

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	300,00 m ²	49,40 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.10.2020 (2010 = 100)	128,2	128,2
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	684,00 €/m ² BGF	364,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	876,89 €/m ² BGF	466,65 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	263.067,00 €	23.052,51 €
• Zu-/Abschläge	7.000,00 €	
• besondere Bauteile	2.700,67 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	272.767,67 €	23.052,51 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre	9 Jahre
• prozentual	30,00 %	85,00 %
• Betrag	81.830,30 €	19.594,63 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	190.937,37 €	3.457,88 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	190.937,37 €	3.457,88 €

Gebäudesachwerte insgesamt	194.395,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 9.719,76 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 204.115,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.720,00 €
vorläufiger Sachwert	= 212.835,01 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,86
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 183.038,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 93.400,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 89.638,11 €
	rd. 89.600,00 €

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 insgesamt rd. **89.600,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt (vgl. Anlage 6). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [L2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [L1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

(bei unterstellter Modernisierung für den Zustand nach unterstellter Modernisierung)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen ⁹				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

⁹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	91,0	664,30
4	880,00	9,0	79,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			743,50
gewogener Standard = 3,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		743,50 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• (fehlender) Drempel im DG	×	0,92
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	684,02 €/m ² BGF
	rd.	684,00 €/m ² BGF

Ermittlung der NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude**Ermittlung des Gebäudestandards:****(bei unterstellter Modernisierung für den Zustand nach unterstellter Modernisierung)**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen ¹⁰				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Bauart und Objektgröße

× 0,75

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 363,75 €/m² BGFrd. 364,00 €/m² BGF**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [L1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

¹⁰ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Teilausbau DG (16,53 m ² Wohnfläche x 330 €/m ² Ausbaurkosten x 1,282 (BPI-Anpassung) = 6.993,18 €) rd.	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [L1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % von 270.067,00 €	2.700,67 €	
Summe	2.700,67 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [L1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [L1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [L1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (194.395,25 €)	9.719,76 €
Summe	9.719,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [L1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [L1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nach 1990 tlw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	1,0	
Summe		9,0	9,0	

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1920 = 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(70 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre}) = 21 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2020 - 21 \text{ Jahren}) = 1999$.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1999
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude (für unterstellte Folgenutzung als Nebengebäude)

Das 1920 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter $(2020 - 1920 = 100 \text{ Jahre})$ ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 100 \text{ Jahre}) = 0 \text{ Jahren}$
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(60 \text{ Jahre} - 9 \text{ Jahre}) = 51 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2020 - 51 \text{ Jahren}) = 1969$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude“ (für die unterstellte Folgenutzung als Nebengebäude) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1969
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [L1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Aufstellung und Gewichtung der vorstehend aufgeführten Sachwertfaktoren

Die aus Tabellen ermittelten (jeweils kreuzinterpolierten) Sachwertfaktoren \bar{k} gelten jeweils für die folgenden Objektparameter:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Modell: NHK 2010
- vorläufiger Sachwert¹¹: 214.415,01 €
- lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag¹²: 24,00 €/m²

Quelle der Sachwertfaktoren	\bar{k}	verw. Gewicht	Ergebnis	Bemerkungen zum verwendeten Gewicht
Immobilienmarktbericht 2018 GAA für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl	= 0,86	1,00	0,86	
Summe		1,00	0,86	
gewichtetes Ergebnis \bar{k} (SWF)			0,86	

Ermittlung des Sachwertfaktors (Quelle: gewichtetes Ergebnis aus vorstehenden Quellen)

aus vorstehenden Quellen gewichteter Sachwertfaktor \bar{k} :	=	0,86
zusätzlich erforderliche Modifizierungen:		
Einflussfaktor „Region“ Δk_{reg} (PLZ 98574)	-	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,86

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt der Sachwertfaktor mit rd. 0,86.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D. h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [L2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [L1] Kapitel 3.02.2/2.1.

¹¹ vgl. Sachwertermittlung

¹² vgl. Bodenwertermittlung

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen - Modernisierungsbesonderheiten (Werteinfluss von Investitionsbelastungen am Bewertungsobjekt anhand der unterstellten Modernisierungspunkte ¹³) (vgl. nachfolgende Einzelaufstellungen)	-82.100,00 €
• Einfamilienhaus -82.100,00 € (unterstellte 9,00 Modernisierungspunkte)	
Sonstige Rechte und Belastungen	-11.300,00 €
• Barwert der hochwasserbedingten Bewirtschaftungsmehrkosten (über die RND kapitalisiert) (-3,00 ¹⁴ % x 9.435,360 € ¹⁵ x 26,791 ¹⁶ = -7.583,48 €) rd.	-7.600,00 €
• merkantiler Minderwert ¹⁷ wegen der Hochwassergefährdung: Basis vorläufiger Sachwert (vgl. Sachwertverfahren), Ansatz: 2,00 % des vorl. Verfahrens-werts (184.396,91 € x -2,00 % = -3.687,94 €) rd.	-3.700,00 €
Summe	-93.400,00 €

Einzelaufstellungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Berücksichtigung der Wertminderungen infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man zunächst alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag einen Modernisierungsbedarf auf.

¹³ vgl. hierzu die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unterstellten Modernisierungsmaßnahmen

¹⁴ Die für vergleichbare Grundstücke ohne Überschwemmungsbeeinflussung ermittelten Bewirtschaftungskosten wurden um 3 % (+ 2,00 % Instandhaltungskosten, + 0,50 % Mietausfallwagnis, + 0,25 % Betriebskosten, + 0,25 % Verwaltungskosten) erhöht, da das Objekt überschwemmungsgefährdet ist.

¹⁵ Gesamtrohertrag (vgl. Ertragswertverfahren)

¹⁶ Vervielfältiger des Ertragswertverfahrens (vgl. Ertragswertverfahren)

¹⁷ Hierunter wird ein verkehrsmäßiger Minderwert verstanden, der trotz der Beseitigung eines Mangels bzw. eines Verdachtsmoments am Objekt haften bleibt. Der BGH hat in seinem Urteil vom 08.12.1977 - IV ZR 60/76 den merkantilen Minderwert wie folgt definiert: „Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht...“

Der merkantile Minderwert definiert sich dabei nicht als ein „Wert“ an sich, sondern als eine in den Verkehrswert eingehende, d. h. ihn mindernde Eigenschaft der Sache. Er wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.

In der Bewertungsliteratur werden als Beispielfälle für merkantilen Minderwert Hausschwamm, Bergschadensgefahr, schlechte Baumaterialien und Bauausführung, Trockenfäule, Baugrund, Begrünung, Rohbau, Untertunnelung, Hochwasser sowie Altlastengefahr aufgeführt.

Eine Minderung wegen merkantilen Minderwerts kommt demnach auch dann in Betracht, wenn das Objekt einen Schaden hatte und dieser Schaden beseitigt worden ist. Er ist nicht nach technischen Gesichtspunkten zu berechnen. Es sind ausschließlich die Auswirkungen auf den Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend ist der Verkaufswert am Immobilienmarkt. Für die Ermittlung des (merkantilen) Minderwerts ist zu Recht darauf hingewiesen worden, dass sich die letztlich auf eine Vertrauenserschütterung zurückzuführende Wertminderung nicht nach mathematischen Formeln ermitteln lässt und im Wege der Schätzung beurteilt werden muss.

In der Praxis ist es so, dass trotz völliger ordnungsgemäßer Instandsetzung ein gedanklicher Minderwert bei einem großen Teil der potentiellen Erwerber verbleibt, der vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden besteht (nach vollständiger Hochwasserschadensbeseitigung z. B. der Verdacht auf Restfeuchtigkeit in Mauerwerk und Fußboden etc.).

Auf der Grundlage dieser Überlegungen gelangt der Sachverständige zu der Überzeugung, dass im vorliegenden Fall ein merkantiler Minderwert von ca. 2 % als angemessen anzusetzen ist.

Liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) vor, so sind diese gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise in den Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Es sind alle plausiblen Modelle zur Berücksichtigung der boG zulässig.

Es werden hier die in von Sprengnetter und Hintz (Sprengnetter u. a.: Lehrbuch [L2], Teil 9, Kapitel 60, 61 bis 62) entwickelten nachvollziehbaren Modelle zur Bestimmung des Werteinflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verwendet. Bei den Modellen handelt es sich um plausible und nachvollziehbare Modelle, die zur sachgerechten Berücksichtigung der boG geeignet und auch praxiserprobt sind.

Zunächst werden die in den letzten 15 Jahren bereits durchgeführten sowie die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Sicherung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit) noch erforderlichen (als durchgeführt unterstellten) Modernisierungsmaßnahmen in das Punkteraster¹⁸ eingeordnet.

Hieraus ergeben sich für die Gebäude jeweils eine Restnutzungsdauerverlängerung (einschl. Baujahresverjüngung), die jeweils im Ertrags- und im Sachwertverfahren einget.

Anhand der unterstellten (noch durchzuführenden) Modernisierungsmaßnahmen und der ermittelten Punkte wird dann zunächst die Kostenhöhe der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ermittelt. Als Kostenhöhen werden die nachfolgenden Ausgangsdaten verwendet:

Modernisierungs- und Instandsetzungskosten
Pauschalansätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten

Modernisierungspunkte ¹⁹	Bauzustandsnote	Pauschalansätze ^{20 21 22 23} in €/m ² Wfl.
0	sehr gut (1)	0
1 bis 3	gut (2)	100 bis 240
4 bis 7	befriedigend (3)	310 bis 525
8 bis 12	ausreichend (4)	585 bis 850
13 bis 20	mangelhaft (5)	905 bis 1.330
Kernsanierung	ungenügend (6)	1.665
Neubau		2.220

Die vorstehenden Pauschalansätze gelten für ein Normgebäude Typ 1.01²⁴ (unterkellert, ein Vollgeschoss, ausgebauten Satteldach, Wfl. = 142 m²). Zur Berücksichtigung abweichender Gebäudetypen bzw. Objektgrößen werden die nachfolgenden Tabellen verwendet.

¹⁸ Punktrastermethode nach „SW-RL“ – vgl. Sprengnetter, Arbeitshilfen [L1], Kapitel 3.02.4.

¹⁹ vgl. [L1] Kapitel 3.02.4, Abschnitt 2.3 (Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden), Tab. 2-2 (Punktrastermethoden für Modernisierungsmaßnahmen): Den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen müssen Modernisierungspunkte nach der Punktrastermethode zugeordnet werden; hiernach erfolgt die Differenzierung der Pauschalansätze.

²⁰ Kostenstand 2010 inkl. 18 % BNK.

²¹ Unterstellt werden zunächst Modernisierungsmaßnahmen in einem i. S. d. NHK 2000 gehobenen **Ausstattungsstandard**. Modernisierungen auf einen abweichenden Standard sind gemäß der Kostenrelationen zwischen den einzelnen Standardstufen durch Umrechnungen zu berücksichtigen.

²² Zur Vermeidung von Doppelberücksichtigung sind die Werte zu reduzieren um den anteiligen üblichen Aufwand für Schönheitsreparaturen vor Einzug (z. B. Anstriche) und kleinere Modernisierungen (z. B. tlw. Bodenbelagserneuerungen).

²³ Die Kosten von Vor- und Nebenarbeiten wurden bei <= 3 Modernisierungspunkten mit 20 % angesetzt bei >= 13 Modernisierungspunkten mit 10 %, dazwischen erfolgte der Ansatz linear fallend.

²⁴ Gebäudetyp gemäß NHK 2000

Faktoren zur Anpassung an abweichende Gebäudetypen

Gebäudetyp gemäß NHK 2000	Beschreibung	Normgröße BRI [m ³]	Normgröße WF [m ²]	Anpassungsfaktor NHK 2000	Anpassungsfaktor NHK 2010
1.23	nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, Flachdach	550	148	0,89	0,76
1.22	nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Satteldach	630	103	0,95	0,79
1.21	nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, ausgebautes Satteldach	700	167	0,83	0,76
1.03	unterkellert, 1 Vollgeschoss, Flachdach	650	91	1,17	1,23
1.02	unterkellert, 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Satteldach	780	84	1,30	1,21
1.01	unterkellert, 1 Vollgeschoss, ausgebautes Satteldach	850	142	1,00	0,94
1.33	nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse, Flachdach	650	173	0,74	0,68
1.32	nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Satteldach	730	150	0,84	0,68
1.31	nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Satteldach	800	202	0,77	0,65
1.13	unterkellert, 2 Vollgeschosse, Flachdach	750	140	0,97	0,86
1.12	unterkellert, 2 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Satteldach	880	136	1,10	0,88
1.11	unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Satteldach	950	186	0,97	0,80

Faktoren zur Anpassung der Pauschalsätze an abweichende Objektgrößen

Änderung der Wohnfläche ²⁵ [in %]	Änderung des Pauschalsatzes [in %]
-30	+10,30
-20	+6,40
-10	+2,90
0	0,00
+10	-2,60
+20	-4,90
+30	-7,00

Die so ermittelten Modernisierungskosten werden zudem in den verwendeten Modellen (zwischenzeitlich so auch von den ersten Finanzverwaltungen gefordert) noch gedämpft, da Kosten und Werteeinfluss nicht identisch sind. Anpassungen werden insbesondere vorgenommen für:

- steuerlichen Dämpfungen,
- Berücksichtigung von Vor- und Nebenarbeiten,
- Berücksichtigung von eingesparten Schönheitsreparaturen,
- Anpassungen wegen Gestaltungs- und Erstmutzungsmöglichkeiten.

²⁵ Die Änderung der Wohnfläche in % bezieht sich auf die Wohnfläche des jeweiligen Normgebäudes (vgl. Normgrößen in der Tabelle „Faktoren zur Anpassung an abweichende Gebäudetypen“).

Durch die Anwendung der vorstehenden Modelle wird sichergestellt und streng darauf geachtet, dass eine Modellkonformität der zu berücksichtigten Wertparameter vorliegt, insbesondere

- keine Doppelberücksichtigungen erfolgen,
- Ansätze nur soweit berücksichtigt werden, wie sie in den Ausgangsparametern (bspw. Herstellungskosten, Mieten) berücksichtigt sind,
- sich Wertzuschläge für Gestaltungs- und Erstnutzungsvorteile ergeben,
- sich Wertzuschläge für durch die Investition eingesparte Schönheitsreparaturen ergeben sowie
- sich ergebende steuerliche Vorteile nicht wertmindernd berücksichtigt werden.

Zudem finden entsprechende Ausstattungsstandard- und Mietwerterhöhungen Berücksichtigung. D. h. die Mietansätze erfolgen für den unterstellten Zustand nach Modernisierung (vgl. Erläuterungen zur Ableitung der Miethöhe).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten ²⁶ unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		723,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	143,10 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	103.461,30 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	16.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		16.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	119.461,30 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) ²⁷	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	101.542,11 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	87.942,11 €

²⁶ Ausgangswert für Gebäudetyp 1.01 und 9,00 Modernisierungspunkte: 651,25 €/m² (interpoliert) x 1,28 (Anpassung Wertermittlungstichtag) x 1,00 (Anpassung Modernisierungsstandard) x 0,88 (Gebäudetyp) x 0,986 (Wohnflächenabweichung +5,20 %) = rd. 723,00 €/m².

²⁷ Mit diesen Baukosten-Regionalfaktoren Rf(Ik) wurden in Sprengnetter - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.02.2 mitgeteilten bundesdurchschnittlichen Investitionskosten regionalisiert und für die Ableitung der Marktanpassungsfaktor k(Ik) für zeitnah erforderliche Investitionen verwendet:

Bodenwert [€/m ²]	30	120	480	960
Baukostenregionalfaktor Rf(Ik)	0,85	1,00	1,10	1,30

Der Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) für den relativen Bodenwerte von 30 €/m² kann auch für kleinere relative Bodenwerte verwendet werden. Der Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) für den relativen Bodenwerte von 960 €/m² kann auch für höhere relative Bodenwerte verwendet werden. Zwischen den vorstehenden Grenzwerten wird linear interpoliert.

relative regionalisierte Neubaukosten ²⁸		2.096,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	143,10 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	299.937,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = $([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,29
Erstnutzungsfaktor ²⁹		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung³⁰ (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 183.038,11 €	x	0,29	x (1,25 – 1) = 13.270,26 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen³¹:

eingesparte Schönheitsreparaturen		96,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	143,10 m ²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.181,92 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	101.542,11 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	13.270,26 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.181,92 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–82.089,93 €
	rd.	–82.100,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,809$

²⁸ Ausgangswert relative Neubaukosten für Gebäudetyp 1.01: $2.220,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85$ (Baukosten-Regionalfaktor) $\times 1,28$ (Anpassung Wertermittlungsstichtag) $\times 1,00$ (Anpassung Modernisierungsstandard) $\times 0,88$ (Gebäudetyp) $\times 0,986$ (Wohnflächenabweichung +5,20 %) = rd. 2.096,00 €/m².

²⁹ Erstnutzungsfaktor k(EN) = (Ersterwerbskaufpreise : Zweiterwerbskaufpreise für neuwertige Objekte); vgl. Sprengnetter - Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61, Abschnitt 2.4 (Investition ist oftmals quasi Ersteinrichtung (4. Grund)) und den dort angegebenen weiterführenden Verweisen auf diesbezügliche empirische Kaufpreisanalysen von Sprengnetter Immobilienbewertung:

Bodenwert [€/m ²]	30	140	480	960
Erstnutzungsfaktor k(EN)	1,25	1,22	1,18	1,11
EFH/ZFH/VET				

Der Erstnutzungsfaktor k(EN) für den relativen Bodenwerte von 30 €/m² kann auch für kleinere relative Bodenwerte verwendet werden. Der Erstnutzungsfaktor k(EN) für den relativen Bodenwerte von 960 €/m² kann auch für höhere relative Bodenwerte verwendet werden. Zwischen den vorstehenden Grenzwerten wird linear interpoliert.

³⁰ Das Bewertungsobjekt ist nicht vollständig modernisiert. Bei den für die Wertermittlungsdaten zu Grunde gelegten Vergleichsobjekten handelt es sich um durchschnittlich modernisierte, normal ausgestattete Objekte. Die Erwerber solcher Objekte hatten hier keinen Gestaltungsspielraum (z. B. bei der Badausstattung, Heizungsanlage etc.), zudem waren sie Zweitnutzer. Bei dem Bewertungsobjekt besteht jedoch hinsichtlich der noch durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen ein Gestaltungsspielraum, d. h. der Erwerber kann diese Maßnahmen nach seinen Vorstellungen realisieren, in dem Bereich ist er Erstnutzer. Die verwendeten Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) stellen jedoch auf den Zweiterwerbermarkt ab. Für den Anteil der gestaltbaren Investitionsmaßnahmen ist deshalb noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Ersterwerberzuschlag (abgeleitet aus dem Verhältnis „Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise“) anzubringen.

³¹ Schönheitsreparaturen fallen in objektspezifischen Umfang bei allen Objekten vor Einzug an, deshalb sind diese in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten bereits enthalten. Dieser Aufwand ist deshalb nicht zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Die Nutzungs- und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag sowie die zur Verfügung stehenden Daten/Informationen sind im Abschnitt 2.9 dargestellt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Nebengebäude		wohnen gesamt	143,10	1,00	5,25 35,00	751,28 35,00	9.015,36 420,00
Summe			143,10	1,00		786,28	9.435,36

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.435,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.661,09 €
jährlicher Reinertrag	= 6.774,27 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,74 % von 8.720,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 238,93 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.535,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,74 % Liegenschaftszinssatz und n = 49 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,791
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.088,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.720,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 183.808,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 93.400,00 €
Ertragswert	= 90.408,29 €
	rd. 90.400,00 €

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 insgesamt **90.400,00 €**.

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde auf der Grundlage eines im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Grobaufmaßes ermittelt (vgl. Anlage 6).

Rohrertrag

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus einer eigenen Auswertung des thüringischen Wohnungsmietmarkts,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen [U13, U16, U17]

als mittelfristiger Durchschnittswert und unter Berücksichtigung der im Pkt. „Restnutzungsdauer“ beschriebenen unterstellten Modernisierung abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsarten (Mehrfamilienhaus/Ein- und Zweifamilienhaus, Flächengrößen sowie den sonstigen mietwertbeeinflussenden Umständen (Grundrisse, Raumhöhen etc.) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Dabei findet auch der Umstand Berücksichtigung, dass es sich bei einigen der o. g. Marktdaten lediglich um Mietforderungen, nicht um tatsächliche Mietabschlüsse handelt. Dabei findet auch die Lage im Außenbereich mit einem Abschlag Berücksichtigung.

Die zugrundeliegenden Mietwerte entsprechen der sog. Netto-Kalt-Miete, d. h. dem Mietwert ohne jegliche umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [L1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bzw. die in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) aufgeführten Bewirtschaftungskosten der II.BV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der vorrangig verwendeten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	337,33
Instandhaltungskosten	----	14,92	2.135,05
Mietausfallwagnis	2,00	----	188,71
Summe			2.661,09 (ca. 28 % des Rohertrags)

Die Bewirtschaftungskosten werden hier zunächst ohne Überschwemmungsbeeinflussung angesetzt. Der Umstand, dass das Grundstück hochwassergefährdet ist, wird zum Abschluss der Berechnung im Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [L1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

Aufstellung und Gewichtung der vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze

Die aus Tabellen ermittelten (jeweils kreuzinterpolierten) Liegenschaftszinssätzen \bar{p} gelten jeweils für die folgenden Objektparameter:

- Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Gebäudeart: Einfamilienhäuser
- GND-Modell der NHK 2010
- marktübliche Vergleichsmieten
- BWK EW-RL

Quelle der Liegenschaftszinssätze		\bar{p}	verw. Gewicht	Ergebnis	Bemerkungen zum verwendeten Gewicht
LSZ örtlicher Gutachterausschuss [U11]	=	2,74	1,00	2,74	
Summe			1,00	2,74	
gewichtetes Ergebnis \bar{p} (LSZ)				2,74	

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Quelle: gewichtetes Ergebnis aus vorstehenden Quellen)

aus vorstehenden Quellen gewichteter Wert \bar{p} = 2,74 %

erforderliche Modifizierungen:

Einflussfaktor „Anbauart“ (freistehend → freistehend)	x	1,00
Einflussfaktor „innerregionale Lage“ (vgl. [L1], Kap. 3.04, Tab. 3-4)	x	1,00
Einflussfaktor „Region“ $f_{(p),reg}$ (PLZ 98574)	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz p	=	2,74 %

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,74 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [L1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [L1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D. h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [L2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [L1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen - Modernisierungsbesonderheiten (Werteinfluss von Investitionsbelastungen am Bewertungsobjekt anhand der unterstellten Modernisierungspunkte ³²) (vgl. nachfolgende Einzelaufstellungen)	-82.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus -82.100,00 € (unterstellte 9,00 Modernisierungspunkte) 	
Sonstige Rechte und Belastungen	-11.300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Barwert der hochwasserbedingten Bewirtschaftungsmehrkosten (über die RND kapitalisiert) (-3,00³³ % x 9.435,360 €³⁴ x 26,791³⁵ = -7.583,48 €) rd. 	-7.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • merkantiler Minderwert³⁶ wegen der Hochwassergefährdung: Basis vorläufiger Sachwert (vgl. Sachwertverfahren), Ansatz: 2,00 % des vorl. Verfahrens-werts (184.396,91 € x -2,00 % = -3.687,94 €) rd. 	-3.700,00 €
Summe	-93.400,00 €

Vgl. diesbezüglich die differenzierte boG-Ableitung in der Sachwertermittlung.

³² vgl. hierzu die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unterstellten **Modernisierungsmaßnahmen**

³³ Die für vergleichbare Grundstücke ohne Überschwemmungsbeeinflussung ermittelten **Bewirtschaftungskosten** wurden um 3 % (+ 2,00 % Instandhaltungskosten, + 0,50 % Mietausfallwagnis, + 0,25 % Betriebskosten, + 0,25 % Verwaltungskosten) erhöht, da das Objekt **Überschwemmungsgefährdet** ist.

³⁴ Gesamtrohertrag (vgl. Ertragswertverfahren)

³⁵ Vervielfältiger des Ertragswertverfahrens (vgl. Ertragswertverfahren)

³⁶ Hierunter wird ein verkehrsmäßiger Minderwert verstanden, der trotz der Beseitigung eines Mangels bzw. eines Verdachtsmoments am Objekt haften bleibt. Der BGH hat in seinem Urteil vom 08.12.1977 - IV ZR 60/76 den merkantilen Minderwert wie folgt definiert: „Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht...“

Der merkantile Minderwert definiert sich dabei nicht als ein „Wert“ an sich, sondern als eine in den Verkehrswert eingehende, d. h. ihn mindernde Eigenschaft der Sache. Er wird auch als **psychologischer Minderwert** bezeichnet.

In der Bewertungsliteratur werden als Beispielfälle für merkantilen Minderwert Hausschwamm, Bergschadensgefahr, schlechte Baumaterialien und Bauausführung, Trockenfäule, Baugrund, Begrünung, Rohbau, Untertunnelung, Hochwasser sowie Altlastengefahr aufgeführt.

Eine Minderung wegen merkantilen Minderwerts kommt demnach auch dann in Betracht, wenn das Objekt einen Schaden hatte und dieser Schaden beseitigt worden ist. Er ist nicht nach technischen Gesichtspunkten zu berechnen. Es sind ausschließlich die Auswirkungen auf den Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend ist der Verkaufswert am Immobilienmarkt. Für die Ermittlung des (merkantilen) Minderwerts ist zu Recht darauf hingewiesen worden, dass sich die letztlich auf eine **Vertrauenserschütterung** zurückzuführende Wertminderung nicht nach mathematischen Formeln ermitteln lässt und im Wege der Schätzung beurteilt werden muss.

In der Praxis ist es so, dass trotz völliger ordnungsgemäßer Instandsetzung ein gedanklicher Minderwert bei einem großen Teil der potentiellen Erwerber verbleibt, der vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden besteht (nach vollständiger **Hochwasserschadensbeseitigung** z. B. der Verdacht auf Restfeuchtigkeit in Mauerwerk und Fußboden etc.).

Auf der Grundlage dieser Überlegungen gelangt der Sachverständige zu der Überzeugung, dass im vorliegenden Fall ein merkantiler Minderwert von ca. 2 % als angemessen anzusetzen ist.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **89.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **90.400,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[$89.600,00 \text{ €} \times 1,000 + 90.400,00 \text{ €} \times 0,360$] $\div 1,360 =$ rd. **89.800,00 €**.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **89.600,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **90.400,00 €**.

Der (hinsichtlich Preisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und Marktkonformität) **gewogene Mittelwert** der Verfahrensergebnisse beträgt rd. **89.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **98574 Schmalkalden, Ernst-Thälmann-Straße 31**

Grundbuch <i>Niederschmalkalden</i>	Blatt 487	lfd. Nr. 2
Gemarkung <i>Niederschmalkalden</i>	Flur -	Flurstück 149/3

wird unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten und auf der Grundlage der ermittelten Verfahrensergebnisse sowie unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des ermittelten Verkehrswerts Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2020 mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 143 m² einem relativen Quadratmeterpreis von rd. 630 € pro m² Wohnfläche. Zusätzlich zum Verkehrswert sind beim Bewertungsobjekt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Werteinfluss) von rd. 650 € pro m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (mängelfrei und abgabefrei würde sich also ein Quadratmeterpreis von rd. 1.230 € pro m² Wohnfläche ergeben.

Diese Werte entsprechen dem regionalen Marktgeschehen vergleichbarer Objekte (einfache Lage, einfache bis mittlere Ausstattung, größerer Reparatur- und Modernisierungstau) zum Wertermittlungsstichtag.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

5 Abschlusserklärung

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir (soweit Zugängigkeit gegeben war) besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Wilthen, den 25. Januar 2021

Lutz Schneider

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

6 Rechtsgrundlagen, Literatur, Unterlagen und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006 (BAz Nr. 108a vom 10.06.2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2020 (BGBl. I S. 541)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11.02.2011 (BAz Nr. 24 S. 597)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012, veröffentlicht am 18.10.2012 (BAz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014, veröffentlicht am 11.04.2014 (BAz AT 11.04.2014 B3)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015, veröffentlicht am 04.12.2015 (BAz AT 04.12.2015 B4)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I S.2346); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I, S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18.07.2007 ([L1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

ThürBO:

Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)

6.2 Verwendete Literatur

- [L1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [L2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [L3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [L4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [L5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2013
- [L6] Sprengnetter / Kierig: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, 2. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [L7] Zimmermann, Peter: Immobilienwertermittlungsverordnung, Kommentar, Verlag C.H. Beck, München 2010
- [L8] Kleiber (Hrsg.) / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, Köln 2013
- [L9] Kleiber: Kleiber-digital (Teil I bis X), Onlineservice unter www.reguvis.de, ein Service der Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2021
- [L10] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2018
- [L11] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018 – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [L12] Sprengnetter, Hans Otto: Verkehrswertermittlung für überschwemmungsgefährdete Grundstücke, WFA 4/1999, S. 13

6.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen und Bewertungsdaten

- [U1] Grundbuch von Niederschmalkalden, Blatt 487, Ausdruck vom 15.10.2020;
- [U2] bauplanungsrechtliche Beurteilung, Stadt Schmalkalden, Schreiben vom 14.10.2020;
- [U3] Auskunft zu Umweltrisiken - ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung (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), on-geo GmbH vom 25.01.2021;
- [U4] Kartendaten (Übersichtskarte, Straßenkarte/Stadtplan, Auszug Liegenschaftskarte) für den Bewertungsbereich (Onlineservice www.sprengnetter.de) Stand 26.11.2020;
- [U5] Kartendaten (Makrolage / Mikrolage) für den Bewertungsbereich, Onlineservice www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH, Dortmund, Datum des Abrufes 25.01.2021;

- [U6] Informationen zu standortbescheinigungspflichtigen Funkanlagen (www.emf3.bundesnetzagentur.de);
- [U8] Bodenrichtwerte für den Bewertungsbereich, Abruf der Bodenrichtwertinformationen im Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses in Thüringen unter bodenrichtwerte-th.de, Datum des letzten Abrufs 26.11.2020;
- [U9] Immobilienmarktbericht 2020 Thüringen, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, 25.06.2020;
- [U10] Immobilienmarktbericht 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; 30.04.2018
- [U11] Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; 21.11.2019
- [U12] Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau, Heft 1/2021, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, 15.01.2021
- [U13] Marktdaten, Mieten für Wohnraum, Online-Service der Sprengnetter GmbH, 21.01.2021;
- [U14] Marktdaten, Sachwertfaktor, Online-Service der Sprengnetter GmbH, 21.01.2021;
- [U15] Marktdaten, Liegenschaftszinssatz, Online-Service der Sprengnetter GmbH, 21.01.2021;
- [U16] Vergleichmieten für Wohnraum aus der eigenen Mietpreissammlung sowie IVD-, RDM- bzw. VDM-Mietpreisspiegeln;
- [U17] Marktdaten (Verkaufspreisangebote, Mietpreisangebote) aus Internetrecherchen bei Maklern, Immobilienportalen (bspw. Immobilienscout24, Immowelt, Immonet) sowie Nutzung des Immobilien-Marktdaten-Informationssystems der IMV GmbH Reichertshausen;
- [U16] Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen bzw. eines im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführten Grobaufmaßes (in Anlehnung an die DIN 283, WoFIV bzw. WMR);
- [U17] Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen bzw. eines im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführten Grobaufmaßes (in Anlehnung an die DIN 277 Ausgabe 1987);
- [U18] Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes, letzter veröffentlichter Stand IV. Quartal 2020;

6.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter – ProSa Premium, Version 36.21.01“ (Stand Januar 2021) erstellt.

6.5 Abkürzungsverzeichnis

a	Jahr	Hrsg.	Herausgeber
Abs.	Absatz	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch	Jg.	Jahrgang
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte	Jh.	Jahrhundert
Aufl.	Auflage	JRE	Jahresreinertrag
Art.	Artikel	L	Literaturverzeichnis
AZ	Ackerzahl	LBO	Landesbauordnung
B	Bundesstraße	LSZ	Liegenschaftszinssatz
BAB	Bundes – Auto – Bahn	MEA	Miteigentumsanteil
BAnz	Bundesanzeiger	MFH	Mehrfamilienhaus
BauGB	Baugesetzbuch	Mon.	Monat
BauNVO	Baunutzungsverordnung	mtl.	mtl.
BauO	Bauordnung	ND	Nutzungsdauer (gewöhnliche)
Bd.	Band	NF	Nutzfläche
BGBI	Bundesgesetzblatt	NHK	Normalherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche	Nr.	Nummer
BGH	Bundesgerichtshof	OG	Obergeschoss
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	OT	Ortstermin
BRI	Bruttorauminhalt	RE	Reinertrag
BRW	Bodenrichtwert	RND	Restnutzungsdauer
BV	Berechnungsvorschrift	StBA	Statistisches Bundesamt
BW	Bodenwert	SW	Sachwert
BWK	Bewirtschaftungskosten	SWF	Sachwertfaktor
BWT	Bewertungstichtag	U	Unterlagenverzeichnis
DG	Dachgeschoss	Verf.	Verfasser
DIN	Deutsche Industrie Norm	Verl.	Verlag
EFH	Einfamilienhaus	vgl.	vergleiche
EG	Erdgeschoss	vorl. VW	vorläufiger Verkehrswert
EMZ	Ertragsmesszahl	VW	Verkehrswert
EW	Ertragswert	WA	Allgemeines Wohngebiet
f.	folgende (Seite)	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ff.	fortfolgende (Seite)	WertV	Wertermittlungsverordnung
GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
GB	Grundbuch	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
GF	Geschossfläche	z. B.	zum Beispiel
GFZ	Geschossflächenzahl	z. T.	zum Teil
GND	Gesamtnutzungsdauer	z. Z.	zur Zeit
GZ	Grünlandzahl	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

7 Hinweise zur COVID-19-Pandemie

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentane Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktion auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflagen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet dabei unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 € begrenzt.

Für verdeckte Mängel und Schäden sowie für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Hinweis: Zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer dieses Gutachtens wurde zusätzlich eine Haftungsvereinbarung abgeschlossen, die inhaltliche, summenmäßige und zeitliche Haftungsbeschränkungen enthält. Auf den Wortlaut dieser Vereinbarung sei ausdrücklich hingewiesen.

9 Schlussbemerkungen

Die Begutachtung des Grundstückes und der Gebäude erfolgte ausschließlich im Rahmen der Wertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.

Die Gebäude wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheitsschädlichen Baumaterialien untersucht. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau-) Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung der Gebäude im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ohnehin nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der zuvor ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich (sofern nicht gesondert beschrieben) einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. dennoch vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden.

Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der angeführten Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei dieser Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und der Gebäude erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen.

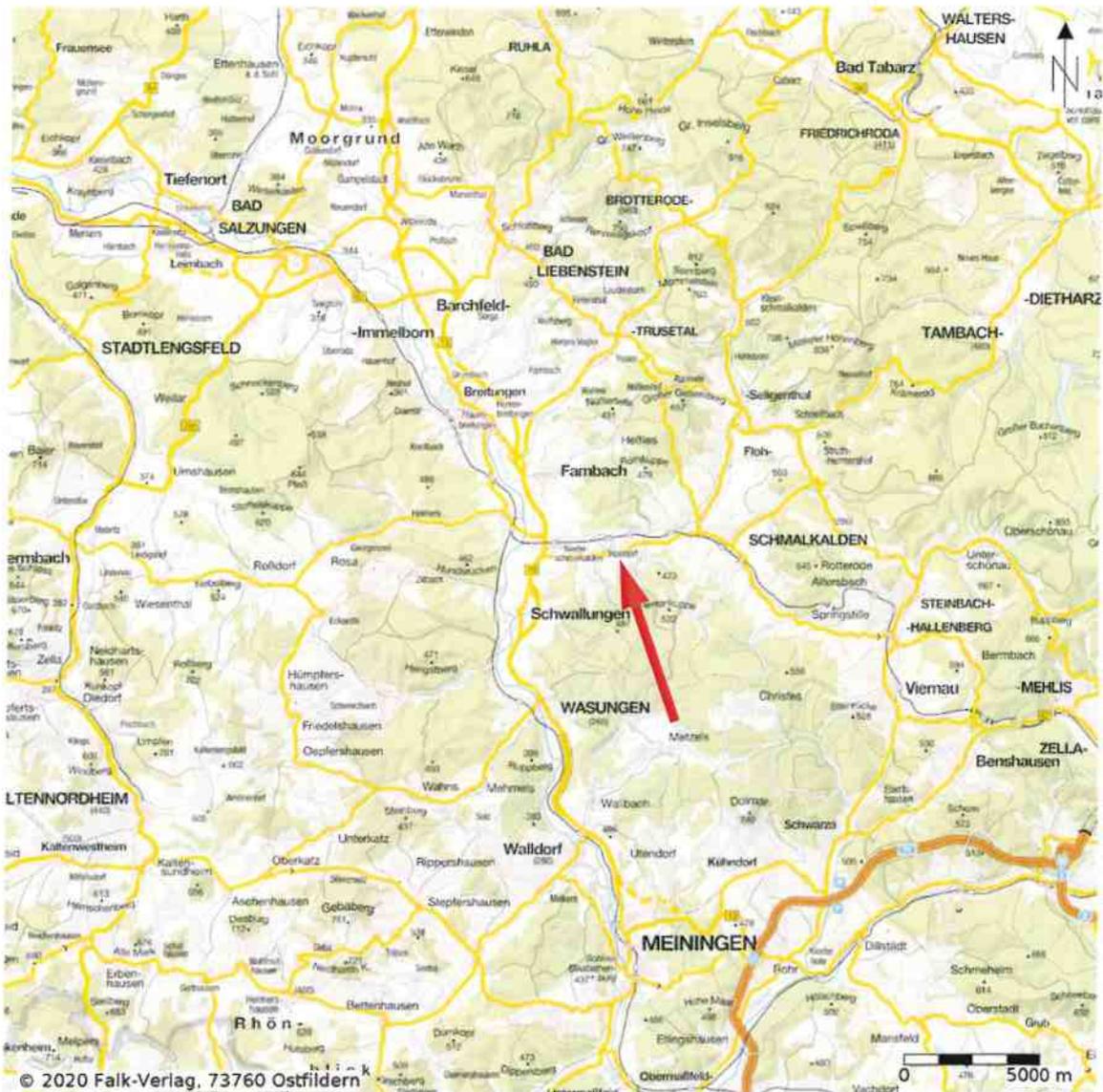
Für die vorliegende Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Lagekennzeichnung
- Anlage 3: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Objektfotos
- Anlage 5: Grundbuchauszug (auszugsweise)
- Anlage 6: Flächenberechnung (Wohnfläche, BGF)
- Anlage 7: Darstellung Überschwemmungsgebiet (Ausschnitt)
- Anlage 8: Regionalplan Südwestthüringen Karte 1-1 Raumstruktur
- Anlage 9: Schutzgebiete Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung

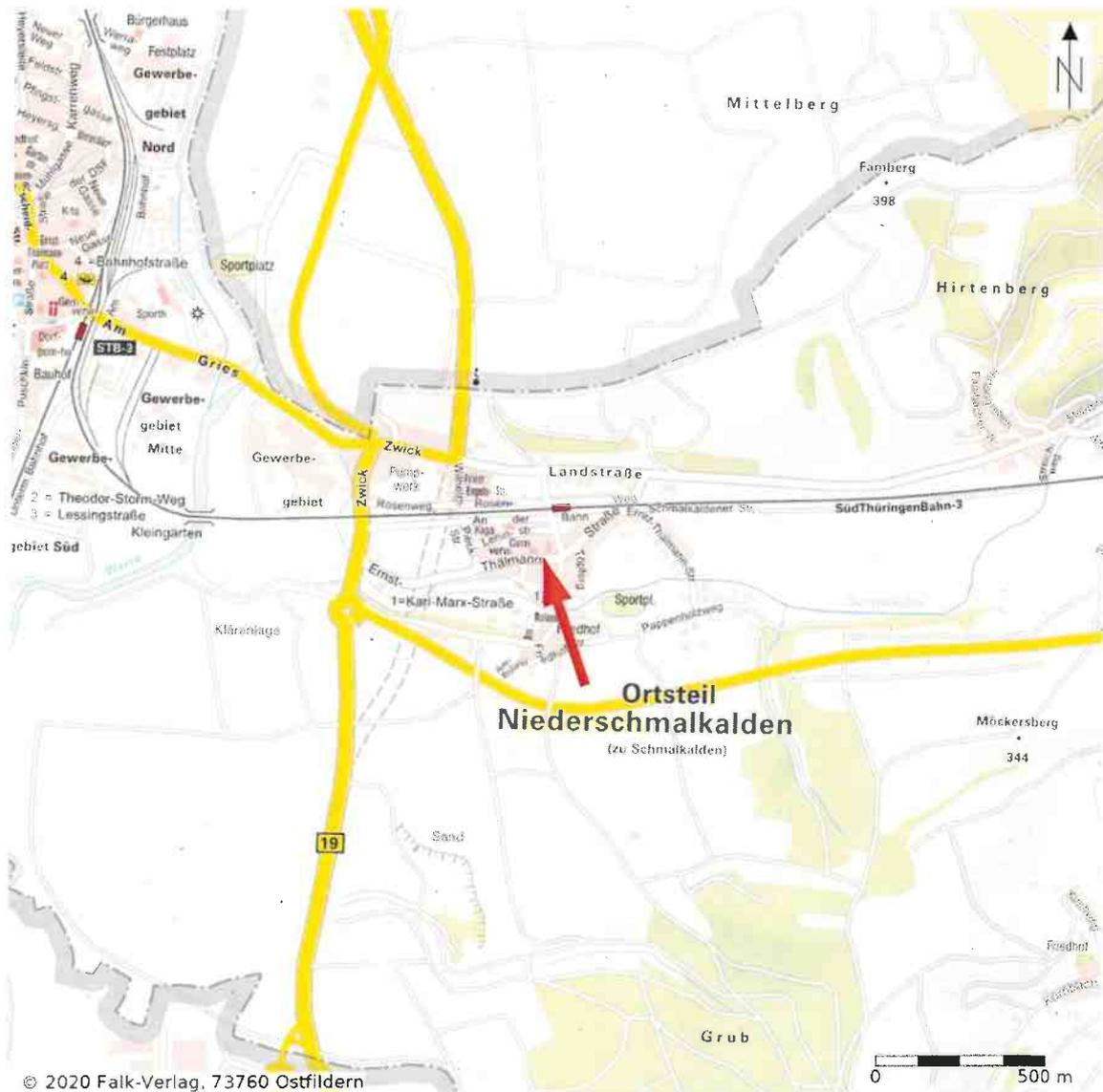
Seite 1 von 1



Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, Ostfildern; Maßstab 1:250.000;
Aktualität: 26.11.2020
Lizenz: lizenziert über www.sprengnetter.de

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Lagekennzeichnung

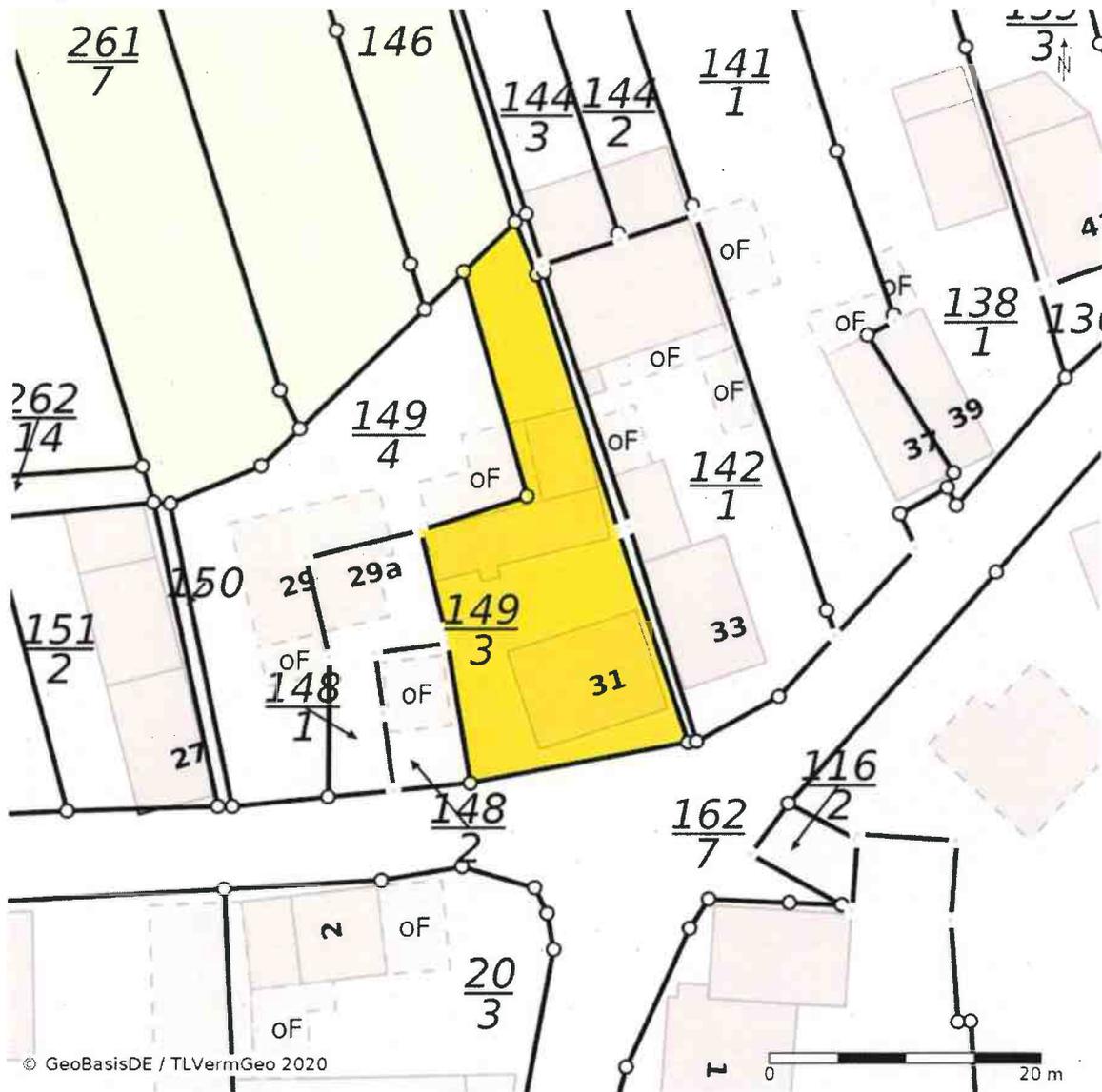
Seite 1 von 1



Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, Ostfildern; Maßstab 1:15.000
Aktualität: 26.11.2020
Lizenz: lizenziert über www.sprengnetter.de

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Markierung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



© GeoBasisDE / TLVermGeo 2020

Quelle: WMS ALKIS, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN);
Maßstab 1:500
Aktualität: 25.11.2020
Lizenz: lizenziert über www.sprengnetter.de