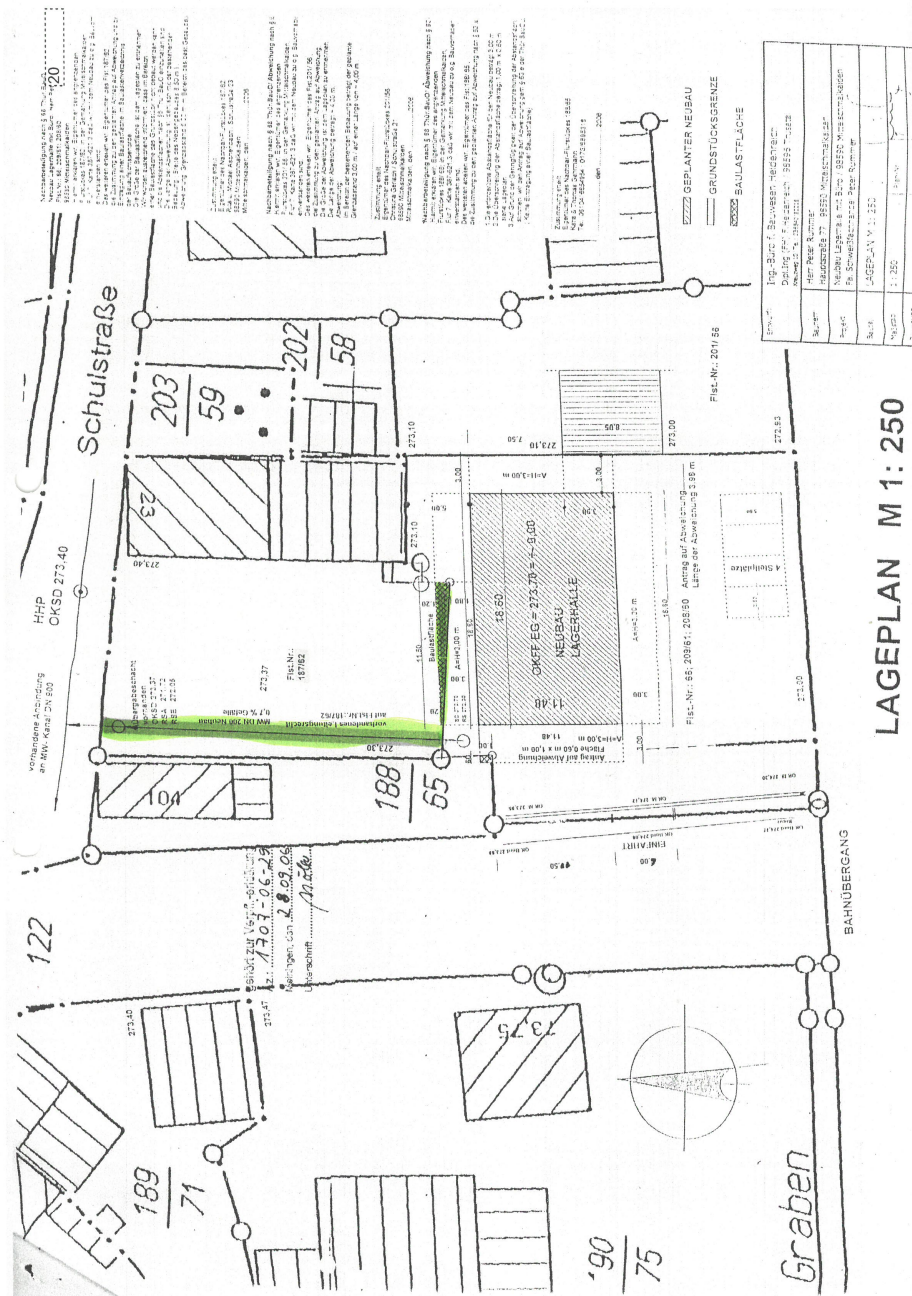


8. Ableitung des Wertes der Rechte



Zu a:

Der wertmäßige Ansatz zur Berücksichtigung des Ver- und Entsorgungsleitungsrechtes erfolgt nach der Vorgehensweise nach WertR 2006.

Es wird beurteilt, dass die bauliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt wird, sondern lediglich eine eingeschränkte sonstige Nutzbarkeit für die mit dem Schutzstreifen bedeckte Fläche vorhanden ist!

Ansatz Fläche des Schutzstreifens:
 mit ca. 6 m * 27m = 162 m²

unbelasteter Bodenwert. 24,00 €/ m²

Wertminderung in % des unbelasteten Bodenwertes der belasteten Fläche

(Nach Anhaltspunkte in Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage 2015, Werner Verlag)
 Ansatz bei teilweise Einschränkung Minderung von 30-70 % bei Wohngrundstücken.
 Nach freier sachverständiger Würdigung werden i. M. 50 % angesetzt.

somit: $162 \text{ m}^2 * 24,00 \text{ €/ m}^2 * 0,5 = 1\,944,00 \text{ €}$

Zu b:

Der wertmäßige Ansatz zur Berücksichtigung der Abstandsflächenbaulast erfolgt nach den Vorschlägen nach Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage 2015, Werner Verlag. Es wird beurteilt, dass die Abstandsfläche in einem Bereich liegt der bereits aus anderen Gründen nicht zur baulichen Nutzbarkeit geeignet ist. Somit ist eine **geringe Nutzungseinschränkung** anzusetzen!

Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Abstandsflächenbaulasten		
Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks
gering	- die Abstandsfläche liegt in einem Bereich, der bereits aus anderen Gründen nicht zur baulichen Nutzung geeignet ist - die Abstandsfläche hat eine geringe Tiefe und nimmt nur eine geringe Fläche des Gesamtgrundstücks ein (< 5 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird nicht eingeschränkt - das begünstigte Gebäude verursacht durch seine Position keine tatsächliche Beeinträchtigung (z. B. Verschattung)	1 bis 2 %
mittel	- die Abstandsfläche liegt in einem Bereich, der bereits aus anderen Gründen nur bedingt zur baulichen Nutzung geeignet ist - die Abstandsfläche hat eine mittlere Tiefe und nimmt eine mittlere Fläche des Gesamtgrundstücks ein (5 bis 10 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird teilweise eingeschränkt - das begünstigte Gebäude verursacht durch seine Position teilweise eine tatsächliche Beeinträchtigung (z. B. Verschattung)	3 bis 5 %
hoch	- die Abstandsfläche liegt in einem Bereich, der zur baulichen Nutzung geeignet ist - die Abstandsfläche hat eine größere Tiefe und nimmt eine größere Fläche des Gesamtgrundstücks ein (> 10 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird deutlich eingeschränkt - das begünstigte Gebäude verursacht durch seine Position eine tatsächliche Beeinträchtigung (z. B. Verschattung)	6 bis 10 %

Somit ergibt sich folgender Ansatz:

unbelasteter Verkehrswert:	66 000,00 €
wirtschaftlicher Nachteil	
2% des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes $14\,500,00 \text{ €} * 0,02$	290,00 €

5.5.3. Verkehrswert des belasteten Grundstückes

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus:	63 000,00 €
Nebengebäude:	19 000,00 €

besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	14 500,00 €
	96 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach der „Lage, Nutzungsmöglichkeit sowie des Bauzustandes“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

1,13 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	109 045,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
Berücksichtigung der Mikrolage: abzüglich 5 % ca.	- 5 500,00 €
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 38 000,00 €
abzüglich Wert des Ver- und Entsorgungsleitungsrechtes	- 1 944,00 €
abzüglich Wert Abstandsflächenbaulast	- 290,00 €
	63 311,00 €
<u>marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):</u>	<u>63 000,00 €</u>

Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks in

98574 Schmalkalden/ OT Mittelschmalkalden, Schulstraße 23

- Flur 7, Flurstück 187/ 62-

- zum Bewertungsstichtag 25.03.2024 –

der Verkehrswert

auf

63 000,00 €

(in Worten: dreiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.