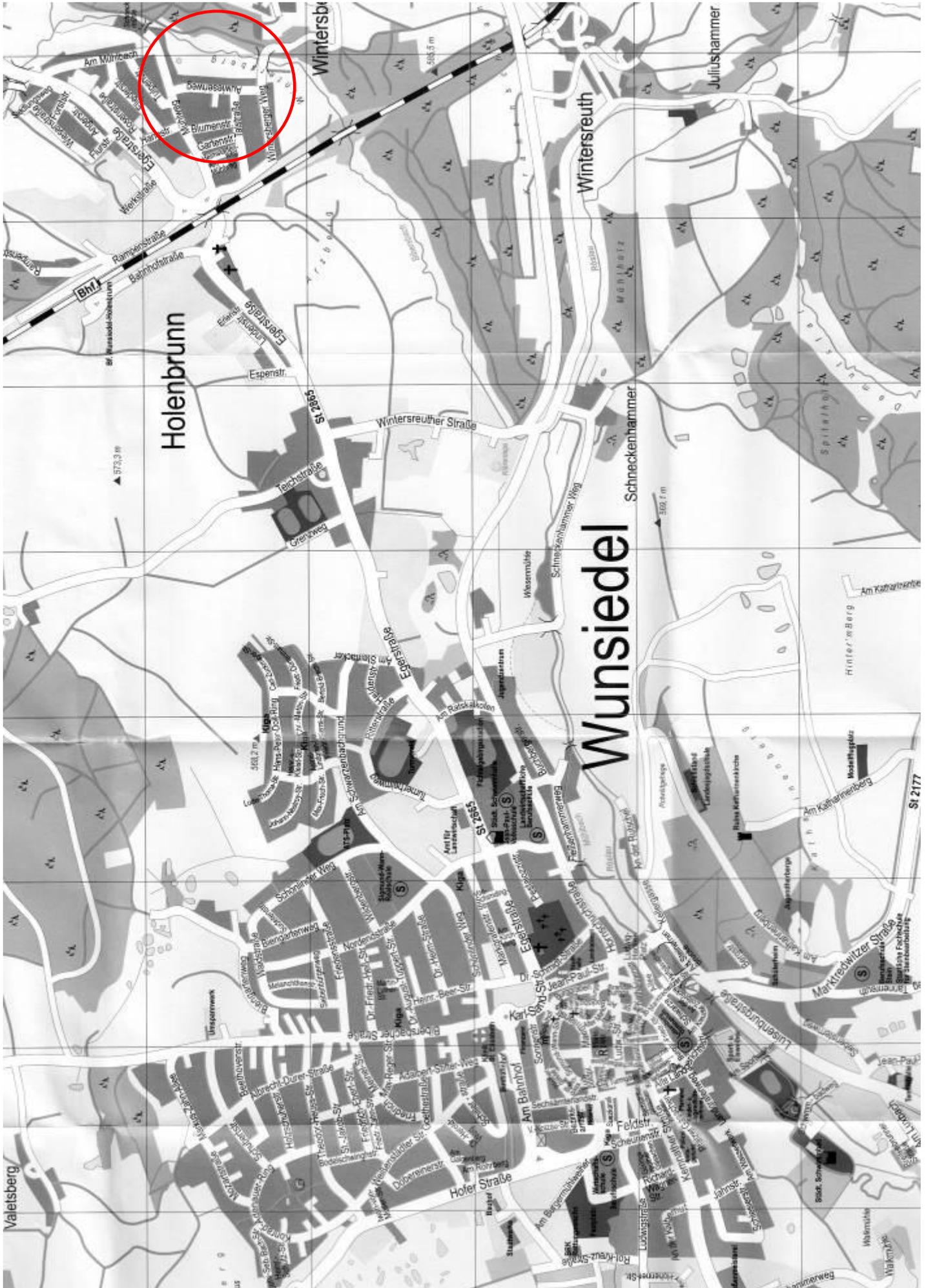
Die Brutto- Grundfläche des Holz- Carports beträgt ca. 29,00 m²

3.1 Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses:

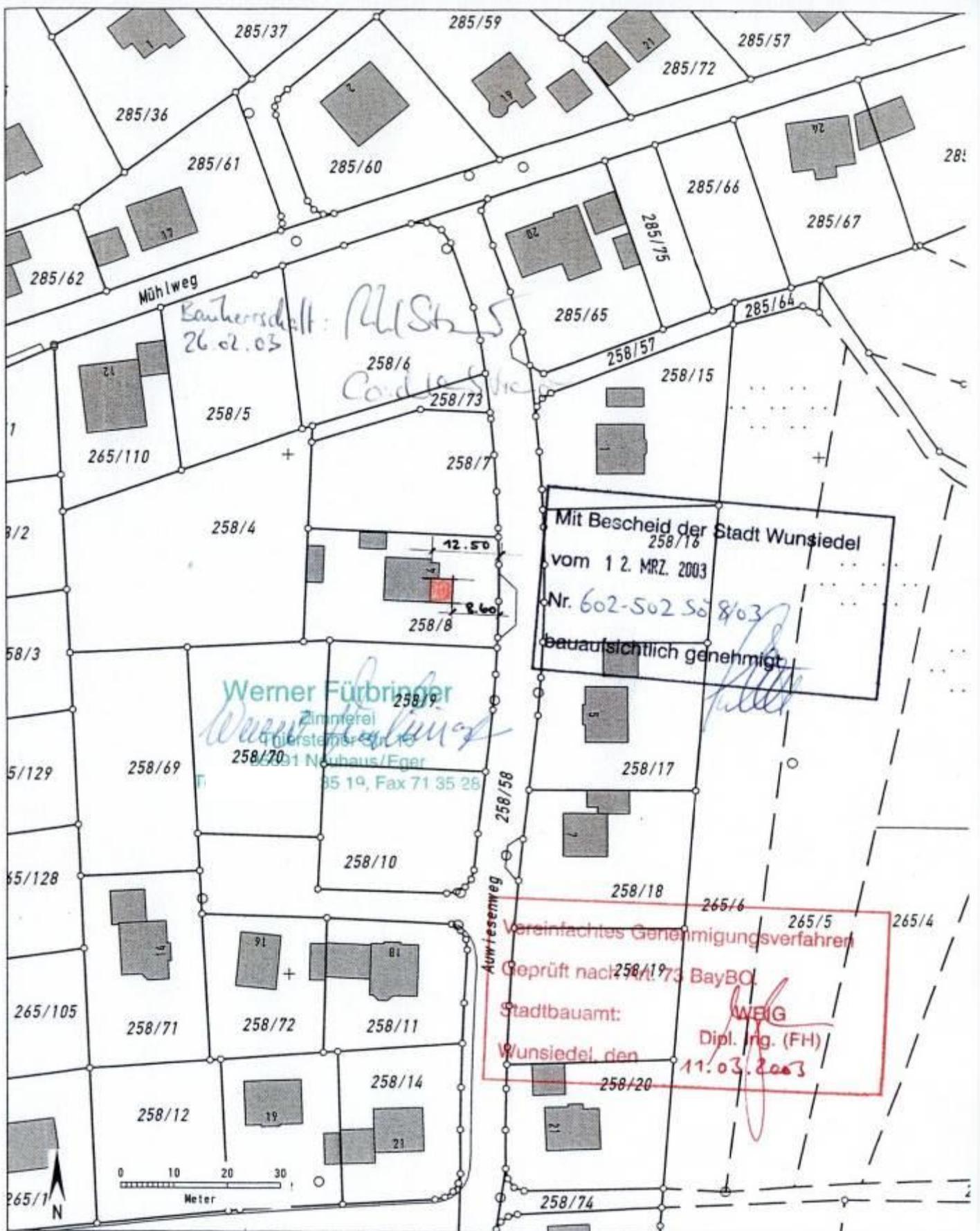
Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Bewertungsgebäudes:

| | | | |
|---|--|---|---------------------------------|
| Wohnen/ Essen: | $8,16 \text{ m} * 3,90 \text{ m} + 2,60 \text{ m} * 1,40 \text{ m} * 0,5$ | = | 33,64 m ² |
| Küche: | $3,62 \text{ m} * 3,44 \text{ m} - 1,50 \text{ m} * 0,80 \text{ m} * 0,5$ | = | 11,85 m ² |
| (Haustechnik: Haustechnikraum ist nicht Bestandteil der Wohnfläche | $2,25 \text{ m} * 1,47 \text{ m}$ | = | 3,31 m ²) |
| Windfang/ Garderobe: | $3,62 \text{ m} * 1,25 \text{ m} + 2,20 \text{ m} * 1,90 \text{ m}$ $- 1,50 \text{ m} * 0,80 \text{ m} * 0,5$ | = | 8,11 m ² |
| Abstellraum: | $1,48 \text{ m} * 1,0 \text{ m}$ | = | 1,48 m ² |
| WC: | $2,0 \text{ m} * 1,0 \text{ m}$ | = | 2,00 m ² |
| Schlafen (Neu): | $4,53 \text{ m} * 3,68 \text{ m}$ | = | 16,67 m ² |
| Eltern: | $4,52 \text{ m} * 2,57 \text{ m} + 4,52 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$ | = | 13,88 m ² |
| Kind 1: | $3,44 \text{ m} * 2,29 \text{ m} + 2,10 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$ $+ 1,34 \text{ m} * 1,40 \text{ m}$ | = | 9,27 m ² |
| Kind 2: | $3,50 \text{ m} * 2,57 \text{ m} + 3,50 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$ | = | 10,75 m ² |
| Kind 3 (Neu): | $3,68 \text{ m} * 2,70 \text{ m} + 3,68 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5 -$ $0,35 \text{ m} * 0,35 \text{ m}$ | = | 11,65 m ² |
| Bad/ WC: | $2,29 \text{ m} * 2,39 \text{ m} + 2,39 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$ | = | 6,67 m ² |
| Flur: | $2,05 \text{ m} * 1,35 \text{ m}$ | = | 2,77 m ² |
| | | = | 128,74 m ² |
| <u>./.</u> 3 % für Innenkonstruktion bzw. Putz | | - | 3,86 m ² |
| | | = | 124,88 m² |
| Terrasse: | $20,0 \text{ m}^2 * 0,25$ | = | 5,00 m ² |
| | | = | 129,88 m ² |
| Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses: | | = | rd. 130,00 m² |

Ortsplan von Wunsiedel (Holenbrunn)



Lageplan M 1:1000



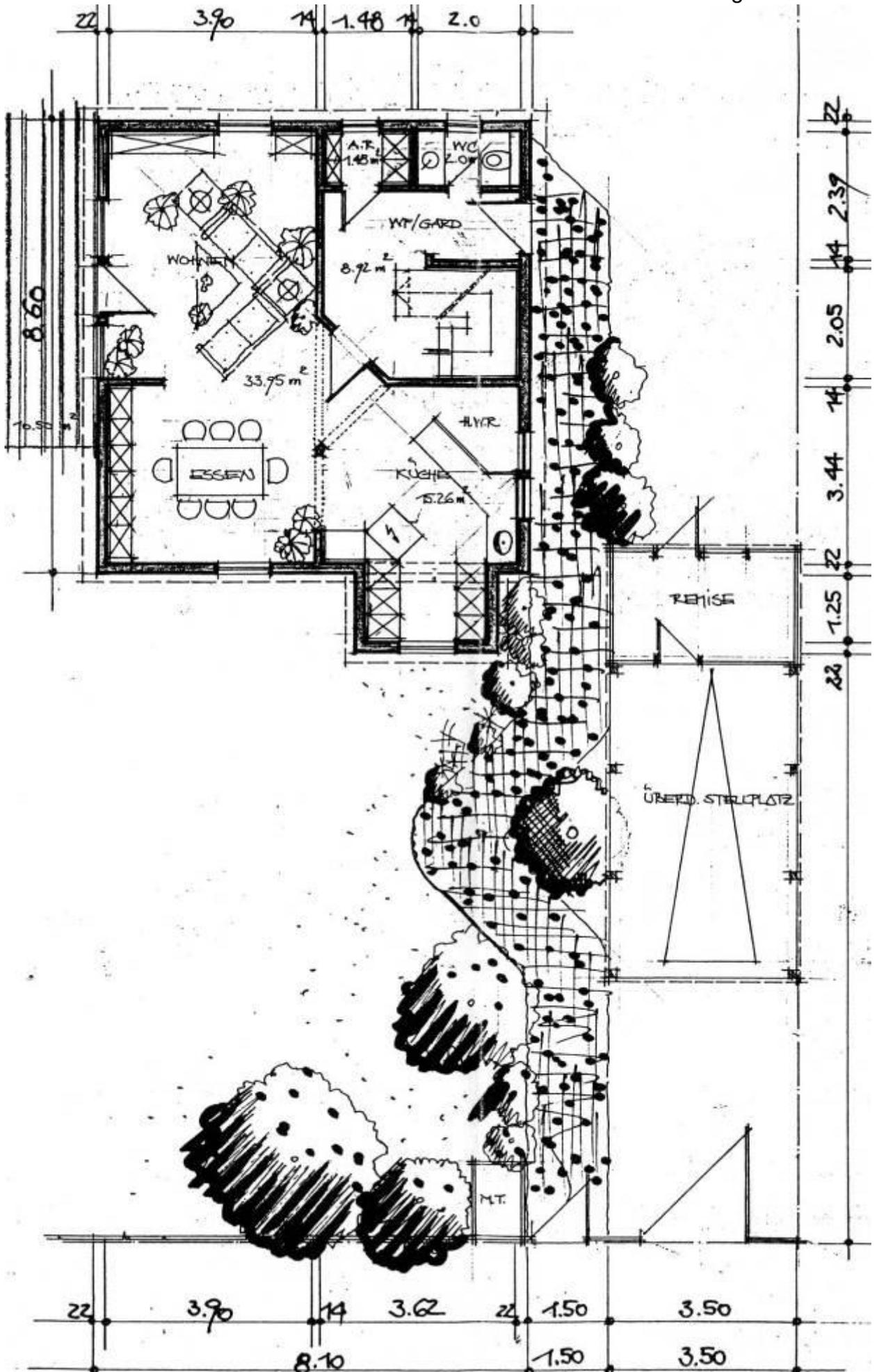
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Holenbrunn

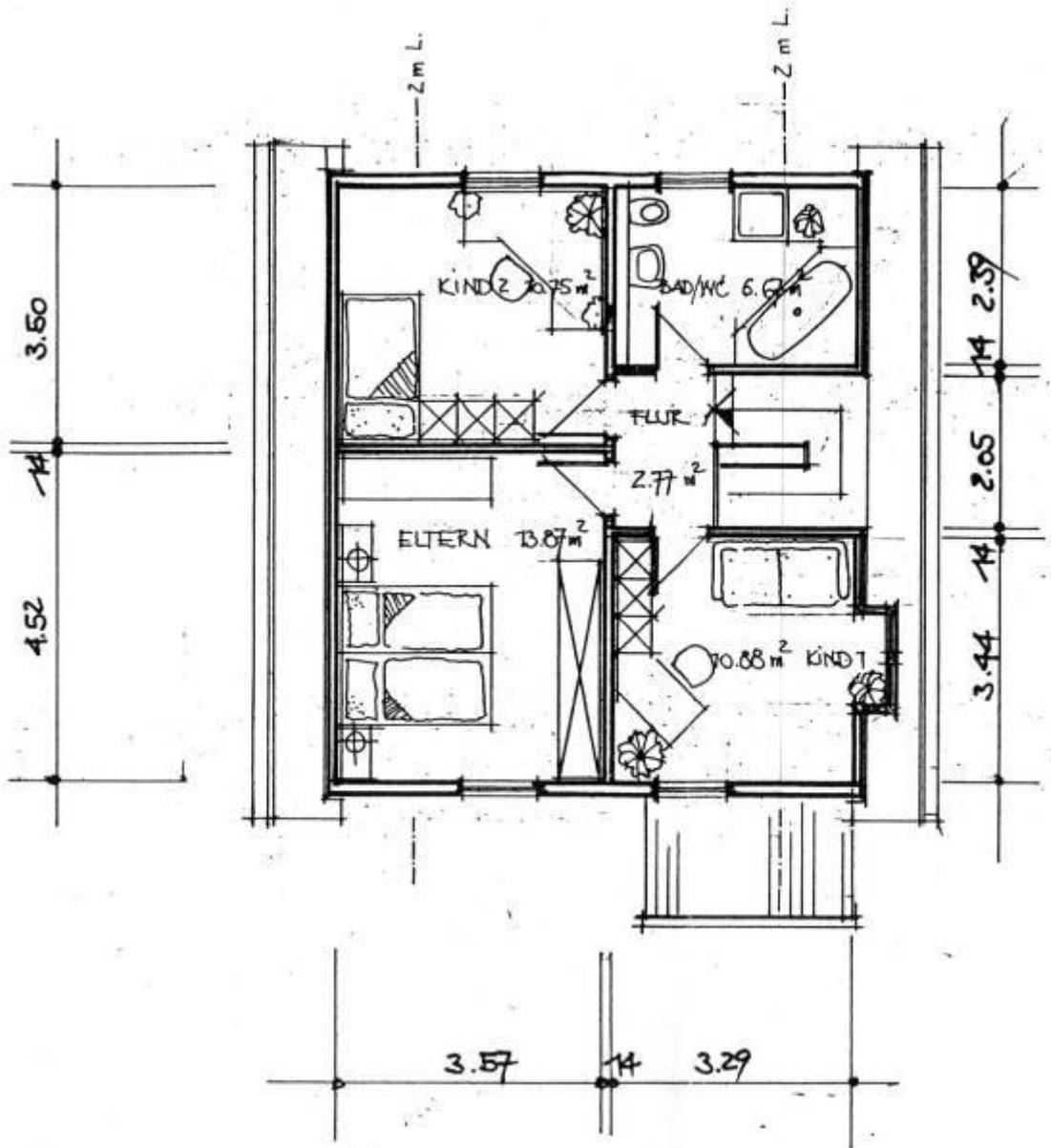
Vermessungsamt Wunsiedel, 06.02.2003



Planunterlagen Grundriss Erdgeschoss

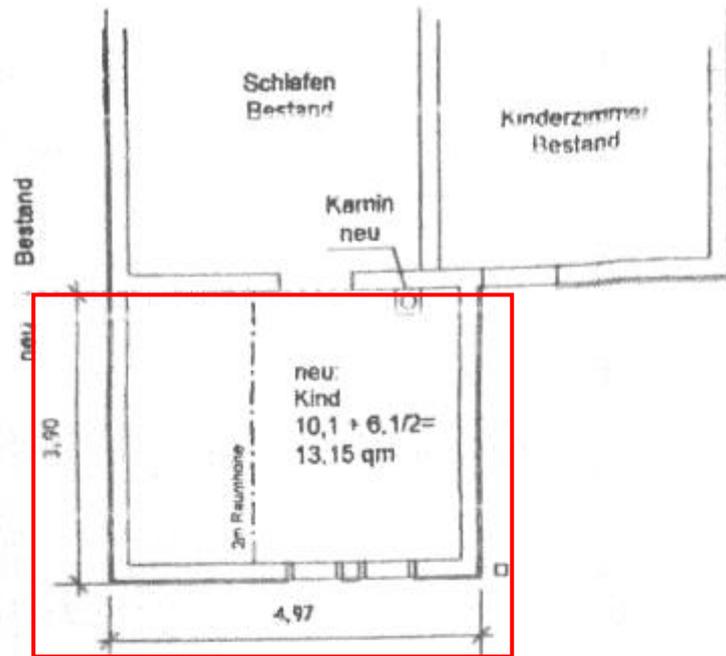


Planunterlagen
Grundriss Dachgeschoss

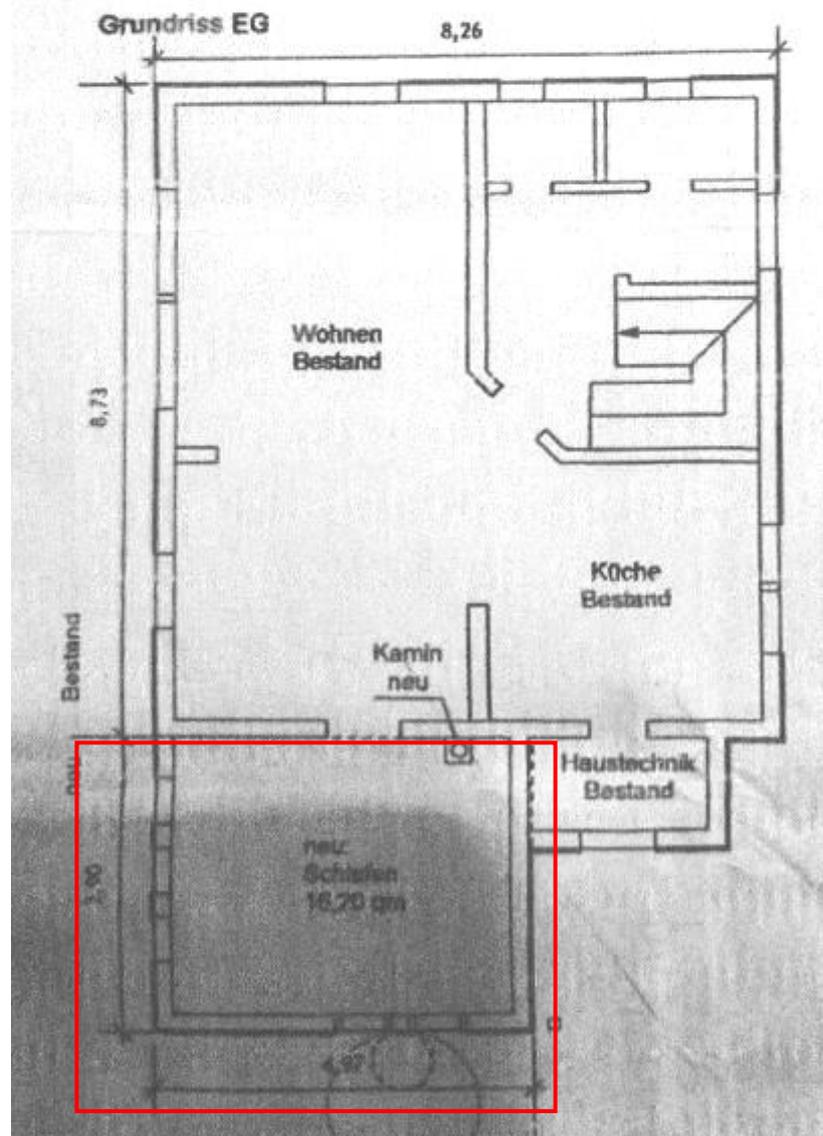


Planunterlagen Grundrisse des Hausanbaus (2003)

Grundriss Anbau
Dachgeschoss (2003)



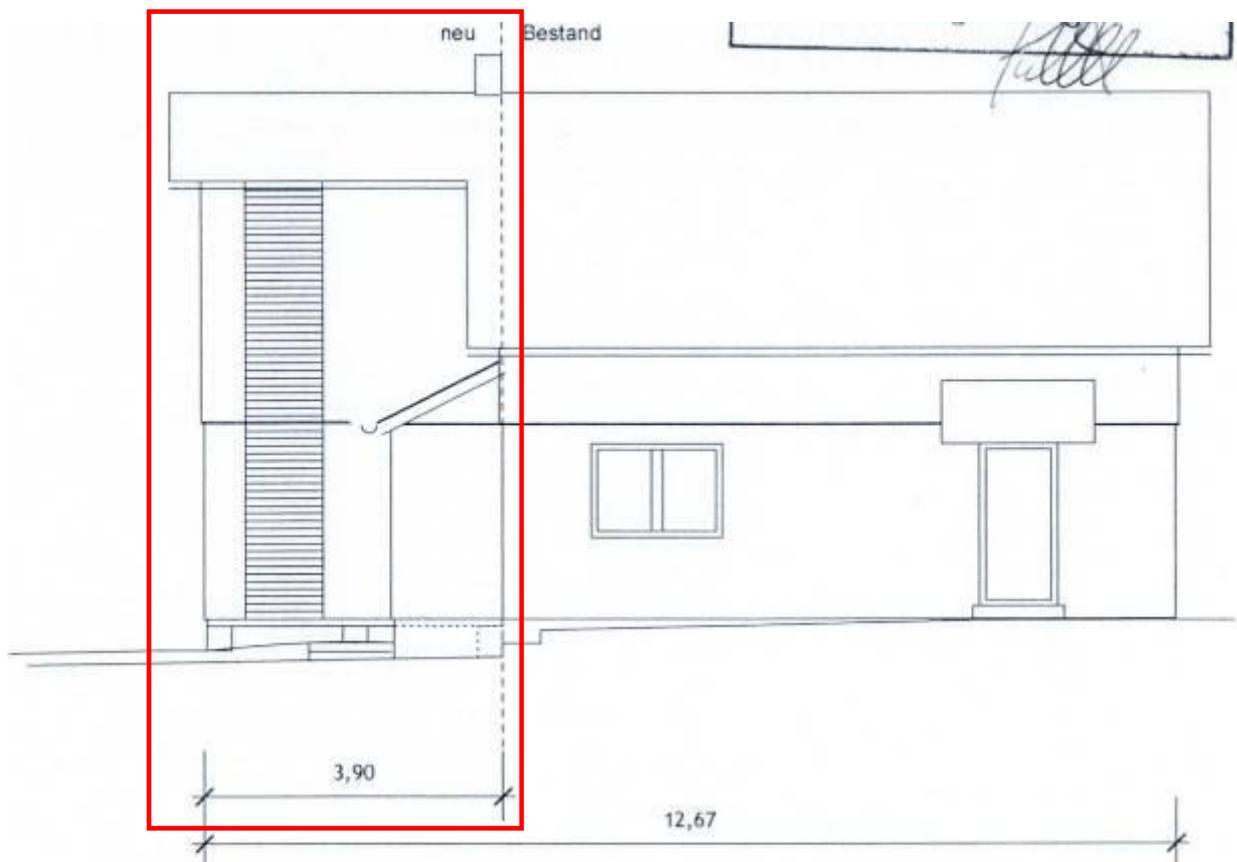
Grundriss Anbau
Erdgeschoss (2003)



Planunterlagen
Ansichten (mit Anbau 2003)

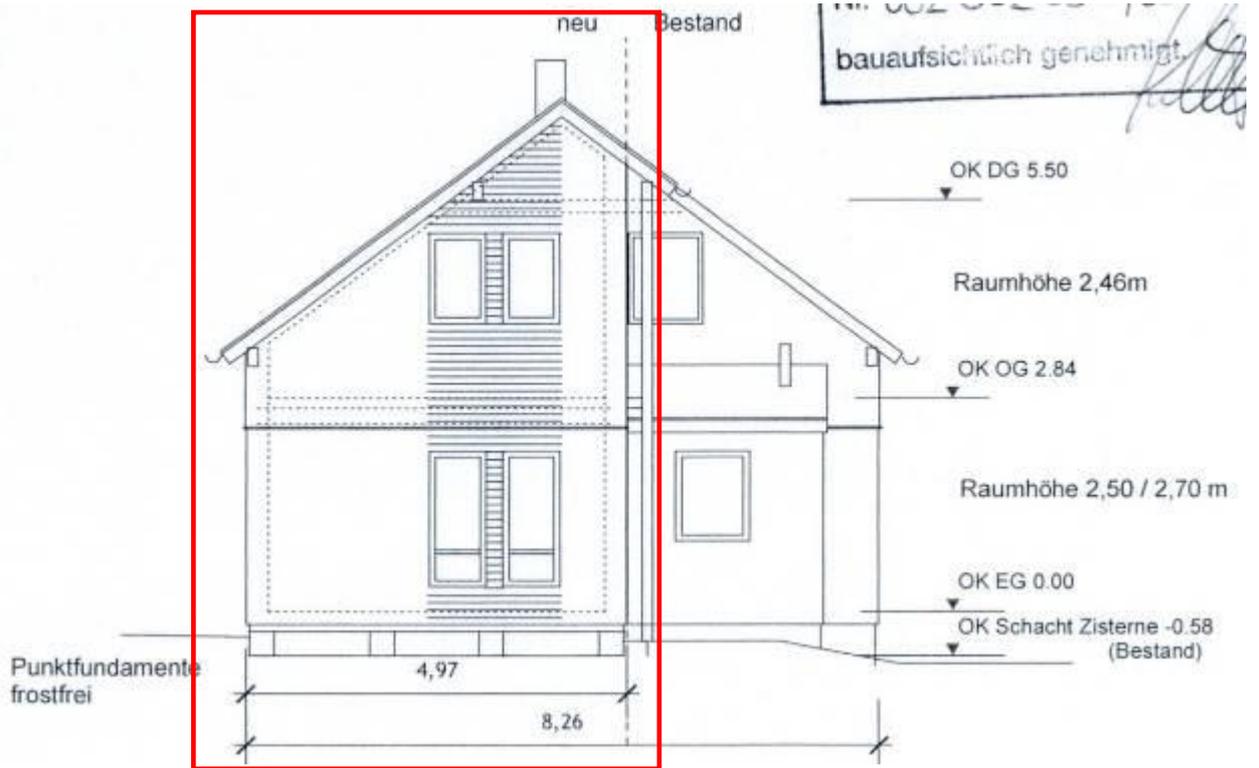


Ansicht von Süden

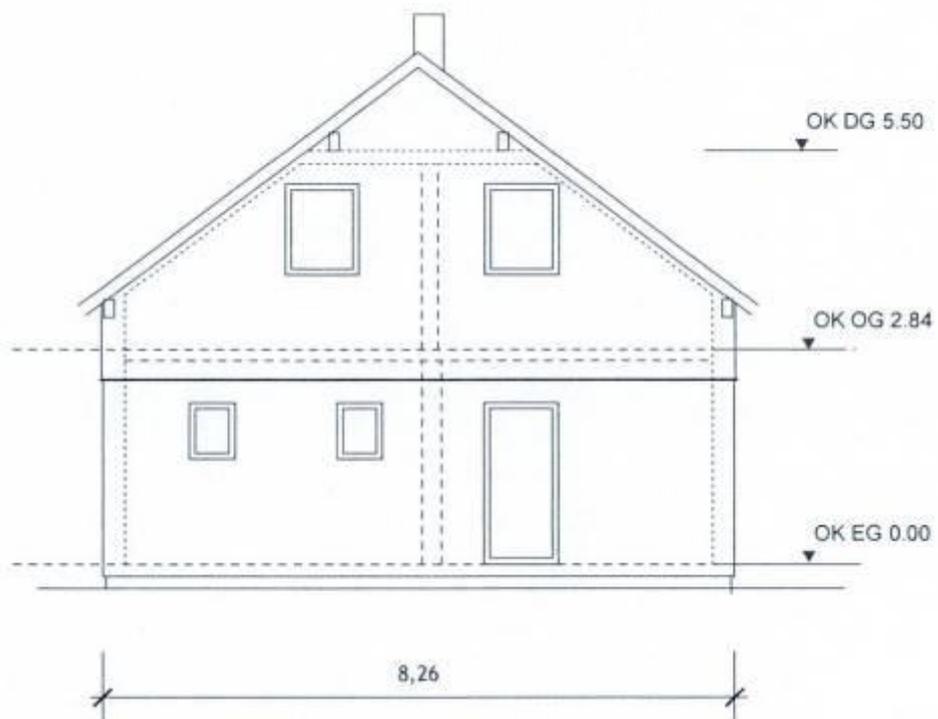


Ansicht von Norden

Planunterlagen



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen

Bildmaterial

Blick auf das zu bewertendes Einfamilienhaus mit Holz-Carport und Remise von der Straße Auwiesenweg. (Ansicht von Nordosten)
Der Eingangs- und Zufahrtsbereich zum Wohnhaus sind gepflastert



Das Bewertungsgebäude verfügt über ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 130 m²



Blick von Nordosten auf das zu bewertendes Wohnhaus. Das Bewertungsobjekt wurde 1998/ 99 erbaut. Im Vordergrund befindet sich der erd- und dachgeschossige Anbau aus dem Jahr 2003



Bildmaterial

Blick auf das Holz- Carport mit Remise (Abstellfläche). Der Carport verfügt über ein Satteldach mit Dachziegel-Eindeckung. Die Nutzfläche des Holz- Carports mit Remise beträgt ca. 29 m²



Im Bild links die kleinere der beiden Holzhütten mit Dachziegeleindeckung



Blick von Südwesten auf das zu bewertende Wohnhaus und einen Teil der Außenanlagen



Bildmaterial

Zu den Außenanlagen zählen eine mit Steinplatten belegte Terrasse. Die Terrasse wird im vorliegenden Gutachten zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet



Blick auf das Wohnhaus von Südosten. Im Vordergrund der Gebäudeanbau aus dem Jahr 2003.

Zu den Außenanlagen zählen gepflegte Rasenflächen, gepflasterte Zugangswege, diverse Klein- und Großhölzer, sowie Hochbeete und Anpflanzungen als Sichtschutz



Blick auf die große Holzhütte. Die große Holzhütte mit Pultdach verfügt über Kunststoffisoliertesfenster und eine Nutzfläche von ca. 15 m².

Die zweite Holzhütte verfügt über ca. 10 m² Nutzfläche.

Planungsunterlagen beider Holzhütten sind nicht vorhanden



Bildmaterial

Bilder der Gas- Etagen- bzw. Zentralheizung (Bj. 1998/99) und des Warmwasserspeichers. Für die Unterstützung der Warmwasseraufbereitung befinden sich zusätzlich zwei Solarmodule auf dem Dach des Wohnhauses. Eine Erneuerung der Heizungsanlage steht in den nächsten Jahren an

