



Gutachten

Az. 10 K 71/25

**zwei Wohngebäude mit 2 Nebengebäuden
Im Oberdorf 19,07646 Schöngleina
Flur 1, Flurstück Nr. 42**



Auftraggeber: Amtsgericht Jena
Rathenaustraße 13
07745 Jena

Auftragnehmer: Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH), Dipl. Ing.oec.
Reiner Schmiedeknecht
Am Schlossberg 17
07751 Kleinpörschütz

Schmiedeknecht, Reiner

Dipl.ing.oec. Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Mieten und Pachten der IHK Ostthüringen zu Gera

Zuständig IHK Gera

Am Schlossberg 17
07751 Großpörschütz

Amtsgericht Jena

Telefon: 036424-52077
eMail: Reiner. Schmiedeknecht
@t-online.de

Rathenaustraße 13
07745 Jena

Datum: 26.06.2026
Az.: **10 K 71/25**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit zwei
Einfamilienhäusern ,Garagengebäude ,ehemalige Stallgebäude
bebaute Grundstück
in 07646 Schöngleina, Im Oberdorf 19

im Zwangsversteigerungsverfahren Gläubiger ./.. Schuldner

Gläubiger

gegen

Schuldner

Az. des Gerichts:

10 K 71/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 49 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	PKW Garagen/ Schuppen.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.3	Einfamilienhaus -Rohbau	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.4	Einfamilienhaus.....	14
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.4.5.2	Wohnung EG und OG	16
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.5	Nebengebäude / Stallteil	17
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.5.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.6	Außenanlagen.....	18

4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	21
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	35
4.7	Bewertungsteilbereich 2 „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	36
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 2 EFH -Rohbau	35
4.	Sachwertberechnung	36
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	40
4.8.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	
4.8.2	Sachwertberechnung	35
4.8.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.8.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsbereich 2 Einfamilienhaus -Rohbau	39
4.8.5	Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „3 Garten / Hinterland „	43
4.10	Verkehrswert	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
6	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern ,Garagengebäude ,ehemalige Stallgebäude ,
Objektadresse:	Im Oberdorf 19 07646 Schöngleina
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöngleina, Blatt 195, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöngleina, Flur 1, Flurstück 42, Fläche 1.380 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Jena vom 21.04.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert über das Grundeigentum der Gemarkung Schöngleina Flur 1, Flurstück Nr. 42 Im Oberdorf 19, 07646 Schöngleina ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.06.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem zweiten Ortstermin am 05.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Die Mieterin wurde nachrichtlich informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsgrundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Sowohl zum ersten Ortstermin 20.05.2026 , als auch zum zweiten Ortstermin 05.06.2026 erfolgte keine Teilnahme des Eigentümers am Ortstermin .Aus diesem Grund wurde die Mieterin zum zweiten Ortstermin nachrichtlich einbezogen . Am zweiten Ortstermin wurde eine Besichtigung des Grundstückes nicht gewährt . Aus diesem Grund erfolgt die Erarbeitung des Verkehrswertgutachtens ausschließlich auf der Grundlage der Außenbesichtigung des Grundstückes
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, Seitens der Gläubigerin erfolgte eine Entschuldigung zur Nichtteilnahme am Ortstermin.
Eigentümer:	Schuldner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Schreiben vom 03.05.2026 bzw. vom 21.05.2026 wurden bei den Prozessparteien die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschriften vom 22.04.2026 (ohne Abt. 3) • Baulastenauskunft 10.12.2025 Vom Gläubiger wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung

gestellt:

- Mit Schreiben vom 12.05.2026 wurde dem Sachverständigen ein Gutachten der Sachverständigen vom 08.01.2014 mit Wertermittlungsstichtag 05.12.2013 zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Konsultation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pößneck
- Konsultation Bauamt VG Klosterlausnitz
- Konsultation untere Bauaufsicht Landratsamt Eisenberg
- Digitale Auskunft aus der Bauakte Bauaktenarchiv Landratsamt Eisenberg
- Konsultation der unteren Denkmalschutzbehörde Eisenberg
- Konsultation ZWA Holzland Hermsdorf

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Erarbeitung des Gutachtens auf der Grundlage der Außenbesichtigung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Saale – Holzland-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schöngleina (ca. 510 Einwohner) erfüllende Gemeinde Bad Klosterlausnitz
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Jena, Eisenberg, Hermsdorf , Gera <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt <u>Bundesstraßen:</u> B 7 Zufahrt bei Rodigast , B 88 bei Jena -Lobeda <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB Anschlussstellen Quirla, Jena – Lobeda jeweils BAB A 4, Hermsdorfer Kreuz BAB A 4 und BAB A 9 <u>Bahnhof:</u> Stadtroda, Hermsdorf, Bahnhöfe in Jena- Göschwitz bzw. in der Stadtmitte 3 Bahnhöfe <u>Flughafen:</u> Verkehrslandeplatz Jena- Schöngleina, Flughafen Erfurt/Wei- mar, Leipzig/ Halle Buslinien 443 ,472 nach Jena, bzw. Hermsdorf,
demografische Struktur:	Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 20 % • 18 bis 65 Jahre: ca. 60 • 65 Jahre oder älter: ca. 20 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 10 Jahren: ca. 0 % • Bevölkerungsentwicklung seit Jahrzehnten stabil um die 500 Einwohner. • 1990 = 528 Einwohner • 2000 = 539 • 2010 = 463 • 2024 = 515

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; direkt an der Landestraße 1075 (Jena- Klosterlaus- nitz)gelegen, viel befahrene Landestraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort nicht vorhanden , Ein- kaufsmöglichkeiten – ca. 15 km Jena-Lobeda, bzw. Hermsdorf ca. 10 km, entfernt; bzw. Stadtroda Schulen und Ärzte nicht im Ort .Grundschule in Hermsdorf, Stadtroda, Ottendorf, Ärzte – Hermsdorf, Stadtroda, Klinikum Jena- Lobeda, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
---------------------	--

	Verwaltung – erfüllende Gemeinde – Bad Klosterlausnitz. einfache bis mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr) L1075 direkt vor dem Bewertungsobjekt
Topografie:	von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 20 m;

mittlere Tiefe:
ca. 70 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1 380,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe
Tiefe des Grundstückes ca. 70 m , kein Eckgrundstück,

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße erster Ordnung L 1075); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss liegt in der Straße. Nach Auskunft der ZWA Holzland, Hermsdorf ist das Grundstück noch nicht an das Kanalsystem eingebunden. Damit besteht noch eine Klärgrube auf dem Grundstück.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Wohngebäude und Nebengebäude, Überbau des Hauptgebäudes nicht erkennbar ; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden von außen sichtbar,
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfrei unterstellt. Nach der äußerlichen Inaugenscheinnahme leitet sich ab, dass das Grundstück früher als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wurde.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöngleina, Blatt 195, keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 2):

Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen .

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach der äußerlichen Besichtigung nicht vorhanden.

Das westliche Wohngebäude ist laut Mitteilung der Gläubigerin und der Ansicht vor Ort vermietet.

Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach telefonischer Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 08.06.2026 ist das Bewertungsobjekt **nicht** als denkmal-schutzwürdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Grundstück bebaut , historische Bebauung,

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21);
Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 1 dargestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das westliche Gebäude ist vermietet und das östliche Gebäude leerstehend und zurzeit nicht nutzbar.
Sanierung - und Modernisierungsarbeiten seit Jahren eingestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Weiterhin erfolgt die Gebäudebeschreibung auf der Grundlage des zur Verfügung gestellten Gutachtens zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2013.

Bei der Beschreibung wird dabei unterstellt, dass vom Wertermittlungsstichtag 05.12.2013 bis zum Stichtag 05.06.2026 **keine grundlegenden baulichen Veränderungen** vorgenommen wurden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt (außer dem östlichen Wohngebäude).

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 PKW Garagen/ Schuppen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	PKW Garagen/ Schuppen; eingeschossig; nicht unterkellert; mit Anbau an das westliche Wohnhaus
Baujahr:	unbekannt, 1960 gemäß sachverständiger Schätzung aus GA 08.01.2014
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 63 m ² ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 154 m ³ laut GA 08.01.2014
Energieeffizienz:	es wird eingeschätzt – Energieausweis liegt nicht vor

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

laut GA 08.01.2014

4 PKW Garagen, Abstellfläche

kein Zutritt zu den Gebäuden im GA vom 08.01.2014, geringe Grundfläche

für eine PKW Nutzung laut GA vom 08.01.2014 nicht mehr nutzbar. ,

von der Straße sichtbar -flaches Pultdach, Wellasbesteindeckung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten/Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest – Sondermüll

3.3 Einfamilienhaus -Rohbau (östliche Grundstücksseite)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus -Rohbau eingeschätzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; mit Anbau Nebengebäude – ehemaliger Stallteil
Baujahr:	1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	2008 begonnen, (gemäß sachverständiger Schätzung) Dachhaut, Fenster teilweise
Flächen und Rauminhalte	Die zu schaffende Wohnfläche wurde rd. 83 m ² eingeschätzt; die Wohnflächenberechnung konnte nicht überprüft werden; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 137 m ² ; die BGF-Berechnung konnte nicht überprüft werden. Die Flächenangaben wurden dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen.
Außenansicht:	tlw. neu verputzt, überwiegend alter Putz, kein Anstrich, keine Außendämmung,

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur, Zimmer, Bad -Rohbau, Kammer
laut GA 08.01.2014

Obergeschoss:
Wohnen, Zimmer, Bad-Rohbau
Laut GA 08.01.20214

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament

Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Trockenbau,
Geschossdecken:	Holzbalkendecke auf Grund Baujahr geschätzt,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), saniert

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage, noch keine Direkteinbindung,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

sichtbar

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
----------	--

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Gewerke des Ausbaues noch zu realisieren sind. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Sanierung seit Jahren unterbrochen wurden .

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine sichtbar,
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Aus der Beschreibung des Objektes laut Gutachten vom 08.01.2014 wurde mit dem Ausbau und der Modernisierung des Gebäudes im Jahr 2008 begonnen. Die Sanierung und Modernisierung der Ausbaugewerke sind nicht abgeschlossen und das Gebäude ist nicht als Wohnraum nutzbar. Bei der Bewertung ist über eine wirtschaftliche Nutzung als Wohnraum oder auf Freilegung des Gebäudes zu entscheiden. Kleiber drückt es so aus : - -Für das Gewesene zahlt der Kaufmann nichts. Bei der Bewertung wird deshalb auf eine Sanierung und Modernisierung des Gebäudes als Wohnraum abgestellt. Für eine Nutzung des Gebäudes sind nach Einschätzung die wesentlichsten Ausbaugewerke noch zu realisieren: Leitungssystem Strom, Wasser, Abwassereinbindung, Einbau einer Heizungsanlage, Einbau der Sanitärtechnik mit Bädern, Modernisierung des Innenausbau in Form Deckenbekleidung, Fußböden, Treppenanlage. Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Darstellung der Leistungen im Gutachten vom 08.01.2014 sind zum Wertermittlungstichtag 05.06.2026 bereits wieder 12 Jahre alt und mit der Durchführung der Leistungen wurde bereits 2008 begonnen- dies ist ein zurückliegender Zeitraum von 18 Jahren. Für eine Fortführung und Beendigung der Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudes liegen nach Kenntnis des Sachverständigen keine Angebote vor. Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Wohngebäude fertig zu stellen und wirtschaftlich zu nutzen ist. Der Sanierungsaufwand wurde auf der Grundlage der Bauwerksanteile der Ausbaugewerke und des Modells von Sprengnetter geschätzt.

3.4 Einfamilienhaus (westliche Bebauung des Grundstückes)

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; Gewölbekeller, einseitig angebaut – Flachbauten , einfache Bauart
Baujahr:	1920 gemäß sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	von außen erkennbar Fenster Kunststoff , isolierverglast,
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 99 m²; die Wohnflächenberechnung konnte nicht überprüft werden ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 232 m²; die BGF-Berechnung nicht überprüft werden, Angaben der Flächen wurde dem GA vom 08.01.2014 entnommen ,

Außenansicht: insgesamt verputzt, Rauputz (Kratzputz), keine Außendämmung

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

kleiner Gewölbekeller,

Erdgeschoss:

Diele, Wohnküche, Bad, Zimmer, Dusche/WC

Obergeschoss:

Großer Wohnraum, Zimmer,

Angaben sind dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung Baujahr typische Bauweise,
Geschossdecken:	Teilweise Stahlträgerdecke und Holzbalkendecken laut GA 08.01.2014
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion , Holzwangentreppe,
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung laut GA 08.01.2014
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Flachziegel, nicht saniert,

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage, bisher keine direkte Einbindung in Kanalnetz erfolgt,
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen, Festbrennstoffkessel im KG ,

	in den Räumen Flachheizkörper in den Räumen, ein Raum im EG (hinter der Küche) ist nicht beheizbar, laut GA 08.01.2014,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Warmwasseraufbereitung für Bad und Dusche im EG über Elektroboiler (80l) Warmwasserbereitung für Küche über Elektro-Untertischboiler laut GA vom 08.01.2014

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.4.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

3.4.5.2 Wohnung EG und OG

Bodenbeläge:	Diele EG – textiler Belag Dusche/WC und Bad – Fliesen Wohnen- Laminat, Textilbelag, GA vom 08.01.2014 entnommen,
Wandbekleidungen:	Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) Dusche/WC- Fliesen halbhoch, Bad- raumhoch gefliest, GA vom 08.01.2014 entnommen,
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete
Fenster:	Kunststoff einflüglig , Holzrahmen zweiflüglig -Straßenseite GA 08.01.2014 entnommen.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Mehrfachverriegelung, <u>Zimmertüren:</u> Holzrahmen mit Füllungen oder Türblätter , furniert, laut GA 08.01.2014
sanitäre Installation:	Dusche / Toilette stehendes Toilettenbecken mit Spülkasten ,Waschbecken, Einbaudusche laut GA 08.01.2014 Bad Einbauwanne, Waschbecken, stehendes Toilettenbecken, Waschmaschinenanschluss laut GA 08.01.2014
besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	konkrete Bauschäden und Baumängel sind von der Straßenseite nicht erkennbar. Beschreibung der Ausstattung des Gebäudes gemäß Gutachten

vom 08.01.2014

und der äußerlichen Besichtigung leitet sich die Schlussfolgerung ab, dass das Gebäude nicht grundlegend saniert und modernisiert wurde.

Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes erheblich überschritten und bauliche Maßnahmen für eine Verlängerung der Restnutzungsdauer sind nicht erkennbar. Aus diesem Grund wurde der Gesamtzustand des Gebäudes bei dem Ansatz der Restnutzungsdauer gebührend in Ansatz gebracht.

Grundrissgestaltung:

für das Baujahr zeittypisch

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal bezogen auf die Altersstruktur des Gebäudes.

3.5 Nebengebäude / Stallteil

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Nebengebäude / Stallteil;
zweigeschossig;
mit Anbau an das östlich gelegene Wohngebäude

Baujahr:

1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Flächen und Rauminhalte

die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 140 m²;
die BGF-Berechnung konnte nicht überprüft werden.
laut GA vom 08.01.2014

Außenansicht:

Hofseite
EG verputzt, Anstrich
OG Fachwerk, Ziegel ausgefacht

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Heizungsraum, Abstellfläche,

Obergeschoss:

Lagerboden

laut GA 08.01.2014

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

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)

Fundamente:	Bruchstein ,Streifenfundament eingeschätzt
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Ziegelmauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

3.5.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut

3.6 Außenanlagen

Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern ,Garagengebäude ,ehemalige Stallgebäude bebaute Grundstück in 07646 Schöngleina, Im Oberdorf 19 zum Wertermittlungstichtag 05.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schöngleina	195	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöngleina	1	42	1.380 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung in Bewertungsteilbereiche macht sich insbesondere erforderlich aus den unterschiedlichen Restnutzungsdauern und zum anderen aus der teilweise unterschiedlichen Grundstücksqualität

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
1 Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	495 m ²
2 Einfamilienhaus-Rohbau	Einfamilienhaus-Leerstand	495 m ²
3 Garten / Hinterland	Garten / Hinterland	390 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.380 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – dass Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1 „1 Einfamilienhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 413044) **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.206**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	05.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.380 m ² Bewertungsteilbereich = 495 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 413044	Zone 413044	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 110,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	495	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 110,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 110,00 €/m²	
Fläche	× 495 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.450,00 € rd. 54.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.06.2026 insgesamt **54.500,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1 „Einfamilienhaus Nutzung“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		PKW Garagen/ Schuppen	Einfamilienhaus
unterstellte Folgenutzung		Freilegung, Abbruch	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2026)	=	pauschale Wert- schätzung	620,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	x	BRI 154 m³ NHK -29 €/m³, Freilegung-4.466,00€ Sondermüll-2.520,00€	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		234,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2026	=		145.080,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.06.2026 (2026 = 100)	x		193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		280.584,72 €
Regionalfaktor	x		1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		280.584,72 €
Alterswertminderung			
• Modell			linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)			12 Jahre
• prozentual			85,00 %
• Faktor	x		0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=		42.087,71 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+		0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	-6.986,00 €	42.087,71 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		35.101,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.101,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	89.601,71 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	=	89.601,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	=	89.601,71 €
	rd.	89.600,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir **nicht** durchgeführt. Die Berechnungen wurden dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus der ImmoWertV 21 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus genutzt -vermietet

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	38,6	220,02
2	635,00	50,4	320,04
3	730,00	11,0	80,30
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 620,36 gewogener Standard = 1,8)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 620,36 €/m² BGF
 rd. 620,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: PKW Garagen/ Schuppen

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Asbestentsorgung	-2.520,00 €
Summe	-2.520,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)). Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die BNK bei der Ableitung der NHK 2010 berücksichtigt

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die baulichen Anlagen im üblichen Umfang bei der Ableitung des SW Faktors berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: PKW Garagen/ Schuppen (für unterstellte Folgenutzung als Freilegung)

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- Nach Informationen der Sachverständigen ... im GA vom 08.01.2014 sind die PKW Garagen für eine wirtschaftliche nunmehr ungeeignet. Auf Grund der Bauweise und des Zustandes wird eingeschätzt, dass eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Aus diesem Grund wurde dieses Gebäude als Abbruch bewertet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus bewohnt

Das gemäß sachverständige Schätzung 1920 errichtete Gebäude wurde nach der Einschätzung lediglich hinsichtlich der Fenster modernisiert. Dieser geringe Umfang wird der Kategorie kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltungen zugeordnet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1920 = 106$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird für das Gesamtgrundstück betrachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Der Zustand des Gebäudes wurde gebührend beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1 „Einfamilienhaus bewohnt“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich

erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Nach Information der Gläubigerin wird eine Netto- Kaltmiete von 600,00 €/ Monat erzielt. Dieser Wert wird der Bewertung als nachhaltig erzielbare Marktmiete eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt **wesentliche** Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand

vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der äußerlichen Inaugenscheinnahme beruhen.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW Garagen/ Schuppen (Freilegung)			-		-	0,00	0,00
Einfamilienhaus		Wohnung EG,OG	99,00		-	600,00	7.200,00
Summe			99,00	-		600,00	7.200,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW Garagen/ Schuppen (Freilegung)			-		-	0,00	0,00
Einfamilienhaus		Wohnung EG,OG	99,00		-	600,00	7.200,00
Summe			99,00	-		600,00	7.200,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.936,60 €
jährlicher Reinertrag	= 5.263,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 54.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.362,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.900,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,258
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.015,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	= 94.515,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 94.515,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „1 Einfamilienhaus“	= 94.515,43 €
	rd. 94.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir **nicht** durchgeführt. Sie wurden aus dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der WertV 21, Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 99,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.425,60 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	144,00 €
Summe		1.936,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- Kleiber, Simon

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus der ImmoWertV 21 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich

'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 2

4.7 „BWT 2 Einfamilienhaus-Rohbau“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 413044) **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.380 m ² Bewertungsteilbereich = 495 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 413044	Zone 413044	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	110,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	495	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II	II	×	1,000
Oberirdische Vollgeschosse	2	2	×	1,000
Bauweise	offen	offen	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	110,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 110,00 €/m ²	
Fläche	×	495 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 54.450,00 € rd. 54.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2026 insgesamt **54.500,00 €**.

4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“

4.8.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus -Rohbau	Nebengebäude / Stallteil
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	914,00 €/m ² BGF	81,80 €/m ³ BRI
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	x		453,00 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	106,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	96.884,00 €	37.055,40 €
Baupreisindex (BPI) 05.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	222,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	187.373,66 €	82.300,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	187.373,66 €	82.300,04 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	10 Jahre

• prozentual		62,50 %	87,50 %
• Faktor	x	0,375	0,125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.265,12 €	11.316,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		81.581,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.581,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	136.081,38 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	=	136.081,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	49.700,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „ BWT 2 Einfamilienhaus-Rohbau“	=	86.381,38 €
	rd.	86.400,00 €

4.8.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw., des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir nicht durchgeführt. . Die Berechnungen wurden dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV 21 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus -Rohbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach, Spitzboden kleiner 1,25 angenommen,

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	28,5	223,73
2	870,00	18,7	162,69
3	1.000,00	52,8	528,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 914,42 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	914,42 €/m ² BGF
	rd.	914,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der WertV 21 beschriebene Modell angewendet. Dabei wurde unterstellt, dass das Gebäude hinsichtlich der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten für eine wirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus -Rohbau

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde bisher nicht (wesentlich) modernisiert. Erkennbar Dachhaut und Fenster.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode ImmoWertV 21 eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	2008	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2008	

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	2026	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2026	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	2026	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	2026	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	8,0		

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Ausbaugewerke eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren geschätzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude / Stallteil

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

.Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen gemäß Modell s.o	-49.700,00 €
• Einfamilienhaus -Rohbau	-49.700,00 €
Summe	-49.700,00 €

Für die Fertigstellung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten liegen dem Sachverständigen keine

Angebote vor. Für die Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass insbesondere die im Modell unterstellten Maßnahmen noch durchzuführen sind. Für die unterstellten Sanierungsmaßnahmen wurde das von „Sprengnetter“ entwickelte Modell zu Grunde gelegt.

Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich2 „2 Einfamilienhaus-Rohbau“

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus -Rohbau	1	Gesamt EG,OG	83,00		-	0,00	0,00
Nebengebäude / Stallteil			-		-	0,00	0,00
Summe			83,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus -Rohbau	1	Gesamt EG,OG	83,00		7,50	622,50	7.470,00
Nebengebäude / Stallteil			-		-	0,00	0,00
Summe			83,00	-		622,50	7.470,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 7.470,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.470,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.711,60 €
jährlicher Reinertrag	=	5.758,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 54.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.635,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.123,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	80.818,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	=	135.318,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	135.318,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	49.700,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „2 Einfamilienhaus-Rohbau“	=	85.618,64 €
	rd.	85.618,64 €

4.8.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt. Sie wurden dem Gutachten vom 08.01.2014 entnommen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus Marktdatenportal Immowelt
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmowertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 0,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 83,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.195,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	149,40 €
Summe		1.711,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- Kleiber, Simon

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus ImmoWertV 21 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen geschätzt.		-49.700,00 €
• Einfamilienhaus -Rohbau	-49.700,00 €	
Summe		-49.700,00 €

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 3 „3 Garten / Hinterland „

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstückstiefe von ca. 70 m.

Die Bodenrichtwertzone ist für eine Tiefe von ca. 50 m für baureifes Land mit der Art der baulichen Nutzung begrenzt. Zugleich erfolgte mit dem Bauamt der VG Klosterlausnitz und der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Eisenberg eine fernmündliche Abstimmung inwieweit die Grenze der Bodenrichtwertzone gleichzeitig die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich ist. Dies wurde übereinstimmend bejaht.

Damit war ab einer Grundstückstiefe von ca. 50 m eine andere Nutzungsart zu Grunde zu legen. Aus der Umgebung leitet sich die Nutzung als Hinterland in Form von Hausgärten ab. Nach Konsultation mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pößneck liegen keine geeigneten Kaufpreise vor, da derartige Flächen in der Regel nicht losgelöst vom Gesamtgrundstück verkauft werden.

Für Freizeitgärten liegt in der Flur 5 der Gemarkung Schöngleina eine Bodenrichtwertzone vor. Der Bodenrichtwert beträgt hier 8,00 €/m².

Der Wert der Flächen von Hausgärten wird über den Wert der Freizeitgärten gesehen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Saalfeld / Rudolstadt sieht den Wert derartiger Flächen in einem Bereich von 10 % bis 30 % des Baulandwertes. Die ist ein Bereich von 11,00 €/m² -33,00 €/m². Der Bewertung wird ein Wert von rund 15,00 €/m² zugeordnet. Dies entspricht einen Anteil von 13,6 % des Baulandwertes.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (413044) **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2026
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	Hinterland , Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.380 m ² Bewertungsteilbereich = 390 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	413044	413044	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	Hinterland , Hausgarten	× 0,136	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 14,96 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	390	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Flächen	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Bauweise	offen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,96 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 14,96 €/m²	

Fläche	× 390 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.834,40 € rd. <u>5.830,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2026 insgesamt **5.830,00 €**.

4.10 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
1 Einfamilienhaus		94.500,00 €	89.600,00 €
2 Einfamilienhaus-Rohbau		85.618,64 €	86.400,00 €
3 Garten / Hinterland	Aus Plausibilität	5.830,00 €	5.830,00 €
Summe	-----	185.948,64 €	181.830,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **181.830,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **185.950,00 €**.

Der Sachwert beträgt rund 182.000,00 €

Das Bewertungsgrundstück konnte bei beiden Ortsterminen lediglich von außen besichtigt werden.

Damit besteht eine Unsicherheit vorrangig bei der Einschätzung des Gebäudesachwertes. Das zur Verfügung gestellte Gutachten ist zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls bereits 12 Jahre alt. Auf Grund dieses Sachverhaltes erfolgt ein Abschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Gebäudesachwertes (35.101,71 € plus 81.581 € = 116.682,71 € mal 0,15 = 17.502,40 € **rund 17.500,00 €**)

Summe Sachwerte = 182.000,00 €

Abzüglich Abschlag = 17.500,00 € Außenbesichtigung

Verkehrswert = 164.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Einfamilienhäusern ,Garagengebäude ,ehemalige Stallgebäude bebaute Grundstück in 07646 Schöngleina, Im Oberdorf 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöngleina	195	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schöngleina	1	42

wird zum Wertermittlungstichtag 05.06.2026 mit rd.

164.500,00 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

Großpürschütz, den 26.Juni 2026

R. Schmiedeknecht

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die personenbezogenen Daten, die mir im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens zur Verfügung gestellt wurden bzw. zu deren technischen Administration werden ausschließlich zur Erarbeitung des Gutachtens verwendet.

Eine Weitergabe an Dritte erfolgt grundsätzlich nicht.

Eine Löschung der personenbezogenen Daten erfolgt, wenn sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich ist und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (§ 14 SVO der IHK) dem nicht entgegenstehen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21

Anwendungshinweise zur Immo Wert V 21

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Berlin,
- [4] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
Hubert Wingen .Essen

6 Verzeichnis der Anlagen

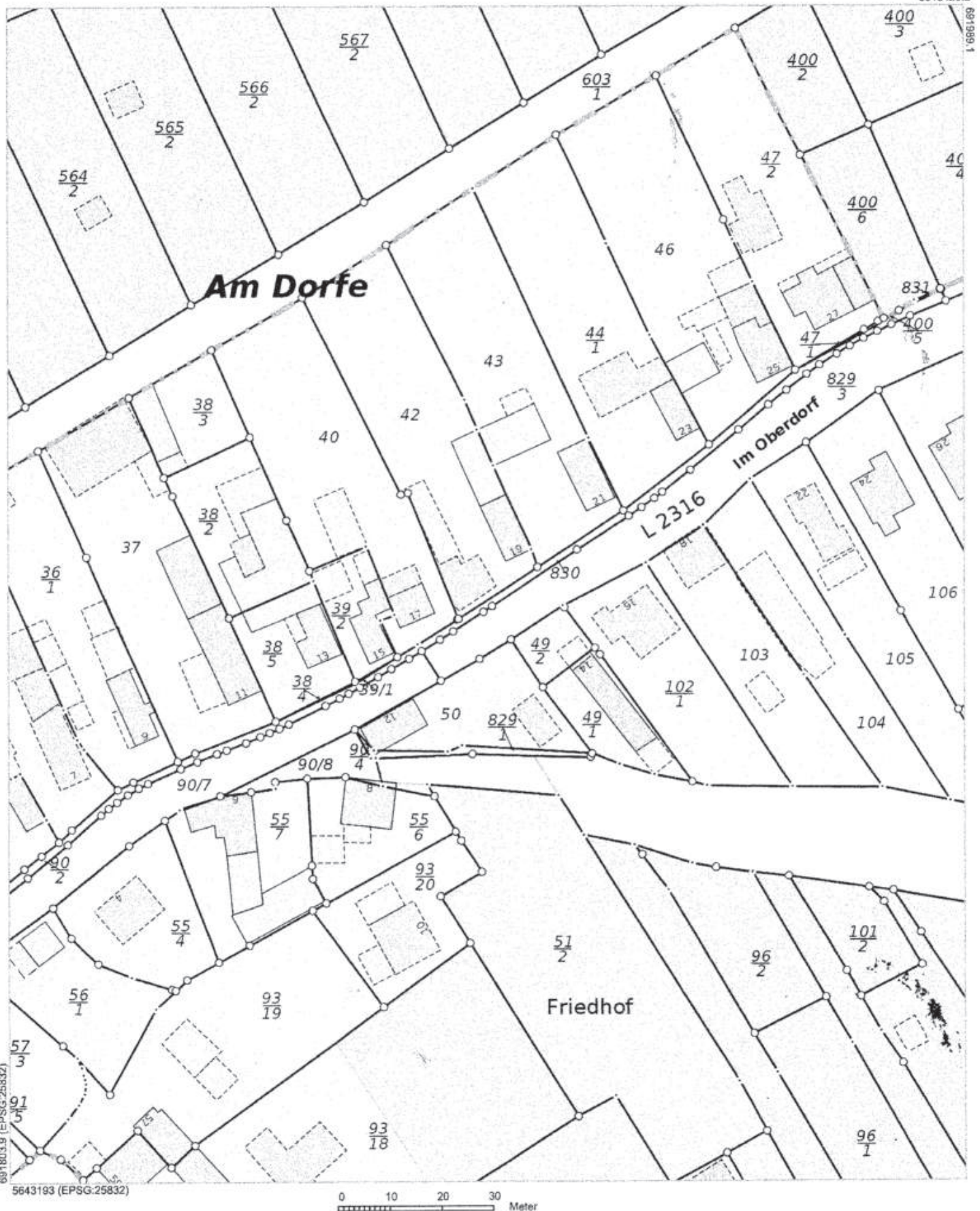
- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundbuchauszug
- Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 5: Fotos



Anlage 1

Flurstück: 42
Flur: 1
Gemarkung: Schöngleina

Gemeinde: Schöngleina
Kreis: Saale-Holzland-Kreis





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Schöngleina
Schöngleina

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

413044
110
01.01.2026

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung

Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
Dorfgebiet (MD)

Bauweise
Vollgeschosszahl

offene Bauweise (o)
2



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
18.05.2026

Amtsgericht

Stadtroda

Grundbuch

von

Schöngleina

Blatt 195

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 08.12.2003.

Tiedtke

Anlage 2

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte				Wirtschaftsart und Lage
			Flur	Flurstück	b		
1	2	3				4	
1		Schöngleina	1	42	Gebäude- und Freifläche Dorfstr. 37	1380	

SAALE-HOLZLAND-KREIS
DER LANDRAT

Anlage 3



Bauordnungsamt

Landratsamt • Postfach 1310 • 07607 Eisenberg

Amtsgericht Jena
Zwangsversteigerung
Rathenaustraße 13
07745 Jena

Gemeinsamer Posteingang
des Justizzentrums Jena

15. Dez. 2025

17

fach Anlagen
Bd. Heft
Scheck Kostenm.

Auskunft erteilt: [Redacted]
Telefon: (036691) 70-365
Fax: (036691) 70-748
E-Mail: bv@lrashk.thueringen.de

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen
Postzugänge siehe: www.saaale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 111

Ihr Zeichen
10 K 71/25

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BL2025/1651

Datum
10.12.2025

Baulast:	Baulastenauskunft
Antragsteller:	Amtsgericht Jena, Zwangsversteigerung, Rathenaustraße 13, 07745 Jena
Bauort:	Schöngleina, Im Oberdorf 19
Gemarkung – Flur – Flst.:	Schöngleina - 1 - 42, Im Oberdorf 19

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.2025 ist am 05.12.2025 in unserer Behörde eingegangen. Hiermit erteilen wir Ihnen folgende Auskunft:

Zu Gunsten oder zu Lasten des/der Flurstücke(s)

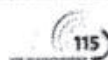
Gemarkung – Flur – Flurstück	Schöngleina - 1 - 42
------------------------------	----------------------

sind **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis des Saale-Holzland-Kreises eingetragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Redacted]
Sachbearbeiter



Sprechzeiten:
Vormittag 8.30 bis 12.00 Uhr
Di, Do
Nachmittag 13.30 bis 15.30 Uhr
Di
Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Rechnung:
Leitweg-ID: 16074000-0001-77
Portal: <https://rechnung-bdr.de>

Bankverbindung:
Sparkasse Jena-Saale-Holzland
BIC: HELADEF1JEN
IBAN: DE69 8305 3030 0000 0003 37

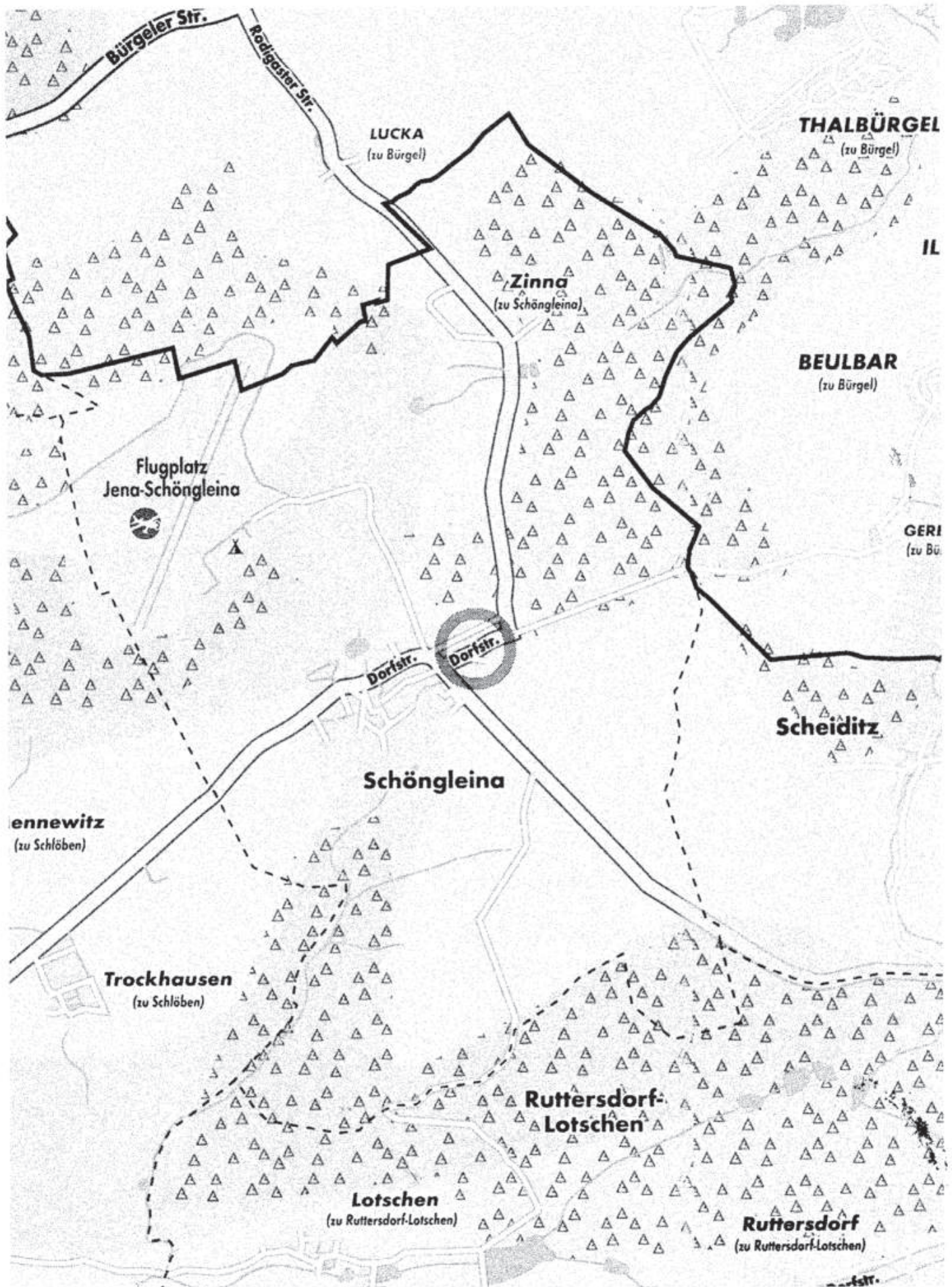
Haus- und Lieferanschrift:
Im Schloß, 07607 Eisenberg
Telefon (036691) 70-115
Telefax (036691) 70-166
E-Mail: poststelle@lrashk.thueringen.de

Hauptstraße, 07646 Schöngleina-Zinna

Anlage 4

Copyright Euro-Cities GmbH

Im Oberdorf 19, 07646 Schöngleina-Zinna



Copyright Euro-Cities GmbH

Anlage 5 Foto



Straßenansicht der Wohngebäude



Wohngebäude östlicher Grundstücksteil - vermietet



Wohnhaus westlicher Grundstücksteil -Leerstand,Sanierung begonnen



Hintergrund Nebengebäude



Ansicht westliche Grundstücksseite