

Az.: 2 K 42/ 23

# GUTACHTEN

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

**Sachverständigenbüro**  
**Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt**

Bismarckstraße 3  
95028 Hof (Saale)

**Sachverständiger für Gebäude-  
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 42/ 23  
05.09.2023

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für den **38/1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. 1, verbunden mit dem  
Sondereigentum am Straßencafé laut Aufteilungsplan Nr. 2,**  
an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücken  
Flst. 168 und 168/ 1 in 95111 Rehau, Ludwigstraße 15 u. Wallstraße 18

Grundbuch	Blatt
<i>Hof</i>	<i>8118</i>
Gemarkung	Flurstück
<i>Rehau</i>	<i>168 und 168/ 1</i>



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 an den  
Grundstücken Flst. 168 und Flst. 168/ 1** wurde zum Stichtag  
15.08.2023 ermittelt mit rd.

**30.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
3.2	Gebäude Wohn- und Geschäftshaus mit Rückgebäude.....	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 .....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1.....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
<b>4.3</b>	<b>Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Ertragswertermittlung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Ertragswertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
5.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	11
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Grundlagen der Sachwertermittlung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
6.2	Erläuterungen der bei der Wertermittlung verwendeten Begriffe .....	17
<b>6.3</b>	<b>Sachwertermittlung für Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 .....</b>	<b>19</b>
6.3.1	Ermittlung d. NHK bezogen auf d. Basisjahr (NHK 2010) Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus .....	20
<b>7</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrswert für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 (Straßencafé).....</b>	<b>24</b>

**Anlagen:**

1	Literaturverzeichnis.....	25
2	Bezeichnung der Nutzfläche und Berechnung d. Brutto- Grundfläche.....	26
3	Ortsplan von Rehau.....	27
4	Lageplan M 1:1000.....	28
5	Planmaterial.....	29
6	Bildmaterial.....	36

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 23.06.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2023
Tag der Ortsbesichtigungen:	15.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Einsichtnahme des zu bewertenden Miteigentumsanteils wurde nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Stadtbauamt Rehau und das Grundbuchamt von Hof, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Hof

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 27)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rehau (ca. 9.500 Einwohner)
Überörtliche Lage:	Rehau liegt ca. 14 km südöstlich von Hof. Direkte Lage an der BAB A 72. Zur BAB A 9 ca. 17 km
innerörtliche Lage:	Zentrale Innenstadtlage von Rehau als Mischgebiet ausgewiesen. Grundstück als Eckgrundstück Ludwigstraße, Krötenseestraße und Wallstraße. Das Grundstück befindet sich ca. 250 m entfernt vom Maxplatz in Rehau
Wohnlage/ Geschäftslage:	Mittlere Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Rehau und in Hof. In Rehau befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte
Art der Bebauung:	Wohn- bzw. Geschäftshaus mit Spielpark, Café, Imbiss und Grillecke im Erdgeschoss. In den Obergeschossen befinden sich eine Arztpraxis und 12 Wohneinheiten
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Ebenes Gelände

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 28)

Straßenfront:	Ludwigstraße 15, ca. 9,33 m Krötenseestraße ca. 30 m Wallstraße, ca. 9,33 m
Grundstücksgrößen:	Flst. 168 ca. 278,0 m <sup>2</sup> Flst. 168/ 1 ca. 2,0 m <sup>2</sup>

Bemerkungen:	Nahezu rechteckiges Grundstück
<b>2.3 Erschließung, Baugrund etc.</b>	
Straßenart:	Innerstädtische Haupt- und Nebenverkehrsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtenden Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Flst. 169 und Flst. 169/ 1
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Grundwasserschäden ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation 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:	MI = Mischgebiet
---------------------------------	------------------

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

## 2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus  
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

### 3. Beschreibung des Gebäudes 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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	ca. 1990
Außenansicht:	Zweilagiger, eingefärbter Spritzputz

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

*Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)*

**(Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente in B 15, ca. 1,50 m tief. Bodenplatte in B 25
Kellerwände:	Wasserdichter Stahlbeton B 25 (Außenwände/ Wanne) Kalksandsteinwände (Innenwände) unverputzt
Außenwände:	Poroton Ziegelmauerwerk mit Thermohaut
Trennwände/ Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk 24 cm; 11,5 cm Trennwände als Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton- Fertigteildecken
Bodenbeläge:	Fliesen- und Teppichböden, sowie Laminatböden auf schwimmendem Estrich
Treppen:	Geschosstreppen als Stahlbetontreppen mit Belag aus Kunststein
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Aussenrolladen
Hauseingangstüren:	Hauseingangstüranlage in schwerer Ausführung mit Kunststofftüren und Isolierverglasung
Zimmertüren:	Röhrenspantüren Kunststoff weiß mit Futter und Bekleidung

Heizung:	Gas- Zentralheizung der Marke Buderus mit Warmwasserspeicher (Bj. 1990)
Sanitäre Installation/ Elektroinstallation:	-
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	„Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl“ als Holzpfettendachstuhl (Mansardendach)/ Dacheindeckung mit Betondachsteinen

### 3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der oberfränkischen Stadt Rehau.

Die Stadt Rehau mit ca. 9.500 Einwohnern befindet sich im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Rehau in einer guten bis mittleren Wohn- und Geschäftslage.

Der zentral gelegene Maxplatz befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 (Straßencafé) ist Bestandteil an den mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücken Flst. 168 und Flst. 168/ 1.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1990 in Massivbauweise erstellt und verfügt über ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Das Bewertungsgebäude ist teilunterkellert.

Im Bewertungsgebäude befinden sich im Erdgeschoss ein Spielpark (Spielothek), ein Straßencafé, ein Imbissraum (Eisverkauf), eine Grillecke und Neben- bzw. WC- Räume. In den Obergeschossen befinden sich eine Arztpraxis und 12 Wohneinheiten.

Zur Bewertung steht der 38/ 1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum am Straßencafé laut Aufteilungsplan Nr. 2 (Aufteilungsplan Seite 29)

Der Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 (Straßencafé) selbst befindet sich straßenseitig zur Ludwigstraße. Die Gesamtnutzfläche des Straßencafés beträgt laut Aufteilungsplanung ca. 27 m<sup>2</sup>. Das Straßencafé verfügt über eine Theke und mehrere Sitzplätze. Des Weiteren befinden sich im zu bewertenden Miteigentumsanteil ein Damen- und ein Herren WC.

Alle im vorliegenden Gutachten beschriebenen Angaben und Daten wurden anhand der vorliegenden Planungsunterlagen (Aufteilungsplanung) und Beschreibungen erstellt. Eine Einsichtnahme des zu bewertenden Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 (Straßencafé) wurde nicht gewährt. Über den Ausstattungsstandard bzw. Ausstattungszustand können keine Angaben gemacht werden.

Der Gesamteindruck des Bewertungsgebäudes von außen ist als gut zu bezeichnen. Eine Gebäudeeinsichtnahme war nur bedingt durchführbar. Eingesehen wurden zum Wertermittlungstichtag die Treppenhäuser und das Kellergeschoss.

### 3.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind auf den Bewertungsgrundstücken Flst. 168 und Flst. 168/ 1 nicht vorhanden. Das Grundstück ist komplett mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **38/ 1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. 1, verbunden mit Sondereigentum am Straßencafé laut Aufteilungsplan Nr. 2**, an den mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücken Flst. 168 und Flst. 168/ 1 in 95111 Rehau, Ludwigstraße 15 und Wallstraße 18 zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2023 ermittelt.

##### 4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	8118	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Rehau	168	278 m <sup>2</sup>
	168/ 1	2 m <sup>2</sup>
		280 m <sup>2</sup>

##### 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 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.

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 Vergleichsverfahren (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 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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 die anteilige Grundstücksfläche an den Flst. 168 und Flst. 168/ 1

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 Hof **60,00 €/ m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

**Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: rd. 60,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)**

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15.08.2023
Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgrößen		
Flst. 168	=	278,0 m <sup>2</sup>
Flst. 168/ 1	=	<u>2,0 m<sup>2</sup></u>
	=	280,0 m <sup>2</sup> (Gesamtgrundstücksfläche (1.000/ 1.000))
<b>Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 (38/ 1.000)</b>	=	<b>ca. 10,5 m<sup>2</sup></b> (anteilige Grundstücksfläche)
Art der Bebauung:	=	MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 168 und Flst. 168/ 1	frei	10,5	60,00	630,00
Summe		10,5		630,00

Der „**anteilige**“ **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 insgesamt **630,00 €**.

## 5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

### 5.1 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 bebauten 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.

## 5.2 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.

**5.3 Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 1**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	tatsächliche Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
Wohn- und Geschäftshaus	Nutzung/ Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€)
<b>Miteigentumsanteil SE- Nr. 1</b>	Straßencafé	27,00	0,00	0,00	0,00
Summe		27,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
Wohn- und Geschäftshaus	Nutzung/ Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€)
<b>Miteigentumsanteil SE- Nr. 1</b>	Straßencafé	27,00	8,25	222,75	2.673,00
Summe		27,00		222,75	2.673,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.673,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.673,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>694,98 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.978,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 630,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>31,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.946,52 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,374</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 31.872,32 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 630,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 32.502,32 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 (Straßencafé)</b>	<b>= rd. 32.500,00 €</b>

Der **Ertragswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1** an den Grundstücken **Flst. 168** und **Flst. 168/ 1** wird zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 mit rd.

**32.500,00 €** geschätzt.

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Bezeichnung der Nutzflächen wurden den vorhandenen, durch das Grundbuchamt und das Stadtbauamt Rehau zur Verfügung gestellten Planunterlagen (Aufteilungsplanung) entnommen.

### **Rohertrag**

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 €/m<sup>2</sup> 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.

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

Das 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1990 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 33 Jahre =) 35 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 35 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 33 Jahren =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

### **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.

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 6. Grundlagen der Sachwertermittlung

### 6.1 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.



## 6.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 – anscheinlich 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 erzielenden 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.

**6.3 Sachwertermittlung für den Miteigentumsanteil SE- Nr. 1**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohn- und Geschäftshaus <b>Straßencafé</b>
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto- Grundfläche (BGF): 38/ 1.000 Miteigentumsanteil	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 15.08.2023 (2010 = 100)</b>	177,9
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.405,41 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude	59.027,22 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	59.027,22 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 68 Jahre 35 Jahre 48,53 % 28.645,91 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.381,31 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	30.381,31 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>30.381,31 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 0,00 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 30.381,31 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 630,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 31.011,31 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× 0,75
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 23.258,48 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1</b>	= 23.258,48 €
	<b>rd. 23.500,00 €</b>

Der **Sachwert** des **Miteigentumsanteils SE- Nr. 1** an den Grundstücken **Flst. 168** und **Flst. 168/ 1** wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2023 mit rd.

**23.500,00 €** geschätzt.

Außenanlagen:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 0,00 % der Gebäudewerte insg.)	0,00 €
Summe	0,00 €

### **6.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

**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	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,0 %	55,0 %	0,0 %	0,0 %

#### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	45,0	317,25
3	860,00	55,0	473,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			790,25
gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

790,25 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 790,25 €/m<sup>2</sup> BGFrd. **790,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto- Grundfläche BGF) 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 erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

(siehe Ertragswertberechnung Seite 14)

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

**Marktanpassungsfaktor**

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden 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 eines Marktanpassungsfaktors. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 7.1 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 Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **32.500,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **23.500,00 €** ermittelt.

### 7.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter 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**  $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[23.500,00 \text{ €} \times 0,400 + 32.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 30.000,00 \text{ €}$ .

**8. Verkehrswert des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 (Flst. 168 und Flst. 168/ 1)**

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **32.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **23.500,00 €** ermittelt.

Der aus den **Verfahrensergebnissen** ermittelte **Verkehrswert** des **38/ 1.000 Miteigentumsanteils SE- Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum am Straßencafé, laut Aufteilungsplan Nr. 2**, an den mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücken in 95111 Rehau, Ludwigstraße 15 und Wallstraße 18

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt <i>8118</i>
Gemarkung <i>Rehau</i>	Flurstücke <i>168 und 168/ 1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2023 mit rd.

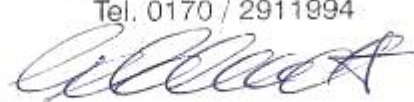
**30.000,00 €**

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 05. September 2023

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



## 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 (BAAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAAnz 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. Bezeichnung der Nutzfläche des zu bewertenden Miteigentumsanteils und Berechnung der anteiligen Brutto- Grundfläche (BGF)

### 2.1 Bezeichnung der Nutzfläche des zu bewertenden Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 laut vorliegender Aufteilungsplanung

#### Miteigentumsanteil SE- Nr. 1:

Straßencafé im Erdgeschoss (38/ 1.000 Miteigentumsanteil): **27 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Nutzfläche des Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 beträgt ca. 27 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Berechnung der Brutto- Grundfläche des zu bewertenden Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 (Straßencafé) laut Aufteilungsplanung

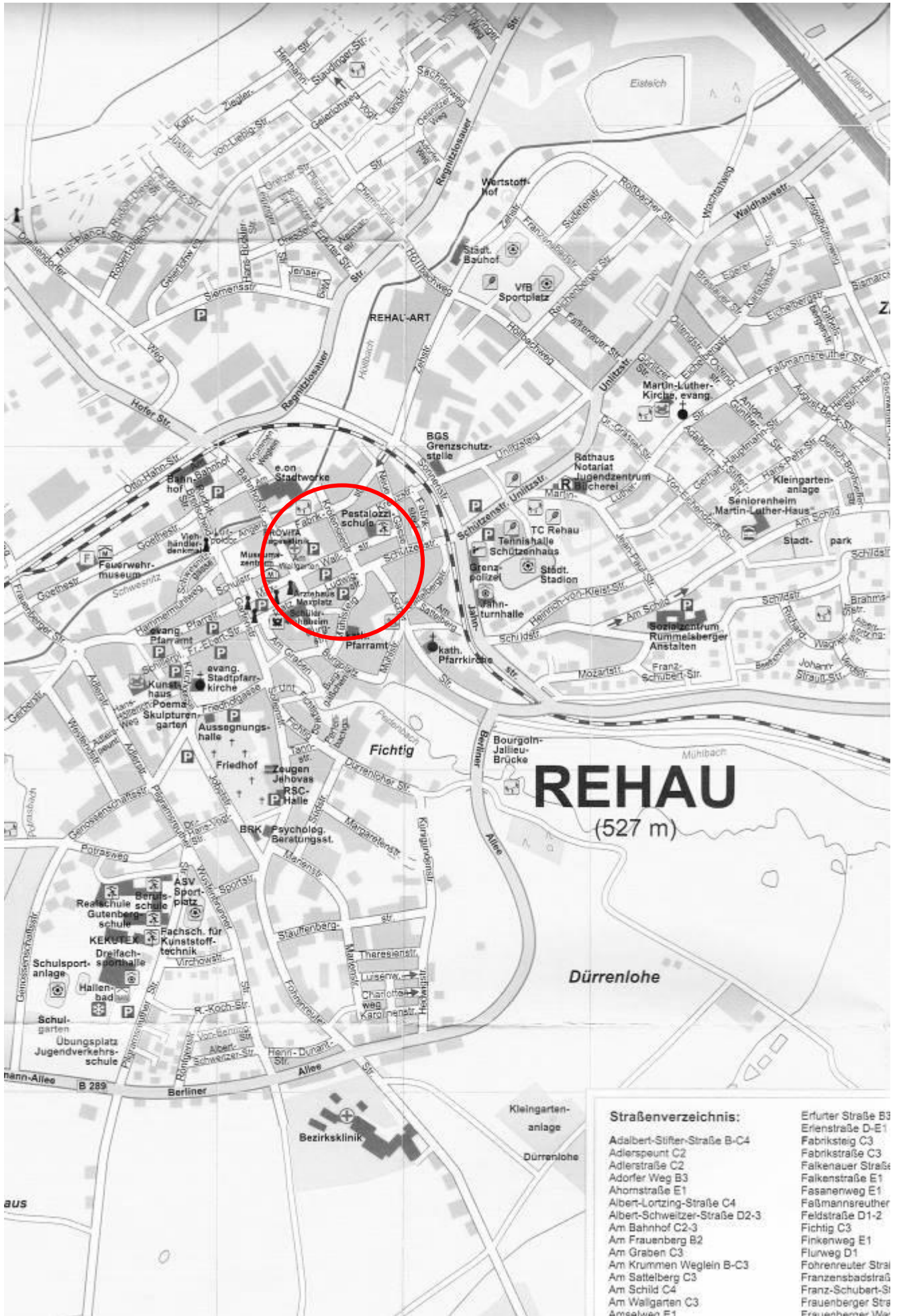
#### Gesamte Brutto- Grundfläche (1.000/ 1.000) des Wohn- und Geschäftshauses:

Erdgeschoss:	29,99 m * 9,115 m	=	273,36 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss:	29,99 m * 9,115 m + 0,50 m * 3,60 m + 0,50 m * 3,24 m + 3,80 m * 0,50 m – 7,26 m * 3,30 m	=	258,05 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss:	29,99 m * 9,115 m + 0,50 m * 3,60 m + 0,50 m * 3,24 m + 3,80 m * 0,50 m – 7,26 m * 3,30 m	=	258,05 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	29,99 m – 1,75 m * 9,115 m – 1,75 m + 3,80 m * 1,375 m – 7,26 m * 3,30 m	=	189,25 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss:	15,74 m * 9,115 m – 3,875 m * 1,65 m * 2	=	130,68 m <sup>2</sup>
Gesamte Brutto Grundfläche (1.000/ 1.000)		=	<u>1.109,39 m<sup>2</sup></u> <b>= rd. 1.110,00 m<sup>2</sup></b>

Die gesamte Brutto- Grundfläche (BGF) des Wohn- und Geschäftshauses beträgt ca. 1.110,00 m<sup>2</sup>

**Der 38/ 1.000 Miteigentumsanteil SE- Nr. 1 (Straßencafé) am Gesamtgrundstück beträgt somit ca. 42,00 m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche (BGF)**

Ortsplan von Rehau



**Straßenverzeichnis:**

- Adalbert-Stifter-Straße B-C4
- Adlerspout C2
- Adlerstraße C2
- Adorfer Weg B3
- Ahomstraße E1
- Albert-Lortzing-Straße C4
- Albert-Schweitzer-Straße D2-3
- Am Bahnhof C2-3
- Am Frauenberg B2
- Am Graben C3
- Am Krümmen Weglein B-C3
- Am Sattelberg C3
- Am Schild C4
- Am Wallgarten C3
- Amselweg E1

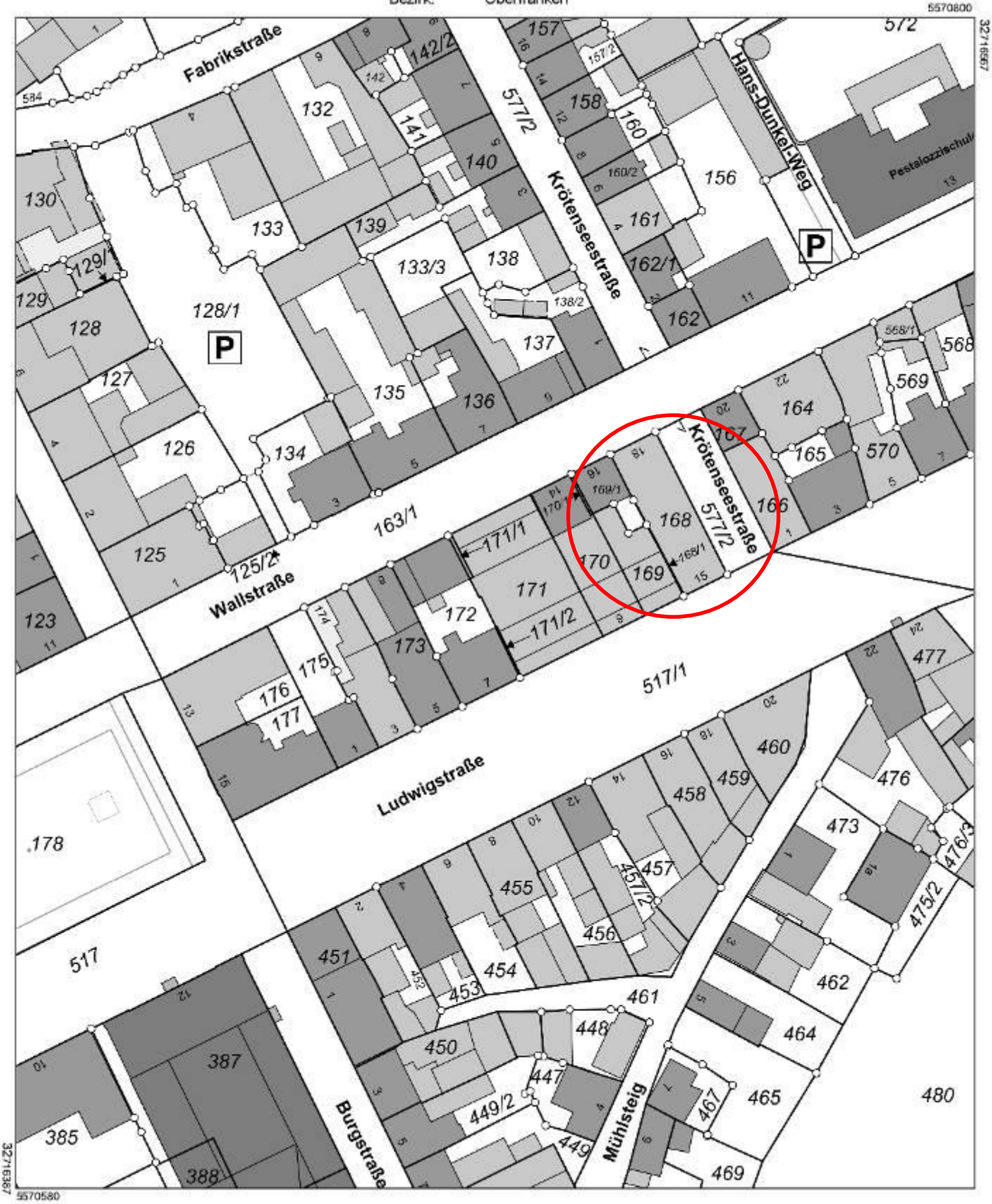
- Erfurter Straße B3
- Erlenstraße D-E1
- Fabriksteig C3
- Fabrikstraße C3
- Falkenauer Straße
- Falkenstraße E1
- Fasanenweg E1
- Faßmannsreuther
- Feldstraße D1-2
- Fichtig C3
- Finkenweg E1
- Flurweg D1
- Föhrenreuter Stral
- Franzenbadstraße
- Franz-Schubert-Stra
- Frauenberger Stra
- Frauenberger Weg



Lageplan M 1: 1000

Flurstück: 168  
Gemarkung: Rehau

Gemeinde: Stadt Rehau  
Landkreis: Hof  
Bezirk: Oberfranken

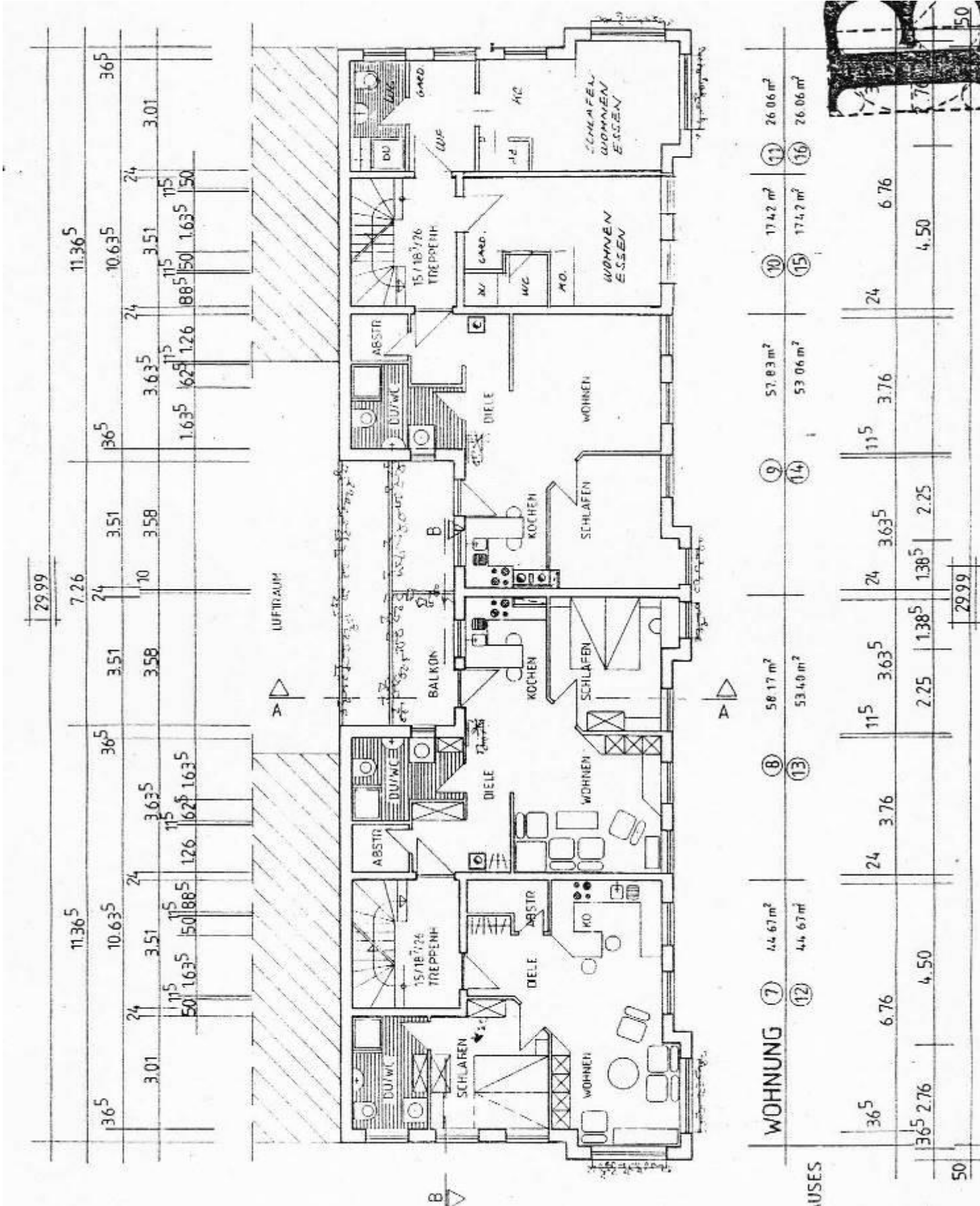


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

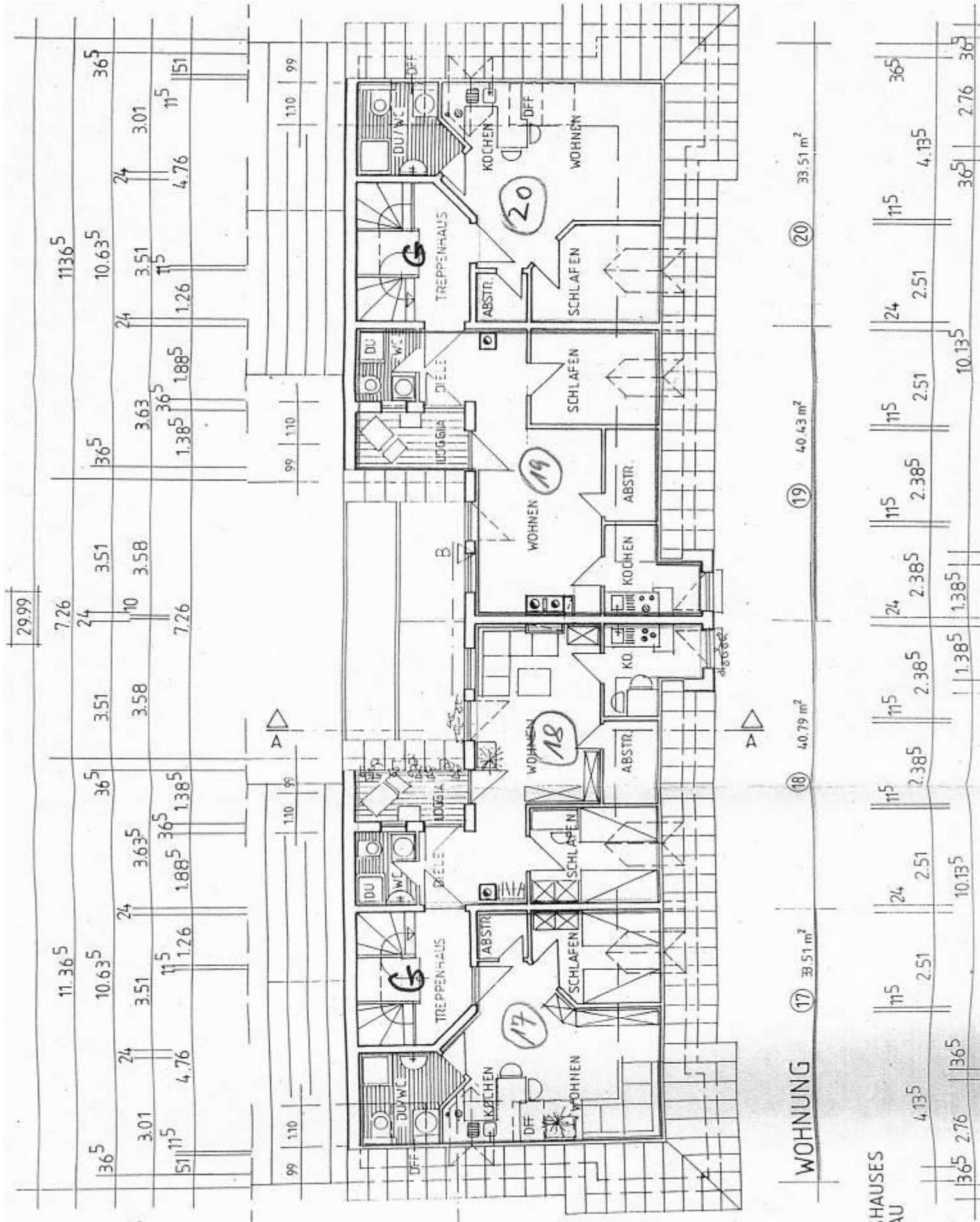




Grundriss I. und II. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



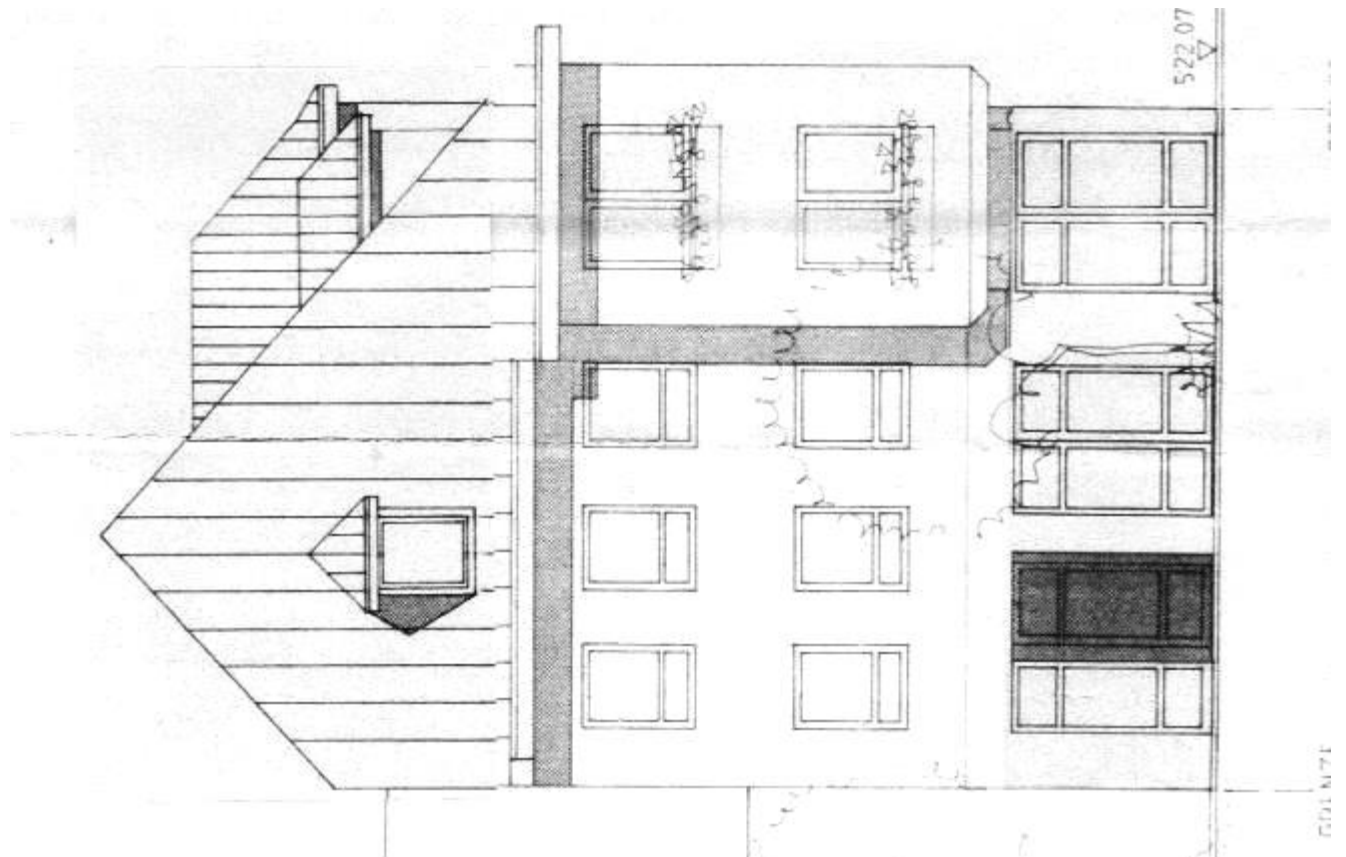
HAUSES  
AU



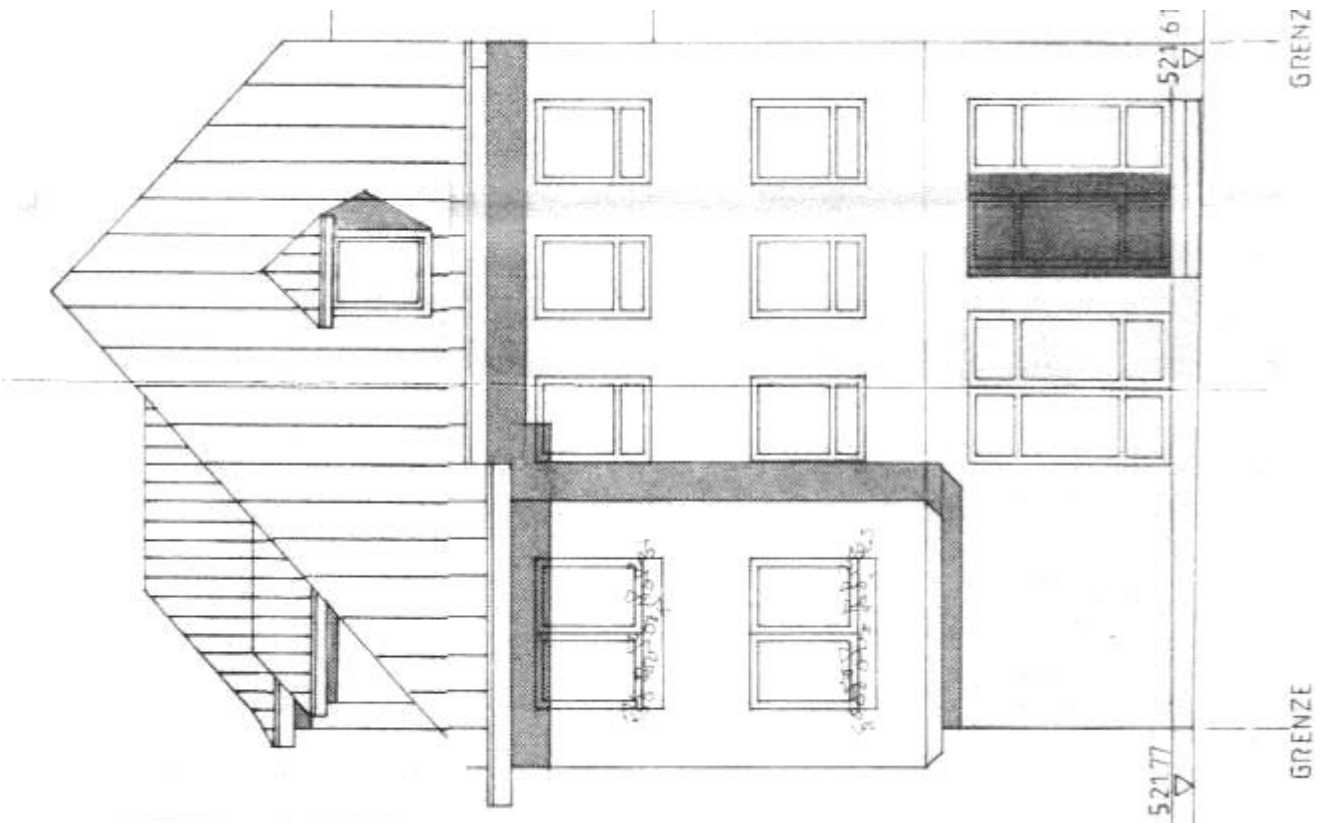




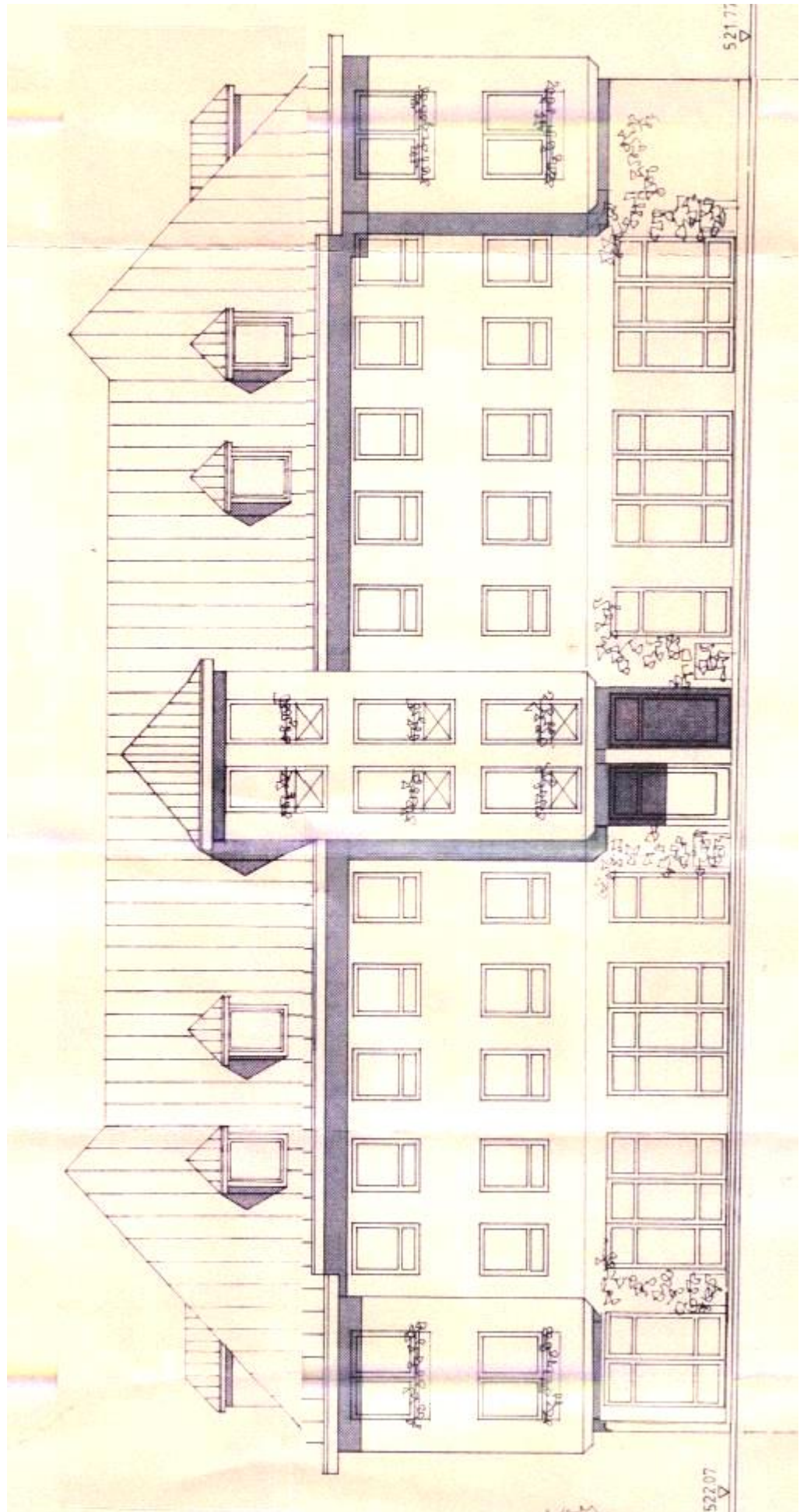
**Ansicht von der Ludwigstraße**



**Ansicht von der Wallstraße**



**Ansicht von der Krötenseestraße**





**Bildmaterial**

Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von der Ludwigstraße. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1990 erbaut



Im Bewertungsgebäude befinden sich im Erdgeschoss ein Spielpark (Spielothek), ein Straßencafé, ein Imbissraum/ Eisverkauf, eine Grillecke und Neben- bzw. WC- Räume. In den Obergeschossen befinden sich eine Arztpraxis und 12 Wohneinheiten



Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert des 38/ 1.000 Miteigentumsanteils SE- Nr. 1 (Straßencafé) ermittelt. Die Nutzfläche des Straßencafés beträgt ca. 27 m<sup>2</sup>. Der Eingang befindet sich in der Ludwigstraße



**Bildmaterial**

Blick auf das Bewertungsgebäude von der Krötensee-  
straße. Das Straßencafé war  
zum Ortstermin geschlossen.  
Eine Gebäudeeinsichtnahme  
wurde nicht ermöglicht



Blick auf das Wohn- und Ge-  
schäftshaus von der Krötensee-  
straße, Ecke Wallstraße.  
Über den Ausstattungs- bzw.  
Innenraumzustand können  
Mangels Einsichtnahme keine  
Angaben gemacht werden



Blick auf das Wohn- und  
Geschäftshaus von der  
Wallstraße.  
Das Gebäude und die Wohn-  
einheiten sind sowohl von der  
Ludwigstraße 15, als auch von  
der Wallstraße 18 erschlossen





**Bildmaterial**

Im Heizungsraum befindet sich eine Gaszentralheizung der Marke Buderus.  
(Baujahr 1990)



Im Heizungsraum befindet sich zudem ein Warmwasserspeicher

