

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Einfamilienhausgrundstück, 98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschöna, Hauptstraße 52, 54



VERKEHRSWERT:

zum Bewertungsstichtag:

Aktenzeichen:

172 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)

13.05.2024

10 K 4/ 24

Das Gutachten umfasst 44 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1. Wohn- und Geschäftslage
- 3.2. Rechtliche Gegebenheiten
- 3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. „Wohnhaus 1“
 - 4.1.1 Funktionelle Beschreibung
 - 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.2. „Wohnhaus 2“
 - 4.2.1 Funktionelle Beschreibung
 - 4.2.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.3. Nebengebäude
- 4.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT

- 5.1. Allgemeines
- 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
- 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes
 - 5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
 - 5.3.3.1. Wohnhaus 1
 - 5.3.3.2. Wohnhaus 2
 - 5.3.3.3. Garagen/ Nebengebäude
 - 5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
 - 5.3.3.5. Besondere Bauteile
 - 5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.3.7. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes
 - 5.3.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
- 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
- 5.5. Einzelverkehrswerte

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Auszug des Bewertungsbereiches und Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. ausgewählte Grundrißskizzen „Wohnhaus 1 und 2“
- 7.6. Information zur Vereinigungsbaulast

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück wohnlich genutztes Grundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschönau
Straße/ Hausnummer:	Hauptstraße 52, 54
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Oberschönau, Blatt 1777
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 397/ 87 mit 231 m ² Flur 2, Flurstück 348/ 183 mit 316 m ² Flur 2, Flurstück 349/ 184 mit 193 m ² Flur 1, Flurstück 89/ 3 mit 158 m ² Flur 1, Flurstück 85/ 3 mit 52 m ² Flur 1, Flurstück 88 mit 18 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	13.05.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Miteigentümerin und Vertreter des Miteigentümers Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex I. Quartal 2024 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Beteiligten und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme des Objektes beim Ortstermin.

Auftragsgemäß erfolgten vor Ort keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfung, ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Schäden beauftragt. Eine Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen bzw. eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigendes Baumaterial wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wurden weder die Zulässigkeit noch die Funktionsfähigkeit aller anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen überprüft. Die Beurteilung von Schadensursachen und deren Sanierungskosten sind nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens. Es werden lediglich Annahmen getroffen, für die sachverständigenseits keine Haftung übernommen wird.

Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.

Sollte ein zu bewertendes Objekt nicht bzw. nicht vollständig zugänglich sein, werden durch Unterzeichnenden Annahmen und Festlegungen getroffen, von denen Abweichungen zum tatsächlichen Ausstattungsgrad möglich sind, die aber aufgrund der Nichtgewährung der Zugänglichkeit des Objektes nicht exakt nachzuvollziehen waren, so dass eventuelle werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden konnten und nicht zu Lasten des Unterzeichnenden gehen!

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit des Grundstücks auf anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt, eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Nicht besonders erwähnte Bauteile oder Ausstattungsgegenstände sind für die Wertermittlung ohne wesentliche Bedeutung (werden als nicht wertrelevant bzw. wertneutral angesehen).

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

3.1. Wohn- und Geschäftslage

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen im Raum Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in der Kleinstadt Steinbach- Hallenberg, im Ortsteil Oberschönau.
Kommunale Einordnung:	Steinbach-Hallenberg hat mit seinen 8 Ortsteilen ca. 9 400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Randbereich des Thüringer Waldes. Die Kreisstadt Meiningen ist in ca. 30 km Entfernung.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung, sie verfügt über einen Bahnanschluss der regionalen Süd- Thüringen Bahn. Die Autobahn A 71 ist über Anschlüsse in Suhl/ Zella-Mehlis oder Oberhof zu erreichen.
Wirtschaftsstruktur:	Die Stadt Steinbach-Hallenberg verfügt traditionell über Arbeitsplätze im metallverarbeitenden Gewerbe. Sie hat einige Gewerbegebiete mit Firmen der Metall-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, der Elektronik und Kartonagenherstellung sowie verschiedene Handwerksbetriebe (Klein- und Mittelstand).
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen

	Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort hat kleinstädtischen Charakter, der Ortsteil Oberschönau eher ländlichen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke selbst liegen im Ortsteil Oberschönau, ca. 3 km vom Stadtzentrum. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage der Grundstücke mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hat.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Eine Eintragung ist vorhanden. „Auf Flur 2 Flurstück 348/ 183 lastet Wegerecht zum Gehen auf das Grundstück B 182 am Petersberg, Acker....“ Das Recht wird als nicht wesentlich wertrelevant betrachtet!
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen nachvollziehbar.
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber ist eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden. Hier sind Belastungen in Form einer Vereinigungsbaulast vorhanden (siehe Punkt 7.6.). Für das Grundstück Flst. Nr. 89/3 entsteht kein wertrelevanter Nachteil.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, Aussagen der Miteigentümerin, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoin-
-----------------	---

	formation. Die zu bewertenden Grundstücke liegen nebeneinander und bilden aufgrund der Nutzung eine wirtschaftliche Einheit.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die Grundstücke haben eine nahezu trapezförmige oder eine unregelmäßig Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann zum Hinterraum als ansteigend bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf den Grundstücken sind „zwei Einfamilienhäuser“ und diverse Garagen/Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen als Volleinleiter in die örtliche Kanalisation. Es sind nur eine Wasseruhr, aber zwei Stromzähler für beide Wohnhäuser vorhanden.
Straßenausbau:	Die angrenzende „Hauptstraße“ ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Auf den Grundstücken sind ausreichend Garagenplätze vorhanden.
Außenanlagen:	Der Grundstückskomplex ist teilweise eingefriedet bzw. stellt die Bebauung ein Teil der Grundstücksgrenze dar. Der Einfahrtsbereich ist nur grob befestigt. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt und wirken daher als ungeordnet. Es ist eine einfache Überdachung zur Holzlagerung vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Der Grundstückskomplex ist zum einen mit 2 „separat stehenden Einfamilienhäusern“ und mit einigen Nebengebäuden bebaut, wobei alle Gebäude zu unterschiedlicher Zeit in traditioneller Bauweise errichtet wurden.

4.1. Wohnhaus 1

Das Wohnhaus 1 befindet sich auf dem Grundstück , Flur 1, Flurstück 397/ 87 und ist unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde vermutlich Anfang der 1960 er Jahre errichtet.

4.1.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	Heizungskeller, Öltanks, verschiedene Funktions-/ Nebenräume
-----------------	--

Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche Dusche/ WC, Speisekammer
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, drei Schlafzimmer, Bad
Spitzboden:	begonnener Ausbau

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Hohlblock- Mauerwerk
Innenwände:	Hochlochziegel
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Prefa- Blech- eindeckung
Decken:	massive Decken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür aus Holz, einfache Innentüren
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppe
Fußböden:	verschiedene Beläge, Laminat und Fliesenbelag
Wand- und Deckenbe- handlung:	Rauputz, Tapeten, Sanitärbereiche mit Fliesen
Sanitärinstallation:	Standard Ausstattung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

4.2. Wohnhaus 2

Das Wohnhaus 2 befindet sich auf dem Grundstück, Flur 2, Flurstück 348/ 183. Die ursprünglich errichtete Werkstatt wurde 1984 aufgestockt und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

4.2.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	Heizungskeller, Öltanks, verschiedene Funktions-/ Nebenräume, kleine Werkstatt
Dachgeschoss:	eine Wohnung bestehend aus: Eingang, Flur- und Treppenraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, Kinder- zimmer, Küche, Bad und Abstellraum

4.2.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Hohlblock und Ziegel Mauerwerk
Innenwände:	Hochlochziegel, Ständerwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Prefa- Blech-eindeckung,
Decken:	massive Decke
Fenster:	Holzverbundfenster
Türen:	Eingangstür aus Holz, einfache Innentüren
Treppen:	massive Treppe
Fußböden:	verschiedene Beläge PVC- , keramischer Belag und Fliesenbelag
Wand- und Deckenbe- handlung:	Rauputz, Tapeten, Sanitärbereiche mit Fliesen, Holzverkleidungen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

4.3. Garagen/ Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um zwei Doppelgaragen und ein Nebengebäude, alle sind nicht unterkellert, eingeschossig, ohne nutzungsfähiges Dachgeschoss und wurden in traditioneller Bauweise errichtet.

Das Nebengebäude besteht nur aus einem Raum, der zuletzt als Werkstatt/ Lager genutzt wurde. Das Satteldach ist zimmermannsmäßig ausgeführt, innen verschalt und mit Ziegeln eingedeckt. Es ist außen verputzt, eine Seite ist mit Asbestschindeln verkleidet. Der Fußboden wurde betoniert.

Eine Doppelgarage ist in traditioneller Bauweise errichtet, hat zwei Stahlstore, wurde zuletzt als Lager genutzt. Das flach geneigte Dach wurde mit Bitumenpappe eingedeckt. Aufgrund des defekten Daches sind viele Feuchteschäden erkennbar. Die Doppelgarage ist innen und außen verputzt.

Die untere Doppelgarage ist eine Fertigteilgarage mit zwei separaten Stellplätzen. Das Satteldachgeschoss ist bedingt nutzbar (Lagermöglichkeit, Raumhöhe bis First: 1,80 m) und über eine Leitertreppe von außen zugänglich. Sie hat eine Betondachsteineindeckung. Jeder Raum hat ein Hubtor und eine Außentür, der Fußboden besteht aus Beton. Die Doppelgarage ist innen und außen verputzt.

Die Garagen/ Nebengebäude lassen eine weitere Nutzung zu, wobei ein erhöhter Sanierungsstau in der alten Doppelgarage vorhanden ist.

4.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand der Wohngebäude wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl **zum Bewertungsstichtag** mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet.

Im Wohnhaus 1 wurden in den letzten Jahren Sanierungsleistungen im Ausbaubereich durchgeführt.

Das Wohnhaus 2 ist überwiegend nicht saniert worden. Das Gebäude hat damit einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die betrifft sowohl die energetische-, elektrische und sanitärtechnische Ausstattung als auch die allgemeine Notwendigkeit des Innenausbauers. Im Grunde genommen ist zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung eine Komplettsanierung und damit Markt- und Gebrauchsanpassung notwendig! Die Gründung bedarf eine Prüfung.

In beiden Wohnhäusern sind die Sperrschichten defekt und die Keller haben dadurch massive Feuchteschäden. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist völlig unzureichend. Nicht alle Versorgungsanschlüsse sind separat.

Die alte Doppelgarage ist sanierungsbedürftig und die Außenanlagen sind in einem einfachen nicht sanierten Zustand vorhanden.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftlage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische

Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

- aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist,
- beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,

- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
- eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens**ImmoWertV 021:**

Im Ertragswertverfahren (§ 27 (ImmoWertV2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.
Dabei sind:
 1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
 2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrages und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert

zu beachten.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 ImmoWertV2021). Im Gutachten wird von den marktüblichen erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d. h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese - im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit - wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge:

Wenn die Stadt bzw. Gemeinde über einen offiziellen Mietpreisspiegel verfügt, werden für die genannte Lage Mietbandbreiten genannt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst der IVD-Preisspiegel 2020/21 für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert herangezogen. Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Mit der Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbenannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32 Absatz 2) sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die WertR nennen 3 % bis 5 % des Rohertrages je nach den örtlichen Verhältnissen. Nach ImmoWertV2021, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wird das Modell der Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32, Absatz 3) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung,

Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen sie ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzfläche und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (=wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - von Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigen Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis (nach ImmoWertV2021, § 32 Absatz 4) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallwagnis ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/ gemischt genutzten Grundstücken
- 0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)
- bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel- Kremner- Weyers a.a.O. u.a.)

Nach ImmoWertV2021, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wird das Modell zum Ansatz des Mietausfallwagnisses angesetzt, d.h. **bei Wohnnutzung 2 %** des marktüblichen Rohertrages, **bei gewerblicher bzw. gemischter Nutzung 4 %** des marktüblichen Rohertrages.

Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:

Der Liegenschaftszinssatz (nach ImmoWertV2021, § 21 und § 33) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von § 12 Absatz 3 der geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt!

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, in denen bauliche Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist (nach § 4 Abs.1- 3 ImmoWertV2021) die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe „technische Restlebensdauer“ und „wirtschaftliche Restlebensdauer“ zu unterscheiden. Im Normalfall ist die „technische Lebensdauer“ länger als die „wirtschaftliche Nutzungsdauer“ und diese ist nur solange möglich, wie es die „technische Lebensdauer“ zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die „technische Lebensdauer“ beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebens-

dauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/- Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Für die Angabe eines Bau- bzw. Herstellungsjahres gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung:

- Baujahr ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der baulichen Anlage
- Baujahr ist der Mittelwert (auch gewogener Mittelwert) bei unterschiedlichen Baujahren
- Baujahr ist der Zeitpunkt der letzten durchgreifenden Modernisierung
- Baujahr ist der Zeitpunkt, der sich aus dem ersten Baujahr und den nachfolgenden Modernisierungen ergibt, wobei die Berechnungen sehr konkret und unterschiedlich ausfallen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindung sowie Abweichung vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind (abgeleitet nach § 8, Abs.1-3 der ImmoWertV2021).

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 36 ImmoWertV2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV2021) heranzuziehen.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden (sie korrespondieren mit den Kostenkennwerten nach ImmoWertV2021), die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Sollte die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht enthalten sein, sind auch geeignete andere Datensammlungen zu verwenden.

Die Kostenwerte der NHK 2010 sind in €/ m² Brutto- Grundfläche (€/ m² BGF) angegeben, diese Werte korrespondieren mit den Werten nach ImmoWertV2021. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276–11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der ImmoWertV2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz3) berücksichtigt bzw. ermittelt. Es wird damit bei der Ermittlung der Grundflächen die Anrechenbarkeit der Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebaut oder nicht ausgebaut bzw. Art der Zugänglichkeit und Intensität der Nutzung) entscheidend sein.

Die ImmoWertV2021 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen an den Wertermittlungstichtag.

Baunebenkosten:

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt, das heißt, als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass für Gebäude, die modernisiert wurden, von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden kann. Eine unterlassene Instandhaltung verringert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV2021). Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 37 Abs. 3 ImmoWertV2021) und sonstigen Anlagen werden im Normalfall nach Erfahrungssätzen bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

5.2.4. Methodik der Marktanpassung**Objektspezifische Marktanpassung:**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungsmietrechtliche Bindungen) werden nach § 7 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV2021 zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Verkehrswert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb/ oberhalb des ermittelten Sachwertes liegen.

Nach Kleiber - Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbreiten von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Marktanpassungsfaktor	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
Sachwertermittlung	Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Normalherstellungskosten	- Lage am Ort
Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise)	- Regionale Lage
Baupreisindexreihe	- Grundstücksart
- Bodenwert	- Grundstückswert (absolute Höhe)
- Baukonjunktur	- Ausstattung des Gebäudes
- Alterswertminderung (Rosskur, linear usw.)	Lage auf dem Baumarkt
Gesamt- und - Restnutzungsdauer	(sofern nicht bereits mit den angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt)
Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (alters- und nicht alterswertgemindert)	vor allem auch
- Wirtschaftliche Wertminderung bzw. Werterhöhung	Grundstückstransaktionskosten

Marktanpassung Folgerung:

- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- mit steigendem umbauten Raum/ BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

Die Einflussgrößen der Marktanpassungsfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B.: Gebäudeart, Gebäudealter, Höhe des Sachwerts, Ortsgröße, Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/ Marktwert mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindung (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, Einfahrts- und Stellplatzmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch einen Zu- oder Abschlag besonders zu würdigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen hat Bodenrichtwerte für die Stadt Steinbach- Hallenberg (Stand 01.01.2024) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von Grundstücken in Oberschönau.

Gemäß Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage von Oberschönau zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenpreis von 17,00 €/ m² ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als Mischgebiet, als baureifes Land, frei nach BauGB und KAG, offene Bauweise mit einer Fläche von 400 m².

Unter Beachtung der Lagemerkmale sowie des Grundstückszustandes und der Grundstücksgrößen wird der ermittelte Bodenwert als angemessen angesehen.

Bodenwerte:

Flur 1, Flurstück 397/ 87	mit 231 m ²		
231 m ² *	17,00 €/ m ²	=	3 927,00 €
		gerundet:	3 900,00 €
Flur 2, Flurstück 348/ 183	mit 316 m ²		
316 m ² *	17,00 €/ m ²	=	5 372,00 €
		gerundet:	5 400,00 €
Flur 2, Flurstück 349/ 184	mit 193 m ²		
193 m ² *	17,00 €/ m ²	=	3 281,00 €
		gerundet:	3 300,00 €
Flur 1, Flurstück 89/ 3	mit 158 m ²		
158 m ² *	17,00 €/ m ²	=	2 686,00 €
		gerundet:	2 700,00 €
Flur 1, Flurstück 85/ 3	mit 52 m ²		
52 m ² *	17,00 €/ m ²	=	884,00 €
		gerundet:	900,00 €
Flur 1, Flurstück 88	mit 18 m ²		
18 m ² *	17,00 €/ m ²	=	306,00 €
		gerundet:	300,00 €
Bodenwert gesamt:			16 500,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

Der Gebäudesachwert basiert auf dem Herstellungswert des Gebäudes unter Berücksichtigung des Alters, der Baumängel und Bauschäden (Aufwendungen zur Beseitigung dafür bzw. für Modernisierung werden nach Erfahrungswerten Kosten ermittelt und wertmindernd berücksichtigt) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Berechnungsbasis bildet dabei die Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche) oder der BRI (Bruttorauminhalt) nach DIN 277 von 2005. Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt. Die Hinweise in den Anlagen der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 werden besonders gewichtet. Bei der nachfolgenden Ermittlung des Sachwertes werden die jeweiligen Nutzungseigenschaften der Gebäudeteile nach ihrer Hauptnutzung differenziert berücksichtigt!

5.3.3.1. Wohnhaus 1 (Hauptstraße 52)**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß, baulichen Unterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV2021 § 12, Absatz 5, Satz 3

KG - DG: gerundet: 254,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 1.01

„gewichtet“ Wohnhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV2021)

Standardstufe 2,2: 748,00 €/ m² BGF

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

somit:

$163,3 \cdot 1,1104 = 181,32$

$748,00 \text{ €} / \text{m}^2 \cdot 181,32 / 100$

= 1 356,27 €/ m²

gerundet: 1 356,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

$254 \text{ m}^2 \cdot 1 356,00 \text{ €} / \text{m}^2 = 344 424,00 \text{ €}$

Standardstufe 2,2 für die GND:

80 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)

fiktives Baujahr: unbekannt, geschätzt 1962

geschätzte fiktive Restnutzungsdauer:

31 Jahre

(nach Ansatz von 6 Modernisierungspunkten)

Alterswertminderung nach RND: 61,3 %

Wertminderung nach § 38 ImmoWertV2021, abzüglich: 61,3 v.H.

= - 211 131,91 €

133 292,09 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

133 000,00 €

5.3.3.2. Wohnhaus 2 (Nebengebäude! auf Grundstück Flur 2, Flst. Nr. 348/184)**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß, baulichen Unterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV2021 § 12, Absatz 5, Satz 3KG - DG: gerundet: 239,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 1.21

„gewichtet“ Wohnhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

(Beschreibung siehe, Anlage 4. III. zur ImmoWertV2021)

Standardstufe 1,9: 861,00 €/ m² BGF**Auf Grund der Abweichung von der Standardausstattung im EG werden 20%****nach freier sachverständiger Würdigung abzüglich berücksichtigt!****861,00 €/ m² BGF * 0,8 = 688,80 €/ m² BGF****gerundet 669, 00€/ m² BGF****Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

somit:

163,3 * 1,1104 = 181,32

669,00 €/ m² * 181,32/ 100= 1 213,03 €/ m²**gerundet: 1 213,00 €/ m²****Gebäudeherstellungswert:**239 m² * 1 213,00 €/ m² = **289 907,00 €****Standardstufe 1,9 für die GND:****80 Jahre****(somit unter Berücksichtigung der Annahmen****und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze****nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)****fiktives Baujahr: 1984****Restnutzungsdauer:****40 Jahre****Alterswertminderung nach RND: 50 %**

Wertminderung nach § 38 ImmoWertV2021, abzüglich: 50,00 v.H.

= - 144 953,50

€

144 953,50 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:**145 000,00 €****5.3.3.3. Garagen/ Nebengebäude****(beinhaltet auch Hauptstraße 52 Garage auf Grundstück, Flur 1, Flst. Nr. 89/3)****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3gerundet: 114,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ Kleingaragen
(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
Standardstufe 3: 245,00 €/ m² BGF

Die Gebäudeausstattung und die konstruktiven Elemente weichen von der Standardausstattung ab, dieser Umstand wird mit einem 10 %-igen Abschlag zum Kostenkennwert berücksichtigt!

$$245,00 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} * 0,9 = 220,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF; gerundet } 221,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

somit:

$$163,3 * 1,1104 = 181,32$$

$$221,00 \text{ €/ m}^2 * 181,32 / 100$$

$$= 400,71 \text{ €/ m}^2$$

gerundet: 401,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

$$114,00 \text{ m}^2 * 401,00 \text{ €/ m}^2 = 45\,714,00 \text{ €}$$

Standardstufe 3 für die GND:

80 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
der wirtschaftlichen Einheit mit dem Wohnhaus)
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)
fiktives Baujahr: unter Beachtung der wirtschaftlichen Einheit
mit dem Wohnhaus!

Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 63,3 %

$$\text{Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: } 63,30 \text{ v.H.} = - 28\,936,96 \text{ €}$$

$$16\,777,04 \text{ €}$$

$$\text{Sachwert der baulichen Anlage gerundet: } 17\,000,00 \text{ €}$$

5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie die Einfriedungen und Stützmauern. Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind **nicht** bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen. Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertfaktoren bei Wohngebäuden werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden keine zusätzlichen baulichen Außenanlagen berücksichtigt!

$$\text{Sachwert der baulichen Außenanlagen: } 0,00 \text{ €}$$

5.3.3.5. Besondere Bauteile

Wertrelevante besondere Bauteile (siehe Punkt 4.4.) sind
nicht vorhanden,

0,00 €

5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes**Sachwert der baulichen Anlage**

Wohnhaus 1:	133 000,00 €
Wohnhaus 2:	145 000,00 €
Nebengebäude/ Garagen :	17 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	16 500,00 €
	311 500,00 €

5.3.3.7. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsschaden der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)**

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsschadens insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **Wohnhaus 1 auf ca. 30 000,00 €** (ca. 120 m² Wohnfläche * 250,00 €/ m²), **Wohnhaus 2 auf ca. 37 000,00 €** (ca. 82 m² Wohnfläche * 450,00 €/ m²) und **ca. 10 000,00 €** für die Garagen/ Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes**Sachwert der baulichen Anlage**

Wohnhaus 1:	133 000,00 €
Wohnhaus 2:	145 000,00 €
Nebengebäude/ Garagen :	17 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	16 500,00 €
	311 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach der „Lage, Nutzungsmöglichkeit sowie des Bauzustandes“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen eingeschränkten Verkäufermarktes von:

0,80 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 249 200,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: - 77 000,00 €

172 200,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 172 000,00 €

5.3.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 31 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt. Das Nebengebäude wird für die Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE 1: ca. 120 m²

WOHNFLÄCHE 2: ca. 82 m²

4 Garagenstellplätze

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG 1: 5,25 €/ m²

FIKTIVE MIETE WOHNUNG 2: 4,50 €/ m²

FIKTIVE MIETE GARAGEN: 30,00 €/ Stellplatz/ Monat

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2022/23 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

120 m ²	*	5,25 €/ m ²	*	12 Monate	=	7 560,00 €
82 m ²	*	4,50 €/ m ²	*	12 Monate	=	4 428,00 €
4	*	30,00 €	*	12 Monate	=	1 440,00 €

						13 428,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für zwei Wohnungen (2 * 345,00 €)	-	690,00 €
Verwaltung für 4 Garagen (4 * 40,00 €)	-	160,00 €
Instandhaltung (Wohnung 1, 2): 202 m ² * 13,30 €/m ² gewichtet	-	2 686,60 €
Instandhaltung Garagen: 4 * 100,00 €	-	400,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	268,56 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):**9 222,84 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 13 200,00 €	-	396,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**8 826,84 €**

- * Barwertfaktor: 20,00
bei n = 31 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV2021):	176 536,80 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+ 13 200,00 €

vorläufiger Ertragswert:**189 736,80 €****Marktanpassungsfaktor**

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,0 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:**189 736,80 €**

(Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 70 000,00 €

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV202 ImmoWertV2021)

Ertragswert:

119 736,80 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:**120 000,00 €****5.4. Verkehrs-/ Marktwert**

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung. Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde, unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des

Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet. Unter Beachtung der Lage der Grundstücke, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu bewertenden, **unbelasteten Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit!)** in

**98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschönau,
Hauptstraße 52, 54**

Flur 1, Flurstück 397/ 87	mit 231 m ²
Flur 2, Flurstück 348/ 183	mit 316 m ²
Flur 2, Flurstück 349/ 184	mit 193 m ²
Flur 1, Flurstück 89/ 3	mit 158 m ²
Flur 1, Flurstück 85/ 3	mit 52 m ²
Flur 1, Flurstück 88	mit 18 m ²

- zum Bewertungsstichtag 13.05.2024 -

der **Verkehrswert**

auf

172 000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 10.06.2024



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -



5.5. Einzelverkehrswerte

Informationen zu den Einzelverkehrswerten

1. Die Flurstücke zu bewertenden Grundstücke bilden nach Ansicht des Unterzeichnenden eine wirtschaftliche Einheit, so dass aufgrund der Bebauung, der Zugänge und der Erschließung untereinander nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!
2. Da die Grundstücke bebaut sind und es sich um „Objekte“ handelt, die nach dem Sachwert bewertet werden, ist auch eine Quotelung des Sachwertes nach Bebauungsanteil zur Bestimmung der Einzelverkehrswerte denkbar. Ich halte dies **nicht für eine marktgerechte Aufteilung und Beurteilung der Verkehrswerte** und beziehe mich maßgebend auf die Aussagen zu 1.

Verkehrswert gesamt: 172 000,00 €

Einzelverkehrswerte

1. Grundstück Flur 1, Flurstück Nr. 88

$$300,00 \text{ €} * 0,8 = 240,00$$

Verkehrswert gerundet: 300,00 €

2. Grundstück Flur 1, Flurstück Nr.85/3

$$900,00 \text{ €} * 0,8 = 720,00$$

Verkehrswert gerundet: 700,00 €

3. Grundstück Flur 1, Flurstück Nr.397/87 (Wohnhaus 1)

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus 1:	133 000,00 €
Nebengebäude: *	0 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	3 900,00 €
	136 900,00 €

$$136 900,00 \text{ €} * 0,80 - 30 000,00 \text{ € (BOG)} =$$

$$109 520,00 \text{ €} - 30 000,00 \text{ € (BOG)} = 79 520,00 \text{ €}$$

Verkehrswert gerundet: 79 000,00 €

3. Grundstück Flur 2, Flurstück Nr.348/183 (Wohnhaus 2)**Sachwert der baulichen Anlage**

Wohnhaus 1:	145 000,00 €
Nebengebäude: 17 000,00 * 0,20	3 400,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	5 400,00 €
	153 800,00 €

 $153\,800,00\text{ €} * 0,80 - 30\,000,00\text{ €} - (10\,000\text{ €} * 0,6) \text{ (BOG)} = 140\,640,00\text{ €}$ **$123\,040,00\text{ €} - (37\,000,00\text{ €} + 6\,000,00\text{ €}) = 80\,040,00\text{ €}$** **Verkehrswert gerundet: 80 000,00 €****4. Grundstück Flur 2, Flurstück Nr.349/184****Sachwert der baulichen Anlage**

Nebengebäude: 17 000,00 * 0,20	3 400,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	3 300,00 €
	6 700,00 €

 $6\,700,00\text{ €} * 0,80 - (10\,000\text{ €} * 0,3) \text{ (BOG)} = 140\,640,00\text{ €}$ **$6700\text{ €} - 3\,000,00\text{ €}) = 3\,700,00\text{ €}$** **Verkehrswert : 3 000,00 €****5. Grundstück Flur 1, Flurstück Nr.89/3****Sachwert der baulichen Anlage**

Nebengebäude: 17 000,00 * 0,60	10 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	2 700,00 €
	12 900,00 €

 $12\,900,00\text{ €} * 0,80 - (10\,000\text{ €} * 0,1) \text{ (BOG)} = 140\,640,00\text{ €}$ **$10\,320\text{ €} - 1\,000,00\text{ €}) = 9\,320,00\text{ €}$** **Verkehrswert : 9 000,00 €**

6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBURG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

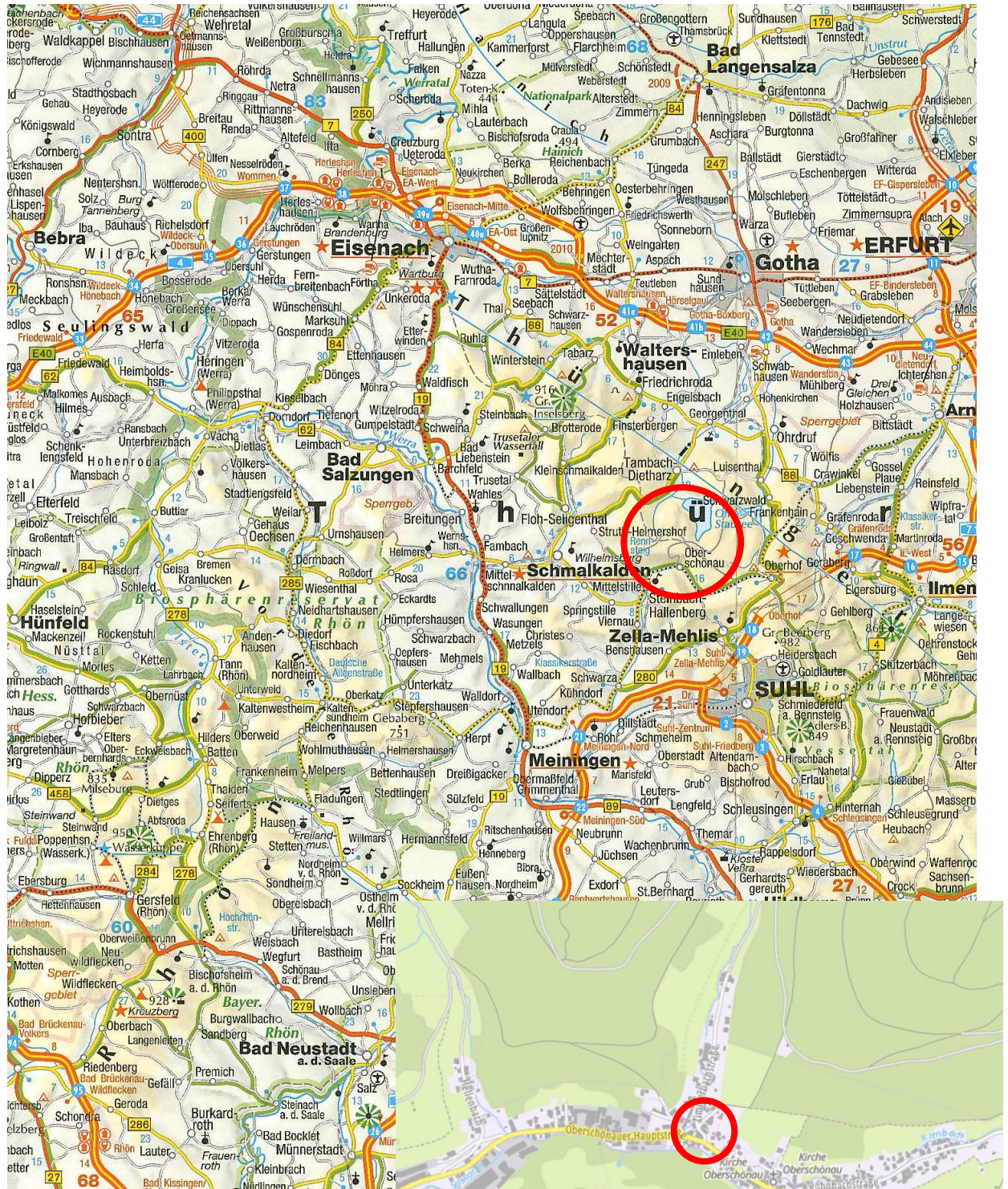
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschönau

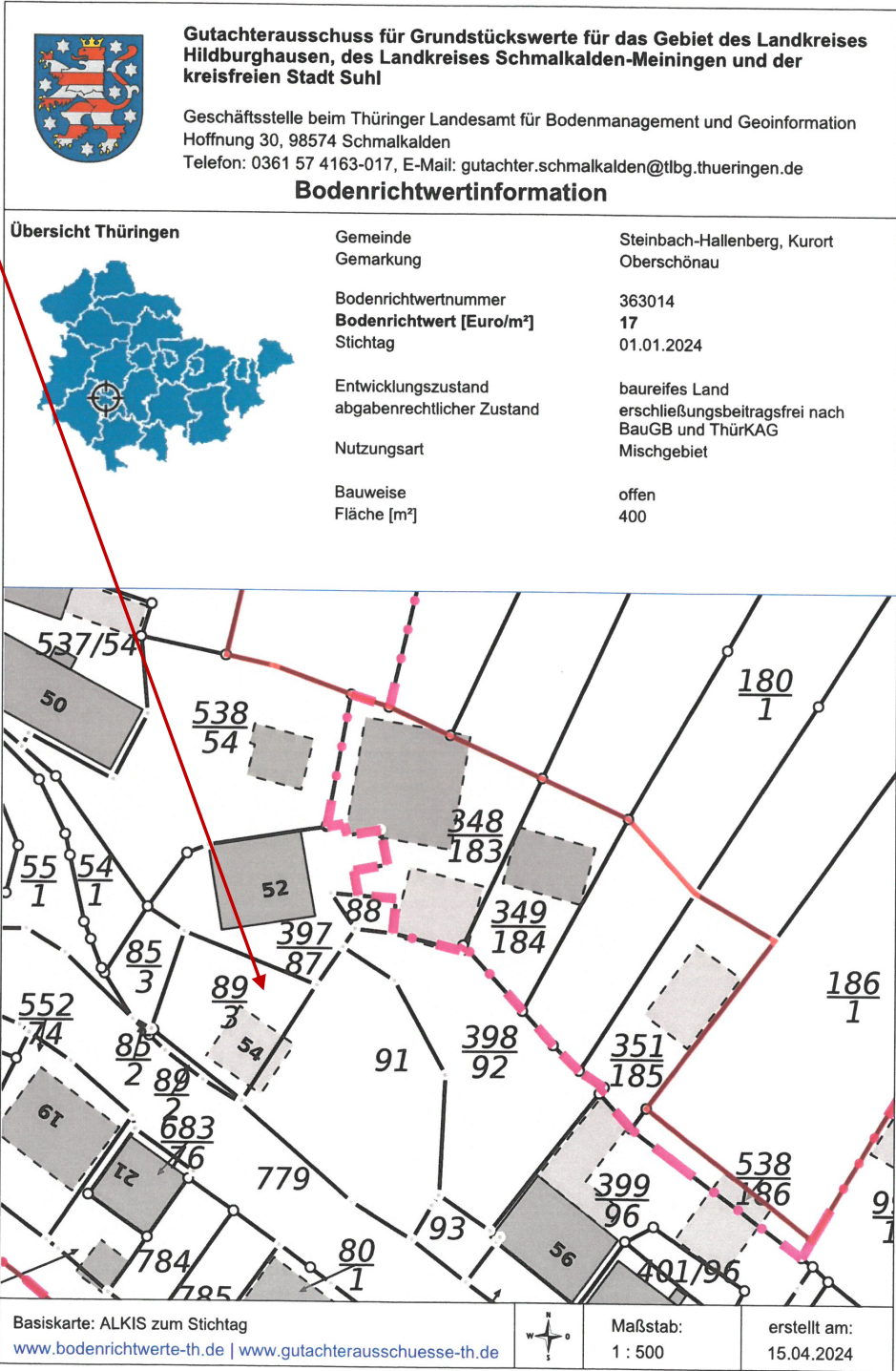


7.2. Örtliche Lage

unmaßstäblich

7.3. Auszug des Bewertungsbereiches und Bodenrichtwertinformation

unmaßstäblich



7.4. Fotoanlage



Foto 1
WOHNHAUS 1
SÜD- WEST-ANSICHT



Foto 2
SÜD- OST- ANSICHT



Foto 3
NORD -ANSICHT