

**Dipl.-Ing. Jürgen Müller**

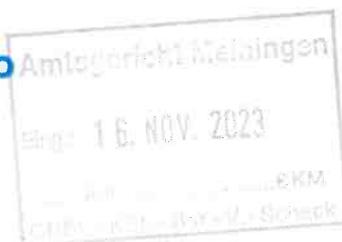
Schulstraße 10  
98617 Meiningen



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

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

Grundstückswertermittlung,  
Baumängel, Bauschäden,  
Beweissicherung, Bauplanung



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

# GUTACHTEN

## ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück,  
98574 Schmalkalden, Künkelsgasse 24**



**VERKEHRSWERT:**

**108 000,00 €**

zum Bewertungsstichtag:

27.10.2023

**Aktenzeichen:**

10 K 29/ 23

Das Gutachten umfasst 32 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. **ALLGEMEINE ANGABEN**
2. **VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**
3. **BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**
  - 3.1. Wohn- und Geschäftslage
  - 3.2. Rechtliche Gegebenheiten
  - 3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit
4. **BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG**
  - 4.1. Wohnhaus
    - 4.1.1 Funktionelle Beschreibung
    - 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
  - 4.2. Garage
  - 4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand
5. **VERKEHRSWERT**
  - 5.1. Allgemeines
  - 5.2. Methodik
    - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
    - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
    - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
    - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
  - 5.3. Wertermittlung
    - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
    - 5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes
    - 5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
      - 5.3.3.1. Wohnhaus
      - 5.3.3.2. Garage (Nebengelaß)
      - 5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
      - 5.3.3.4. Besondere Bauteile
      - 5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
      - 5.3.3.6. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
      - 5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes
      - 5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
  - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
6. **LITERATURVERZEICHNIS**
7. **ANLAGEN**
  - 7.1. Großräumige Lage
  - 7.2. Örtliche Lage
  - 7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation
  - 7.4. Fotoanlage
  - 7.5. Planungsunterlagen
  - 7.6. Auszug d. Schreibens v. 17.11.08 (Unterrichtung Thüringer Landesamt)

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekt:	bebautes Grundstück wohnl. genutztes Grundstück, Zweifamilienhaus
Ort:	98574 Schmalkalden
Straße/ Hausnummer:	Künkelsgasse 24
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Schmalkalden, Blatt 143
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 25, Flurstück 307/ 1 mit 180 m <sup>2</sup>
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	27.10.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.10.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex August 2023 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005 * Bestandsunterlagen

### **Hinweis:**

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 04.10.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 27.10.2023. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch den Schuldner erfolgte nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keine befördernden Unterlagen vom Schuldner übergeben worden. Aufgrund der **Nichtgewährung der inneren Zugänglichkeit** erfolgt die Bewertung der Gebäudebereiche nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen der Gläubigerin gewichtet übernommen. Es wird unterstellt, daß die Garage Bestandteil des Bewertungsgrundstückes ist!

## **2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

### **3.1. Wohn- und Geschäftslage**

Kommunale Einordnung:

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Zentrumslage der Stadt Schmalkalden, die mit ca. 20 000 Einwohnern im Landkreis Schmalkalden- Meiningen liegt und ca. 25 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt ist.

Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Stadt kann als „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Bis zur Bundesstraße B 19, einer der Hauptverkehrsadern im südthüringischen Raum, beträgt die Entfernung von Schmalkalden aus ca. 6 km. Von dort sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahn A 4 "Eisenach- Dresden" sind etwa 35 km sowie im Bereich Suhl/ Zella Mehlis an die A 71 und A 73 ca. 25 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch in Schmalkalden die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt, wie das metallverarbeitende Gewerbe und der Bereich der Werkzeugproduktion stillgelegt bzw. umgewandelt. Für die Region stellt Schmalkalden heute mit den zwei größeren Gewerbegebieten ein industrielles Mittelzentrum mit zentralörtlicher und Umlandfunktion dar, wobei die wesentlichen Bereiche der infrastrukturellen Einrichtungen am Standort vorhanden sind. Die Fachhochschule ist ein Faktor für den Standort.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Ortsbereich mit kleinstädtischem Charakter, zentraler Altstadtbereich mit Fachwerkbauweise
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich im Zentrumsbereich der Stadt, unmittelbar im historischen Altstadtzentrum, wo sich auch die hauptsächlichsten Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen befinden. Die Wohn- und Geschäftslage des Grundstückskomplexes kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „gut“ eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch wohnlich und gemischt genutzte Grundstücke gekennzeichnet.
Art der Bebauung:	Im Umfeld ist überwiegend ein- bis mehrgeschossige Bebauung als geschlossene Bauweise vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen am Standort vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass die Lage des Grundstücks eine nachhaltige Nutzung im gegenwärtigen Bestand ermöglicht.

### **3.2. Rechtliche Gegebenheiten**

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen in Form von Abstandsflächen oder Baulasten seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt. Es gilt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in

der Altstadt von Schmalkalden (Erhaltungssatzung) vom 27. April 1999, zuletzt geändert am 30. Januar 2002, § 1 Räumlicher Geltungsbereich (1). Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Teilgebiet der Stadt Schmalkalden, in dem auch das Grundstück liegt.

Außerdem gibt es die Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB (Sanierungssatzung) vom 18. September 1996, § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes. Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen flächendeckend städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und in Teilbereichen umgestellt werden. Das insgesamt ca. 55 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Sanierungsgebiet Innenstadt Schmalkalden" (Kernstadt Schmalkalden). Das Sanierungsgebiet umfasst auch das Bewertungsgrundstück.

Denkmalschutzbuch/  
Baulastenverzeichnis:

In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Nach den vorliegenden Informationen ist eine Eintragung im Denkmalsbuch vorhanden. Das Gebäude erfüllt die Voraussetzungen im Ensemble des § 2 Abs. 1 ThürDSchG und ist somit Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Stadtbildpflege. Somit sind die denkmalpflegerischen Belange besonders zu beachten.

Entwicklungszustand:

Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).

Beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand:

Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.

### **3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit**

Vorbemerkungen:

Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.

Ausdehnung und  
Grenzverhältnisse:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarktungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. Das Grundstück ist vollständig überbaut.

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.

Topographische Lage:

Die Geländelinie des Grundstücks kann als relativ eben bezeichnet werden.

Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück sind ein Zweifamilienhaus und eine Garage vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- Erdgas- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen direkt in die örtliche Vorflut.
Straßenausbau:	Die angrenzende Straße ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Es sind <b>keine</b> weiteren Stellplatzmöglichkeiten, jedoch eine Garage auf den Grundstück vorhanden. Parken ist überwiegend im angrenzenden Straßenraum möglich.
Außenanlagen:	Das Grundstück hat nur geringfügige Außenanlagen, so ist die Auffahrt zur Garage befestigt. Hinter dem Haus befindet sich eine kleine eingezäunte Hoffläche, die durch den Sachverständiger nicht eingesehen werden konnte.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

#### **4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG**

##### **4.1. Wohnhaus**

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Es wurde um 1900 errichtet und später durch einen massiven zweigeschossigen Anbau ergänzt. Es kann durch den Sachverständigen nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht auf ein Zwei- oder Dreifamilienhaus geschlossen werden. Nach den übergebenen baulichen Unterlagen der Gläubigerin ist das Dachgeschoss (Stand 2019) wohnlich nicht ausgebaut.

##### **4.1.1. Funktionelle Beschreibung**

(nach übergebenen Bestandsunterlagen)

Kellergeschoss:	vermutlich Funktionsnebenräume
Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum zur TUK und den Obergeschossen, 2 Abstellräume eine Wohnung bestehend aus: Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad
1. Obergeschoss:	Flur- und Treppenraum, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad (im Anbau)
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, 4 Räume (laut Unterlagen der Gläubigerin)

##### **4.1. 2. Baukonstruktive Beschreibung**

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Fachwerk, Anbau mit Hbl. Mauerwerk

Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Ziegeleindeckung, Gaubenausbildung
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken und massive Deckenbereiche
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermoverglasung; tlw. noch einige Holzverbundfenster
Türen:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich massive Eingangstreppe mit Überdachung
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbe- handlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Zentralheizung auf Gasbasis

#### **4. 2. Garage**

Bei der Garage handelt es sich um eine Einzelgarage, die unmittelbar an das Nachbargebäude (Künkelsgasse 16) angebaut wurde. Sie wurde vermutlich in massiver Bauweise errichtet, ist verputzt und hat ein zweiflügliges Garagentor aus Holz. Das flach geneigte Dach ist mit Wellasbestzementtafeln eingedeckt. Weitere Angaben sind nicht möglich. Über die Nutzung der Garage können keine Angaben gemacht werden!

#### **4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand**

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	Dachgauben, überdachte Eingangstreppe
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohngebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl nach äußerer Inaugenscheinnahme <b>zum Bewertungsstichtag</b> mit „durchschnittlich bis mäßig“ bezeichnet. Die Rückseite des Gebäudes ist nur teilweise verputzt, die Dacheindeckung und einige Fenster sind im Altzustand. Ansonsten sind aufgrund der Nichtbesichtigung der Gebäude keine Angaben zu Schäden und Mängeln möglich. Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung

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

## **5. VERKEHRSWERT**

### **5.1. Allgemeines**

#### **Definition des Verkehrswertes:**

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

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

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

#### **Wertermittlungsgrundlagen:**

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

### **5.2. Methodik**

#### **5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung**

##### **ImmoWertV:**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind

Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

**Nachvollziehbarkeit:**

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

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

**Keine Vergleichswertermittlung:**

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

- aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist,
- beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
- eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist.

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

**Bodenrichtwert:**

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

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

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

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.  
Dabei sind:
  1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
  2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstückssowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus
  1. dem Barwert des Reinertrages und
  2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwertzu beachten.

### **Einflussfaktoren**

#### **Ertragsverhältnisse:**

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

#### **Rohertrag:**

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

#### **Marktüblich erzielbare Erträge:**

Wenn die Stadt bzw. Gemeinde über einen offiziellen Mietpreisspiegel verfügt, werden für die genannte Lage Mietbandbreiten genannt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst der IVD-Preisspiegel 2020/21 für die Entwicklung der Wohnungsmieten

als Ausgangswert herangezogen. Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

#### **Bewirtschaftungskosten:**

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

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

#### **Verwaltungskosten:**

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

#### **Instandhaltungskosten:**

Instandhaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32, Absatz 3) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen sie ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

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

#### **Mietausfallwagnis:**

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

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:**

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

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

**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:**

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

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

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

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

Die „technische Lebensdauer“ beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

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

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

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

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

### **5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens**

#### **Normalherstellungskosten:**

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

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

Die Kostenwerte der NHK 2010 sind in €/ m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche (€/ m<sup>2</sup> BGF) angegeben, diese Werte korrespondieren mit den Werten nach ImmoWertV2021. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276–11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der ImmoWertV2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz3) berücksichtigt bzw. ermittelt. Es wird damit bei der Ermittlung der Grundflächen die Anrechenbarkeit der Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebaut oder nicht ausgebaut bzw. Art der Zugänglichkeit und Intensität der Nutzung) entscheidend sein.

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

#### **Baunebenkosten:**

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

#### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:**

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

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

#### **Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):**

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

#### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

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

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

**5.2.4. Methodik der Marktanpassung**

**Objektspezifische Marktanpassung:**

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

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

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

**Allgemeine Marktanpassung:**

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

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

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

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

<b>Marktanpassungsfaktor</b>	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
<p><b>Sachwertermittlung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Normalherstellungskosten</li> <li>Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise)</li> <li>Baupreisindexreihe</li> <li>- Bodenwert</li> <li>- Baukonjunktur</li> <li>- Alterswertminderung (Rosskur, linear usw.)</li> <li>Gesamt- und - Restnutzungsdauer</li> <li>Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (alters- und nicht alterswertgemindert)</li> <li>- Wirtschaftliche Wertminderung bzw. Werterhöhung</li> </ul>	<p><b>Lage auf dem Grundstücksmarkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ort</li> <li>- Regionale Lage</li> <li>- Grundstücksart</li> <li>- Grundstückswert (absolute Höhe)</li> <li>- Ausstattung des Gebäudes</li> </ul> <p><b>Lage auf dem Baumarkt</b> (sofern nicht bereits mit den angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt)</p> <p>vor allem auch</p> <p><b>Grundstückstransaktionskosten</b></p>

**Marktanpassung Folgerung:**

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

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

**5.3. Wertermittlung****5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens****Verkehrswertbildendes Verfahren**

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

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

**Stützendes Verfahren**

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

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

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

**5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen hat Bodenrichtwerte für die Stadt Schmalkalden (Stand 01.01.2022) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von Grundstücken in Schmalkalden. Gemäß Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage von Schmalkalden zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenpreis von 46,00 €/ m<sup>2</sup> ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als allgemeines Wohngebiet, als baureifes Land, frei nach BauGB und KAG, geschlossene Bauweise mit einer Fläche von 250 m<sup>2</sup>.

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

**Bodenwert:**

Flur 25, Flurstück 307/ 1 mit	180 m <sup>2</sup>			
	180 m <sup>2</sup>	*	46,00 €/ m <sup>2</sup>	= 8 280,00 €
				<b>gerundet: 8 300,00 €</b>

**5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage**

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

**5.3.3.1. Wohnhaus****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

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

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

TUK- DG: gerundet: 332,00 m<sup>2</sup>

gewählt: vergleichend mit Typ 2.12

„gewichtet“ Wohnhaus, unterkellert, zweigeschossig, ohne ausgebautes Dachgeschoss

(Beschreibung siehe, Anlage 4. III. zur ImmoWertV21)

Standardstufe 1,8: 582,00 €/ m<sup>2</sup> BGF

**Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2023,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

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

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

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

somit:

160,6 \* 1,1104 = 178,33

582,00 €/ m<sup>2</sup> \* 178,33/ 100

= 1 037,88 €/ m<sup>2</sup>  
gerundet: 1 038,00 €/ m<sup>2</sup>

**Gebäudeherstellungswert:**

332 m<sup>2</sup> \* 1 038,00 €/ m<sup>2</sup> = 344 616,00 €

Standardstufe 1,8 für die GND: 80 Jahre

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

fiktives Baujahr: unbekannt

geschätzte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

(nach äußerer Inaugenscheinnahme)

**Alterswertminderung nach RND: 69 %**

Wertminderung nach § 38 ImmoWertV2021, abzüglich: 69,00 v.H. = - 237 785,04 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

106 830,96 €  
107 000,00 €

**5.3.3.2. Garage/ Nebengelass****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

**nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3****gerundet: 19,00 m<sup>2</sup>****gewählt: vergleichend mit Typ Kleingaragen**

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

**Standardstufe 3: 245,00 €/ m<sup>2</sup> BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“****Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl Aug 2023,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

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

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

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

somit:

160,6 \* 1,1104 = 178,33

245,00 €/ m<sup>2</sup> \* 178,33/ 100= 436,90 €/ m<sup>2</sup>  
**gerundet: 437,00 €/ m<sup>2</sup>****Gebäudeherstellungswert:**19,00 m<sup>2</sup> \* 437,00 €/ m<sup>2</sup> = **8 303,00 €****Standardstufe 3 für die GND:****60 Jahre****(somit unter Berücksichtigung der Annahmen  
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze  
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)****fiktives Baujahr: unbekannt****Restnutzungsdauer: 50 Jahre****Alterswertminderung nach modifizierter RND: 50,00 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 50,00 v.H. = - 4 151,50 €

-----  
4 151,50 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 4 200,00 €****5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen**

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

**Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €**

**5.3.3.4. Besondere Bauteile**

An wertrelevanten besonderen Bauteilen (siehe Punkt 4.3.) sind die überdachte Eingangstreppe und Dachgauben vorhanden, Der Restwert wird nach freier sachverständiger Würdigung auf 500,00 € geschätzt

500,00 €

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

Wohnhaus:	107 000,00 €
Garage:	4 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	500,00 €
Bodenwert:	8 300,00 €
	<b>120 000,00 €</b>

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

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsschadens insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **auf ca. 29 000,00 €** (ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Angaben der Gläubigerin) \* 200,00 €/ m<sup>2</sup>) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

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

Wohnhaus:	107 000,00 €
Garage:	4 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	500,00 €
Bodenwert:	8 300,00 €
	<b>120 000,00 €</b>

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2021 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform keine Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

**Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:**

1,14 angesetzt.

**marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:** 136 800,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 29 000,00 €
	-----
	107 800,00 €
<b>marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):</b>	<b>108 000,00 €</b>

### **5.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert**

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

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

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

**WOHNFLÄCHE:** ca. 144 m<sup>2</sup> (ohne Balkon)

#### **Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:**

**FIKTIVE MIETE WOHNUNG:** 5,50 €/ m<sup>2</sup>

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

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

**angesetzter Liegenschaftszinssatz:** 3,0 %

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

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):**

144 m <sup>2</sup> * 5,50 €/ m <sup>2</sup>	* 12 Monate	=	9 504,00 €
---	-------------	---	------------

**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)**

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

Verwaltung für zwei Wohnungen (2 * 339,00 €)	-	678,00 €
--	---	----------

Instandhaltung (Wohnung): 144 m <sup>2</sup> * 13,30 €/m <sup>2</sup> gewichtet	-	1 915,20 €
---	---	------------

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	190,08 €
---	---	----------

**Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):****6 720,72 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 8 300,00 €	-	249,00 €
----------------------	---	----------

**Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:****6 647,72 €**

\* Barwertfaktor: 17,41

bei n = 25 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

115 736,80 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 8 300,00 €

**vorläufiger Ertragswert:****124 036,80 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„**Marktanpassungsfaktor**“ 1,0 angesetzt.

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:****124 036,80 €**

(Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 29 000,00 €

ImmoWertV2021)

Ertragswert:

95 036,80 €

**Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:****95 000,00 €**

#### **5.4. Verkehrs-/ Marktwert**

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung. Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde, unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet. Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende, **unbelastete Grundstück** in

**98574 Schmalkalden, Künkelsgasse 24**

**- Flur 25, Flurstück 307/ 1-**

- zum Bewertungsstichtag 27.10.2023 -

der **Verkehrswert**

auf

**108 000,00 €**

(in Worten: einhundertundachttausend Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und die Schätzung daher nach äußerer Inaugenscheinnahme vorgenommen wurde (siehe Hinweis Seite 3 des Gutachtens)

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt-soweit möglich- persönlich äußerlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 16.11.2023



Dipl.-Ing. J. Müller  
- Sachverständiger -



**6. LITERATURVERZEICHNIS**

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

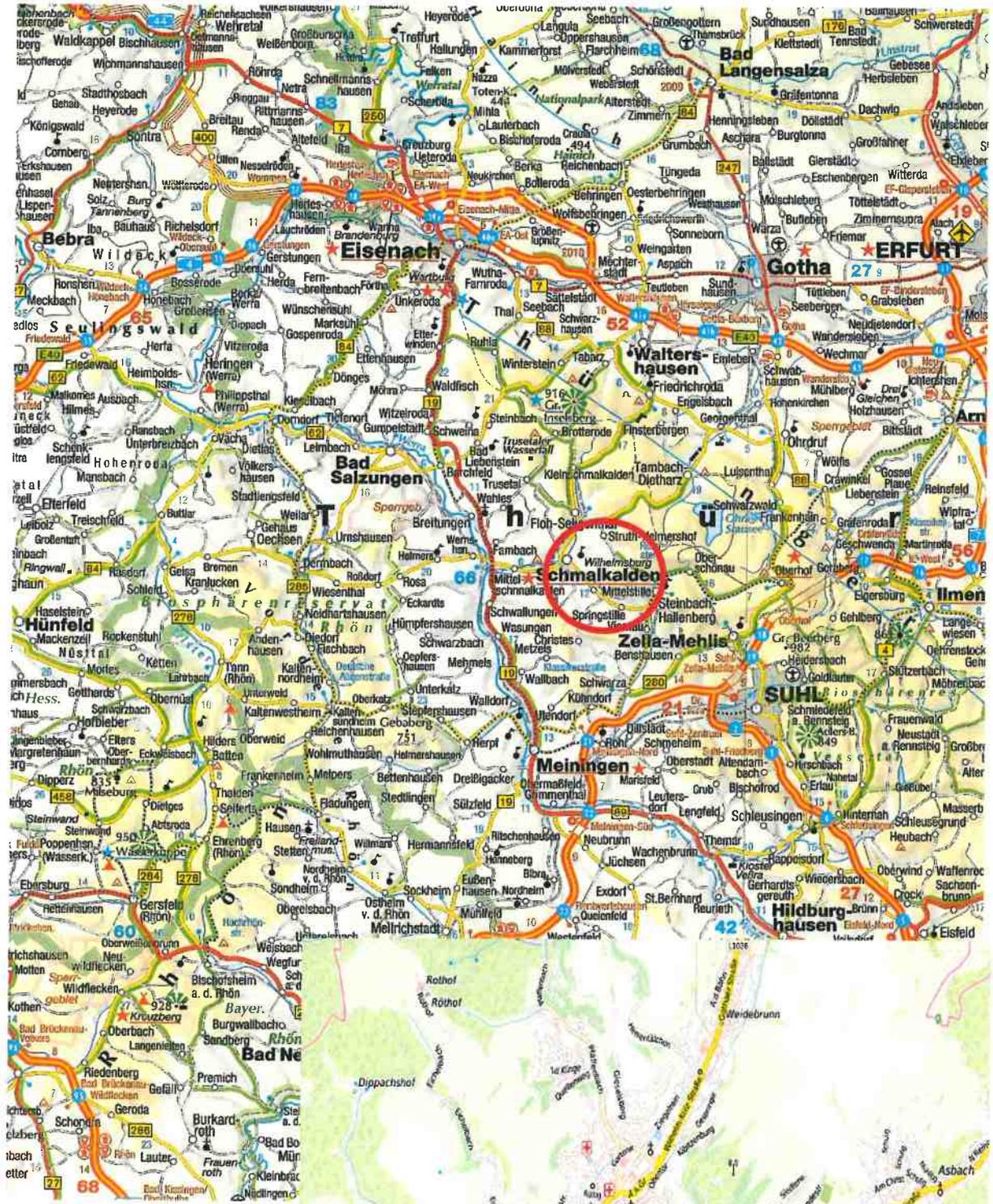
## 7. ANLAGEN

### 7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

98574 Schmalkalden



### 7.2. Örtliche Lage

unmaßstäblich



**7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation**

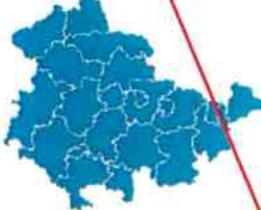
Unmaßstäblich



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl**

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden  
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lfbg.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

<p><b>Übersicht Thüringen</b></p> 	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gemeinde</td> <td>Schmalkalden, Kurort</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Schmalkalden</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>360008</td> </tr> <tr> <td><b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b></td> <td><b>46</b></td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand</td> <td>baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>abgabenrechtlicher Zustand</td> <td>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>geschlossen</td> </tr> <tr> <td>Fläche [m<sup>2</sup>]</td> <td>250</td> </tr> </table>	Gemeinde	Schmalkalden, Kurort	Gemarkung	Schmalkalden	Bodenrichtwertnummer	360008	<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>46</b>	Stichtag	01.01.2022	Entwicklungszustand	baureifes Land	abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG	Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet	Bauweise	geschlossen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	250
Gemeinde	Schmalkalden, Kurort																				
Gemarkung	Schmalkalden																				
Bodenrichtwertnummer	360008																				
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>46</b>																				
Stichtag	01.01.2022																				
Entwicklungszustand	baureifes Land																				
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG																				
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet																				
Bauweise	geschlossen																				
Fläche [m <sup>2</sup> ]	250																				



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
02.10.2023

#### **7.4. Fotoanlage**



**FOTOS 1-3 WOHNHAUS**  
ANSICHT DES ALTBAUS UND ANBAU  
VOM STRAßENRAUM AUS



**FOTO 2**  
ANBAU MIT EINGANGSBEREICH



**FOTO 3**  
ANSICHT VOM HINTERRAUM



**FOTO 4**  
BLICK AUF DEN UNSANIERTEN  
FASSADENBEREICH



**FOTO 5**  
GRUNDSTÜCKSGRENZE

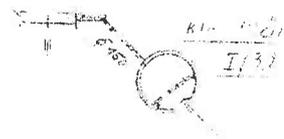
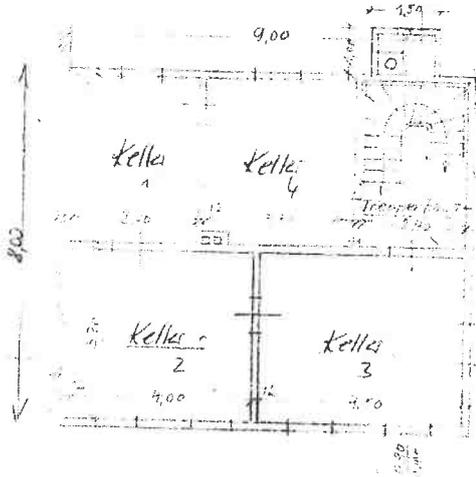


**FOTO 6**  
BLICK AUF DIE GARAGE

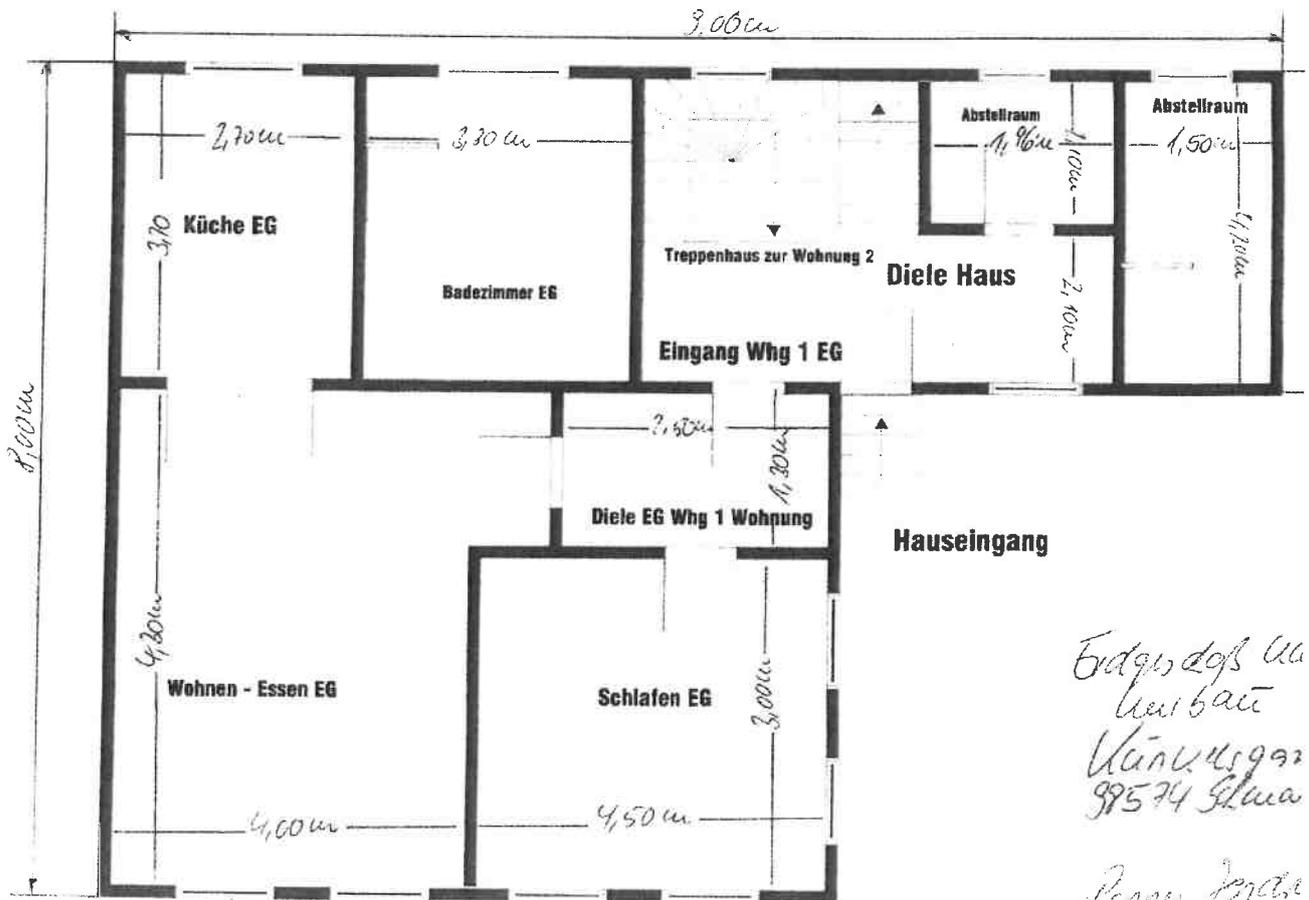
**7.5. Auszug Planungsunterlagen**

unmaßstäblich

**KELLERGEHOSS**



**ERDGESCHOSS**



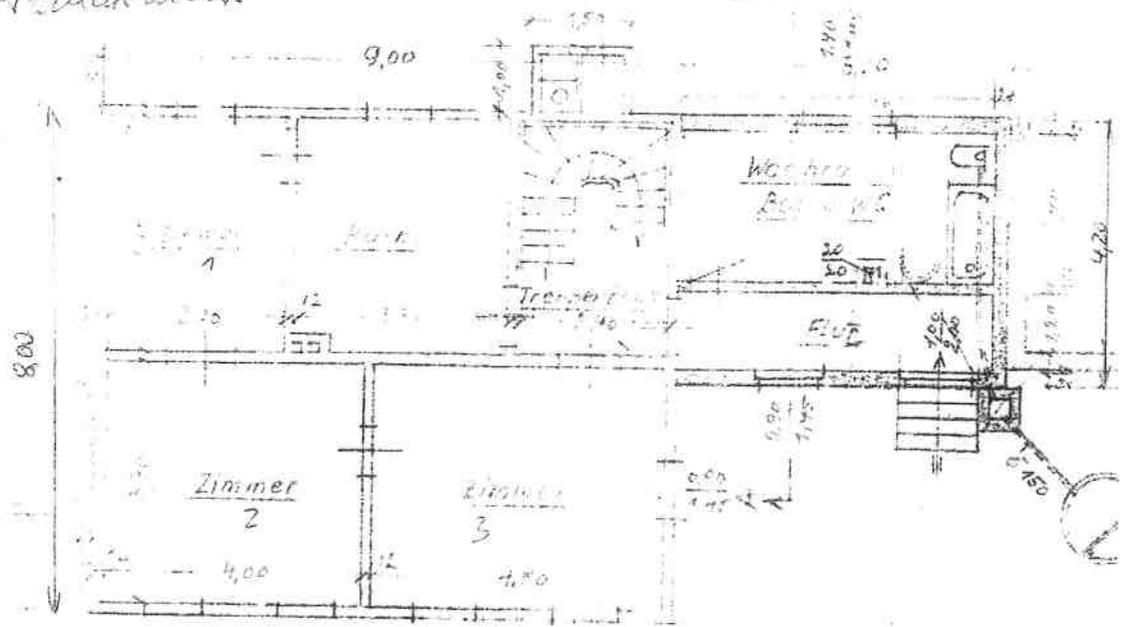
*Erde, das ist  
unbarm  
Käse, 1992  
99574 S. Lina*

*Penny Joch  
3.667. 191.0*

**OBERGESCHOSS**

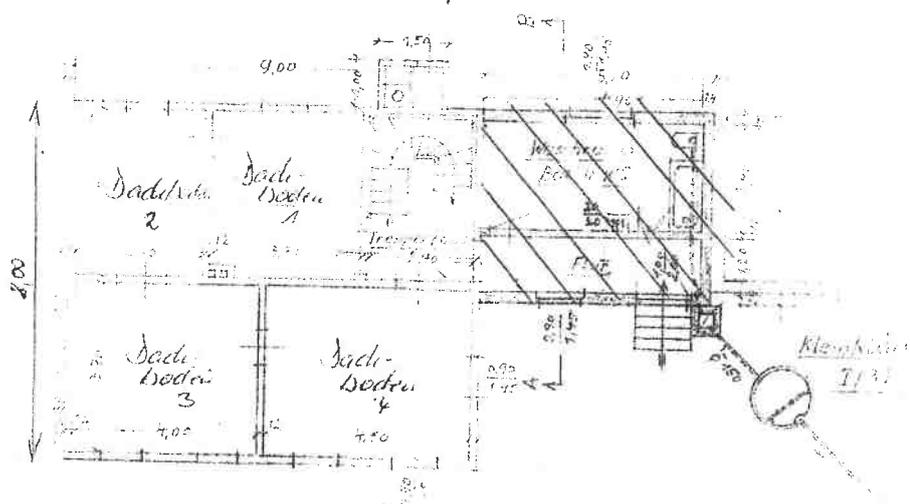
Küstelgasse 24  
97574 Altmünster  
7.091.0

Obergeschoss



**DACHGESCHOSS**

Dachgeschoss



**7.6. Auszug d. Schreibens v. 17.11.08 (Unterrichtung Thüringer Landesamt)**

Der Landeskonservator

Thüringisches Landesamt für  
Denkmalpflege und Archäologie

Thür.-Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Petersberg Haus 12 - 99084 Erfurt

Stadtverwaltung Schmalkalden  
- Herrn Bürgermeister Kaminski -  
Altmarkt 1  
98574 Schmalkalden

Unsere Zeichen  
SM EIN 2 08-131  
1.1., 1.3.

Bearbeiter/in  
Herr Dr. Schmidt/ Pennewiß

Durchwahl  
3781 334

Erfurt, den  
17.11.08

**Unterrichtung über die Eintragung von Denkmalensembles gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs. 1 und 2 ThürDSchG (Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale, Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. Nr. 10/2004, S. 465), geändert durch Gesetz vom 23. November 2005 (GVBl. Nr. 16/2005, S. 359)**

PLZ Ort / OT : 98574 Schmalkalden  
Landkreis : Landkreis Schmalkalden-Meiningen  
Benennung : Kernstadt Schmalkalden  
Straße / Platz / Haus-Nr. : siehe Anlage a Seiten 1 und 2  
Gemarkung : Schmalkalden  
Flur - Flurstück : siehe Anlage a Seiten 1 und 2

Eintragung als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 bis 6 ThürDSchG:

Geltungsbereich:

S.o. und die Markierungen in beiliegender Flurkarte bzw. beiliegendem Katasterauszug

Denkmalkategorie:

- bauliche Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 ThürDSchG)
- kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 ThürDSchG)
- kennzeichnender Ortsgrundriss (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 5 ThürDSchG)
- historische Park- und Gartenanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 ThürDSchG)
- historische Produktionsstätte und -anlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ThürDSchG)

An der Erhaltung des o.g. Denkmalensembles besteht nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ThürDSchG aus

- geschichtlichen Gründen
- künstlerischen Gründen
- wissenschaftlichen Gründen
- technischen Gründen
- volkskundlichen Gründen
- städtebaulichen Gründen
- Gründen der historischen Dorfbildpflege

ein öffentliches Interesse.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind Denkmalensembles als Quellen und Zeugnisse, die menschliche Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar und erfahrbar machen, unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Das oben genannte Objekt wurde als Denkmalensemble in das vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mit Sitz in Erfurt geführte Verzeichnis, das Denkmalbuch, aufgenommen, da es die Voraussetzungen des § 2 ThürDSchG erfüllt. Nicht erforderlich ist, dass jedes einzelne Teil eines Denkmalensembles selbst ein Kulturdenkmal darstellt.

Die Denkmaleigenschaft für Kulturdenkmale, u.a. Denkmalensembles, besteht gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG unabhängig von der Eintragung in das Denkmalbuch. Die Unterrichtung der Eigentümer von der Denkmaleigenschaft erfolgt bei Denkmalensembles gem. § 5 Abs. 2 ThürDSchG durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern sind nach § 7 Abs. 1 Satz 1 ThürDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und im Sinne des ThürDSchG pfleglich zu behandeln.

Bauliche und andere erhebliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal (u.a. die Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderung im äußeren Erscheinungsbild) bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 ThürDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Gleiches gilt für bauliche Veränderungen in der Umgebung, wenn sich diese auf Bestand oder Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG). Über den Antrag entscheidet die zuständige Denkmalschutzbehörde nach Anhörung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie als Denkmalfachbehörde. Grundsätzlich entscheidet der Oberbürgermeister (bei der Stadtverwaltung), bzw. der Landrat (beim Landratsamt) als Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern, die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, entscheidet das Landesverwaltungsamt als Obere Denkmalschutzbehörde. Für Objekte der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten gilt die Sonderregelung des § 14 Abs. 5 ThürDSchG.

Bei weiteren Fragen zu Denkmalschutz und Denkmalpflege können Sie die kostenfreie Beratung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde und das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Anspruch nehmen. Darüber hinaus können Sie für denkmalpflegerische Erhaltungs- und Herstellungsmaßnahmen Zuwendungen beantragen. Zusätzliche Informationen entnehmen Sie bitte dem in der Anlage beigefügten Merkblatt.



Dr. Winghart  
Landeskonservator

Anlagen:

- Ausführungen zum Geltungsbereich
- markierte Planunterlagen / Flurkarten / Katastrerauszüge

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Dr. Schmidt am 19.01.2009 wurde die Liste der Denkmalausweisung „Kernstadt Schmalkalden“ vom 17.11.2008 Ergänzt und korrigiert

**Straße, Platz und Hausnummern**

<b>Am Alten Graben</b>	2, 6, 20, 22, 24, 24a, 26, 28,
<b>Am Pulverturm</b>	1, 2, 3, 3a, 10
<b>Altmarkt</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14,
<b>Auer Gasse</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
<b>Bahnstraße</b>	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 80, 82,
<b>Braugasse</b>	1
<b>Entenplan</b>	4, 5, 7, 9, 10, 13, 19, 21
<b>Haargasse</b>	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25,
<b>Haindorfsgasse</b>	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16, 18
<b>Herrengasse</b>	1, 2, 4, 6
<b>Hinter der Stadt</b>	2, 4, 8,
<b>Hölzergasse</b>	1, 3, 5, 6, 7, 7a, 8, 10, 12, 14
<b>Gillersgasse</b>	1, 2
<b>Hoffnung</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38
<b>Hofstadt</b>	1, 1a, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19
<b>Judengasse</b>	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11
<b>Katzensprung</b>	1, 2
<b>Kirchhof</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17,
<b>Klostergasse</b>	2, 3, 4, 4a
<b>Kothersgasse</b>	2, 3, 4, 5, 11, 13
<b>Künkelsgasse</b>	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 10a, 11a, 16, 17, 17a, 17b, 19, 24, 26, 28, 30, 32
<b>Leere Tasche</b>	2, 4, 6, 8
<b>Linkgasse</b>	2, 4, 6, 6a, 8
<b>Lutherplatz</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13
<b>Mohrengasse</b>	1, 1a, 2, 3,
<b>Mühlengasse</b>	4, 12
<b>Neumarkt</b>	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,