



Lutz Schneider Immobilienbewertung – Zittauer Str. 12 – 02681 Wilthen

Herr Dr.
Dieter Prokop
Treskower Ring 96
16816 Neuruppin

Auftrag vom
Ihr Aktenzeichen

12.09.2020

Unser Zeichen
unsere Nachricht vom

20-081

Ihr Ansprechpartner
Telefon

Lutz Schneider
03592/31908

Lutz Schneider

Immobilienfachverständiger - gemäß
DIN EN ISO/IEC 17024 auf deutscher
gesetzlicher Grundlage (AkkStelleG)
zertifizierter Sachverständiger für Im-
mobilienbewertung, ZIS Sprengnetter
Zert (S)

Anschrift

Lutz Schneider Immobilienbewertung
Zittauer Straße 12
02681 Wilthen

Telefon

(03592) 3 19 08

Telefax

(03592) 54 31 35

Datum

25.01.2021

E-Mail

info@schneider-immobilienbewertung.de

Internet

www.schneider-immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
98574 Schmalkalden, Ernst-Thälmann-Straße 31**



Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag 13.10.2020 ermittelt mit rd.

90.000,00 €

(neunzigtausend Euro in Worten).

Ausfertigung Nr.: PDF

Dieses Gutachten besteht aus 94 Seiten incl. 9 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis des Gutachtens	Seite
Deckblatt (Zusammenfassung)	1
Inhaltsverzeichnis	2
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
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1 Lage.....	6
2.1.1 Großräumige Lage	6
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	8
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4 Privatrechtliche Situation	11
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2 Besondere städtebauliche Maßnahmen	12
2.5.3 Bauplanungsrecht.....	13
2.5.4 Bauordnungsrecht	13
2.5.5 Sonstige öffentlich-rechtlichen Festsetzungen	13
2.6 Entwicklungszustand	14
2.7 Beitrags- und Abgabensituation	14
2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
3.2 Gebäudebeschreibung.....	17
3.2.1 Einfamilienhaus	17
3.2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (je Doppelhaushälfte)	17
3.2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.2 Nebengebäude.....	19
3.2.3 Außenanlagen	20
3.3 Hinweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV).....	20

Inhaltsverzeichnis des Gutachtens	Seite
4 Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1 Grundstücksdaten	21
4.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	21
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren	22
4.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
4.2.3.1.1 Bodenwert des Gesamtgrundstücks	22
4.2.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
4.2.3.2.1 Anwendbare Verfahren	23
4.2.3.2.2 Vergleichswertverfahren	23
4.2.3.2.3 Sachwertverfahren	24
4.2.3.2.4 Ertragswertverfahren	24
4.3 Bodenwertermittlung	25
4.3.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung	25
4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	25
4.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	25
4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	26
4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
4.4 Sachwertermittlung	28
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.3 Sachwertberechnung	32
4.5 Ertragswertermittlung	45
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.5.3 Ertragswertberechnung	48
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	53
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	53
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	53
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	53
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	53
4.7 Verkehrswert	54
5 Abschlusserklärung	55
6 Rechtsgrundlagen, Literatur, Unterlagen und Software	56
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
6.2 Verwendete Literatur	57
6.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen und Bewertungsdaten	57
6.5 Abkürzungsverzeichnis	59
7 Hinweise zur COVID-19-Pandemie	60
8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	61
9 Schlussbemerkungen	62
10 Verzeichnis der Anlagen	63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück (Normalfall), bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: 98574 Schmalkalden, Ernst-Thälmann-Straße 31

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Niederschmalkalden, Blatt 487, lfd. Nr. 1, Gemarkung Niederschmalkalden, Flurstück 149/3 (385 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Herr Dr. Dieter Prokop
Treskower Ring 96
16816 Neuruppin

Auftrag vom 12.09.2020 (Datum der Unterzeichnung)

Eigentümer: lt. Grundbuchauszug [U1] vom 15.10.2020:

1) Müller, Ekkehard, geb. am 13.05.1953
98590 Niederschmalkalden

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Vermögensübersicht

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 13.10.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 13.10.2020

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Ekkehard Müller (Eigentümer) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Anke Schwaar.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Zur Erstellung des Gutachtens wurden die in Abschnitt 6.3. aufgeführten Unterlagen, Erkundigungen, Informationen sowie erforderlichen Bewertungsdaten herangezogen. Sofern im Gutachten auf diese Unterlagen Bezug genommen wird, so wird dies mit dem Kürzel [Uxy] gekennzeichnet.

Vom Auftraggeber wurden für die Gutachtenerstellung keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Sachverständigen wurden die Unterlagen U1 bis U18 beschafft oder angefertigt bzw. verwendet.

Die für die Gutachtenerstellung verwendete Wertermittlungsliteratur wird im Abschnitt 6.2 aufgeführt und im Gutachten mit dem Kürzel [Lxy] gekennzeichnet.

Die Rechtsgrundlagen dieser Wertermittlung sind in Abschnitt 6.1 genannt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Frau A. Schwaar (Mitarbeiterin im SV-Büro) wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung erforderlichen Unterlagen;
- Erarbeiten Aufmaßunterlagen der Gebäude;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der Flächen;
- Anfertigung von Listen und Tabellen als Grundlage der Berechnungen;
- Auswertung Daten und Informationen Ortstermin.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde durch den Auftraggeber beauftragt, ein Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB für das Bewertungsgrundstück anzufertigen.

Zweck des Gutachtens ist die Vermögensübersicht.

Es sind die allgemeinen Grundsätze der Immobilienbewertung anzuwenden. Besondere Risiko- oder Sicherheitsabschläge, wie sie bei Beleihungswertermittlungen üblich sind, sind hier nicht anzubringen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:	Thüringen (ca. 2,13 Mio. Einwohner ¹)
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen (ca. 125.000 ²)
Stadt und Einwohnerzahl:	Schmalkalden (ca. 19.600 Einwohner ³ , 16 Stadtteile)
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Niederschmalkalden (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung und Entfernungen ⁴ zu Infrastruktureinrichtungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Landeshauptstadt:</u> Landeshauptstadt Erfurt ca. 65 km entfernt;</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Liebenstein ca. 14 km, Meiningen ca. 20 km, Suhl ca. 30 km entfernt;</p> <p><u>Landesgrenzen:</u> Tschechien (ca. 160 km);</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 19 (Thüringen – Bayern – Baden-Württemberg) ca. 500 m entfernt verlaufend;</p> <p><u>nächste Autobahnanschlussstelle:</u> BAB 71 (Sachsen – Thüringen – Hessen) Anschlussstelle Meiningen-Nord ca. 24 km entfernt;</p> <p><u>nächster ICE-Bahnhof:</u> Bahnhof Erfurt Hauptbahnhof (ca. 74 km);</p> <p><u>nächster Bahnhof:</u> Haltepunkt Niederschmalkalden ca. 300 m entfernt;</p> <p><u>nächster internationaler Flughafen:</u> Erfurt-Weimar (ca. 75 km), Leipzig/Halle (ca. 210 km);</p> <p><u>nächster ÖPNV:</u> Bus (Haltestelle Ernst-Thälmann-Straße ca. 300 m)</p>
Regionalplanung:	Schmalkalden ist im Regionalplan „Südwestthüringen“ (Beschluss vom 01.12.2009, mit Bescheid vom 22.02.2011 genehmigt; Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011) als Mittelzentrum und landesbedeutsame Entwicklungsumgebung dargestellt.

¹ Stand 31.12.2019

² Stand 31.12.2019

³ Stand 31.12.2019

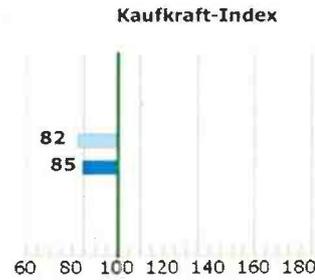
⁴ Entfernungsangaben in Luftlinie

Ökonomie:

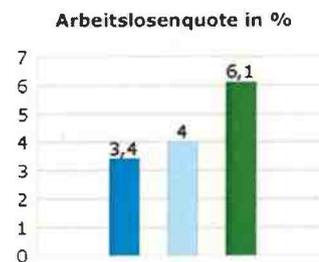
Kaufkraft pro EW Gemeinde: 18.518,00 €

Kaufkraft pro EW Quartier: 20.170,00 €

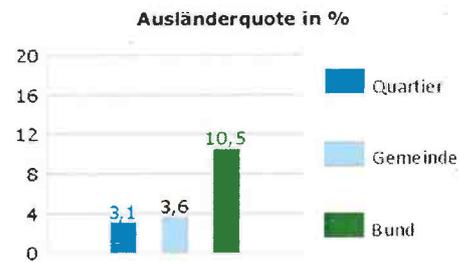
Kaufkraft-Index:
(Legende siehe Ausländerquote)



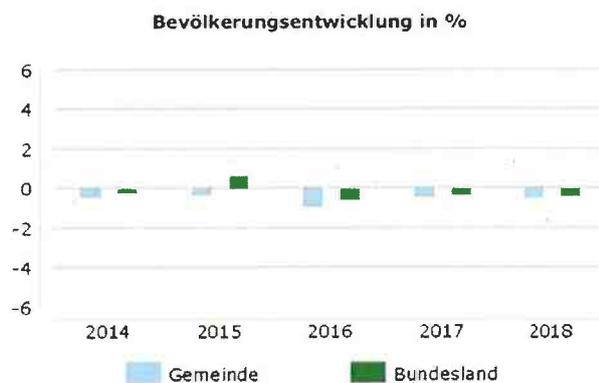
Arbeitslosenquote in %:
(Legende siehe Ausländerquote)



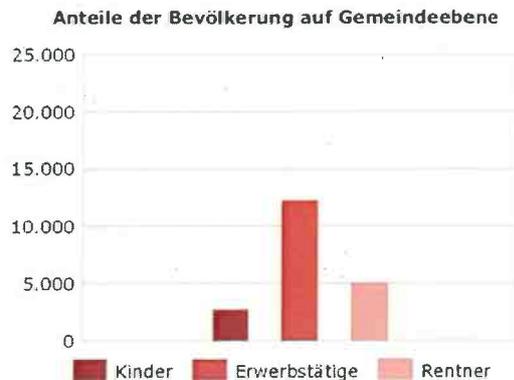
Ausländerquote in %:



Bevölkerungsentwicklung:



Anteile der
Bevölkerung auf Gemeindeebene:



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Stadtteil Niederschmalkalden liegt westlich von Schmalkalden, in Niederschmalkalden zentral gelegen;

Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Stadtgebiet;

öffentliche Einrichtungen, Verwaltungen, Banken im Zentrum Schmalkalden (ca. 6 km) vorhanden;

normale Bildungsmöglichkeiten: Grundschule in Wernshausen, Grund-, Mittelschule/-n und Gymnasium in Schmalkalden;

gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten gegeben (Wernshausen, Haindorf, Schmalkalden);

gute medizinische Versorgung (Arztpraxis im Ortsteil Niederschmalkalden, in Schmalkalden zahlreiche Arztpraxen, Therapieeinrichtungen und Apotheken; Krankenhäuser in Schmalkalden);

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Ernst-Thälmann-Straße) im Nahbereich

Versorgung, Dienstleistung:
(Entfernungsangaben Luftlinie)



Legende:

	Allgemeinmediziner	2,00 km
	Zahnarzt	1,70 km
	Krankenhaus	4,90 km
	Apotheke	1,90 km
	EKZ	14,80 km
	Grundschule	1,70 km
	Gymnasium	3,30 km
	Hochschule	6,30 km
	DB Bahnhof	0,20 km
	DB Bahnhof ICE	29,20 km

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

Grundstücke mit wohnbaulicher Nutzung (Ein- bis Zweifamilienhäuser, offene Bauweise, überwiegend eingeschossige Bauweise, homogene Bebauung)

Wohn- und Geschäftslage:

- mittelmäßige Wohnlage,
- als Geschäftslage nicht geeignet

Immissionen/Beeinträchtigungen:

für die Lage im Wohngebiet normal, sonstige Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkennbar

standort-
bescheinigungspflichtige Funkanlagen:

im Umkreis von ca. 1 km des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine ortsfeste Mobilfunkanlage;
• nordwestlich, StöBNr. 890193 (Datum der Erteilung: 09.11.2018);

Hinweis: Aufgrund der schon vor teilweise vielen Jahren erteilten Standortbescheinigungen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Mobilfunkanlagen im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Eine zusätzliche wertmäßige Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

Belichtung / Besonnung: normal
 Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
 Ernst-Thälmann-Straße ca. 16 m

Grundstücksgröße:
 Flurst.-Nr.: 169/3 Größe: 385 m²

Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform;

Das Grundstück ist nach Lage, Form und Größe ausreichend für eine bauliche Nutzung gestaltet (vgl. hierzu die erläuternden Ausführungen zum Entwicklungszustand und zur Grundstücksqualität).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:
 (vgl. Anlage 3) Das Bewertungsgrundstück wird an der Südgrenze von der Ernst-Thälmann-Straße erschlossen. In diesem Bereich mündet die Karl-Marx-Straße in die Ernst-Thälmann-Straße.

Straßenausbau: zweispurige, asphaltierte Fahrbahn; beidseitig Gehwege (Betonsteinpflaster)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; öffentliche Abwasserentsorgung; Gasanschlußmöglichkeit vorhanden

Grenzverhältnisse,
 nachbarliche Gemeinsamkeiten: Der Grenzverlauf des Bewertungsgrundstückes ergibt sich aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vgl. Anlage 3).

Baugrund, Grundwasser
 (soweit augenscheinlich ersichtlich): es wird gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt; keine Grundwasserschäden ersichtlich

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (bspw. Baugrunduntersuchungen) wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht angestellt.

Hinweis: Die Untersuchung einer lokalen Kampfmittelsituation war nicht Gegenstand der Beauftragung. In diesem Gutachten wird ohne eigene Untersuchung auftragsgemäß unterstellt, dass beim Bewertungsgrundstück keine potentielle Kampfmittelgefährdung vorliegt. Abweichungen davon wären zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

Bergbauliche Einflüsse: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in bekannten Bergschadensgebieten oder Hohlraumgebieten. Einflüsse untertägigen Bergbaus sind nicht bekannt und wurden auch nicht weiter untersucht.

Altlasten bzw. Altlastenverdacht:

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass schädliche Bodenveränderungen (Altlastenverdacht, Altlasten etc.) nicht vorhanden sind.

Anmerkung:

Da zum Ortstermin augenscheinlich keine Anzeichen von Altlasten erkennbar waren, wurden weiterführende Nachforschungen und Untersuchungen nicht angestellt. Zum Ausschluss möglicher Altlasten ist, insbesondere bei vormals gewerblich genutzten Grundstücken, ggf. die Durchführung einer vertiefenden Nutzungsrecherche angezeigt. Bis zur Vorlage von entsprechenden Erkenntnissen wird hier unterstellt, dass schädliche Bodenveränderungen (Altlastenverdacht, Altlasten etc.) nicht vorhanden sind.

2.4 Privatrechtliche Situation**grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Sachverständigen liegt die Grundbuchabschrift des Grundbuchs von Niederschmalkalden, Blatt 487 mit Stand vom 15.10.2020 [U1] vor, welche auftragsgemäß die Grundlage für dieses Gutachten bilden soll.

Hiernach bestehen in Abteilung II keine wertbelastenden Eintragungen.

Hinweis: Darüber hinausgehende Eintragungen oder eventuell gestellte Eintragungsanträge bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Weiterführende Untersuchungen wurden weisungsgemäß nicht durchgeführt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen, Auseinandersetzungen etc. sachgerecht berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Berücksichtigung ggf. vorhandener "öffentlicher Lasten", die ggf. bestehen, jedoch keiner Eintragung im Grundbuch bedürfen, vgl. Abschnitt "Beitrags- und Abgabensituation".

Bodenordnungsverfahren:

Es wird in diesem Gutachten ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

ggf. außerhalb des Grundbuchs bestehende Rechte und Lasten:

Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten⁵ nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen⁶ vor. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass diesbezüglich keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen. Abweichungen davon wären zusätzlich zu berücksichtigen.

Hinweis:

Der Unterzeichner weist auch ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Nach Aussagen des Eigentümers bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich gemäß [U1] auch keine (mit dem Instrument der Baulast vergleichbaren) beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Bauaufsichtsbehörde. Es wird von Lastenfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Besondere städtebauliche Maßnahmen

Umlegungs- und Flurbereinigungsmaßnahmen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Stadt Schmalkalden [U2] zum Wertermittlungsstichtag in keinem Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen. In Abteilung II des Grundbuchs findet sich bezüglich des Bewertungsgrundstücks auch kein entsprechender Vermerk.

⁵ Für Grundstücke in den neuen Bundesländern besteht ggf. die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches (für den Leitungs- und Anlagenbestand aus der ehemaligen DDR) nach dem Einigungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen können, welche den **Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen** können. Der öffentliche Glaube des Grundbuches war bezüglich dieser Leitungs- und Anlagenrechte bis zum 31.12.2010 ausgesetzt. Diese Grunddienstbarkeiten entstanden von Gesetzes wegen mit Inkrafttreten des GBBerG am 25. Dezember 1993.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechte für Elektro-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen, die aufgrund von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i.V.m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden sind (vgl. auch BGH vom 24.11.2005 - V ZB 94/05; vgl. auch Kommentierung von Böhringer in ZfIR 4/2006 Seiten 142 ff.).

⁶ Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung NAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2485) oder der Verordnung über die Fernwärme vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) zur **unentgeltlichen Duldung einer Energieanlage** verpflichtet sein. Grundlage ist hier ein Leistungsvertrag, der keiner dinglichen Sicherung bedarf. Solche Rechte können trotzdem den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen.

2.5.3 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für das Bewertungsgrundstück ist nach Angaben der Stadtverwaltung Schmalkalden [U2] kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück liegt nach Angaben der Stadtverwaltung Schmalkalden [U4] kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- Sonstige Satzungen und Baugebote: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich wertbeeinflussender Satzungen, die den Wert der Grundstücke, über den Rahmen der - von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus - beeinflussen.
- Hinweis: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Angaben der Stadtverwaltung Schmalkalden [U2] im Bereich einer Baumschutzsatzung.
- Zulässigkeit von Vorhaben: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.4 Bauordnungsrecht

- Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.5 Sonstige öffentlich-rechtlichen Festsetzungen

- Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ (Anlage 8);
- Hochwasserschutz⁷: Nach Angaben der Stadtverwaltung Schmalkalden liegt das Bewertungsobjekt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Schmalkalde“. (Darstellung in Anlage 7)
- Hochwassergefährdungsklasse der Objektadresse = GK3:
- Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

⁷ Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2017 © VdS, GDV. Luftbilder mit Beschriftungen: Sources: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Starkregengefährdung⁸:

Starkregengefährdung = mittel

Das identifizierte Objekt befindet sich in der mittleren Gefährdungsklasse.

Trinkwasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufen der Baulandqualität:

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV),
- Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV),
- Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV),
- Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Baureifes Land sind – nach Definition in § 5 Abs. 4 ImmoWertV – Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind.

Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 III ZR 41/83).

Entwicklungszustand
des Bewertungsgrundstücks:

Auf der Grundlage der vorbeschriebenen Gegebenheiten kann der Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) des Bewertungsgrundstücks als baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden.

2.7 Beitrags- und Abgabensituation

Das Bewertungsgrundstück ist durch historische Wege/Straßen ortsüblich erschlossen. Nach Auskunft des Auftraggebers ist das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag hinsichtlich von Erschließungsbeiträgen und Ausbaubeiträgen nach KAG abgabefrei.

Das Grundstück wird deshalb in diesem Gutachten als beitragsfrei bewertet, d. h. es wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz i. V. m. den örtlichen Satzungen am Bewertungsstichtag nicht zu entrichten sind. Sollten (Teil)Beiträge noch offen sein, so wäre dieser Umstand zusätzlich zum Wertgutachten zu berücksichtigen. Weiterführende Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende "öffentliche Lasten" (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezügliche unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch valutierenden "öffentlichen Lasten" bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

⁸ Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2019 (CC BY-SA 2.)

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Beitrags- und Abgabensituation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf (fern)mündlichen Angaben der zuständigen Stellen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1930 erbaut. Nach Übernahme 1990 wurde es bis heute tlw. modernisiert/ausgebaut. Es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

Miet- oder Pachtverträge bestehen zum Wertermittlungsstichtag nach Angaben des Auftraggebers nicht. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bei der einer Veräußerung mietfrei und be-räumt übergeben wird. Abweichungen davon wären zusätzlich zu berücksichtigen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen im Gutachten wurden vom Sachverständigen anhand der durch den Eigentümer bzw. Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, der ihm gegebenen Auskünfte und Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei (vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt), d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie versteckte Baumängel (z. B. Rohrleitungsfraß) wurden nicht durchgeführt.

Auch können bestimmte Sachverhalte im Rahmen einer Verkehrswertermittlung durch auftraggeberseits eingeschränkte Untersuchungsmethoden bei dieser Wertermittlung nicht mit berücksichtigt werden. Um abschließende Klarheit zu erlangen, wären Zusatzuntersuchungen von entsprechenden Spezialsachverständigen (Bodenveränderungen (z. B. Altlasten), Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Schädlingsbefall etc.) erforderlich, deren Ergebnisse dann zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen sind.

3.2 Gebäudebeschreibung**3.2.1 Einfamilienhaus****3.2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Fachwerkhaus (Angaben des Eigentümers), zweigeschossig, unterkellert (ca. hälftig mit Außenzugang), Dachgeschoss teil- ausgebaut
Baujahr:	ca. 1920; Übernahme/Erwerb 1991
Modernisierung:	durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Erwerb: <ul style="list-style-type: none"> • 2000 Ausbau Dachgeschoss, • 2003 Ausbau Erdgeschoss, • Ausbau Obergeschoss
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach EnEV wurde nicht vorgelegt.
Außenansicht:	verputzt, KG abgesetzt (Naturstein)

3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (je Doppelhaushälfte)

Kellergeschoss:	Flur, Heizungsraum, Abstellraum/Öltank; über Außenzugang: Abstellraum
Erdgeschoss:	Flur/Treppe, Arbeitszimmer Küche, Schlafzimmer Bad/Dusche
Obergeschoss:	Flur/Treppe, Wohnzimmer, Küche Arbeitszimmer, Bad, WC;
Dachgeschoss:	Flur/Treppe, Kinderzimmer, Schlafzimmer;

3.2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	KG Massivbau (Mauerwerk), Erd-/Ober- und Dachgeschoss nach Angabe Fachwerkstruk- tion (15er Wandstärke)
Fundamente:	Streifenfundamente (Bruchstein, Beton)
Umfassungswände:	verputzt;
Geschossdecken:	Holzbalkendecke;
Treppen:	Holzkonstruktion, farblos gestrichen, Holzgeländer mit Handlauf
Außentüren:	Kunststoff, Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach; <u>Dachform:</u> Satteldach; <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; <u>Dachrinnen und Fallrohre:</u> verzinktes Blech, farbig gestrichen;

3.2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	zentrale Abwasserentsorgung (örtlicher Kanal);
Elektroinstallation:	zeitgemäße Installationen;
Heizung:	Zentralheizung Öl, Baujahr 1991; Flachheizkörper;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung;

3.2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**Bodenbeläge:**

Kellergeschoss:	Fliesenbelag, Betonsteinboden bzw. tlw. unbefestigt
Erdgeschoss:	Fliesenbelag / PVC- bzw. Textilbelag;
Obergeschoss:	Fliesenbelag / PVC- bzw. Textilbelag;
Dachgeschoss	Textilbelag;

Wandbekleidungen:

vorwiegend Holz-/Paneele, sonst glatt verputzt, gestrichen bzw. tapeziert;

Küche:

Fliesenspiegel an Objektwand, sonst glatt verputzt; tapeziert, Farbanstrich;

Bad:

Keramikfliesen in normaler Qualität, EG raumhoch Fliesen, OG unterschiedliche Höhen mit Fliesenbelag;

Deckenbekleidungen:

Deckenbekleidungen in normaler Qualität (Paneele / Putz, Anstrich);

Fenster:

isolierverglaste Holzfenster, außen Fensterbleche;

Türen:Außentüren:

Kunststofftüren mit Glaseinsatz;

Innentüren:

normale Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen, normale Beschläg;

sanitäre Installation:	<p><u>Bad (EG):</u> Dusche gemauert (Glasstein), fußbodengleich, Wand-WC, Waschbecken, Badheizkörper;</p> <p><u>Bad (OG):</u> Einbauwanne, Dusche gemauert (Stufe), Waschbecken, Badheizkörper;</p> <p><u>WC (OG):</u> Wand-WC, Waschbecken;</p>
Grundrissgestaltung:	dem Baujahr bzw. dem Bautyp entsprechend
Bauschäden und Baumängel sowie wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Es bestehen, insbesondere an folgenden Bauteilen Mängel und Schäden bzw. sind zur Sicherung einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Objektes folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung Außenwände • Feuchteschäden im gesamten Keller- und Sockelbereich mit Putz- und Mauerwerksschäden; • Modernisierung des Innenausbau (Beläge, Fußböden, Malerarbeiten etc.) erforderlich; <p>Zudem sind die im Abschnitt „Einzelaufstellungen zum Sachwertverfahren“ unter dem Punkt „Differenzierte Ermittlung Restnutzungsdauer“ aufgeführten (unterstellten) Modernisierungs- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen durchzuführen (9,00 von max. 20,00 Modernisierungspunkten).</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der derzeitige bauliche Zustand des Bewertungsobjekts wird als ausreichend (Note 4 auf einer sechsstelligen Skala für den Bau- und Unterhaltungszustand) eingeschätzt. Es sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Zugangstreppe straßen- und hofseitig
Besondere Einrichtungen:	keine
<u>3.2.2 Nebengebäude</u>	
Gebäudeart:	Massivbau, Ziegelwandoptik, tlw. verkleinert, eingeschossig, über gesamte Grundstücksbreite,
Baujahr:	ca. 1920;
Dachkonstruktion:	flach geneigtes Satteldach (Holzkonstruktion, Eindeckung Profillech)
Fenster/Türen:	Einfachfenster, Türen Brettverschlag; Werkstatt: Sektionaltor (seitlich als Schiebetür)
Installationen:	Elt, einfache Installation
Nutzungseinheiten	zweigeschossiger Teil: Schuppen, Lager- / Einstellmöglichkeit, eingeschossiger Teil: Werkstatt (Durchgang Garten)
Bauzustand:	ausreichend, geringe Restnutzungsdauer, nur tlw. nutzbar

3.2.3 Außenanlagen

- Hoffläche Betonsteinpflaster;
- Grünfläche rückseitig Nebengebäude: Weg Betonsteinpflaster, sonst Wiese, verzezelte Pflanzungen (leicht verwildert);
- Versorgungsanlagen für Elt, Trinkwasser; Gas anliegend
- Anschluss an zentrale Abwassernetz;
- Einfriedung: Sockelmauer, Metallzaun

3.3 Hinweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV)

Der Sachverständige weist ausdrücklich auf die zum 01.05.2014 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung (EnEV) und die damit verbundenen Änderungen – auch für bestehende Gebäude hin. Nach der ENEV sind für Wohngebäude insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Austausch von Heizungsanlagen (zwischen 4 – 400 kW), die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden;
- Austausch von Heizungsanlagen (Gas- und Ölbefeuerungsanlagen), deren Abgasverluste über den festgelegten Grenzwerten liegen (11% bei 4-25 kW; 10% bei 25-50 kW; 9% bei über 50 kW);
- Dämmung von Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen;
- Dämmung der Fassade (bei Durchführung von Maßnahmen bestimmten Umfangs);
- Dämmung der obersten Geschossdecke.

Nach dem Willen des Gesetzgebers ist jetzt zwingend ein Energieausweis im Falle eines rechtsgeschäftlichen Eigentumsübergangs (Verkauf) oder einer Neuvermietung (bereits beim ersten Besichtigungstermin) vorzulegen. Immobilienanzeigen müssen folgende Mindestangaben enthalten:

- Baujahr des Gebäudes,
- wesentlicher Energieträger für die Heizung,
- Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis),
- Kennwert des Endenergiebedarfs oder –verbrauchs und
- Energieeffizienzklasse des Gebäudes.

Bei Nichtbeachtung drohen Bußgelder. Im Rahmen von Verkehrswertermittlungen (eingeschränkte Untersuchungsmethoden nach dem Augenschein, nicht gegebene Zugängigkeit) ist es nicht möglich, einen Nachweis über die Einhaltung von Wärmeschutzvorschriften (Mindestwärmeschutz und Forderung Tauwasserfreiheit nach DIN 4108, erhöhter Wärmeschutz nach EnEV) zu erbringen. Dazu wäre eine aufwendige Zusatzuntersuchung eines Spezialfachverständigen erforderlich.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98574 Schmalkalden, Ernst-Thälmann-Straße 31 zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederschmalkalden	487	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederschmalkalden	-	149/3	385 m ²

4.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienhaus durch den Eigentümer eigengenutzt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Nutzung als Einfamilienhaus die nachhaltigste und die rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsgrundstücks darstellt. Insofern stellt diese Nutzung auch die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung dar.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- **Vergleichswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorenverfahren;
- **Ertragswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- **Sachwertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: **Bodenwerte/Lage** und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

4.2.3.1.1 Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

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, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

4.2.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.3.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV) und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2), durch Kaufpreisanalysen abgeleitet, verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

4.2.3.2.2 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des mit dem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus stehen auch keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks und auch keine Preisindexreihen zur Umrechnung konjunktureller Entwicklungen vor.

4.2.3.2.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur **renditeunabhängigen Eigennutzung** verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es vorrangig als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.2.3.2.4 Ertragswertverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um **kein typisches Renditeobjekt**. Dennoch wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) durchgeführt. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der herangezogene 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 Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bodenrichtwertkarte bzw. Bodenrichtwertaufstellung veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **20,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert bzw. weisen die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone folgende durchschnittliche Eigenschaften aus:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Hochwasserbeeinflussung	=	tlw. gegeben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.10.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	385 m ²
Hochwasserbeeinflussung	=	gegeben

4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	13.10.2020	x 1,20	B01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	B02
Fläche (m ²)	600	385	x 1,11	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
Hochwasserbeeinflussung	tlw. gegeben	gegeben	x 0,85	B04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 22,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 22,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 22,64 €/m ²	
Fläche	x 385 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 8.716,40 € rd. 8.720,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 insgesamt **8.720,00 €**.

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**B01 - Bemerkungen zur Anpassung des Stichtages**

Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen – Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau) sind die Bodenpreis in Thüringen zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2019 um durchschnittlich 11,35 % pro Jahr gestiegen. Daraus ergeben sich folgende Anpassungen:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: jährliche Bodenwertdynamik			
Wertermittlungsstichtag		13.10.2020	
BRW-Stichtag	-	31.12.2018	
Zeitdifferenz	=	1,79	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	11,35	%/Jahr
insgesamt		20,32	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,20

Der zwischen dem letzten Richtwertstichtag (31.12.2018) und dem Bewertungsstichtag (13.10.2020) eingetretene Bodenwertanstieg wird deshalb mit rd. 20,00 % angenommen und mit dem Faktor 1,20 berücksichtigt.

B02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

B03 - Bemerkungen zur Anpassung an die Fläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen geringeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der örtliche Gutachterausschuss hat bislang keinen Flächengrößenumrechnungsfaktoren veröffentlicht. Deshalb werden hier die bundesdurchschnittlichen Grundstücksflächenumrechnungsfaktoren (nicht GFZ bereinigt) verwendet.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	385,00	1,01
Vergleichsobjekt	600,00	0,91

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,11

B04 - Minderung des Bodenwerts wegen Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Schmalkalde“. Es besteht deshalb eine gewisse Überschwemmungs- und Überflutungsgefährdung.

Nach bisher durchgeführten Kaufpreis- und Bodenwertanalysen ergeben sich folgende Bodenwertminderungen wegen Überschwemmungsgefährdung:

- bei Hauptnutzgeschossen je nach dem Grad der Gefährdung zwischen 20 % und 50 %;
- bei Gefährdung nur der Nicht-Nutzgeschosse (z. B. nur Keller oder Garagengeschoss) zwischen 10 % bis 30 % (vgl. hierzu Sprengnetter in [L12]).

Da in dem Bodenrichtwert der Richtwertzone schon eine gewisse Überschwemmungsgefährdung vorhanden ist, wird aufgrund der vorstehend aufgeführten Gegebenheiten wird hier ein Abschlag von 15 % vorgenommen, welcher mit einem Faktor von 0,85 berücksichtigt wird.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- **Ausstattungsstandard**,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- 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. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten (BNK)** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des 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.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, 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 werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

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.