

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht –
Geschäftsnummer 3K 93 / 22

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 22.03.2023
Az.: 20230023

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Garten genutzte Grundstück
in 95659 Arzberg, Nähe Am Anger



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.02.2023 ermittelt mit rd.

310 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-------|---|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 4 |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 4 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 4 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc | 4 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 5 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 5 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 5 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 5 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 5 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 6 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 6 |
| 3 | Ermittlung des Verkehrswerts | 7 |
| 3.1 | Grundstücksdaten | 7 |
| 3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 7 |
| 3.3 | Bodenwertermittlung | 7 |
| 3.4 | Vergleichswertermittlung | 9 |
| 3.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 9 |
| 3.4.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 9 |
| 3.4.1 | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung | 11 |
| 3.5 | Verkehrswert | 11 |
| 4 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 13 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 13 |
| 4.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 14 |
| 4.3 | Verwendete fachspezifische Software | 14 |
| 5 | Verzeichnis der Anlagen | 15 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus und einem "Kellerraum", genutzt als Garten |
| Objektadresse: | Nähe Am Anger 95659 Arzberg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Arzberg, Band 54 Blatt 2260 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Arzberg, Flurstück 467 (70 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3K 93 / 22 |
| | Berliner Platz 95030 Hof |
| | Auftrag vom 08.02.2023 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer: | xxxxxx xxxxxx |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerungsverfahren |
| Wertermittlungsstichtag: | 08.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 08.02.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 09.03.2023 |
| Umfang der Besichtigung | Besichtigung Begehung des Grundstücks. Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige Ulrich Spacke |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Arzberg• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel• Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Bayern
Kreis: Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl: Arzberg (ca. 5600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Marktredwitz (ca. 10 km entfernt)
Landeshauptstadt:
München (ca. 270 km entfernt)
Bundesstraßen:
B303 (Marktredwitz – Schirnding)
Autobahnzufahrt:
A93 Hof – Regensburg (ca. 7 km entfernt)
Bahnhof:
Arzberg (ca. 1,5 km entfernt)
Flughafen:
Hof Pirk (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m.
Das Grundstück liegt zwischen der Werkstatt der Lebenshilfe und dem Schützenhaus

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

Beeinträchtigungen:
keine

Topografie:
starke Hanglage;
von der Straße ansteigend; durch eine Mauer wurde das Grundstück begrenzt;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
Grundstücksgröße:
insgesamt 70 m²;
Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

| | |
|---|--|
| Straßenausbau: | provisorisch ausgebaut |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gartenhaus ist teilweise auf die Nachbargrundstücke gebaut (siehe amtlichen Lageplan Seite 9). |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | im "Keller" befindet sich ein Ölfass und diverser anderer Sondermüll. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Arzberg, Blatt 2260 keine wertbeeinflussende Eintragung. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und ein Teilbereich als "Festplatz" ausgewiesen. |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|--|--|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Das Grundstück ist vermutlich nicht erschlossen. |

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wurde als Garten genutzt und ist mit einem Gartenhaus aus Holz bebaut.

Das Gebäude ist in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.

Durch die starke Hanglage ist das Grundstück zur Straße mit einer massiven Steinmauer befestigt in der eine Treppe auf das Grundstück führt. Ein "Kellerraum", befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück und kann ebenerdig von der Straße aus betreten werden. Der Raum erscheint ebenfalls stark sanierungsbedürftig und ist mit allerlei Müll verschmutzt. Die Natursteinmauer neigt sich bedenklich zur Straßenseite. Das Gartenhaus ist teilweise auf die Nachbargrundstücke gebaut, dies trifft vermutlich auch auf den Keller zu.

Der Garten ist verwildert und ungepflegt.

Das Grundstück ist aufgrund der Größe nicht für eine vernünftige Wohnbebauung geeignet.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 95659 Arzberg, Nähe Am Anger zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Einfamilienhaus genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | | |
| Arzberg | 2260 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Arzberg | | 467 | 70 m ² |

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich (Arzberg, Am Anger) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **41,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 08.02.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 70 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 41,00 €/m² | |

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 31.12.2022 | 08.02.2023 | × | 1,00 |

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

| | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|---|------------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | einfache Lage | × | 0,50 | E1 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × | 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 20,50 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 800 | 70 | × | 1,61 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 33,01 €/m² | |

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 33,01 €/m² |
| Fläche | × | 70 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 2.310,70 € <u>rd. 2.310,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 insgesamt **2.310,00 €**.

E1 Das Grundstück wird über einen sehr schmalen Weg erschlossen. Das Abstellen eines Fahrzeugs und das Wenden auf dem Weg ist sehr schwierig. Das Umfeld ist von Gewerbebebauung und Brachen geprägt.

E2 Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | |
|---|---------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | 2.310,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = 2.310,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 2.310,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - 2.000,00 € |
| Vergleichswert | = 310,00 € |
| | rd. 310,00 € |

3.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -2.000,00 € |
| • Kosten für geschätzte Abriss- und Entsorgungskosten | -2.000,00 € |
| Summe | -2.000,00 € |

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 95659 Arzberg, Nähe Am Anger

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Arzberg | 2260 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Arzberg | | 467 |

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Einfamilienhaus genutztes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 mit rd.

310 €

in Worten: dreihundertzehn Euro

geschätzt.

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

Feilitzschen, den 22. März 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

WoBindG:

Wohnungsbindungsgesetz – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Miethöheregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

BeIWertV:

Beleihungswertermittlungsverordnung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

BewG:

Bewertungsgesetz

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber Digital
- [3] Tillmann/Seitz, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- [4] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- [5] Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung
- [6] Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2021
- [7] Fischer/Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- [8] Völkner, Verkehrswertnahe Wertermittlung
- [9] Meinen u.a., Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung
- [10] Meinen u.a., Hotelbewertungen

4.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme

Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

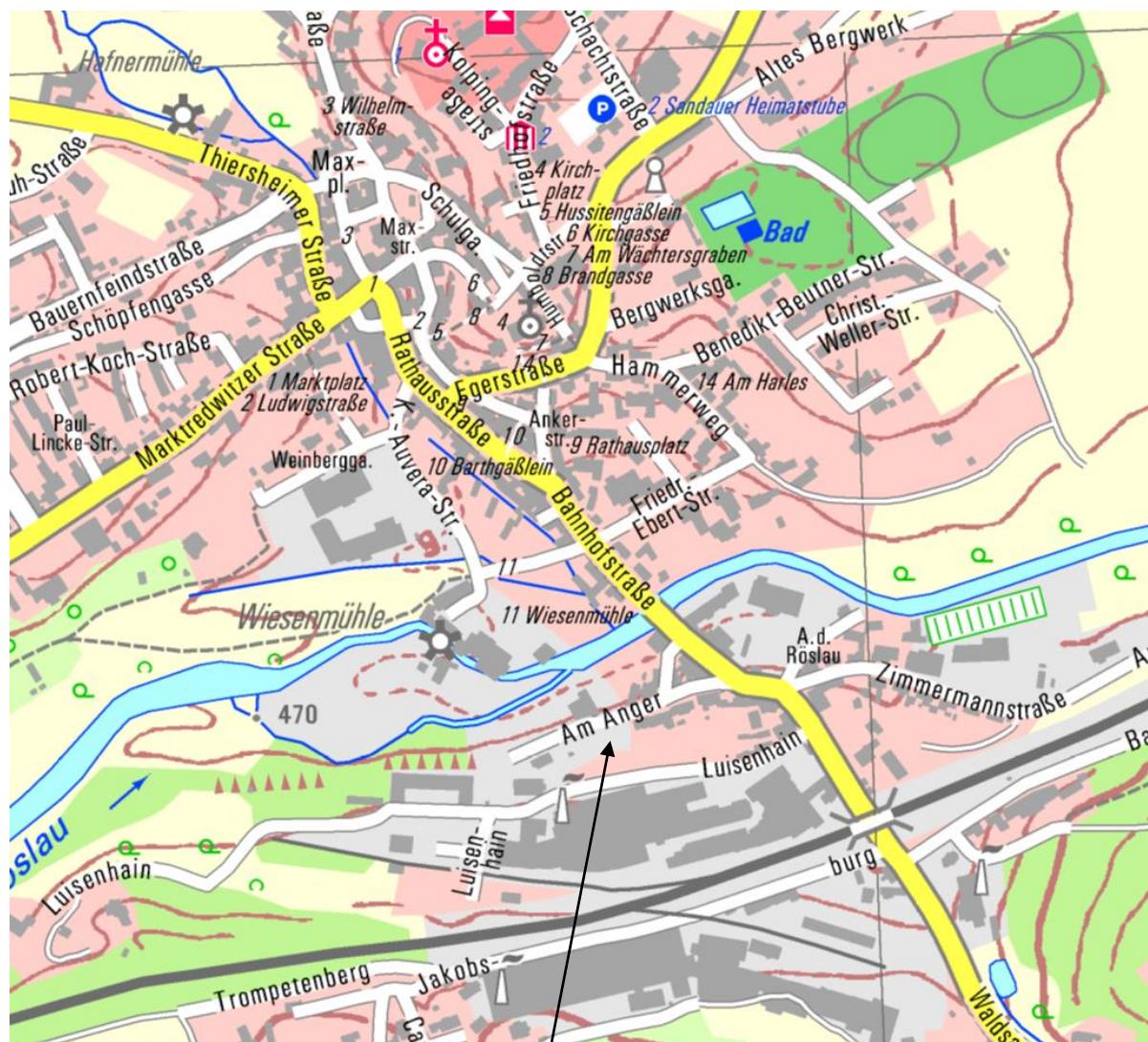
aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Arzberg Nähe Am Anger

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 11.700

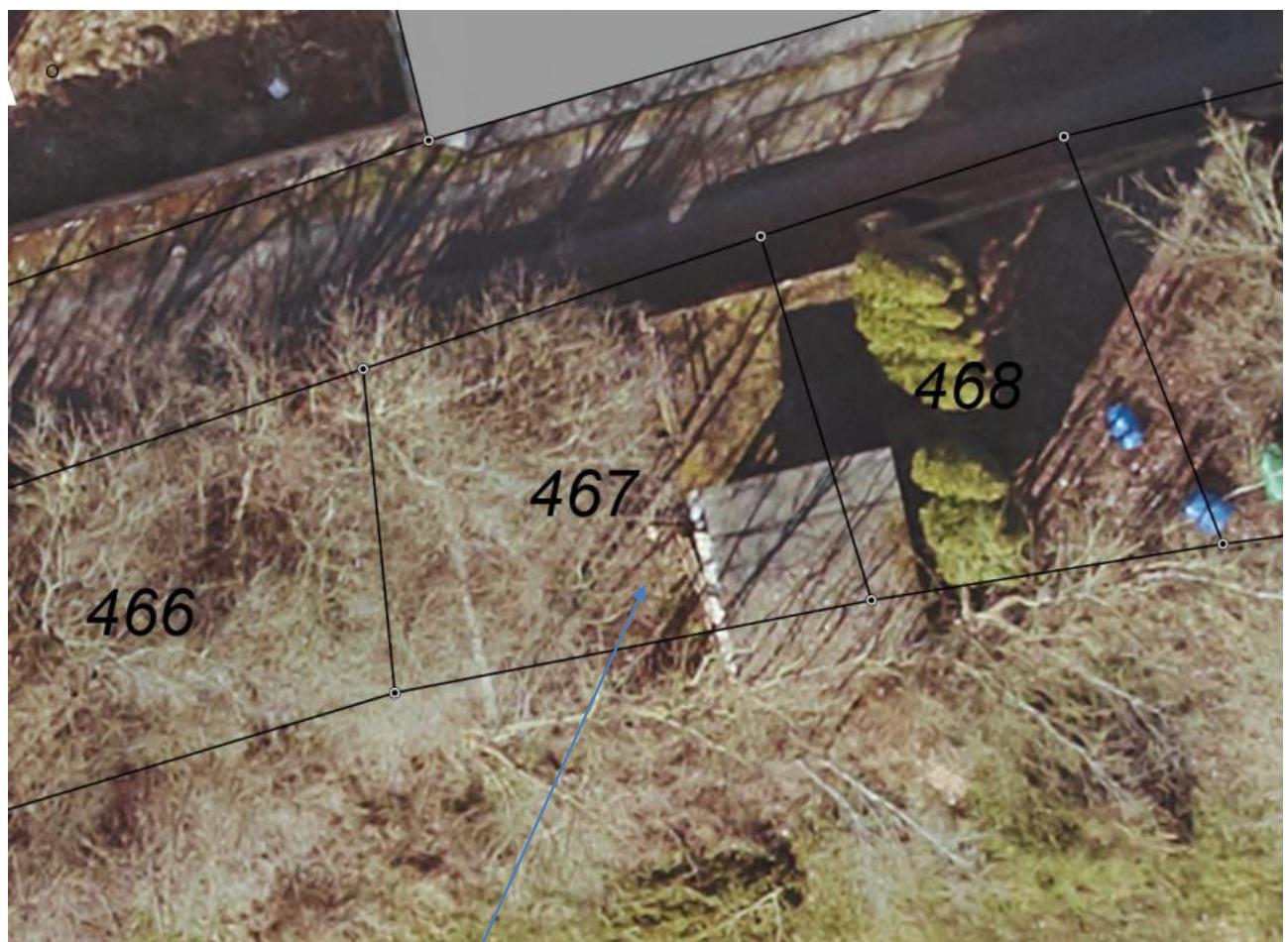
aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt: Nähe Am Anger

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus



Bewertungsobjekt Flst 467

Anlage4 Luftbilder



Bewertungsobjekt: Flst. 467

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Grundstück Straßenseite



Bild 2: Grundstück mit Straße

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: "Kellerraum" darüber Gartenhaus



Bild 4: Stahlträger im Kellerraum stark korrodiert

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Garten und Gartenhaus



Bild 6: Straße und Grundstück