

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, Ein- bis Zweifamilienhaus
98617 Meiningen, Platzwiese 5



VERKEHRSWERT: **67 000,00 €**

Aktenzeichen: **10 K 40/ 21**

zum Bewertungsstichtag: 12.01.2022

Das Gutachten umfasst 38 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINE ANGABEN**

- 2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

- 3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**
 - 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
 - 4.1.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand
 - 4.2. Garagen**
 - 4.2.1. Funktionelle Nutzung/ Baukonstruktive Beschreibung
 - 4.3. Nebengebäude (Scheune)**
 - 4.3.1. Funktionelle Nutzung/ Baukonstruktive Beschreibung
 - 4.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand zu Garagen und Scheune**

- 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. Garagen
 - 5.3.3.3. Scheune/Keller
 - 5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
 - 5.3.3.5. Besondere Bauteile
 - 5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.3.7. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes
 - 5.3.4. Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
 - 5.3.4.1. 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. Grundrisse (Altunterlagen)

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück
Ort:	98617 Meiningen
Straße/ Hausnummer:	Platzwiese 5
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Helba Grundbuchblatt 379
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 20/ 5 mit 902 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen Aktenzeichen: 10 K 40/21
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	12.01.2022
Bewertungsstichtag:	12.01.2022
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Miteigentümerin Mieterin Vertreter der Gläubigerin Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen 31.12.2020 * Bundesbaupreisindex vom IV. Quartal 2021 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.

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

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit des Grundstücks auf anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich. Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt, eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

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

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

3.1. Wohnlage

Großräumige Lage:	Das Grundstück liegt im Raum Südthüringen, in der Kreisstadt Meiningen.
Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt im Stadtteil Helba der Stadt Meiningen, welche etwa 24 000 Einwohner hat, sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen befindet und die Kreisstadt darstellt.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Meiningen ist verkehrstechnisch an die Autobahn A 71 (Thüringer-Wald- Autobahn), an die Bundesstraßen B 19, B 89 und B 280 sowie an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen, wodurch günstige Wegebeziehungen zu den nächstgrößeren Städten im südthüringischen Raum (Suhl ca. 25 km, Eisenach ca. 50 km), zur Landeshauptstadt Erfurt (ca. 85 km) sowie in den Freistaat Bayern und das Bundesland Hessen vorhanden sind.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der letzten Jahre vollzog sich auch hier die Marktanpassung in Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, wobei Meiningen aufgrund der Lage im Werratalgebiet in der Region Südthüringen ein Zentrum mit überörtlicher Bedeutung darstellt. In Gewerbegebieten Meinings haben einige mittelständige Unternehmungen Fuß gefasst. Hier kann besonders das Meininger Klinikum zu den größten Arbeitgebern gezählt werden. Aufgrund der infrastrukturellen Knotenpunktlage wird Meiningen somit auch in der Zukunft einen expandierenden Standort mit Umlandfunktion darstellen. Für einen überregionalen Ruf der Stadt

	Meiningen hat vor allem das hier beheimatete Theater gesorgt, das weit über die Grenzen des Kreises bekannt ist.
Demografische Lage:	Es ist von einer stagnierenden bzw. rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Meiningen hat überwiegend kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das bebaute Grundstück selbst liegt im Stadtteil Helba. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt und im Randgebiet. Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Wohnlage des Grundstücks mit „unterdurchschnittlich“ eingeschätzt werden. Die Autobahnauffahrt ist ca. 1,0 km, das Zentrum der Stadt ist ca. 2,5 km entfernt.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Die Lage am Hangbereich schränkt die Nutzung im Hinterraum stark ein bzw. bedarf intensiver Instandhaltung.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs das Grundstück betreffend , sind gegenwärtig nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück von Dritten zwei Garagen errichtet wurden, die Bestandteil der Garagenreihe sind!
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich 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 des Bebauungsplanes ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für das bebaute Grundstück kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben anstehen.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben der Miteigentümerin und auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer Grundstückstiefe in Nord- Süd- Richtung von ca. 22 m und einer durchschnittlichen Länge in Ost- West- Richtung von etwa 40 m entlang der Straße. 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 normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des bebauten Grundstückes ist nahezu eben im Vorderraum, zum Hinterraum ist ein stark ansteigender Hangbereich (teilweise gelockerter Kalkstein).
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück sind ein Wohnhaus, ein Garagenbereich und ein Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro,- Wasser,- Gas- sowie Telefonanschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die Straße „Platzwiese“ sowie die erschließenden Straßen dienen der An- und Auffahrt und sind komplett ausgebaut. Die Auffahrt auf das Grundstück ist im Vorderraum vorhanden.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind gegenwärtig für die Nutzer Stellplätze vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind als „einfach“ einzuschätzen. Der Grundstücksbereich ist teilweise eingefriedet bzw. stellen Baulichkeiten in Grenzbebauung die Umgrenzung dar. Die Zufahrt und der Zugang sind grundhaft einfach ausgebaut. Der hängige Hinterraum ist kaum für Bepflanzungen nutzbar!
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 um ein nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich um ca. 1800 errichtet und besitzt ein Walmdach. Es steht in Traufstellung zur Straße, die Firstlinie verläuft von Osten nach Westen. Auf der Ostseite ist ein zweigeschossiger Anbau mit Pultdach.

4.1.1. Funktionelle Nutzung

Erdgeschoss:	Flur mit Treppenraum zum EG und DG, Bad/WC, Abstellraum, ehemalige Dusche, Wohnzimmer 1, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer 2, Büro-Arbeitszimmer Im Anbaubereich sind Funktionsnebenräume sowie der Durchgang zum Hinterraum
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum zum EG und DG, Bad/WC, , Gästezimmer, Kammer, Küche, Wohnzimmer, Zimmer mit Badeinbau, Schlafzimmer, im Anbaubereich sind zwei Räume und ein Balkon
Dachgeschoss/ Spitzboden:	unausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, keine Abgeschlossenheit des EG und OG
Raumhöhen:	für die allgemeine Nutzung geeignet
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein
Außenwände:	überwiegend Fachwerk, teilweise monolithisches Mauerwerk ,
Innenwände:	Fachwerk
Außenwandbehandlung:	Sichtfachwerk, massive Wandbereiche ungeputzt
Dachkonstruktion:	Walmdach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
Decken:	Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff im EG mit Thermoverglasung, im OG Holzverbundfenster
Türen:	Innentüren als Futtertüren
Treppen:	Stahlwagentreppe zum OG, sonst Holztreppen
Fußböden:	teilweise gefliest und einfache Holzfußboden mit überwiegend PVC-Belag, Sanitärbereiche einfach gefliest
Wand- und Deckenbehandlung:	Putz, Tapeten, Wand- und Deckenverkleidung, Sanitärbereiche einfach gefliest
Sanitärinstallation:	einfachste Ausstattung
Elektroinstallation:	einfachste Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis

4.1.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Wertrelevante besondere Bauteile sind nicht vorhanden.

Schäden und Mängel:

Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Gebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-, Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „überwiegend einfach“ bezeichnet.

Es fanden in den 30 Jahren nach der politischen Wende teilweise wertrelevante Instandsetzungen bzw. Modernisierungen statt. Es erfolgte eine Neueindeckung des Daches, die Fenster im EG wurden ausgetauscht, die Zentralheizung (auf Gasbasis) wurde eingebaut und es erfolgten lokale Verbesserungen des sanitärtechnischen Ausbaustandards. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Arbeiten überwiegend um 1993/94 realisiert worden sind. Der gegenwärtige allgemeine Standard genügt nicht den zeitgemäßen Ansprüchen. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht als unzureichend anzusehen.

Der Altputz ist stark geschädigt. Die Dachkonstruktion, der Deckenbereich des DG und die Wandbereiche des Hinterraumes sind stark geschädigt in ihren konstruktiven Tragverhalten.

Es besteht erhöhter Reparatur-, Instandsetzungs- und Modernisierungsstau durchgehend, um eine nachhaltige Nutzung zu garantieren.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich sind. Da mit den genannten 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 bzw. Investor vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau/ Modernisierung), welche gegenwärtig durch Unterzeichnenden nicht nachzuvollziehen sind, wobei davon auszugehen ist, dass diese Aufwendungen durchaus das drei- bis vierfache Finanzvolumen der reinen Instandsetzungskosten erreichen können.

Es wird eingeschätzt, dass eine nachhaltige Nutzung der Baulichkeit gegeben ist. Auf Grund der Lage und des Zustandes des Gebäudes kann beurteilt werden, dass bei Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen eine Anpassung an unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gegeben ist.

4.2. Garagen

Auf der Ostseite des Wohnhauses ist die Garagenreihe, bestehend aus drei Garagen, angeordnet (einsehbar war nur die Garage der Miteigentümerin, zwei weitere Garagen der Reihe wurden durch Pächter errichtet)

4.2.1. Funktionelle Nutzung / Baukonstruktive Beschreibung

Es handelt sich um Fertigteilgaragen, die in Handmontage errichtet worden sind. Die Bauart war zur DDR- Zeit regional weit verbreitet (Bauart z. B. Typ Rohr). Als Dachkonstruktion ist ein Flachdach mit nachträglicher Trapezblecheindeckung vorhanden. Als Tor ist ein Stahlblech-Schwinger Tor vorhanden. Der Fußboden ist in Beton. Die Ausstattung ist einfach. Die Innenwände unverputzt.

4.3. Nebengebäude (Scheune)

Auf der Ostseite der Garagenreihe befindet sich eine Scheune/ Nebengebäude mit dahinterliegendem kleinen Kellerraum, der in den Hangbereich getrieben wurde.

4.3.1. Funktionelle Nutzung/ Baukonstruktive Beschreibung

Die Scheune hat ein Pultdach im zimmermannsmäßigen Abbund mit Ziegeldeckung im Altbestand. Der Wandbereich zum Hang fehlt vollständig. Die übrigen Wände sind teilweise im MZ und Hohlblockmauerwerk, allerdings stark geschädigt und ein konstruktiver Verbund fehlt. Die Einbauelemente (Türen, Fenster) sind verschlissen . Die elektrotechnische Ausstattung ist einfach.

Der Ausbau ist einfachst ohne nutzbare Decken, eigentlich ist eine nachhaltige Nutzung unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien nicht gegeben. Es handelt sich um eine abbruchreife Bauhülle. Der kleine Gewölbekeller lässt eine nachhaltige Nutzung zu.

4.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand zu Garagen und Scheune

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Hier wird der Gewölbekellerbereich berücksichtigt!

Schäden und Mängel: Die Garagen ermöglichen aufgrund der Baukonstruktion und des Zustandes mit üblichen Instandhaltungskosten eine weitere Nutzung.
Das Scheunengebäude hat einen erheblichen Instandsetzungsbedarf.
Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber bzw. Investor vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau/ Modernisierung), welche gegenwärtig durch Unterzeichnenden nicht nachzuvollziehen sind, wobei davon auszugehen ist, dass diese Aufwendungen durchaus das drei- bis vierfache Finanzvolumen der reinen Instandsetzungskosten erreichen können. Die Gebäudesubstanz wird als wertneutral betrachtet.

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 den 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 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. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6, § 7 und § 8 der ImmoWertV, bei der Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen und zu beachten.

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

Wertermittlungsgrundlagen:

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 13 bis § 17 ImmoWertV). 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. Die Beschaffung derartiger

Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. die Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung nach § 14 und § 15 ImmoWertV 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 (§ 15 ImmoWertV), Absatz 1-3. 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 - § 17 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom 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.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens**ImmoWertV:**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 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). Der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
- Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, geschlagen. 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 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der vorläufige Ertragswert ermittelt nach Absatz 1 durch:

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

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

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

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 (§ 31 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 Abs. (2) ImmoWertV). 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 bestimmt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst z.B. der IVD-Preisspiegel 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 ImmoWertV) 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 unbebaut 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. Die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5, Satz 2) dienen als Anhalt für die Berücksichtigung.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten 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.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten 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.

Daher verwendet der Sachverständige ausschließlich empirisch abgeleitete Mittelsätze für die Instandhaltung nach WertR 2006 Anlage 3, (Betrag/m²) gestaffelt nach dem Alter der Liegenschaft.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) 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.

- 2,0 % des Rohertrages bei Wohnnutzung
- 4,0 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Liegenschaftszinssatz/ Sachwertfaktoren:

Der Liegenschaftszinssatz und die Anwendung von Sachwertfaktoren wird (§ 21 ImmoWertV) dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit:

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. (§ 5 Abs.1-5 sowie § 8 Abs. 1-3 ImmoWertV).

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden, 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. 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) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der Anlehnung an die DIN 277-1, 2005, berücksichtigt bzw. ermittelt. In der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 NHK 2010 sind die allgemeinen Grundsätze zur Ermittlung der Bruttogrundfläche und die Besonderheiten und dem Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu speziellen Gebäuden dargestellt. Die NHK 2010 unterscheiden 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.

Wertminderung:

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die sich ergebende Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Die Alterswertminderung ist eine Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (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 ImmoWertV) und sonstiger 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, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, aber auch wohnungs- mietrechtliche Bindungen) werden

nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag entsprechend der regionalen Baupreise und der regionalen Marktverhältnisse berücksichtigt.
 Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unmittelbar mit der Herleitung des Verfahrenswertes mit marktüblichen Zu- und Abschlägen berücksichtigt.
 Bei der parallelen Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzuwenden.

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 Verfahrenswertes liegen. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird (§ 7, Abs. 1 und 2 ImmoWertV):

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

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbreiten sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung und die allgemeinen Zusammenhänge.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die nicht vom angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird ausgegangen, wenn wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes erheblich vom Üblichen abweichen und der Grundstücksmarkt

einen eigenständigen Werteinfluss beimit. Diese Merkmale (wie die besonderen Ertragsverhältnisse, Baumängel/ Schäden, eine wirtschaftliche Überalterung, die Freilegungskosten oder Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen überdurchschnittlicher Erhaltungszustand) werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei der BGF- Berechnung nicht berücksichtigte, werthaltige Bauteile, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. Gauben, Balkone, Vordächer oder Keller- und Außentreppen), werden als so genannte objektspezifische Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung des Verfahrenswertes zusätzlich wertmäßig erfasst (gem. § 8 ImmoWertV Absatz (1)- (3)).

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren

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

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.

Stützendes Verfahren

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

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.

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Meiningen (Stichtag 31.12.2020) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Meiningen zum Stichtag 31.12.2020 ein **Bodenpreis von 21,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land als gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 500 m². Unter Beachtung der Lagemerkmale sowie des Grundstückszustandes wird aufgrund der Übergröße des Grundstücks eine differenzierte Anpassung durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Nutzung werden ca. 700 m² der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert berücksichtigt und die restliche Grundstücksfläche (überwiegend Hangbereich im Hinterraum) mit 50% des Bodenrichtwertes! Damit erfolgt eine Anpassung und Beurteilung der jeweiligen „Grundstücksqualität am Gesamtgrundstück“!

Bodenwert:

700 m ²	*	21,00 €/ m ²	*	1,0	=	14 700,00 €
202 m ²	*	21,00 €/ m ²	*	0,5	=	2 121,00 €
						16 821,00 €
gerundet:						17 000,00 €

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 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. Wohngebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 - Wohnhaus

EG- DG zuzüglich Anbau: **gerundet: 460,00 m²**

gewählt: vergleichend mit Typ 1.32.

**„gewichtet“ Ein-/ Zweifamilienhaus, nicht unterkellert,
zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut
(Beschreibung siehe, Anlage 4. III. zur ImmoWertV)**

Altbau: Standardstufe 1,5: 656,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“
Berücksichtigung der Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl Nov 2021,

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:

$132,3 * 1,1104 = 146,91$ (Wohngebäude)

$656,00 \text{ € / m}^2 * 146,91 / 100$

= 963,73 € / m²

gerundet: **964,00 € / m²**

Gebäudeherstellungswert:

460 m² * 964,00 € / m²

= **443 440,00 €**

Standardstufe 1,6 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)
nach Modernisierungspunkten: 5 von 20
fiktives Baujahr: 1957

Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 66,00 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 66,00 v.H.

= - 292 670,40 €

150 769,60 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

151 000,00 €

5.3.3.2. Garagen

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3) - Garage

(Hinweis: berücksichtigt wird nur eine Garage;

(zwei weitere Garagen der Reihe wurden durch Dritte errichtet!)

gerundet anteilig: ca. 16 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 14.1.

„gewichtet“ Mehrfachgaragen, Fertiggaragen,

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Altbau: Standardstufe 3: 245,00 € / m² BGF

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl Nov. 2021,

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:

132,3 * 1,1104 = 146,91 (Wohngebäude)

245,00 € / m² * 146,91/ 100= 359,92 €/ m²gerundet: **360,00 €/ m²****Gebäudeherstellungswert:**16 m² * 360,00 €/ m² = **5 760,00 €****GND:****60 Jahre****(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Anlage 1 zu § 12)****fiktives Baujahr: um 1980 (nach Angabe)****Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre****Alterswertminderung nach modifizierter RND: 67,00 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 67,00 v.H.

= - 3 859,20 €

1 900,80 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet:****1 900,00 €****5.3.3.3. Scheune/Keller****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz3) - Lagergebäudegerundet: ca. 76 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 16.1.

„gewichtet“ Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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

Altbau: Standardstufe 3: 350,00 €/ m² BGF**Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl Nov 2021,

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:

132,3 * 1,1104 = 146,91 (Wohngebäude)

350,00 € / m² * 146,91/ 100= 514,19 €/ m²gerundet: **514,00 €/ m²****Gebäudeherstellungswert:**76 m² * 514,00 €/ m² = **39 064,00 €****GND:****40 Jahre**

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Anlage 1 zu § 12 und des starken Instandsetzungsbedarfs!)

Restnutzungsdauer: ca. 3 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 93,00 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 93,00 v.H. = - 36 329,52 €

2 734,48 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

2 700,00 €

5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie die Einfriedungen und Stützmauern. Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind **nicht**-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen. Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfachst“ einzuschätzen. Mit Anwendung der **vorliegenden ImmoWertV werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst**. Besonders zu bewertende Außenanlagen sind nicht vorhanden!

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.5. Besondere Bauteile

Als wertrelevantes besonderes Bauteil wird der Gewölbekeller betrachtet. Auch bei Liquidation des Scheunenbereichs wäre eine nachhaltige Nutzung möglich! Es wird ein pauschaler Restwert, nach freier sachverständiger Würdigung, von
angesetzt.

1 500,00 €

5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes

Sachwert der baulichen Anlage

Wohngebäude:	151 000,00 €	
Garage	1 900,00 €	
Scheune:	2 700,00 €	155 600,00 €
besondere Bauteile:		1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		17 000,00 €
		174 100,00 €

vorläufiger Verfahrenswert gerundet: 174 000,00 €

5.3.3.7. Werteeinfluss 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. 90 000,00 €** (ca. 225 m² Wohnfläche * 400,00 €/ m²) sowie **für das Nebengebäude werden ca. 8 000,00 €** nur zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes)

Sachwert der baulichen Anlage

Wohngebäude:	151 000,00 €	
Garage	1 900,00 €	
Scheune:	2 700,00 €	155 600,00 €
besondere Bauteile:		1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		17 000,00 €
		174 100,00 €

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

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

0,95 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 165 395,00 €

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

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungstau **- 98 000,00 €**

67 395,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 67 000,00 €

5.3.4. Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

5.3.4.1. 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 27 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 berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Nutzfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt. Das Nebengebäude wird nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² (zwei Wohnungen)

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE: 5,00 €/ m²

GARAGE: 30,00 €/ Monat

(die „Grundstückspacht“ für die zwei weiteren Garagen wird vernachlässigt)

(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.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV):

225 m ²	*	5,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	13 500,00 €
1 Stck/Garage	*	30,00 €/ Monat*		12 Monate	=	360,00 €

						13 860,00 €

abzüglich

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV, zu §12 Absatz 5, Satz 2):

Verwaltung je Wohngebäude						298,00 €
Verwaltung je Garage (1* 39,00 €)						39,00 €
Instandhaltung	11.70 €/m ² Wohnfläche *	225,00 m ²				2 632,50 €
Mietausfallwagnis :	2 % bei Wohnnutzung)					277,50 €
gesamt :						- 3 247,00 €

Jahresreinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV):

10 613,00 €

Verzinsung Bodenwert

3,0 % von 17 000,00 €

- 510,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

10 103,00 €

* Barwertfaktor: 18,33

bei n = 27 Jahre, p = 3,0 %

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 17 ImmoWertV):

185 187,99 €

Bodenwert (§ 16 ImmoWertV):

+ 17 000,00 €

-vorläufiger Ertragswert:

202 187,99 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine deutliche Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Die Besonderheiten der Grundstücksnutzung,

des Bauzustandes der Substanz und der erhebliche Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarfs zur Marktanpassung wird nach freier sachverständiger Würdigung mit einem Markt- bzw. Risikoabschlag von 20 % zum Ertragswert berücksichtigt! Somit wird eine weitere Marktanpassung mit dem „Marktanpassungsfaktor“ **0,80 angesetzt.**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

171 859,79 €

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

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 98 000,00 €

Verfahrenswert des marktangepassten Ertragswertes:

73 859,79 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet: 74 000,00 €

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 des Grundstücks, 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 das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98617 Meiningen, Platzwiese 5

-Flurstück Nr. 20/ 5-

der Verkehrswert

zum Bewertungsstichtag (12.01.2022)

auf

67 000,00 €

(in Worten: siebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Meiningen, den 01.02.2022

Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -

6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER/ SIMON	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007
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
EDITION AUM	Verlagsgesellschaft mbH, Baupreise, München- Dachau- Jena Ausgabe Okt. 1992
NHK 2010	gemäß Erlass vom 05.09.2013
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
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)
Immobilienmarktbericht 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen

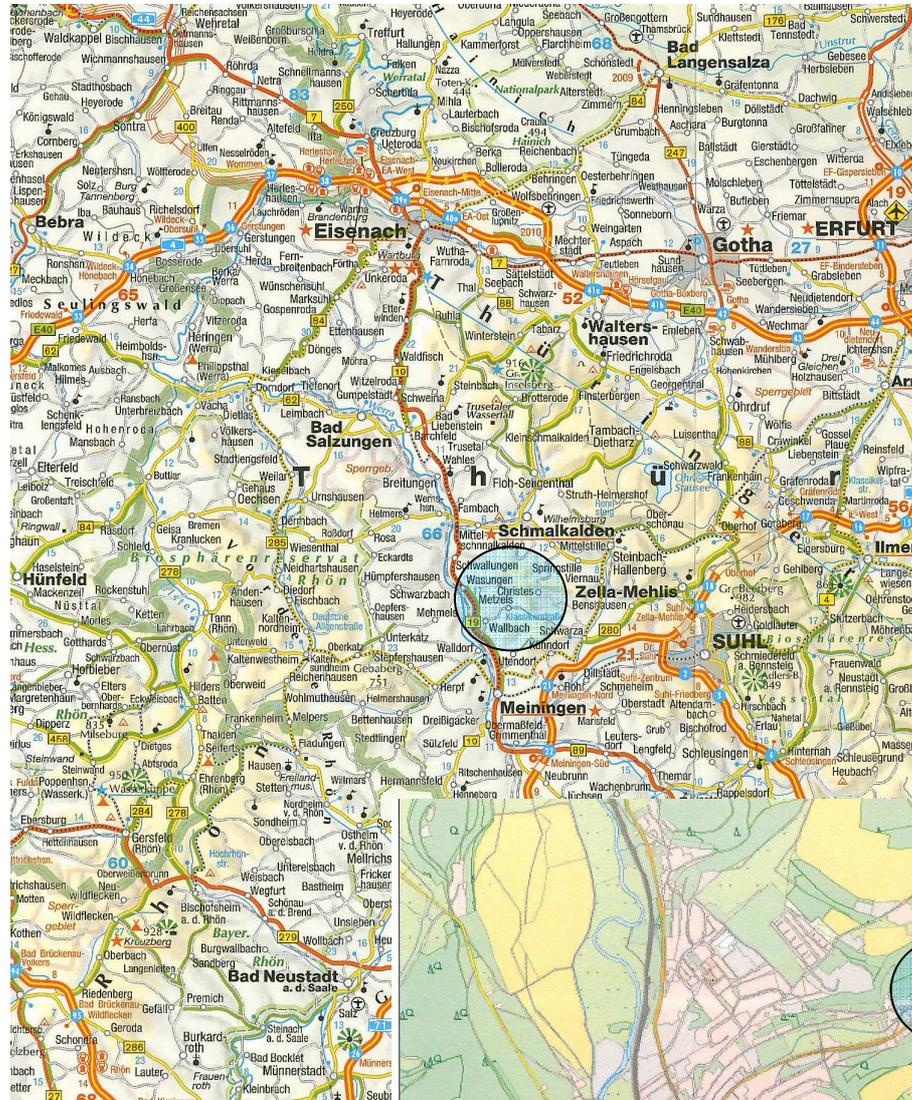
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

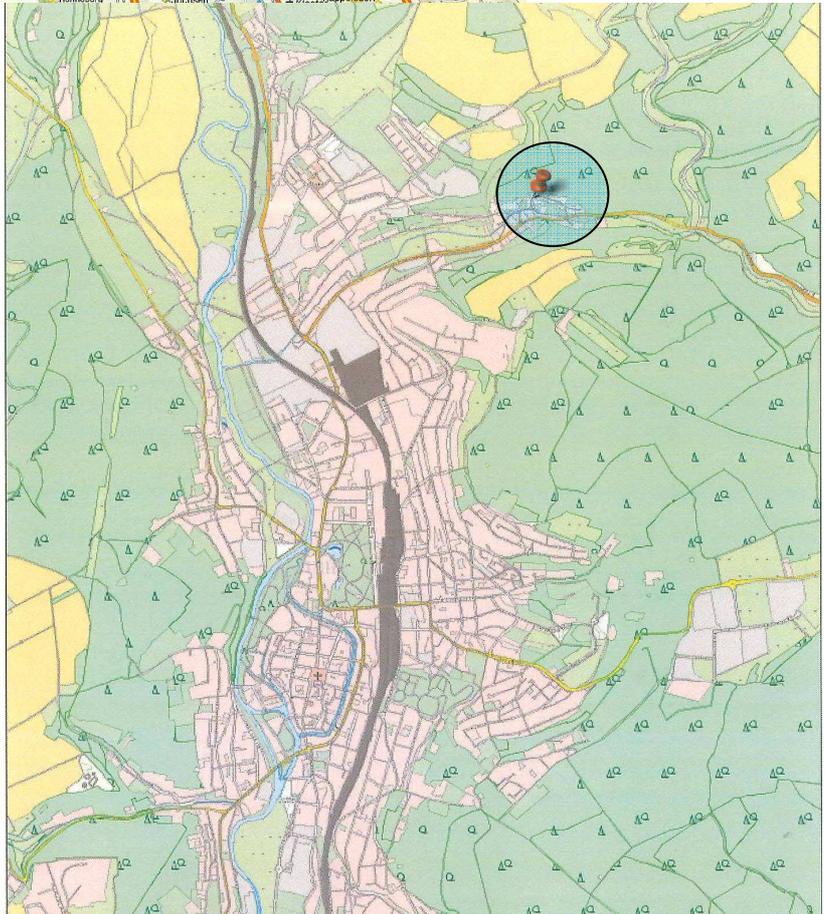
Bundesland: Thüringen

Landkreis: Schmalkalden- Meiningen

98617 Meiningen



7.2. Örtliche Lage



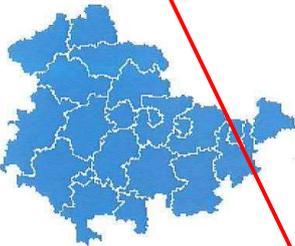
7.3. Bodenrichtwertinformation



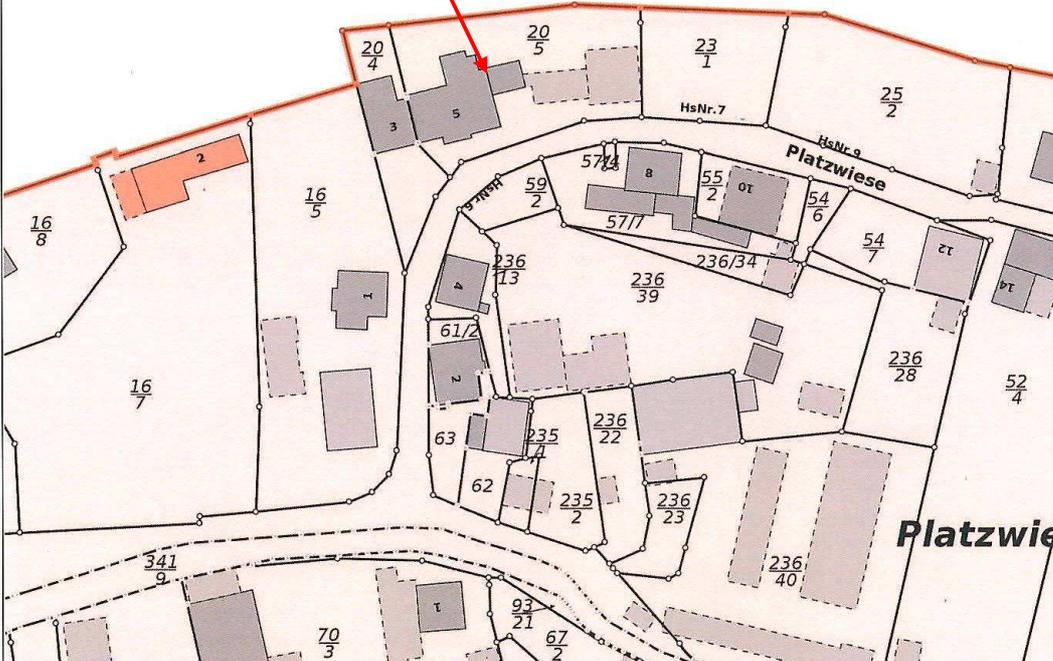
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Meiningen
	Gemarkungen	Meiningen, Helba
	Bodenrichtwertnummer	283000
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	21
	Stichtag	31.12.2020
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche	
Bauweise	offen	
Fläche [m²]	500	

Auf der Weinerei



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.12.2021