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

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Wohngrundstück, Einfamilienhaus
98597 Breitungen, An der Truse 10 a



VERKEHRSWERT: 64 500,00 € (Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit)

Aktenzeichen 10 K 39/ 24
zum Bewertungsstichtag: 26.02.2025

Das Gutachten umfasst 31 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE
3.1. Wohnlage
3.2. Rechtliche Gegebenheiten
3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG
4.1. Wohngebäude
4.1.1. Funktionelle Nutzung
4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
4.2. Nebengebäude
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. Wohngebäude
5.3.3.2. Nebengebäude
5.3.3.3. Bauliche Außenanlagen
5.3.3.4. Besondere Bauteile
5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
5.3.3.6. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
5.4. Verkehrswert

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN
7.1. Großräumige Lage
7.2. Örtliche Lage
7.3. Bodenrichtwertinformation
7.4. Fotoanlage
7.5. Planungsunterlagen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98597 Breitungen
Straße/ Hausnummer:	An der Truse 10a
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Herrenbreitungen, Blatt 20907
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 3, Flurstück 168/ 57 mit 83 m² Flur 3, Flurstück 57/ 3 mit 366 m² Flur 3, Flurstück 57/ 4 mit 45 m² Flur 3, Flurstück 57/ 5 mit 146 m² Flur 3, Flurstück 57/ 6 mit 52 m² Flur 3, Flurstück 57/ 8 mit 138 m²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 15 Aktenzeichen: 10 K 39/ 24
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	26.02.2025
Bewertungsstichtag:	26.02.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Dumke, Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben von denr Auftraggebern * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom III. Quartal 2024 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Bestandsunterlagen

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

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

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit des Grundstücks auf anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes 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).

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 08.02.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 26.02.2025.
Am Tag der Ortsbesichtigung waren eine Zugangsmöglichkeit zum Gebäude und der Nebeneinrichtungen nicht gegeben, die Schuldnerin war nicht anwesend! Recherchen und Nachfragen beim Archiv des Landratsamtes Schmalkalden- Meiningen ergaben, dass beförderliche Unterlagen nicht einsehbar sind. Auf eine Nachfrage beim Zweckverband Kultur des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, Stadt- und Kreisarchiv Schmalkalden, war eine Information erhältlich zu einer ehemaligen Baugenehmigung am betreffenden Gebäude (siehe Anlage). Zumindest sind daraus Rückschlüsse zum ehemaligen Umbau möglich! Inwieweit Nutzungszustand bzw. Wohnungsteilung noch aktuell sind, kann nicht gesichert beurteilt werden. Aus diesem Grund wird das Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme angefertigt, Abweichungen vom Istzustand und vorhandener Gegebenheiten können nicht zu Lasten des Sachverständigen gehen. Die dem Gutachten beigefügten Fotos wurden ausschließlich vom öffentlich einsehbaren Straßenraum bzw. von den Außenbereichen des Grundstückes angefertigt!

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

3.1. Wohnlage

Großräumige Lage/ Kommunale Einordnung:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Südthüringer Raum. Sie befinden sich in der Gemeinde Breitungen, einem Ort, der ca. 4 ~~0~~700 Einwohner hat. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen und ist ca. ~~30~~30 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt.

Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Gemeinde kann mit „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Die Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, führt an Breitungen direkt vorbei. Von dort aus sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld sowie in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahnen A 4 Eisenach-Dresden sind etwa 35 km sowie im Bereich Meiningen/ Suhl an die A 71 und A 73 ca. 25 km bzw. 35 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Das Gebiet um Breitungen wurde in der Vergangenheit durch kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und auch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Laufe der Entwicklung in den letzten Jahren vollzog sich hier ein Strukturwandel zur Marktanpassung in Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Trotz einiger größerer Unternehmen stellen sich vor allem klein- und mittelständige Betriebe als ortsansässige Arbeitgeber dar. Breitungen ist ein durchschnittliches Siedlungszentrum im Werratalgebiet, das aber aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung einen expandierenden Standort darstellt. Unterzeichnender vertritt den Standpunkt, dass gerade der Bereich Breitungen aufgrund der Lage im Werratalgebiet, mit der Verkehrsanbindung in den Freistaat Bayern und das Bundesland Hessen, einen sich weiter entwickelnden Standort markiert. Die Gemeinde liegt auch direkt an einer Nebenstrecke der "Deutschen Bahn" und besitzt einen eigenen Bahnhof.
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:	Breitungen hat noch überwiegend dörflichen Charakter. Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke befinden sich in Randlage von Breitungen, welche überwiegend durch wohnlich genutzte Grundstücke geprägt ist. Die Wohnlage kann bezogen auf den Ort mit „durchschnittlicht“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	**Wertrelevante** Eintragungen, die Grundstücke betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohn-

grundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.

Bauordnungsrecht: Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.

Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis: Im Denkmalschutzbuch ist für die bebauten Grundstücke kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Entwicklungszustand: Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen: Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. **Die Grundstücke bilden als Komplex eine wirtschaftliche Einheit.** Vier Flurstücke (die unbebaut sind) haben keinen öffentlichen Zugang und sind nur über Nachbarflurstücke zugänglich. Das Wohnhaus kann nur über das Nachbarflurstück 57/ 3 erschlossen werden.

Ausdehnung und Grenzverhältnisse: Die Grundstücke haben unterschiedliche Grundrissformen. Auch als Komplex ist die Grundrissform unregelmäßig. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

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

Topographische Lage: Die Geländelinie der Grundstücke kann als nahezu eben bezeichnet werden.

Tatsächliche Nutzung: Auf dem Grundstück Flurstück 168/ 57 wurde ein Einfamilienhaus und auf dem Flurstück 57/ 3 ein Nebengebäude errichtet.

Erschließung: Der Grundstückskomplex ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.

Straßenausbau: Die erschließende, nur grundhaft ausgebaute Straße „An der Truse“ dient der Auffahrt und dem Zugang auf den Grundstückskomplex.

Stellplatzsituation: Auf dem Grundstückskomplex selbst sind Stellplätze bzw. weitere Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.

Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand. Der „Grundstückskomplex“ ist tlw. eingefriedet bzw. stellen Gebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Die Wege und die Zufahrt sind einfach befestigt. Der Außenbereich wird als Freilauffläche für ein Ponny genutzt.
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. Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein vermutlich voll unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss, welches in traditioneller, massiver Bauweise als Doppelhaushälfte vermutlich in den 30-ger Jahren errichtet und später umgebaut wurde.

4.1.1. Funktionelle Nutzung

(Vermutungen nach äußerer Inaugenscheinnahme)

Kellergeschoss:	Funktionsnebenräume, Abstellräume
Erdgeschoss:	Windfang, Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und WC
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Schlafräume, Bad
Dachgeschoss:	Schlafraum, Abstellraum
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Raumhöhen:	vermutlich normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken

Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Außentür aus Kunststoff, keine Angaben zu den Innentüren
Treppen:	3 Stufen zur Haustür
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbe-behandlung	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Zentralheizung auf Ölbasis

4.2. Nebengebäude

Das Nebengebäude stellt einen Teil eines Gebäudes dar, welches mittig geteilt ist und der linke Bereich Bestandteil des zu bewertenden Flurstücks 57/ 3 ist. Es ist eingeschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Das massiv ausgeführte Erdgeschoss wurde früher als Stall genutzt, heute dient es zu Abstellzwecken. In einem Bereich sind die Zentralheizung für das Wohnhaus und die Öltanks untergebracht. Im Dachgeschoss (Fachwerkbauweise) wurde früher vermutlich das Futter gelagert. Das gemeinsame Satteldach ist zimmermannsmäßig abgebunden und mit Ziegeln eingedeckt. Das Gebäude ist von außen nicht verputzt, der straßenseitige Giebel ist mit Holzbrettern verkleidet.
Zum Hinterraum ist eine einfache Überdachung aus Holz mit Pultdach (möglicherweise ein Carport) an das Nebengebäude angegliedert.

Da das Gebäude innerlich nicht besichtigt werden konnte, sind keine genauen Angaben zur Funktion und zu Schäden möglich. An der Rückseite (hinterer Giebel) sind aber augenscheinlich Schäden an der Fassade erkennbar, so dass Sanierungsleistungen anstehen. Es wurde vermutlich in den 1930 er Jahren errichtet.

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	Überdachung im Hinterraum
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl augenscheinlich mit „durchschnittlich“ bezeichnet. Es wurden vermutlich Anfang der 1990 er Jahre einige werterhöhende Sanierungen an der Fassade durchgeführt, eine Heizung eingebaut und das Dach neu gedeckt. Weitere Angaben, vor allem zum Ausbau, sind aufgrund lediglich einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht möglich. Um eine nachhaltige Nutzung zu sichern, ist vermutlich eine durchgängige Anpassung an zeitgemäße Standards durchzuführen (Sanierungsleistungen liegen vermutlich 25- 30 Jahre zurück). 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), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftlage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.
Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.
Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV2021 (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

Nachvollziehbarkeit:
Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.
Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

Keine Vergleichswertermittlung:
Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

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

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

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

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV2021:
Im Ertragswertverfahren (§ 27 (ImmoWertV2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich

erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

  Dabei sind
  1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
  2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinste Restwert des Grundstücks

  sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus
  1. dem Barwert des Reinertrages und
  2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert

zu beachten.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

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, das 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, § 32Absatz 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 Sachwertverfahrenes 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 Restlebensdauer und die wirtschaftliche Restlebensdauer 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 €/ m² Brutto- Grundfläche (€/ m² BGF) angegeben, diese Werte korrespondieren mit den Werten nach ImmoWertV2021. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276–11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der ImmoWertV2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz3) berücksichtigt bzw. ermittelt. Es wird damit bei der Ermittlung der Grundflächen die Anrechenbarkeit der Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebaut oder nicht ausgebaut bzw. Art der Zugänglichkeit und Intensität der Nutzung) entscheidend sein.
Die ImmoWertV2021 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen an den 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 Wertermittlungsstichtag 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. Schwankungsbandbreiten von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

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

Marktanpassung Folgerung:
- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- mit steigendem umbautem Raum/ BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Markanpassungsabschlag
- 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 **Sachwertwertverfahrens** 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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 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.
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 oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Breitungen (Stichtag 01.01.2024) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Breitungen zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 33,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als Mischgebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bauweise und einer Grundstücksfläche von 700 m².
Die vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke rechtfertigen den Ansatz des ermittelten Bodenpreises des Richtwertgrundstücks für den Bodenwert der bebauten Bewertungsgrundstücke.
Für die unbebauten Grundstücke im Hinterraum (Gartenflächen) werden 25 % des ausgewiesenen

Bodenrichtwertes angesetzt und als angemessen angesehen.

Bodenwert:

Flur 3, Flurstück 168/ 57						
83 m²	*	33,00 €/ m²			=	2 739,00 €
Flur 3, Flurstück 57/ 3						
366 m²	*	33,00 €/ m²			=	12 078,00 €
Flur 3, Flurstück 57/ 4						
45 m²	*	33,00 €/ m²	*	25 %	=	371,00 €
Flur 3, Flurstück 57/ 5						
146 m²	*	33,00 €/ m²	*	25 %	=	1 204,00 €
Flur 3, Flurstück 57/ 6						
52 m²	*	33,00 €/ m²	*	25 %	=	429,00 €
Flur 3, Flurstück 57/ 8						
138 m²	*	33,00 €/ m²	*	25 %	=	1 138,00 €
						---
						17 959,00 €
					gerundet:	**18 000,00 €**

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

Der Gebäudesachwert basiert auf dem Herstellungswert des Gebäudes unter Berücksichtigung des Alters, der Baumängel und Bauschäden (Aufwendungen zur Beseitigung dafür bzw. für Modernisierung werden nach Erfahrungswerten Kosten ermittelt und wertmindernd berücksichtigt) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Berechnungsbasis bildet dabei die Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche) oder der BRI (Bruttorauminhalt) nach DIN 277 von 2005. Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt. Die Hinweise in den Anlagen der ImmoWertV2021 werden besonders gewichtet.
Bei der nachfolgenden Ermittlung des Sachwertes werden die jeweiligen Nutzungseigenschaften der Gebäudeteile nach ihrer Hauptnutzung differenziert berücksichtigt!

5.3.3.1. Wohngebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:
(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).
nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 - Wohnhaus

KG- DG: gerundet: 268,00 m²

gewählt: Beschreibung siehe Anlage 1. 1. zur ImmoWertV 2021)
„gewichtet“ Einfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert
Dachgeschoss unausgebaut

Altbau: **Standardstufe 2,1: 635,00 €/ m² BGF** nach externer Berechnung nach „Schnoor“ Berücksichtigung der Gebäudeart mit unausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl VI. Quartal 2024,
Bewertungsstichtag 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:
166,33 * 1,1104 = 184,70
635,00 € / m² * 184,70/ 100 = 1 172,85 €/ m²
gerundet: 1 173,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

268 m² * 1 173,00 €/ m² = **314 364,00 €**

Standardstufe 2,1 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)
Baujahr: nicht bekannt Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer nach freier gutachterlicher Schätzung: 20 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %
Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 235 773,00 €
---
78 591,00 €
Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 78 500,00 €

5.3.3.2. Nebengebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:
(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).
nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3

gerundet: 72,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 18.5 landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Kleingarage
(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
Standardstufe 3: **245,00 €/ m² BGF** nach externer Berechnung nach „Schnoor“

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2024,
Bewertungsstichtag 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:
166,33 * 1,1104 = 184,70
245,00 € / m² * 184,70/ 100 = 452,51 €/ m²
gerundet: 453,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:
72 m² * 453,00 €/ m² = **32 616,00 €**

Standardstufe 3 für die GND: **40 Jahre**
(somit unter Berücksichtigung der Annahmen und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)
Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich:	75,00 v.H.	=	- 24 462,00 €
			8 154,00 €
Sachwert der baulichen Anlage gerundet:			**8 200,00 €**

5.3.3.3. Bauliche Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen.
Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertrichtlinie –SW-RL vom 05.09.2012 - und der Modellbeschreibung zu den Sachwert-faktoren für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.** Zu den baulichen Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem Grundstück.

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.4. Besondere Bauteile

Es sind besondere Bauteile (Überdachung im Hinterraum) vorhanden. Dafür wird ein Restwert nach freier sachverständiger Würdigung angesetzt.

Sachwert der besonderen Bauteile: 400,00 €

5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohngebäude:	78 500,00 €
Nebengebäude:	8 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	400,00 €
Bodenwert:	18 000,00 €
	105 100,00 €
vorläufiger Verfahrenswert gerundet:	**105 000,00 €**

5.3.3.6. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ 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 **für das Wohngebäude auf ca. 40 000,00 €** (ca. 132 m² Wohn-/ Nutzfläche * 300,00 €/ m²) und ca. **10 000,00 €** für das Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohngebäude:	78 500,00 €
Nebengebäude:	8 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	400,00 €
Bodenwert:	18 000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert gerundet:	**105 000,00 €**

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2023 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein Sachwertfaktor von ca. **1,09** ergeben, aufgrund der Lage und der zeitangepassten Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche wird nach sachverständiger Würdigung dieser Sachwertfaktor angesetzt!
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

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

1,09 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	**114 450,00 €**
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	**- 50 000,00 €**
	64 450,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	**64 500,00 €**

5.3.3.8. 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 20 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. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: CA. 132 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:
MIETE WOHNUNG: 5,50 €/ m² (incl. Nebennutzungen)
(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 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):

132 m²	*	5,50 €/ m²	*	12 Monate	= 8 712,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)
hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €)	-	359,00 €
Instandhaltung Wohnung: (132 m² * 14,00 € /m² gewichtet)	-	1 848,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag	-	174,24 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):		**6 330,76 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 18 000,00 €	-	540,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		**5 790,76 €**

* Barwertfaktor: 14,88
bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		86 166,51 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	18 000,00 €
		---
vorläufiger Ertragswert:		**104 166,51 €**

Marktanpassungsfaktor
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht.
Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	**104 166,51 €**
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV202	- 50 000,00 €
Ertragswert:	54 166,11 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:	**54 000,00 €**

5.4. Verkehrswert

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung.

Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet. Unter Beachtung der Lage der Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit) , des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu bewertenden, unbelasteten Grundstücke in

98597 Breitungen, An der Truse 10a

-Flur 3, Flurstücke 168/ 57, 57/ 3, 57/ 4, 57/ 5, 57/ 6 und 57/ 8 –

der Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 26.02.2025)

auf

64 500,00 €

(in Worten: vierundsechzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

Meiningen, den 01.04.2025



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger –

Informationen zu den Einzelverkehrswerten

Es sind zwei bebaute Grundstücke, Flur 3, Flurstücke, 168/ 57 und 57/ 3 und vier unbebaute Grundstücke Flur 3, Flurstücke 57/ 4, 57/ 5, 57/ 6 und 57/ 8). Die Flurstücke liegen unmittelbar nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Aufgrund der Bebauung und Nutzung (Wohnhaus auf dem einen Flurstück und Zugang sowie Heizung auf dem anderen bebauten Flurstück) sind sie einzeln nicht veräußerbar sondern nur als Gesamtanlage zu betrachten. Die vier unbebauten Hinterraumflurstücke haben keinen öffentlichen Zugang und sind nur über Nachbargrundstücke zu erreichen.
Die Flurstücke bilden nach der Beurteilung des Unterzeichnenden eine wirtschaftliche Einheit, so dass aufgrund der Bebauung nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!
Eine separate Veräußerung der Einzelgrundstücke halte ich für eine nicht marktgerechte und marktgängige Verwertung und beziehe mich maßgebend auf die oben dargelegten Hinweise.

Vom Gesamtverkehrswert werden je nach Größe der Flurstücke und Nutzung prozentual die rein theoretisch angenommenen Wertanteile aufgeschlüsselt. So werden für die unbebauten Flurstücke abgeleitete und ermittelte Bodenwert zugrunde gelegt. Für das Wohngrundstück, Flur 3, Flurstück 168/ 57 werden nach Abzug der unbebauten Flächen ca. 80 % und für das Grundstück, Flur 3, Flurstück 57/ 3 ca. 20 % berücksichtigt.

Gesamtverkehrswert: 64 500,00 €

Grundstücke unbebaut

Einzelverkehrswerte

Flur 3, Flurstück 57/ 4
45 m² * 33,00 €/ m² * 25 % = 371,00 €
gerundet : 400,00 €

Flur 3, Flurstück 57/ 5
146 m² * 33,00 €/ m² * 25 % = 1 204,00 €
gerundet :1 200,00 €

Flur 3, Flurstück 57/ 6
52 m² * 33,00 €/ m² * 25 % = 429,00 €
gerundet : 450,00 €

Flur 3, Flurstück 57/ 8
138 m² * 33,00 €/ m² * 25 % = 1 138,00 €
gerundet : 1 150,00 €

---

somit Summe unbebaute Grundstücke : 3 200,00 €

==========

Grundstücke bebaut

Einzelverkehrswerte

Flur 3, Flurstück 168/ 57
61 300,00 € * 80 % = 49 049,00 €
gerundet: 49 000,00 €

Flur 3, Flurstück 57/ 3
61 300,00 € * 20 % = 12 260,00 €
gerundet: 12 300,00 €

somit Summe bebaute Grundstücke : 61 300,00 €

6. LITERATURVERZEICHNIS

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