

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 10/24
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Landgasthof mit Pension und Einfamilienwohnhaus
Adresse:	Röstweg 11, 11a, 36205 Sontra
Baujahr:	um 1910 und 1980 (unfertig)
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 1.200 m ² (in Liquidationsobjekten)
Grundstücke:	1.882 m ² , MD (bebaut) 756 m ² (unbebaut)



Der **Verkehrswerte** wurden zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 wie folgt ermittelt:

Flur	Flst.	Wirtschaftsart, Lage	Größe [m ²]	Verkehrswert
35	95/9	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	302	1 €
35	95/8	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	666	1 €
35	95/6	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11a	914	1 €
		<i>Summe bebaute Grundstücke</i>	<i>1.882</i>	
35	96/12	Erholungsfläche, Röstweg	702	6.500 €
35	95/11	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	54	5.500 €
		<i>Summe unbebaute Grundstücke</i>	<i>756</i>	

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten, davon sind 24 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	6
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4. Ermittlung der Verkehrswerte	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnungen	12
4.3. Sachwertermittlung	16
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.3.2. Sachwertberechnung	17
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	18
4.4. Ertragswertermittlung	22
4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2. Ertragswertberechnung	22
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.5.2. Verkehrswerte	23

5.	Anlagen	25
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	25
5.2.	Bauzeichnungen	26
5.3.	Fotodokumentation	27-34

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landgasthof mit Pension und diversen Nebengebäuden sowie Einfamilienwohnhaus

Objektadresse: Röstweg 11, 11a, 36205 Sontra

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sontra Blatt 3124
- lfd. Nr. 6 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sontra, Flur 35, Flurstück 95/6, Hof- und Gebäudefläche, Röstweg 11a, Größe 914 m²
Grundbuch von Sontra Blatt 4245
- lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sontra, Flur 35 Flurstück 95/9, Gebäude- und Freifläche, Röstweg 11; Größe 302 m²
- lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sontra, Flur 35 Flurstück 95/8, Gebäude- und Freifläche, Röstweg 11; Größe 666 m²
- lfd. Nr. 7 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sontra, Flur 35 Flurstück 95/11, Gebäude- und Freifläche, Röstweg 11; Größe 54 m²
- lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sontra, Flur 35 Flurstück 96/12, Erholungsfläche, Röstweg; Größe 702 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 23.08.2024

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 10.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Beauftragte des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 65189 Wiesbaden und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Beauftragte des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 65189 Wiesbaden, bestätigte den zweiten anberaumten Ortstermin und stimmte der Innenbesichtigung zu, sodass sämtliche Räumlichkeiten der zu bewertenden Objekte, wie Landgasthof mit Pension, diversen Nebenobjekten und dem Einfamilienwohnhaus nebst den Außenanlagen ausführlich besichtigt werden konnten; der Beauftragte des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen informierte den Sachverständigen über die ihm bekannte Historie der Objekte mit Nebengebäuden

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszüge, amtlicher Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege
- Bodenrichtwertkarte über das Geoportal Hessen
- Fotodokumentation über das Bausachverständigenbüro

Besonderheiten: der Landgasthof mit Pensionen und Nebengebäuden sind definitiv Liquidationsobjekte mit negativem Flurstückswert; das Einfamilienhaus auf dem Flurstück Röstweg 11 ist das einzige erhaltungswürdige Bauobjekt auf den Bewertungsgrundstücken; nur bei Gesamtbetrachtung aller Bewertungsgrundstücke ergibt sich ein Gesamtgrundstückswert von 1 Euro

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Sontra – Kleinstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis mit ca. 8.100 Einwohnern mit üblicher kleinstädtischer Infrastruktur

überörtliche Anbindung: westlich tangierende B 27; A 44 nach Kassel in ca. 10 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am westlichen Ortsrand, an der K 28 von der direkt tangierenden B 27 im allgemeinen Wohngebiet
in der Straße und im Ortsteil:	offene Wohngebietsbebauung an der Ortsdurchfahrtsstraße mit angrenzenden Wohnhäusern und Wohnhäusern mit hinterliegenden großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	mäßige Immissionen des örtlichen Durchgangsverkehrs
Topografie/ geografische Ausrichtung:	günstige Gewerbelage mit nordseitiger Straßenanbindung, jedoch mäßige Wohnlage

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	die zusammenhängenden bebauten Flurstücke bilden eine trapezförmige Form mit der schmalen straßenseitigen Anbindung
Profil:	insgesamt in südliche Richtung leicht ansteigend
Grundstücksgröße:	1.882 m ² bebaute Flurstücke 756 m ² unbebaute Flurstücke

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit asphaltiertem Gehweg vor dem Bewertungsobjekt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Internet, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	- Altenteil für verstorbene Voreigentümer - diverse Fahrt-, Wege- und Leitungsrechte für Hinterliegerflurstücke
---	--

- Zwangsversteigerung
⇒ hier nicht wertrelevant

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: keine bekannt

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Eine Abrissverfügung liegt nicht vor.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt beziehungsweise mit dem Eigentümer während des Ortstermins besprochen.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der Bauzeichnungen und der Liegenschaftskarte. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. derzeitige Nutzung und künftige Grundstücksmarktnachfrage

derzeitige Nutzung: kompletter Leerstand und bauliche Verwahrlosung aller Bauobjekte auf den zu bewertenden Flurstücken und damit keine bauliche Nutzung des Landgasthofes mit Pension, aller anliegenden Nebengebäude sowie des am südlichen Grundstücksende befindlichen Einfamilienwohnhauses; die Objekte sind behelfsmäßig verschlossen aber durch verschiedene Bauwerksöffnungen, wie defekte Türen oder Fenster, zugänglich; es herrscht durch Undichtheiten und deckeneinstürze diverse Einsturzgefahr in verschiedenen Objektbereichen; die bestehenden Gebäude auf den bebauten Flurstücken haben keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr, sodass es keine nachhaltigen Erträge gibt; es existieren keine Alternativen zur kurzfristigen Nutzung

künftige Grundstücksmarktnachfrage: die Stadt Sontra erhält durch den Autobahnneubau der A 44 in den nächsten Jahren einen Autobahnanschluss; die dadurch enorm verbesserte verkehrstechnische Erschließung wird die Grundstücksnachfrage erhöhen, mehr Investoren und Unternehmen anziehen und die regionale Wettbewerbssituation verbessern; dies hat regelmäßig eine Erhöhung der Bodenwerte zur Folge, sodass in einer dann folgenden zweiten Baustufe die restliche Beräumung des gesamten Grundstücks erfolgt

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass die Gebäude baulich legal errichtet wurde.

Beschreibung der Gebäude- Beschaffenheiten

Sämtliche Gebäude auf den bebauten Flurstücken sind verschlissen, verwaorlost, beschädigt und insgesamt in ihrer jetzigen Beschaffenheit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

Dies betrifft alle Gebäude wie straßenseits dem Landgasthof mit Pension, anschließend den Nebengebäuden als Produktions-, Lager- und Werkstätten sowie dem Einfamilienhaus am südlichen Grundstücksende.

Durch lokale Dachundichtheiten sind bereits Deckeneinbrüche entstanden und Wasserschäden in verschiedenen tragenden Wandbauteilen festzustellen.

Die Gebäudestandsicherheiten sind bereits an vielen Gebäudestellen gefährdet.

Beschreibung zukünftige Grundstücksnutzung und Ableitung Verkehrswert

Aufgrund des Ausschlusses der weiteren Gebäudenutzung ist zur weiteren Grundstücksnutzung allgemein nur der Gesamtabriss der bestehenden Gebäude die einzige Alternative.

Bei ca. 4.000 m³ umbauten Raum Gebäudesubstanz betragen die Abrisskosten für Abbrucharbeiten, Entsorgung des Baumaterials und Sicherungskosten ca. 200.000 €.

Die erheblichen Abrisskosten übersteigen die Bodenwerte der jeweiligen bebauten Flurstücke, sodass sich negative Verkehrswerte ergäben.

Im konkreten Grundstücksfall widerspiegeln negative Verkehrswerte den Marktpreis jedoch nicht korrekt, da es in der jetzigen Marktsituation offenkundig einen Teilmarkt gibt, der den symbolischen Wert von 1 Euro als marktgerecht ansieht.

In diesem Wertemodell wird für den künftigen Eigentümer eine andere kurz- und mittelfristige Grundstücksnutzung und Vorgehensweise unterstellt.

Es geht hier nicht um unmittelbare, tatsächliche Erträge, sondern um Sachwerte mit der Herleitung über eine geringe Gebäuderestnutzungsdauer.

Hierbei werden die unumgänglichen Bauwerkssicherungsarbeiten wertmäßig angesetzt und ebenfalls nur die Kosten der notwendigsten Abrissarbeiten in einer ersten Baustufe berücksichtigt.

Dieses Szenario unterstellt die nachfolgende Verkehrswertermittlung, bei der die drei bebauten Flurstücke (Siehe Deckblatt u. S. 24) als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.

Bauwerkssicherungsarbeiten

Die Bauwerkssicherungsarbeiten sind als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu verstehen und sind:

- Dach- und Fassadensicherung
- Schadstoffisolierung
- Sicherungsmaßnahmen (z.B. gegen Einsturz)

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Landgasthof mit Pension, Nebengebäuden und Einfamilienhaus bebautem Grundstück Röstweg 11 und 11a (gemäß nachfolgenden bebauten Flurstücken der wirtschaftlichen Einheit), in 36205 Sontra zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 ermittelt.

Grundbuch <i>Sontra</i>	Blatt <i>3124</i>	lfd. Nr. <i>6</i>	
Gemarkung <i>Sontra</i>	Flur <i>35</i>	Flurstück <i>95/6</i>	Fläche <i>914 m²</i>
Grundbuch <i>Sontra</i>	Blatt <i>4245</i>	lfd. Nr. <i>3</i>	
Gemarkung <i>Sontra</i>	Flur <i>35</i>	Flurstück <i>95/9</i>	Fläche <i>302 m²</i>

Grundbuch <i>Sontra</i>	Blatt 4245	lfd. Nr. 4	
Gemarkung <i>Sontra</i>	Flur 35	Flurstück 95/8	Fläche 666 m ²
Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit:			<u>1.882 m²</u>

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnungen

bebaute Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (der wirtschaftlichen Einheit)	=	1.882,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		= 40,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 40,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	× 1,02	Extrapolation des steigenden Bodenrichtwertes
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,02	Zulage für gute geografische Ausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 41,62 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.882,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 41,62 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 41,62 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 41,62 €/m ²	
Fläche	× 1.882,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 78.328,84 € rd. <u>78.329,00 €</u>	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt 78.329,00 €.

unbebaute Flurstücke

Die unbebauten Flurstücke 96/12 und 95/11 sind typische Vorderlandgrundstücke, die unmittelbar an den Röstweg als Kreisstraße K 28 angrenzen.

Derartige Vorderlandgrundstücke werden üblicherweise mit 60 % vom Bodenwert des zum Grundstück gehörenden Baulandes bewertet.

Beim Flurstück 95/11 handelt es sich allerdings um eine Arrondierungsfläche mit erheblicher Nachfrage durch die Eigentümer der dahinter liegenden bebauten Flurstücke mit erhöhtem Wertfaktor.

Damit ergeben sich folgende Bodenwerte für die oben genannten unbebauten Flurstücke:

Vergleichswertermittlung Flurstück 96/12

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	702,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		= 40,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 40,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	× 1,02	Extrapolation des steigenden Bodenwertes
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,60	Faktor Vorderland
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,48 €/m ²	
Fläche (m ²)		702,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 24,48 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 24,48 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 24,48 €/m ²	
Fläche	× 702,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 17.184,96 € rd. 17.185,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt 17.185,00 €.

Vergleichswertermittlung

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)		17.185,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	17.185,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,90
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	15.466,50 €
Vergleichswert	=	15.466,50 €
	rd.	15.500 €

Vergleichswertermittlung Flurstück 95/11

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	54,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	40,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	40,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 3,00	Wertfaktor Arrondierung
Anbauart	freistehend		× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m ²
Fläche (m ²)		54,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	120,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			=	- 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	120,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 120,00 €/m ²	
Fläche	× 54,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 6.480,00 € rd. 6.480,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt 6.480,00 €.

Vergleichswertermittlung

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)		6.480,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>6.480,00 €</u>
	rd.	<u>6.500 €</u>

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 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 nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 14 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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

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. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet. 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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten 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.

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshäuser der bebauten Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.800,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.10.2024 (2010 = 100)	184,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	387,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	712,08 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.281.744,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.281.744,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	2 Jahre
• prozentual	96,67 %
• Betrag	1.239.061,92 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	42.682,08 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	42.682,08 €

Gebäudesachwerte insgesamt	42.682,08 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 42.682,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 78.329,00 €
vorläufiger Sachwert	= 121.011,08 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 121.011,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 121.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 11,08 €
	rd. 10 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-121.000,00 €
• Bauwerkssicherungskosten	-41.000,00 €
• Abrisskosten erste Baustufe	-80.000,00 €
Summe	-121.000,00 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 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). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht; hier keine werterhöhenden außerhalb derer gemäß NHK 2010.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur 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. Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) 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 Bewertungssachverständige 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“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als überaltert eingestuft (Standardstufe 1 bis 2 für Wohn- und Geschäftshäuser).

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund-/ Wohn- und Nutzflächen, wurden von mir durchgeführt.

Die Berechnungen sind anhand der Grundriss-zeichnungen durchgeführt worden. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 184,0). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

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 Ausstattungsstandards mit erfasst 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; hier keine.

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. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

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. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier Wohn- und Geschäftshaus/Werkstätte: 60 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 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. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 anhand des tatsächlichen baulichen Gebäudezustand; hier geschätzt 2 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 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 bezogene 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 hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ wurden gesondert berücksichtigt und wurden kalkuliert mit 41.000 € für Bauwerkssicherungskosten und mit rd. 80.000 € für notwendigste Abrisskosten in der ersten Baustufe.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. 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-Marktanpassungs-faktor 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.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 1,00.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 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 Grundes 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.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Eine Ertragswertberechnung ist bei diesen bebauten Bewertungsobjekten nicht möglich, da keine Erträge nachhaltig vorhanden sind.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Aufteilung der Sachwerte der in wirtschaftlicher Einheit bebauten Flurstücke

Der Sachwert der wirtschaftlichen Einheit von 10 € wird auf die drei bebauten Flurstücke aufgeteilt auf je 1 €.

Flurstück 95/9:	1 €
Flurstück 95/8:	1 €
Flurstück 95/6:	1 €

Vergleichswerte unbebaute Flurstücke

Flurstück 96/12:	6.500 €
Flurstück 95/11:	5.500 €

4.5.2. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstands-zahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

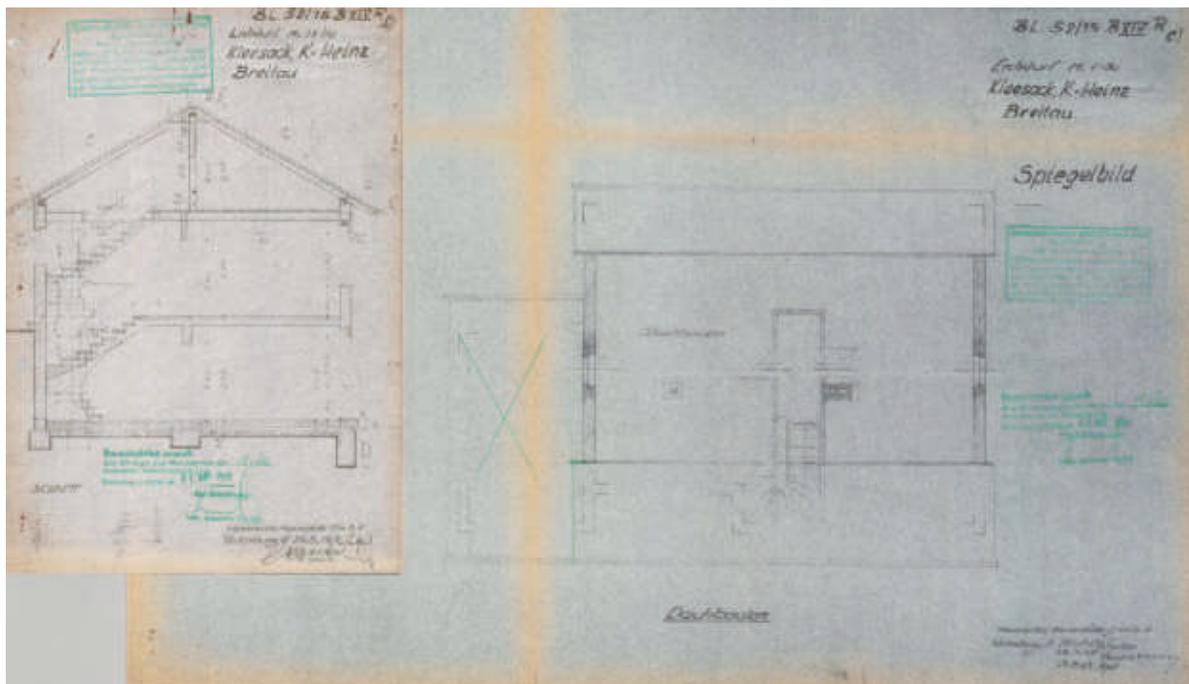
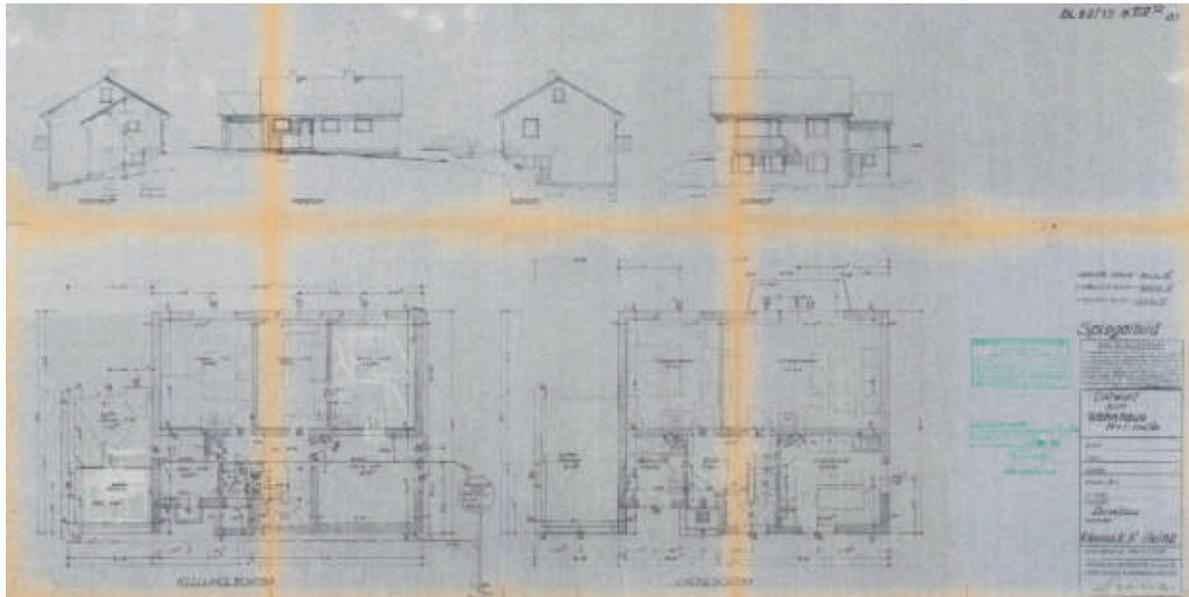
Die Verkehrswerte der in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Sontra Blatt 3124 und 4245 eingetragenen Grundstücke in der Gemarkung Sontra werden zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 wie folgt geschätzt:

Flur	Flst.	Wirtschaftsart, Lage	Größe [m ²]	Verkehrswert
35	95/9	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	302	1 €
35	95/8	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	666	1 €
35	95/6	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11a	914	1 €
		<i>Summe bebaute Grundstücke</i>	<i>1882</i>	
35	96/12	Erholungsfläche, Röstweg	702	6.500 €
35	95/11	Gebäude-u. Freifläche, Röstweg 11	54	5.500 €
		<i>Summe unbebaute Grundstücke</i>	<i>756</i>	

Heilbad Heiligenstadt, den 10.12.2024

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



5.3. Fotodokumentation



Bild 1

ostseitige Luftaufnahme
des bebauten Gesamt-
areals



Bild 2

unbebautes
Vorderlandflurstück 96/12



Bild 3

straßenseitige Nordwest-
ansicht der ehemaligen
Pension



Bild 4

eingebrochene Erdge-
schosdecke im hinteren
Pensionsbereich;
Sparrenaufleger und letzter
Deckenbalken wurden zur
Gewährleistung der Stand-
sicherheit bereits fachmän-
nisch ausgetauscht



Bild 5

desolater Restzustand
eines WC im Pensions-
bereich



Bild 6

Treppenhaus und veraltete
Elektroinstallation aus dem
Baujahr 1971



Bild 7

Pensionsanbau mit
provisorisch geschlos-
senen Fenstern



Bild 8

mittlerer Bereich des
bebauten Grundstücks-
areals mit ehemaliger
Schreiner- Werkstatt und
offener Westfensterseite...



Bild 9

...und ehemaligem
Büro/Aufenthaltsraum



Bild 10

Reste der ehemaligen
Ölzentralheizung



Bild 7

Pensionsanbau mit
provisorisch geschlos-
senen Fenstern



Bild 8

mittlerer Bereich des
bebauten Grundstücks-
areals mit ehemaliger
Schreiner- Werkstatt und
offener Westfensterseite...



Bild 9

Außenbereich zwischen
Einfamilienhaus Nr. 11a
und Werkstatt



Bild 10

durchgebrochene Decken
im Kellerbereich des
Hauses Nr 11a



Bild 11

...und durchgebrochene
Dachgeschossgauben



Bild 12

Stadtzentrum von Sontra
vom Standort des
Bewertungsobjektes