

Az.: 3 K 78/ 24

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 78/ 24
31.03.2025

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude** bebaute **Grundstück Flst. 116** in 95659 Arzberg, Thiersheimer Str. 19

Grundbuch
Wunsiedel
Gemarkung
Arzberg

Blatt
3189
Flurstück
116



Der **Verkehrswert** des **Bewertungsgrundstückes Flst. 116** wurde zum Stichtag 28.02.2025 ermittelt mit rd.

225.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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 Zweifamilienhaus m. Doppelgarage und Nebengebäude	6
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansichten	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung.....	7
3.4	Aussenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück Flst. 116.....	9
4.1	Grundstücksdaten.....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 116.....	10
5.	Grundlagen der Ertragswertermittlung.....	11
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	11
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	12
5.3	Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 116	14
6.	Grundlagen der Sachwertermittlung.....	18
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	19
6.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 116	22
6.3.1	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Zweifamilienhaus	23
6.3.2	Ermittlung d. NHK Basisjahr (NHK 2010) Nebengebäude	24
7	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 116.....	28

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis.....	29
2	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen und der Brutto- Grundflächen	30
3	Ortsplan von Arzberg.....	32
4	Lageplan M 1:1000	33
5	Planmaterial.....	34
6	Bildmaterial.....	38

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 05.02.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	28.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde mit Vertretern der Eigentümer am 28.02.2025 durchgeführt
Mieter:	Die Wohneinheit im Obergeschoss war zum Ortstermin bewohnt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Arzberg, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel, Grundbucheinsicht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 32)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Arzberg, ca. 5.050 Einwohner
innerörtliche Lage:	Innenstadtlage von Arzberg als Mischgebiet ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Thiersheimer Straße
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich am Ort und in Wunsiedel
Lage/ Entfernungen:	Entfernung nach Wunsiedel ca. 16 km. Entfernung zur Bundesautobahn A 93 ca. 7 km. Entfernung zur Tschechischen Grenze ca. 8 km
Art der Bebauung:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage u. Nebengebäude
Immissionen:	Evtl. Lärmbeeinträchtigung durch die direkte Lage an der Thiersheimer Straße
topografische Grundstückslage:	Gelände mit Gefälle nach Nordosten und Ausrichtung nach Südwesten

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 33)

Straßenfront:	Thiersheimer Straße, ca. 27 Meter
mittlere Tiefe:	ca. 20 m

Grundstücksgröße: Flst. 116, ca. 535 m²
 Bemerkungen: Nahezu rechteckiges Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Hauptdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: Bituminös befestigt mit einseitigem Gehweg

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: Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Flst. 115 und Flst. 115/ 3 (Nebengebäude)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Feuchtigkeitsschäden in Teilen des Untergeschosses (Doppelgarage) erkennbar

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 im Grundbuch des Amtsgerichts von Wunsiedel, Gemarkung Arzberg Keine werterheblichen Eintragungen 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: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude (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 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 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude
Baujahr:	Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus. Baujahr ca. 1932 Das Baujahr des Nebengebäudes ist nicht bekannt
Modernisierungen:	Modernisierungen wurden ab 2021 durchgeführt <ul style="list-style-type: none"> - Einbau einer neuen Pelletheizung - Erstellung Dachgauben und neue Dacheindeckung - Teilweise Modernisierung der Innenausstattungen - Fassadensanierung
Außenansicht:	Verputzte Fassade mit neuem Fassadenanstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Beschreibung laut Eingabeplanung, Abweichungen sind möglich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Geschosse in Mauerwerk 30 cm
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bodenbeläge:	Bodenbeläge als Holzparkettböden, einfache PVC- Böden, Fliesenböden und Teppichbelag
Fenster:	Kunststoff- Isolierglasfenster, teilweise noch alte Holzfenster mit Doppelverglasung; Glasbausteine
Heizung:	Eine neue Pelletheizung der Marke ÖkoFEN (Condens) mit Brennwerttechnik und Pellet- Speicher, sowie ein Warmwasserspeicher (1.000 Liter) wurde im Jahr 2021 eingebaut. Zusätzliche Warmwasser- und Heizungsunterstützung mittels vier Solarkollektoren mit insgesamt 10 m ² Kollektoren- Fläche

	Als Heizkörper sind teilweise noch einfache Rippenheizkörper vorhanden. Ein Einbau neuer Heizkörper wird kostenmäßig berücksichtigt
Elektroinstallationen:	Teilweise einfache Elektroinstallationen, nicht dem Stand der Technik entsprechend. Eine Modernisierung der Elektrotechnik wird im vorliegenden Gutachten kostenmäßig berücksichtigt
Dachkonstruktion:	„zimmermannsmäßiger“ Holzdachstuhl mit neuen Dachgauben
Dacheindeckung:	Dacheindeckung als neue Dachziegeleindeckung, Gauben mit Verblechungen. Nebengebäude mit Bitumendachbahn- Eindeckung

3.4 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibung

Das mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flst. 116 befindet sich in Arzberg. Die Stadt Arzberg gehört zum Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken im Freistaat Bayern.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes Flst. 116, Gemarkung Arzberg beträgt ca. 535 m². Das Bewertungsgrundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Arzberg, direkt an der Thiersheimer Straße. Die Hauptausrichtung des Bewertungsgebäudes liegt in Richtung Südwesten.

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen eine Ortsbesichtigung am 28.02.2025, Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Arzberg, sowie Auskünfte durch die Vertreter der Eigentümer.

Der Bau- und Ausstattungsstandard der Bewertungsgebäude ist nach Einschätzung des Sachverständigen als einfach bis gehoben zu bezeichnen.

Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1932 in Massivbauweise erbaut. Das Gebäude verfügt über ein Erd- und Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Das Objekt ist teilunterkellert. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 127 m². Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 96 m². Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 83 m². Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt somit rd. 306 m².

Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde ursprünglich als Gewerbefläche mit Büro, zwei Werkstatträumen, einem Lackierraum, sowie einem Lagerraum genutzt. Die Erdgeschossesebene wurde durch die Eigentümer in den letzten Jahren zu zusätzlichem, einfachem Wohnraum und Lagerfläche für beide Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoß umgestaltet.

Die ehemalige Gewerbefläche im Erdgeschoss wird durch den Sachverständigen nicht als gesonderte, eigenständige Wohneinheit gerechnet, da aufgrund der Raumaufteilungen und fehlender Sanitäranlagen etc. eine ausschließlich wohnliche Nutzung nur eingeschränkt gegeben ist.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 96 m² große Wohneinheit mit zwei Wohnzimmern, zwei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer, Büroraum (Hobby) und Flur.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Handwaschbecken. Das WC ist nur über das Treppenhaus erschlossen.

Vom Wohnzimmer aus ist zudem ein ca. 6 m² großer Balkon erschlossen. Einzelne Wohnräume der Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sind als gefangene Räume zu bezeichnen, welche nicht über den Innenflur, sondern nur über andere Wohnräume erschlossen sind. An verschiedenen Stellen im Außenwandbereich sind zudem leichte Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Eine Sanierung hierfür ist erforderlich.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit ca. 83 m² Wohnfläche. Die Wohneinheit verfügt über insgesamt vier Räume und eine Küche. Das Badezimmer ist nur über das Treppenhaus erschlossen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Handwaschbecken. Drei Räume der Wohnung sind als „gefangene Räume“ zu bezeichnen, da diese nicht direkt über den Innenflur erreichbar sind. Die Innenausstattungen, die Badezimmer und die elektrotechnischen Ausstattungen werden in der vorliegenden Wertermittlung als modernisierungsbedürftig eingestuft und die Kosten hierfür in Abzug gebracht.

Von der Eingangsebene (Erdgeschoss) gelangt man über eine Massivtreppe in das Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich eine im Jahr 2021 neu eingebaute Pelletheizung der Marke ÖkoFEN (Condens) mit Brennwerttechnik und einem ca. 5.000 Liter fassenden Pellet- Speicher. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein 1.000 Liter fassender Warmwasserspeicher. Zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung wurden vier Solarkollektoren mit ca. 10 m² Kollektoren- Fläche auf dem Dach installiert. Im Untergeschoss (Ebene auf Höhe der Thiersheimer Straße) befindet sich ferner eine Doppelgarage mit ca. 44 m² Nutzfläche. Feuchtigkeitsschäden sind an den rückwärtigen Wänden und im Deckenbereich der Garage erkennbar.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich noch ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude in Massivbauweise. Planunterlagen für das Gebäude sind nicht vorhanden. Das Baujahr ist ebenfalls nicht bekannt. Das Gebäude wird im vorliegenden Fall als Lagerfläche gezählt. Die gesamte Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. 120 m². Ein Teilbereich des Bewertungsgebäudes wurde früher als Wohnraum genutzt. Eine wohnliche Nutzung ist aus Sicht des Sachverständigen jedoch nicht mehr gegeben.

Der Gesamteindruck des Bewertungsobjektes ist als gut, aber modernisierungsbedürftig einzustufen. Die Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes wurde auf Grund der bereits durchgeführten und im Gutachten unterstellten, noch durchzuführen- den Sanierungen und Modernisierungen auf 30 Jahre eingeschätzt.

Zur Erreichung einer Restnutzungsdauer, sowie einer wirtschaftlichen Nutzung sind Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten in Höhe von mindestens 70 Tsd. € notwendig. Dies beinhaltet die Modernisierung der Bäder und WC's, sowie teilweise die Modernisierung der Innenausstattungen, der elektrotechnischen Anlagen und die Behebung diverser, vorgefundener Mängel.

3.5 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen größtenteils asphaltierte Flächen auf der Südwest- und Westseite des Gebäudes, kleine Grünflächen mit Massivtreppe von der Thiersheimer Straße zur Eingangsebene im Erdgeschoss. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind teilweise als Massivmauern vorhanden.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für das Bewertungsgrundstück Flst. 116

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude** bebaute **Grundstück Flst. 116** in 95659 Arzberg, Thiersheimer Str. 19 zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt <i>3189</i>	
Gemarkung <i>Arzberg</i>	Flurstück <i>116</i>	Fläche <i>535 m²</i>
		535 m²

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 das Grundstück Flst. 116

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Gebiet laut Gutachterausschuss des Landkreises von Wunsiedel **49,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: rd. 49,00 €/m² (ebf)

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 49,00 €/m²	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		einfache Lage	× 0,80	Direkte Straßennähe
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 39,20 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= rd. 39,20 €/m²	

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße Flst. 116	=	535 m ²
Art der Bebauung:	=	MI (Mischgebiet)

Auf der Grundlage des „angepassten“ Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 116 Bebaute Fläche	frei	535	39,20	20.972,00
Summe		535		20.972,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 insgesamt **20.972,00 €**.

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 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.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 das Bewertungsgrundstück Flst. 116

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude				
Wohnen Obergeschoss	96,00	0,00	0,00	0,00
Wohnen Dachgeschoss	83,00	0,00	0,00	0,00
Wohnen/Lager Erdgeschoss	127,00	0,00	0,00	0,00
Nebengebäude/Lager	120,00	0,00	0,00	0,00
Doppelgarage Untergeschoss	44,00	0,00	0,00	0,00
Summe	470,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude				
Wohnen Obergeschoss	96,00	5,75	552,00	6.624,00
Wohnen Dachgeschoss	83,00	5,75	477,25	5.727,00
Wohnen/Lager Erdgeschoss	127,00	3,00	381,00	4.572,00
Nebengebäude/Lager	120,00	1,50	180,00	2.160,00
Doppelgarage Untergeschoss	44,00	1,50	66,00	792,00
Summe	470,00		1.656,25	19.875,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -19.875,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.875,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.565,00 €
jährlicher Reinertrag	= 14.310,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,85 % von 20.972,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 597,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.712,30 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,85 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,986
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 274.054,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.972,83 €
vorläufiger Ertragswert	= 295.026,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 70.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsgrundstücks	= 225.026,03 €
Ertragswert	= rd. 225.000,00 €

Der **Ertragswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude** bebaute Grundstück **Flst. 116** wird zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 mit rd.

225.000,00 € geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen ergänzt und 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.

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 allerdings im vorliegenden Fall verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), da beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das ca. 1932 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche 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 9 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
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0
Summe		6,0	3,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1932 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 30 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 38 Jahren =) 1987.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1987
- zugrunde gelegt.

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

Das geschätzt 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahren =) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des 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 marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen/ Sanierungen	-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung zweier Bäder/ WC's -22.500,00 € • Modernisierung OG/ DG Innenausbau -22.500,00 € • Modernisierung Elektrotechnik -15.000,00 € • Modernisierung Heizkörper/ Fenster -7.500,00 € • Behebung Feuchtigkeitsschäden/ Sonstiges -2.500,00 € 	
Summe	-70.000,00 €

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 (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, Eingangstreppen 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 (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, 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.

6.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 116

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	582,00 m ²	132,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.02.2025 (2010 = 100)	177,9	177,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	632,00 €/m ² BGF	552,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.124,33 €/m ² BGF	964,22 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	654.360,06 €	127.277,04 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	654.360,06 €	127.277,04 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	10 Jahre
• prozentual	55,88 %	83,33 %
• Betrag	365.656,40 €	106.059,96 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	288.703,66 €	21.217,08 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	292.703,66 €	21.217,08 €

Gebäudesachwerte insgesamt	313.920,74 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 12.556,83 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 326.477,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.972,00 €
vorläufiger Sachwert	= 347.449,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 295.332,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 70.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 225.332,13 €
	rd. 225.000,00 €

Der **Sachwert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude** bebauten **Grundstück Flst. 116** wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

225.000,00 € geschätzt.

Außenanlagen:	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 4,00 % der Gebäudewerte insg.)	12.556,83 €
Summe	12.556,83 €

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,0 %	52,0 %	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; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	48,0	348,00
3	835,00	52,0	434,20
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			782,20
gewogener Standard = 2,5			

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 782,20 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße * 0,85
- sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- EG/ KG Teilbereich als Lager/ Garage * 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 631,63 €/m² BGF
rd. 632,00 €/m² BGF

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für
das Gebäude: Einfamilienhaus (Lagergebäude, ehemals Wohnen)**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	73,0 %	27,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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 und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Ein- und Zweifamilienhäuser (Nebengebäude/ Lager)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser (Nebengebäude)

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	73,0	427,05
2	650,00	27,0	175,50
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			602,55
gewogener Standard = 1,3			

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		602,55 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Lagergebäude/ ehemals Wohnen	*	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	542,29 €/m ² BGF
	rd.	542,00 €/m² BGF

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und 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 Ertragswertermittlung auf Seite 16 und 17.

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.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäfts-

verkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		4.000,00 €
Summe		4.000,00 €

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. 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

7. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes Flst. 116

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

Der **Ertragswert** für das Bewertungsgrundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **225.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** für das Bewertungsgrundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **225.500,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude** bebaute **Grundstück Flst. 116** in 95659 Arzberg, Thiersheimer Str. 19

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt <i>3189</i>
Gemarkung <i>Arzberg</i>	Flurstück <i>116</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

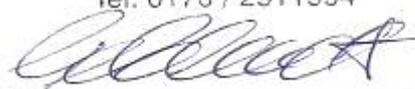
225.000,00 €

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 31. März 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 der Wohnflächen und der Brutto- Grundflächen

2.1 Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen des Zweifamilienhauses:

Obergeschoss:

Büro:	$3,50 \text{ m} * 3,30 \text{ m}$	=	$11,55 \text{ m}^2$
Wohnen:	$5,20 \text{ m} * 3,30 \text{ m}$	=	$17,16 \text{ m}^2$
Schlafen:	$5,90 \text{ m} * 3,35 \text{ m}$	=	$19,76 \text{ m}^2$
Schlafen:	$4,75 \text{ m} * 3,70 \text{ m}$	=	$17,58 \text{ m}^2$
Wohnen:	$3,70 \text{ m} * 3,35 \text{ m}$	=	$12,40 \text{ m}^2$
Küche:	$2,80 \text{ m} * 3,35 \text{ m}$	=	$9,38 \text{ m}^2$
Bad:	$3,35 \text{ m} * 1,20 \text{ m} + 1,90 \text{ m} * 1,0 \text{ m}$	=	$5,92 \text{ m}^2$
WC:	$1,20 \text{ m} * 0,90 \text{ m}$	=	$1,08 \text{ m}^2$
Balkon:	$4,80 \text{ m} * 1,30 \text{ m} * 0,25$	=	$1,56 \text{ m}^2$
		=	$96,39 \text{ m}^2$

Wohnfläche Obergeschoss: = rd. 96,00 m²

Dachgeschoss:

Raum 1:	$3,00 \text{ m} * 2,65 \text{ m} + 1,70 \text{ m} * 1,50 \text{ m} + 1,30 \text{ m} * 0,90 \text{ m} * 0,5$	=	$11,09 \text{ m}^2$
Küche:	$4,46 \text{ m} * 4,10 \text{ m} - 0,50 \text{ m} * 0,40 \text{ m}$	=	$18,09 \text{ m}^2$
Raum 2:	$5,30 \text{ m} * 2,65 \text{ m} + 1,60 \text{ m} * 1,50 \text{ m} + 3,70 \text{ m} * 0,90 \text{ m} * 0,5$	=	$18,11 \text{ m}^2$
Raum 3:	$5,30 \text{ m} * 1,10 \text{ m} + 1,55 \text{ m} * 1,90 \text{ m} + 3,75 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	$10,65 \text{ m}^2$
Raum 4:	$8,57 \text{ m} * 1,10 \text{ m} - 0,50 \text{ m} * 0,40 \text{ m} + 6,25 \text{ m} * 1,90 \text{ m} + 2,30 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	$22,25 \text{ m}^2$
Bad:	$1,80 \text{ m} * 1,38 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,30 \text{ m} + 1,38 \text{ m} * 1,0 \text{ m} * 0,5$	=	$3,08 \text{ m}^2$
		=	$83,26 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss: = rd. 83,00 m²

Die **Gesamtwohnfläche** des Bewertungsgebäudes beträgt rd. **179,00 m² (WF)**

Erdgeschoss:

Werkstatt (groß):	$8,00 \text{ m} * 6,60 \text{ m}$	=	$52,80 \text{ m}^2$
Lackierraum:	$5,80 \text{ m} * 4,60 \text{ m} - 1,10 \text{ m} * 0,30 \text{ m}$	=	$26,35 \text{ m}^2$
Lager:	$7,70 \text{ m} * 6,20 \text{ m}$	=	$47,74 \text{ m}^2$
		=	$126,89 \text{ m}^2$

Nutzfläche Erdgeschoss: = rd. 127,00 m² (NF)

Die **Gesamtwohn- und Nutzfläche** des Bewertungsgebäudes beträgt rd. **306,00 m² (WF/NF)**

2.2 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) der Bewertungsgebäude

Grundfläche des Wohnhauses:

$$16,00 \text{ m} * 9,00 \text{ m} = \underline{144,00 \text{ m}^2}$$

Grundfläche Garage/ Lager:

$$8,10 \text{ m} * 6,40 \text{ m} = \underline{51,84 \text{ m}^2}$$

Grundfläche des Nebengebäudes:

$$16,50 \text{ m} * 4,10 \text{ m} = \underline{67,65 \text{ m}^2}$$

Brutto- Grundfläche des Zweifamilienhauses:

$$\text{EG: } 16,00 \text{ m} * 9,00 \text{ m} = 144,00 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 16,00 \text{ m} * 9,00 \text{ m} = 144,00 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 16,00 \text{ m} * 6,10 \text{ m} = 97,60 \text{ m}^2$$

$$\text{KG: } 8,90 \text{ m} * 3,60 \text{ m} + 7,80 \text{ m} * 6,80 \text{ m} + \\ 5,70 \text{ m} * 1,30 \text{ m} = \underline{92,49 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:} = \underline{\underline{478,09 \text{ m}^2}}$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche** des **Zweifamilienhauses** beträgt ca. **478,00 m² (BGF)**

Brutto- Grundfläche Garage/ Lager:

$$\text{EG: } 8,10 \text{ m} * 6,40 \text{ m} = 51,84 \text{ m}^2$$

$$\text{KG: } 8,10 \text{ m} * 6,40 \text{ m} = \underline{51,84 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:} = \underline{\underline{103,68 \text{ m}^2}}$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche** des **Garagen- und Lagergebäudes** beträgt ca. **104,00 m² (BGF)**

Die gesamte Brutto- Grundfläche des Gebäudes beträgt somit ca. 582,00 m²

Brutto- Grundfläche Nebengebäude:

$$\text{EG: } 16,50 \text{ m} * 4,10 \text{ m} - 10,20 * 0,35 = 64,08 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 16,50 \text{ m} * 4,10 \text{ m} = \underline{67,65 \text{ m}^2}$$

$$= 131,73 \text{ m}^2$$

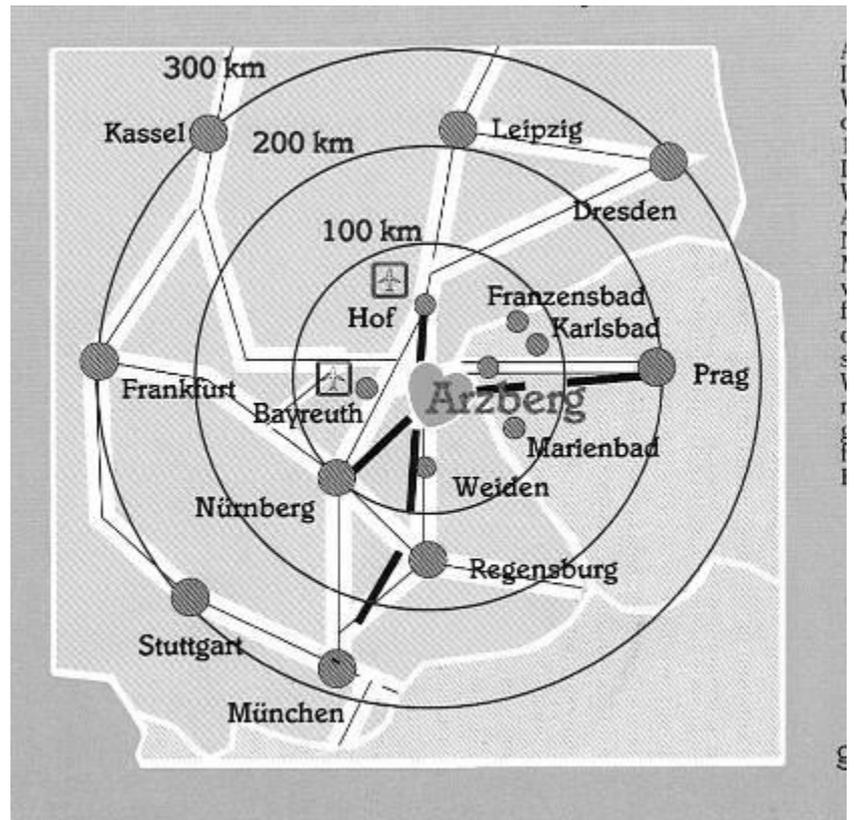
$$\text{Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:} \text{ rd. } = \underline{\underline{132,00 \text{ m}^2}}$$

Die ermittelte **Brutto- Grundfläche** des **Nebengebäudes** beträgt ca. **132,00 m² (BGF)**

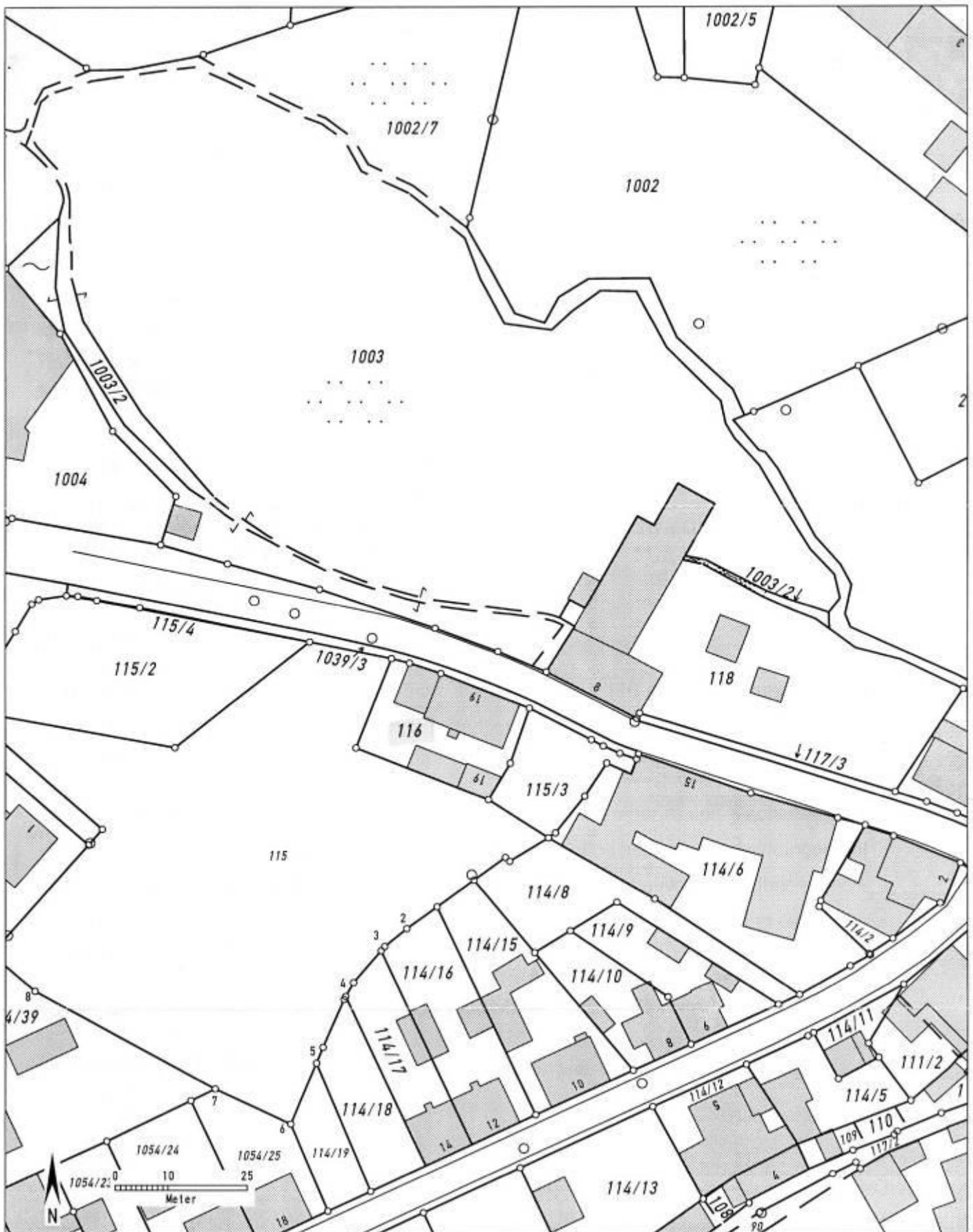
Die Nutzfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 120,00 m²

Die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt ca. 44,00 m²

Ortsplan von Arzberg

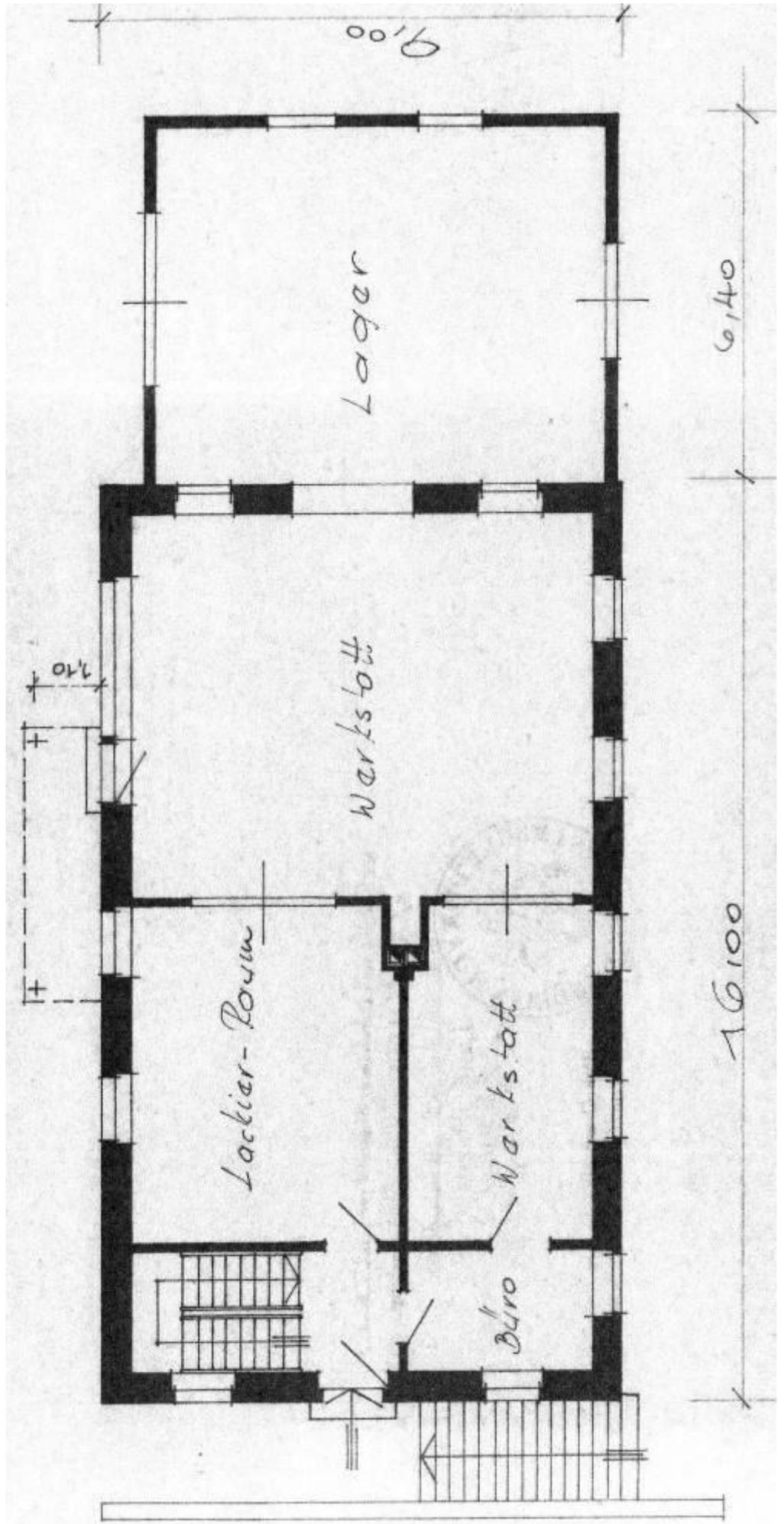


Lageplan M 1:1000

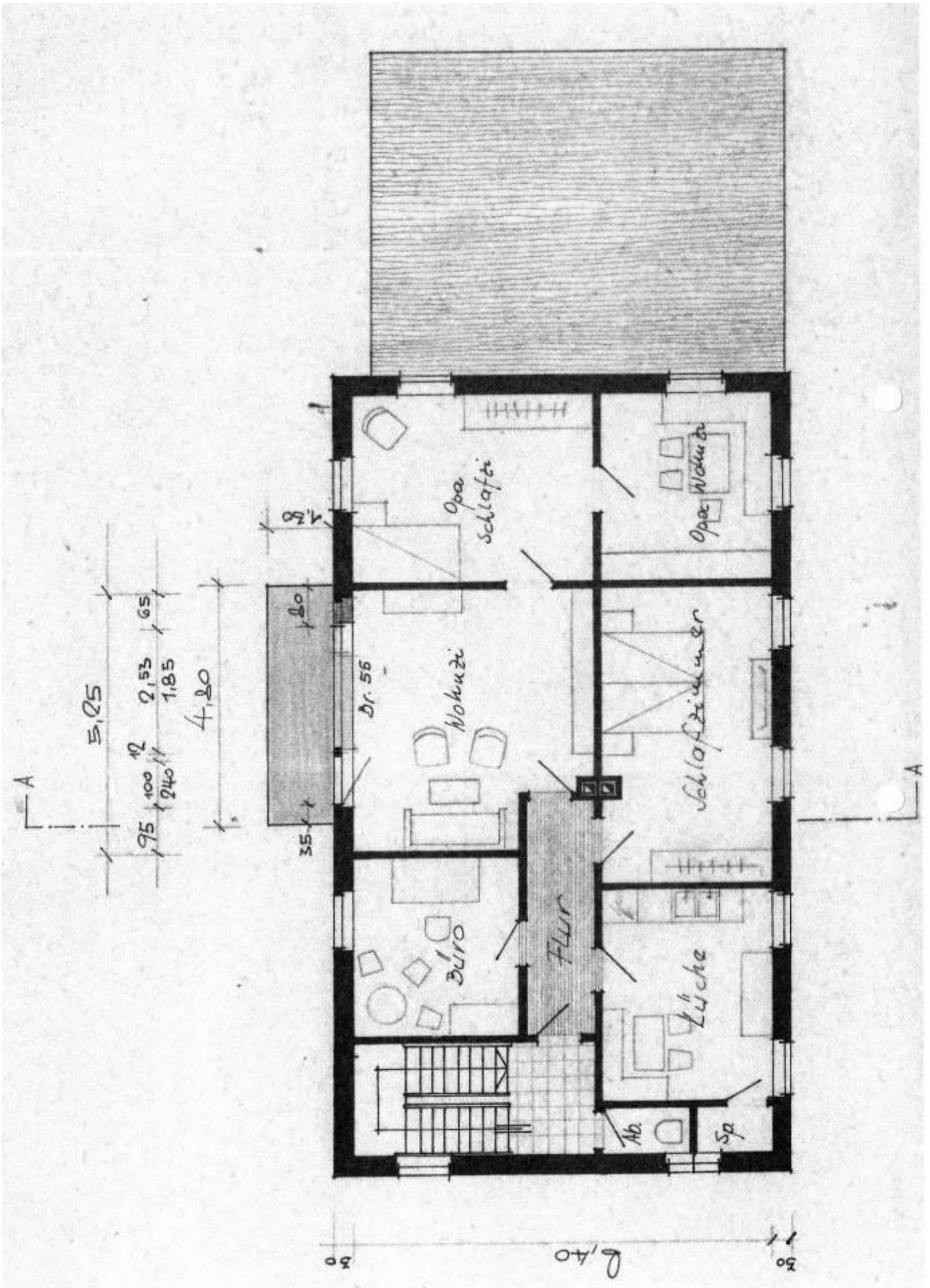


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

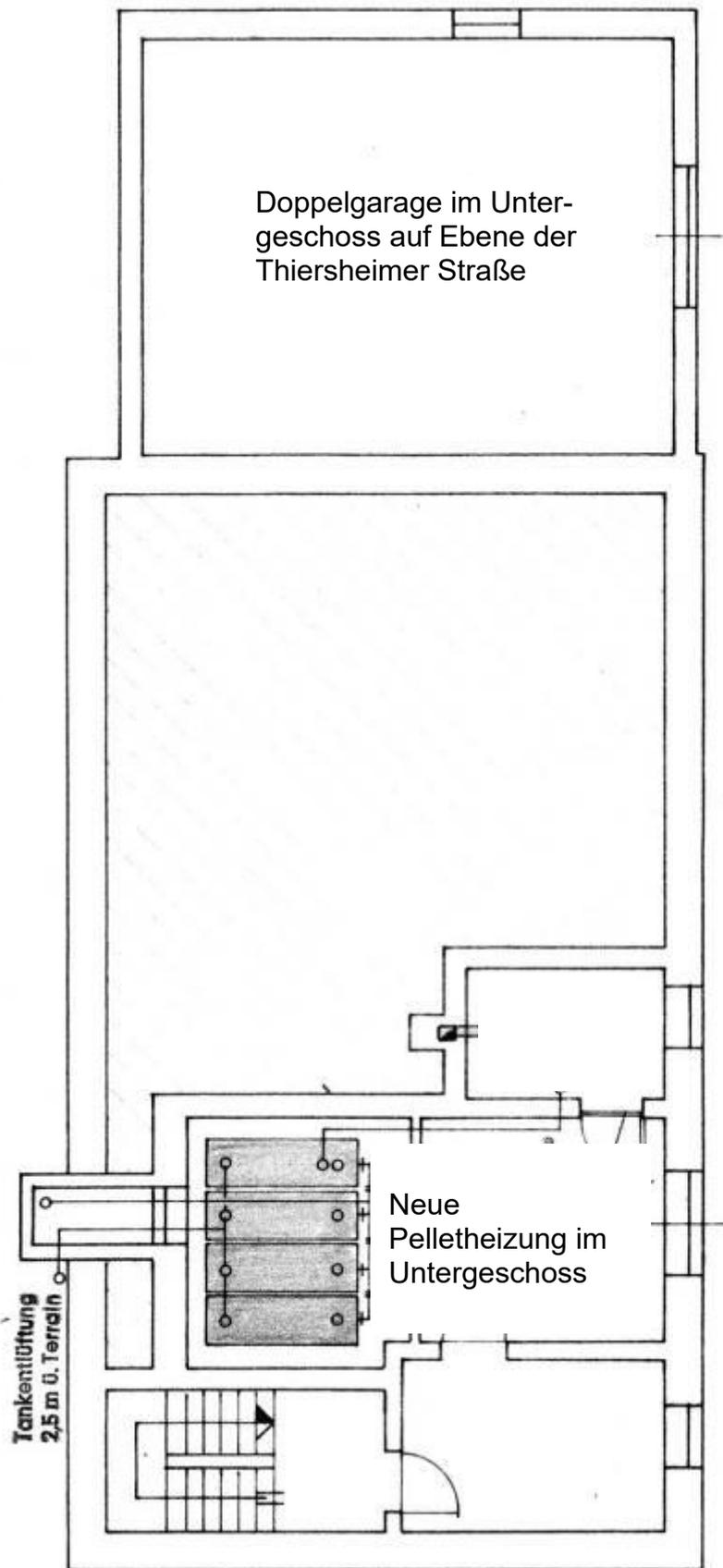
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



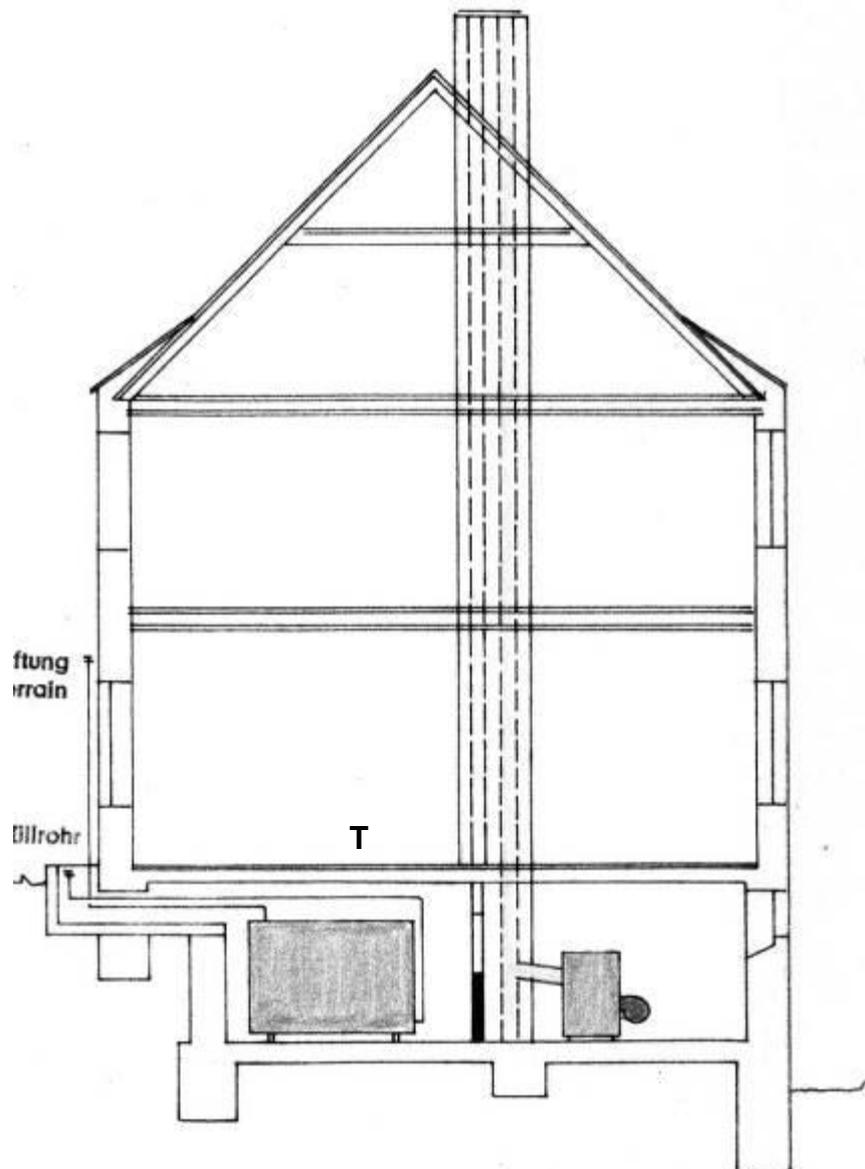
Grundriss Untergeschoss



Ansicht des Gebäudes von Südwesten



Schnitt durch das Gebäude



Bildmaterial

Gesamtansicht des Bewertungsgrundstückes Flst. 116 von Osten. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich das ca. 1932 erbaute ehemalige Wohn- und Geschäftshaus. Über eine Steintreppe gelangt man von der Thiersheimer Straße zum Hauseingang im Erdgeschoss



Das Gebäude verfügt über ein Erd- und Obergeschoß, sowie ein Dachgeschoss. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 306 m². Das Objekt ist teilunterkellert. Im Untergeschoss befindet sich der Heizungsraum mit Pelletheizung und Pellet-Speicher sowie eine Doppelgarage



Ansicht des Bewertungsgebäudes von Westen. Im Erdgeschoss des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses befinden sich einfache Räume zur wohnlichen Nutzung und zu Lagerzwecken. (ehemals Werkstatt/ Lackiererei) Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine Wohneinheit



Bildmaterial

Das gesamte Gebäude wurde ab 2021 teilsaniert. Zwei Dachgauben wurden neu erstellt und die Dacheindeckung erneuert. Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über einen ca. 6 m² großen Balkon mit Südwestausrichtung



Blick auf das Zweifamilienhaus mit Nebengebäude. Die Außenanlagen bzw. der Zufahrts- und Eingangsbereich sind größtenteils asphaltiert oder gepflastert



Blick auf das zweigeschossige Nebengebäude. Das Nebengebäude in Massivbauweise ist nicht unterkellert. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt.

Ein Teilbereich wurde früher als Wohnraum genutzt. Eine Nutzung als Wohnraum ist nicht mehr gegeben. In der vorliegenden Wertermittlung wird das Gebäude als Lagerfläche gerechnet



Bildmaterial

Eine neue Pelletheizung der Marke ÖkoFEN (Condens) mit Brennwerttechnik wurde im Jahr 2021 eingebaut. Die Heizung verfügt über einen Pellet- Speicher mit ca. 5.000 Liter Fassungsvermögen



Im Technikraum des Erdgeschosses befindet sich ein Warmwasserspeicher mit 1.000 Liter Fassungsvermögen. Zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung wurde zusätzlich eine Solaranlage mit ca. 10 m² Kollektoren- Fläche auf dem Gebäudedach installiert

