Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

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

GUTACHTEN

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

Wohngrundstück, Ein- bis Zweifamilienhaus
98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen, Wölfershäuser Straße 54
und unbebaute Grundstücke in Jüchsen, Bibra und Gaulshausen



VERKEHRSWERTE: **77 000,00 € (Wohngrundstück unbelastet)**
(forst –und landwirtschaftliche Flächen siehe Seiten 30-32)

Aktenzeichen 11 K 32/ 24
zum Bewertungsstichtag: 20.11.2025

Das Gutachten umfasst 53 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG
4.1. Wohngebäude
4.1.1. Funktionelle Nutzung
4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
4.2. Nebengebäude
4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT
5.1. Allgemeines
5.2. Methodik
5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
5.2.4. Methodik der Marktanpassung
5.3. Wertermittlung
5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
5.3.2. Ermittlung der Bodenwerte
5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
5.3.3.1. Wohngebäude
5.3.3.2. Nebengebäude
5.3.3.3. Bauliche Außenanlagen
5.3.3.4. Besondere Bauteile
5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
5.3.3.6. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
5.4. Unbebaute Grundstücke (Beschreibung und Bewertung)
5.4.1. Waldgrundstück
5.4.2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (1- 8)
5.5. Verkehrswerte (unbelastet)
5.6. Verkehrswert (belastet)

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN
7.1. Großräumige Lage
7.2. Örtliche Lage
7.3. Liegenschaftskarte
7.4. Bodenrichtwertinformation
7.5. Fotoanlage
7.6. Prinzipskizzen Grundrisse Wohnbereich (übergeben von Antragsteller)
7.7. Info zur Lage der Baulast

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Zweifamilienhaus in Wölfershausen und unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Jüchsen , Bibra und Gaulshausen
Ort:	98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen
Straße/ Hausnummer:	Wölfershäuser Straße 52
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	**Grundbuch von Wölfershausen, Blatt 153** Flurstück 1393 mit 1 070 m² **Grundbuch von Jüchsen Blatt 1651** Flurstück 602 mit 5 095 m² Flurstück 633 mit 472 m² Flurstück 634 mit 1 954 m² Flurstück 635 mit 1 100 m² Flurstück 1065 mit 3 397 m² Flurstück 2864 mit 3 209 m² **Grundbuch von Bibra Blatt 328** Flurstück 1515/ 14 mit 10 007 m² **Grundbuch von Gaulshausen Blatt 141** Flurstück 47/ 6 mit 46 m² Flurstück 47/ 7 mit 1 434 m²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 5 **Aktenzeichen: 11 K 32/ 24**
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung: Bewertungsstichtag:	20.11.2025 (1.) und 02.12.25 (2.) 20.11.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Miteigentümer i.A. der Antragsteller Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom August 2025 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Bestandskizzen und alte Planungsunterlagen * Informationen ThüringenForst-AÖR Revierleiter Neubrunn

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte und Informationen Beteiligter und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme der Objekte beim Ortstermin.
Auftragsgemäß erfolgten vor Ort keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfung,

ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Schäden beauftragt.
Eine Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen bzw. eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigendes Baumaterial wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wurden weder die Zulässigkeit noch die Funktionsfähigkeit aller anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen überprüft. Die Beurteilung von Schadensursachen und deren Sanierungskosten sind nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens. Es werden lediglich Annahmen getroffen, für die sachverständigenseits keine Haftung übernommen wird.
Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.
Sollte ein zu bewertendes Objekt nicht bzw. nicht vollständig zugänglich sein, werden durch Unterzeichnenden Annahmen und Festlegungen getroffen, von denen Abweichungen zum tatsächlichen Ausstattungsgrad möglich sind, die aber aufgrund der Nichtgewährung der Zugänglichkeit des Objektes nicht exakt nachzuvollziehen waren, so dass eventuelle werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden konnten und nicht zu Lasten des Unterzeichnenden gehen!

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit der Grundstücke auf anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt, eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.
Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Nicht besonders erwähnte Bauteile oder Ausstattungsgegenstände sind für die Wertermittlung ohne wesentliche Bedeutung (werden als nicht wertrelevant bzw. wertneutral angesehen).

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

3.1. Wohnlage

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt im Ortskern des Ortsteiles Wölfershausen der Gemeinde Grabfeld. Die Ortschaft liegt in Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden- Meiningen in räumlicher Nähe zum unterfränkischen Bereich des Freistaates Bayern. Die Gemeinde Grabfeld ist durch den Zusammenschluss der 13 umliegenden Gemeinden Behrungen, Berkach, Bibra, Exdorf, Obendorf, Jüchsen, Rentwertshausen, Queienfeld, Nordheim, Schwickershausen, Bauerbach, Wölfershausen und Wolfmannshausen entstanden. Insgesamt hat die Gemeinde Grabfeld derzeit ca. 5.700 Einwohner und ihren verwaltungstechnischen Hauptsitz im Ortsteil Rentwertshausen. Der Ortsteil selbst hat ca. 300 Einwohner.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage des Ortsteiles in der Gemeinde - Grabfeld kann gegenwärtig mit „durchschnittlich“ eingestuft werden, wobei Wölfershausen selbst über Landstraßen bzw. über Kreisstraßen zu erreichen ist. Günstig erweist sich, dass ca. 6 km entfernt im Raum Rentwertshausen, die Anbindung an die Autobahn A 71 (Erfurt-

Schweinfurt) gegeben ist.
Aufgrund der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindungen in den thüringischen sowie auch in den relativ nah gelegenen bayrischen Raum sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung mit „durchschnittlich“ bis „gut“ einzustufen.

Wirtschaftsstruktur: Es handelt sich hier um eine dörfliche Gemeinde im "Grabfeld", einem Landstrich zwischen Thüringer Wald und Rhön, mit historisch gewachsenem, ländlichem Charakter, wobei das Bild des Ortes auch heute noch überwiegend durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt wird, die den ehemaligen Hauptbeschäftigungszweig der Region darstellte. Weiterhin sind einige einheimische, kleinständige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die aber nur einen geringen Teil des Arbeitsmarktbedarfes abdecken können. Positiv ist die unmittelbare räumliche Nähe zum Industriegebiet „Thüringer Tor“ sowie zum Gewerbegebiet „An der Salzbrücke“ in Ritschenhausen zu wichten, da hier noch Entwicklungspotential vorhanden ist.

Ortsbild: In der Ortslage selbst sind nur die grundlegendsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens und die Anlaufstellen der Verwaltung sind im näheren Umfeld der Ortschaft, in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Grabfeld und in der Kreisstadt Meiningen zu finden.

Innerörtliche Lage: Das zu bewertende bebaute Grundstück selbst befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils. Die landwirtschaftlich genutzten ückGrundstücke sowie das forstlich genutzte Grundstück liegen alle im Außenbereich der Gemarkungen Bibra, Jüchsen und Gaulshausen.

Demografische Lage: Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.

Beeinträchtigungen: Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

Art der Bebauung: Das Grundstück in Wölfershausen, Flurstück 1393 (alt :126/2) ist mit einem Wohnhaus und Nebengelaß bebaut.

Beeinträchtigungen: Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II: **Wertrelevante** Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden benannt und sind gesichert.

eingetragene Lasten: Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1393 (alt Flst.-Nr. 126/2) ist

	eine Baulast für das angrenzende Nachbarflurstück Nr. 1394 (alt Flst. Nr. 126/1) in Form eines Abwasserleitungsrechtes in Abt. II und im Baulastenverzeichnis gesichert (siehe Anlage 7.6.).
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch:	Eine Eintragung in das Denkmalbuch liegt laut Auftraggeber nicht vor. Ein Eintrag im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden.
Baulastenverzeichnis/:	
Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist im Rahmen eines Flurneuordnungsverfahrens neu geordnet worden!
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem bebauten Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Im Hinterraum befindet sich ein Holzschuppen, der geringfügig auf das Nachbargrundstück (Flurstück 127/ 2) gebaut wurde.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform, mit einer Breite entlang der Straße von ca. 30,00 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des bebauten Grundstücks fällt von Westen nach Osten.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem bebauten Grundstück wurden ein Einfamilienhaus und ein Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

Straßenausbau:	Die erschließende, ausgebaute „Wölfershäuser Straße“ dient dem Zugang auf das bebaute Grundstück. Die Zufahrt erfolgt über den im Westen angrenzenden „Kätzeroder Weg“.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück ist eine Garage (im Nebengebäude) und ein Stellplatz vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind gegenwärtig in einem einfachen, ungepflegten Zustand. Das bebaute Grundstück ist eingefriedet bzw. stellen die Gebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Der hängige Garten im Vorderraum stellten Blumenbereiche dar (ehemals geordnete Nutzung). Der obere, hintere Bereich als Einfahrt genutzt, ist einfach ausgebaut. Dort befindet sich eine einfache Holzhütte. Der Eingang und die hauptsächlichen Weg sind mit Betonplatten befestigt. Da das Gelände hängig ist, wurden Terrassenbereiche mit Treppenanlagen angelegt.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit gegenwärtig nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in traditioneller, teils massiver Bauweise um geschätzt um 1930 errichtet wurde. Später wurde der Zwischenbau zwischen Wohnhaus und Scheune aufgestockt und zu Wohnzwecken ausgebaut. Durch das unterschiedliche Höhenniveau entstanden Differenztreppen in jedem Geschoss. Der Eingangsbereich mit Treppenanlage wurde um 1976 in massiver Bauweise neu angebaut.
Es sind zwei Wohnungen vorhanden, in jedem Geschoss eine, allerdings ist keinen exakte Abgeschlossenheit vorhanden (wäre aber realisierbar). Das gesamte Gebäude ist gegenwärtig ungenutzt.

4.1.1. Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	nur ein kleiner Gewölbekeller (vom im EG Bad zugänglich)
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer (im Zwischenbau) , Küche, Schlafzimmer, Bad
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer (im Dachgeschoss des Zwischenbaus), Bad und Balkon
Dachgeschoss:	ist nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, tlw. Durchgangszimmer und Differenztreppen
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton- und Naturstein
Außenwände:	Naturstein, Ziegel- und Hohlblockmauerwerk, Fachwerk

Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung mit Unterspannbahn
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Holz, tlw. noch Holzverbundfenster
Türen:	Außentür aus Holz, einfache, tlw. alte Innentüren, tlw. mit Glas
Treppen:	neue Holztreppe
Fußböden:	verschiedene Beläge wie Laminat, PVC- und textiler Belag, Fliesen
Wand- und Deckenbehandlung:	einfache Tapeten, Fliesen, Rauputz, Holz- und Paneelverkleidung
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung im Erdgeschoss, durchschnittliche Ausstattung im Obergeschoss
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis (im Nebengebäude)

4.2. Nebengebäude

Bei dem Nebengelass handelt es sich eigentlich um eine frühere landwirtschaftlich genutzte Scheune, die aber nicht mehr als solche verwendet wurde. Vom Zwischenbau gelangt man auch in das Nebengebäude. Ebenso gelangt man von der Gartenseite in das Gebäude. Ein Teil diente als Garage, (mit Zufahrt von oben, vom „Katzenröder Weg“) außerdem befindet sich dort die Heizungsanlage und die Öltanks. In einem anderen Raum war eine kleine Werkstatt untergebracht. Das Dachgeschoss wurde nicht mehr genutzt, man gelangte auch nur über eine Leiter nach oben auf die Holzbalkendecke. Das Scheunengebäude hat ein Satteldach mit einer Betonsteineindeckung, das Garagenhubtor ist aus Blech, die Wände tlw. verputzt. Der Heizungsraum und das Öllager haben einen Fliesenbelag, ansonsten ist der Boden betoniert. Die Außenwände wurden neu gestrichen und das Giebeldreieck mit Brettern verschalt. Der Ausbau kann insgesamt mit „einfach“, der Nutzung entsprechend, eingeschätzt werden.

Es kann eingeschätzt werden, dass eine weitere Verwertung und Nutzung des Nebengebäudes für einfache Zwecke noch gegeben ist.

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet.

Es wurde Anfang der 90er Jahre begonnen, werterhöhende Sanierungen an der Fassade, im Dachraum und im Ausbau (vor allem im Obergeschoss) durchzuführen. Die Räume im Erdgeschoss sind überwiegend unsaniert, die Räume sind etwas abgewohnt. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht völlig unzureichend.
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

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

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

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV2021:
Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

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

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

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

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

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

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

zu beachten.

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

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

Marktüblich erzielbare Erträge:
Wenn die Stadt bzw. Gemeinde über einen offiziellen Mietpreisspiegel verfügt, werden für die genannte Lage Mietbandbreiten genannt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst der IVD-Preisspiegel 2020/21 für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert herangezogen. Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten:
Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Mit der Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbenannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.
Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

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

Instandhaltungskosten:
Instandhaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32, Absatz 3) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen sie ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.
Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzfläche und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (=wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - von Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, das Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigen Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Mietausfallwagnis:
Das Mietausfallwagnis (nach ImmoWertV2021, § 32Absatz 4) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung etc.
Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.
Das Mietausfallwagnis ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/ gemischt genutzten Grundstücken

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

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

Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:
Der Liegenschaftszinssatz (nach ImmoWertV2021, § 21 und § 33) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.
Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrenes nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von § 12 Absatz 3 der geeigneten Kaufpreise und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt!

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:
In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.
Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, in denen bauliche Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.
Als Restnutzungsdauer ist (nach § 4 Abs.1- 3 ImmoWertV2021) die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Restlebensdauer und die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).
Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.
Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/- Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.
Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.
Für die Angabe eines Bau- bzw. Herstellungsjahres gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung:

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

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

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt, das heißt, als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass für Gebäude, die modernisiert wurden, von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden kann. Eine unterlassene Instandhaltung verringert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:
Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 37 Abs. 3 ImmoWertV2021) und sonstigen Anlagen werden im Normalfall nach Erfahrungssätzen bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

5.2.4. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung:
Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungsmietrechtliche Bindungen) werden nach § 7 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt. Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berück-sichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV2021 zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Verkehrswert angewendet.

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

Nach Kleiber - Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:
- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

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

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

Marktanpassung Folgerung:
- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus

- mit steigendem umbautem Raum/ BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Markanpassungsabschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

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

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/ Marktwert mit Hilfe des **Sachwertwertverfahrens** zu ermitteln.
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren
Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.
Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

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

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langen bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Grabfeld (Stichtag 01.01.2024) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich

Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Wölfershausen zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 22,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bauweise und einer Grundstücksgröße von 800 m".
Die vorhandene Bebauung und Nutzung **des bebauten Grundstücks** rechtfertigt trotz geringfügiger Übergröße den Ansatz des ermittelten Bodenpreises, jedoch wird aufgrund des hängigen Geländes ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Bodenwert:

bebautes Flurstück Flst. Nr. 1393 ; Gesamtfläche: 1 070 m²

1 070 m²	*	22,00 €/ m²	*	0,9	=	**21 186,00 €**
					gerundet:	**21 000,00 €**

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

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

5.3.3.1. Wohngebäude

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

KG- DG: gerundet: 248,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 1.32
„gewichtet" Einfamilienhaus, nur geringfügig unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
Altbau: **Standardstufe 2,0: 690,00 €/ m² BGF** nach externer Berechnung nach „Schnoor"
Berücksichtigung der Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2025,
Bewertungsstichtag auf Basis 2010:
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes
zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)
zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,
einschließlich Baunebenkosten:
Indexwert für 2010: 100 somit:
170,74 * 1,1104 = 189,60

690,00 € / m² * 189,60/ 100	=	1 308,24 €/ m²
	gerundet:	**1 308,00 €/ m²**

Gebäudeherstellungswert:

248 m² * 1 308,00 €/ m² = **324 384,00 €**

Standardstufe 2,0 für die GND: 80 Jahre
(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)
Baujahr: vor 1950 mit Teilumbauten nachträglich Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer nach gutachterliche Schätzung: 20 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %
Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 243 288,00 €
---
81 096,00 €
Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 81 000,00 €

5.3.3.2. Nebengebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:
(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3
gerundet: 85,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ „Kleingarage“ bzw. landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
Standardstufe 3: hier Ansatz mit **245,00 €/ m² BGF**

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2025,
Bewertungsstichtag auf Basis 2010: Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes
zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)
zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,
einschließlich Baunebenkosten:
Indexwert für 2010: 100 somit:
Indexwert für 2010: 100 somit:
170,74 * 1,1104 = 189,60
245,00 € / m² * 189,60/ 100 = 464,52 €/ m²
gerundet: 465,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:
85 m² * 465,00 €/ m² = **39 525,00 €**

Standardstufe 3 für die GND: 80 Jahre
(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %
Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 29 643,75 €
---
9 881,25 €
Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 9 900,00 €

5.3.3.3. Bauliche Außenanlagen

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

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.4. Besondere Bauteile

Es sind keine besonderen wertrelevanten Bauteile vorhanden.

Sachwert der besonderen Bauteile: 0,00 €

5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes

Sachwert der baulichen Anlage:	
Wohngebäude:	81 000,00 €
Nebengebäude:	9 900,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	21 000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert:	**111 900,00 €**

5.3.3.6. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes !** ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.
Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.

Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 34 000,00 €** (ca. 135 m² Wohnfläche * 250,00 €/ m²) und ca. **4 000,00 €** für das Nebengebäude/ Carport zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:	
Wohngebäude:	81 000,00 €
Nebengebäude:	9 900,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	21 000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert:	**111 900,00 €**

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2025 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Dieser Sachwertfaktor wichtet die Lage und die zeitangepasste Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche.
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes von : 1,03 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	**115 257,00 €**
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	**- 38 000,00 €**
	77 257,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet:	**77 000 00 €**

5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: **ca. 135 m²**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:
MIETE WOHNUNG: **5,50 €/ m²**
MIETE GARAGE: **25,00 €/ Garage / Stellplatz / Monat**
(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.
angesetzter Liegenschaftszinssatz: **3,0 %**
(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der

Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):						
135 m²	*	5,50 €/ m²	*	12 Monate	=	8 910,00 €
2	*	25,00 €/ m²	*	12 Monate	=	600,00 €
						9 510,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)						
hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)						
Verwaltung für zwei Wohnungen: (2* 359,00 €)					-	718,00 €
Instandhaltung Wohnung: (135 m² * 14,00 € /m² gewichtet)					-	1 890,00 €
Verwaltung Garagen: (2 * 106,00 €)					-	212,00 €
Instandsetzung Garagen: (2 * 47,00 €)					-	94,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag					-	190,20 €
Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):						**6 405,80 €**
Verzinsung Bodenwert:						
3,0 % von 21 000,00 €					-	630,00 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:						**5 775,80 €**

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

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		85 943,90 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	21 000,00 €
vorläufiger Ertragswert:		**106 943,90 €**

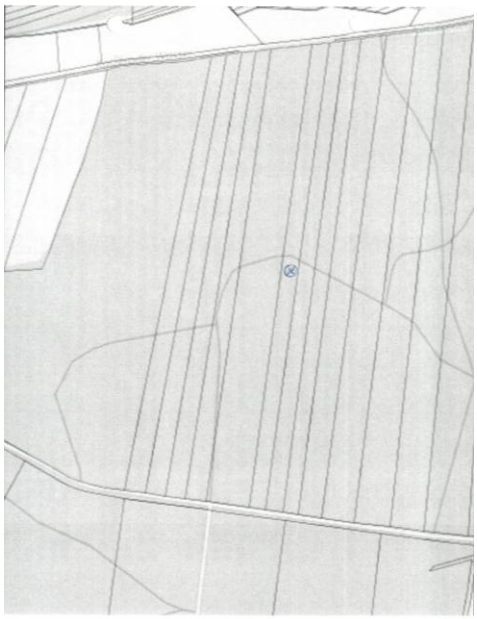
Marktanpassungsfaktor
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem
„**Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		**106 943,90 €**
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV2020	-	38 000,00 €
Ertragswert:		68 943,90 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:		**69 000,00 €**

5.4. Unbebaute Grundstücke (Beschreibung und Bewertung)

5.4.1. Waldgrundstück (Bibra, Flst. Nr. 1515/ 14)





Grenzverhältnisse, und tatsächliche Nutzung:

Grundstück

Das forstlich genutzte Grundstück hat eine nahezu rechteckige Grundrissform mit einer maximalen Breite von ca. 18 m, (in „Ost-West-Richtung“) und einer Tiefe von etwa 560 m (in „Nord-Süd-Richtung“). Der Flächenbereich ist leicht abfallend von Süden nach Norden. Im Süden ist ein einfach ausgebauter Waldweg an das Grundstück heranführend.

Es handelt sich um einen Mischwaldbereich mit Eiche (anteilig ca. 9 % Grundstücksfläche, Bonität 2, ca. 34 Jahre), Lärche (anteilig ca. 35 % Grundstücksfläche, ca. 34 Jahre), Rest Fichte (anteilig ca. 7 % Grundstücksfläche, Bonität 2, ca. 59 Jahre) und Stangenholz Fichte (anteilig ca. 7 % Grundstücksfläche, Bonität 3, ca. 37 Jahre). Die Restfläche ist nach Käferbefall beräumt und unbepflanzt!

Über den einfach ausgebauten Waldweg ist eine Transport-und Bergungsmöglichkeit im Südbereich vorhanden.

Die Grundstücksgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nur großräumig, visuell nachvollzogen.

Eine punktgenaue Zuordnung ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Diese halte ich aufgrund der Besonderheit der Nutzung und der vorhandenen Grundstücksgröße im Rahmen der Individualbewirtschaftung für entbehrlich.

Bodenverhältnisse:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.

Erschließung/ Straßenausbau:

Das Grundstück ist über öffentliche Flurwege zugänglich und damit durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex ortsüblich einfach erschlossen. Der historische Hauptweg ist einfach ausgebaut.

Außenanlagen:

Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	Der Anteil Fichte ist stark geschädigt!

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat im Bereich Bodenrichtwerte für den Standort **(Stand 01.01.2024**) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung von Bibra und wurde mit **1,40 €/ m²** ermittelt. **Die tätsächliche Nutzung am Standort wird aber nicht durch die Landwirtschaft geprägt, sondern durch die forstliche Nutzung!**
Der **Richtwert für forstliche Nutzungen in der Gemarkung von Bibra wurde mit 0,28 €/ m² für den Bodenwert** ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!
Aus erfolgten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeitig deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten.
Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für forstwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,5 – 2,5 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!
Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt.
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ImmoWertV2021 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1, Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren ist auch auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sicheren Ergebnissen.

Die Waldfläche ist nach dem Zustand und Teilbesichtigung sowie sachverständiger Würdigung in gegenwärtig einer „geordneten“ Bewirtschaftung und Nutzung.
Aus Vergleichspreisen in der Region und bürointernen Daten abgeleitet, werden für derartig genutzte Flächen 10 000,00 €/ ha bis 15 000,00 €/ ha (je nach Qualität des Bestandes) bezahlt.
Objektive Faktoren, wie Lage, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit,

Ertragsfähigkeit-Bestockung, Alter sowie weitere subjektive Faktoren, verstärken je nach Nutzung und Lage die Bandbreite der zu erzielenden Preise!
Die Bandbreite der möglichen Kaufpreise wird im Bereich des ermittelten durchschnittlichen Waldbodenwertes mit hinlänglicher Genauigkeit angesetzt. Dabei wird der gegenwärtige Markttrend hin zum Kauf von Kleinflächen Wald berücksichtigt, da diese für die Eigenversorgung besonders nachgefragt sind.
Bei derartigen Kleinflächen kann nach freier sachverständiger Würdigung die Bewertung nach WaldR2000 entfallen, da der potentielle Käuferkreis den durchschnittlichen erzielbaren Preisen am Markt folgt und gegebenenfalls noch weitere subjektive Faktoren nach eigener Beurteilung berücksichtigt! Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt. Aus den Darlegungen ergibt sich nach freier sachverständiger Würdigung für das forstlich genutzte Grundstück nachfolgende Berechnung (unter Beachtung des Bestandes und der Kalamität) ein **marktangepasster Vergleichswert (nach vereinfachter Maklermethode)** aus Vergleichspreisüberlegungen von

12 500,00 € (somit 1,25 €/m²)

Auf einen **Marktanpassungsfaktor** sowie Zu- bzw. Abschlag aufgrund besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale wird verzichtet!

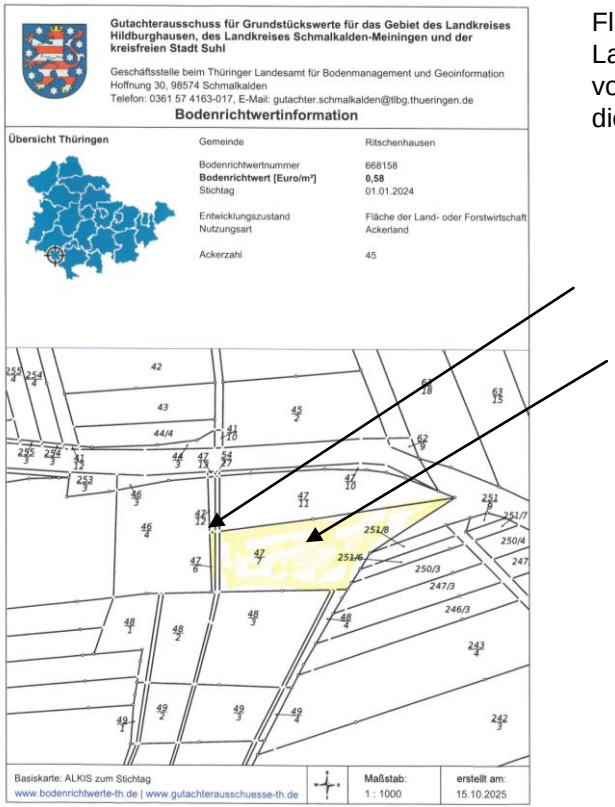
5.4.2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (1-8)

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Hinweis:
Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Grenzverhältnisse, topographische Lage und tatsächliche Nutzung:

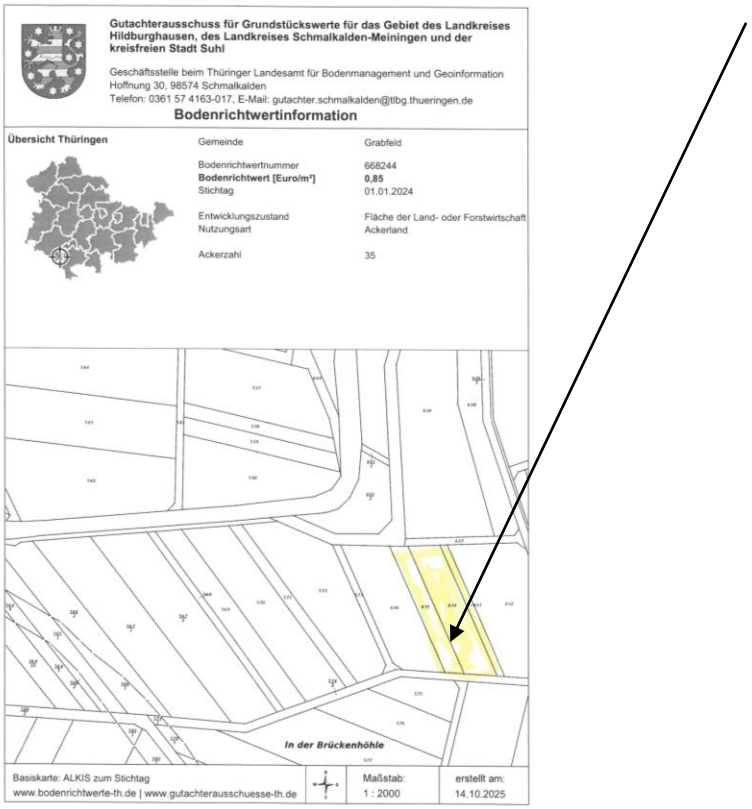
1., 2. Grundstücke (Gaulshausen, Flst. 47/ 6 und 47/ 7)
Die beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben eine trapezförmige bzw. unregelmäßige Grundrissform
Es handelt sich um einen Bereich neben einem Bachverlauf, um Grünland mit einer Talsenke. Das Flurstück 47/ 6 kann als Rest- und Splitterfläche bezeichnet werden. Die beiden Flurstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe Mer Landstraße von Ritschenhausen nach Bauerbach.
vom bebauten Ortsrand (von Ritschenhausen) beträgt die Entfernung zu den Grundstücken ca. 2 100 m.



3., 4., 5. Grundstücke (Jüchsen, Flst. 633, 634, 635)

Die Grundstücke liegen alle nebeneinander und stellen im Verbund mit anderen Flächen Ackerland dar. Die Grundstücke haben alle ein leicht trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge, in Nord- Süd- Richtung, von etwa 90 m und einer Breite von jeweils 5 m, 20 m und 11 m.

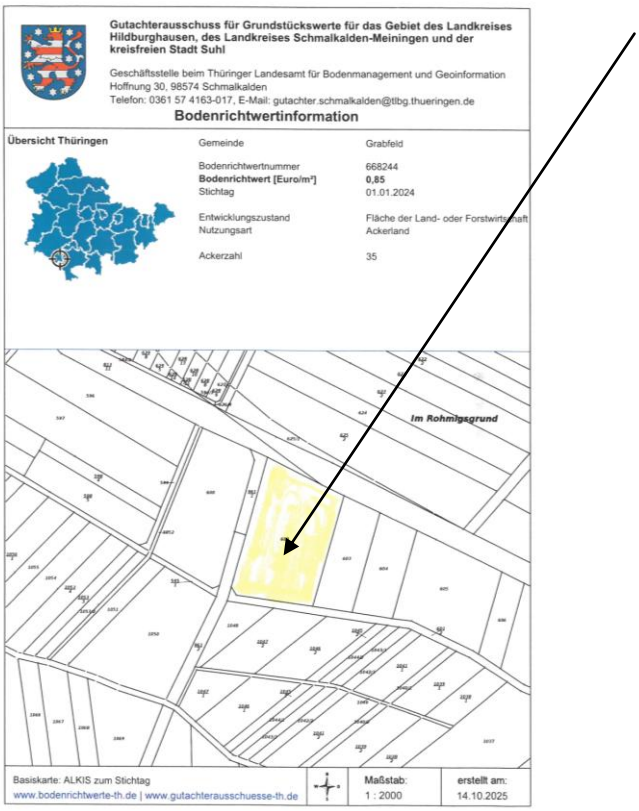
Sie sind Bestandteil der gesamten Ackerlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbargrundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Norden nach Süden.Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 800 m. Die Grundstücke liegen unweit der Landstraße von Jüchsen nach Exdorf.



6. Grundstück (Jüchsen, Flst. 602)

Bei dem Grundstück handelt es sich Grünland, entlang der Landstraße von Jüchsen nach Exdorf im Bereich “Im Rohmingsgrund“ gelegen. Es ist eine Fläche im Verbund mit Nachbargrundstücken und hat ebenfalls eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge, in Nord-Süd- Richtung, von etwa 87 m sowie einer durchschnittlichen Breite von ca. 55 m. Die Geländelinie ist leicht von Norden nach Süden fallend. Die Fläche wird als Grünland genutzt.

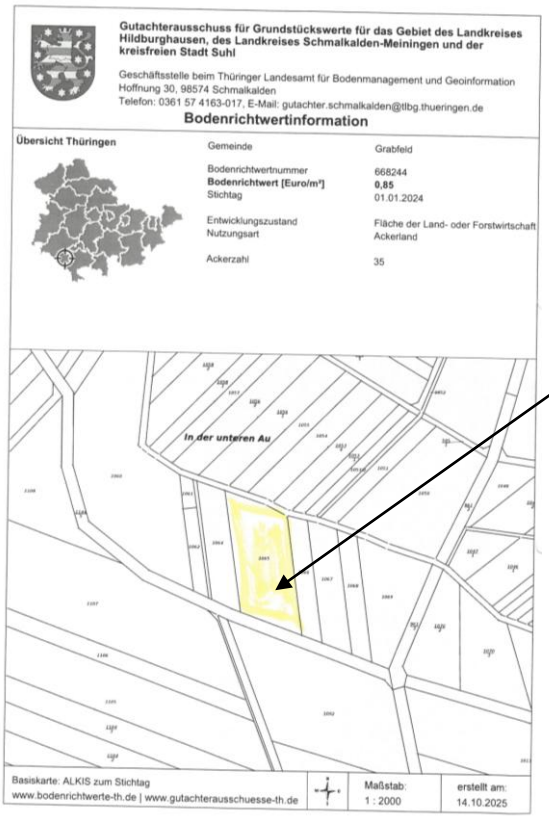
Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 1500 m, es liegt direkt an der Landstraße 2627.



7. Grundstück (Jüchsen, Flst. 1065)

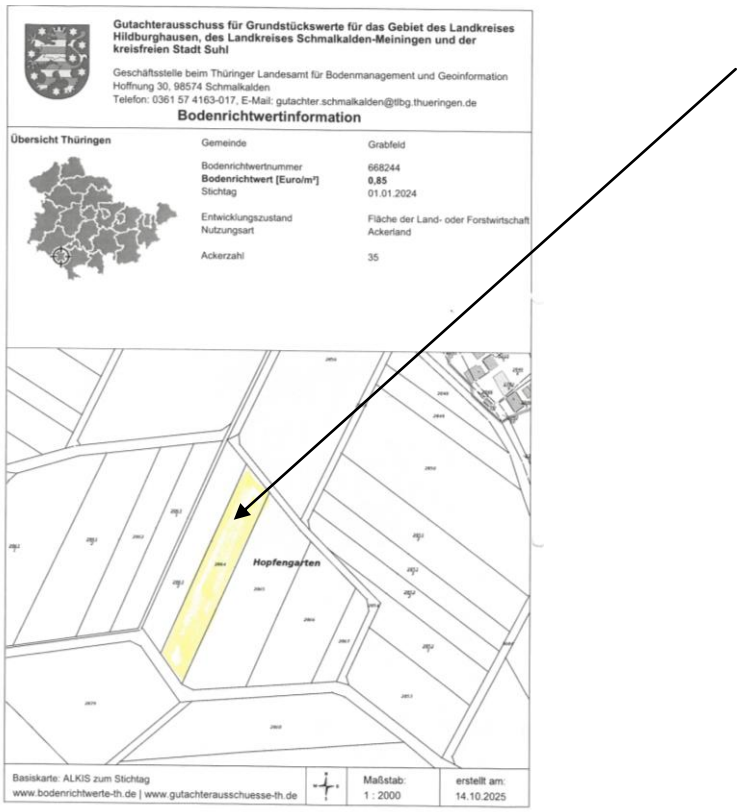
Das Grundstück liegt im Bereich „In der unteren Au“ und hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 40 m, (in West-Ost-Richtung) und einer mittleren Tiefe von etwa 80 m (in Nord-Süd-Richtung). Ausgewiesen ist es als Ackerland, allerdings handelt es sich auch um einen Grünflächenbereich der teilweise je nach Wasserstand in den Stauseebereich des „Rückhaltebeckens“ reicht! Es wird durch von der Landstraße einfach ausgebaute landwirtschaftliche Wege erschlossen und bildet im Verbund mit Nachbargrundstücken eine wirtschaftliche Einheit. Die Geländelinie ist leicht fallend von Süden nach Norden.

Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 1000 m.



8. Grundstück (Jüchsen, Flst. 2864)

Das Grundstück hat eine trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von max. ca. 21 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von min. etwa 150 m (in Nord-Süd-Richtung). Es befindet sich im Bereich „Hopfengarten“, dabei handelt es sich um Nutzung als Ackerland. Es ist als Bestandteil des Feldbereiches in wirtschaftlicher Einheit mit den Nachbargrundstücken zu betrachten. Die Geländelinie ist leicht fallend von Süden nach Norden. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 800 m.



Allgemeine Hinweise

Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Grundstücke Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.
Erschließung Straßenausbau:	Die Grundstücke sind teils über öffentliche Flurwege, die einfach ausgebaut sind, zugänglich und teilweise durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex, wo die historischen Flurwege in ihrer Funktion nicht mehr vorhanden sind.
Außenanlagen:	Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen
Nutzer:	Nach mündlicher Information des anwesenden Miteigentümers sind die Grundstücke verpachtet.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine

Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Nach Information des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen, wurde für die Gemeinde Jüchsen für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 0,85 €/ m²** (Ackerzahl 35) ermittelt.
Für den Gemeinde Ritschenhausen (Gemarkung Gaulshausen) wurde für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 0,58 €/ m²** (Ackerzahl 45) ermittelt.

Einzelkriterien zur Beurteilung (wie die spezielle Lage, besondere Eigenschaften der Nutzungsmöglichkeiten) wurden nicht definiert. Es handelt sich also um durchschnittliche Lagewerte.
Aus dem Grundstücksmarktbericht der Jahre 2018 - 2022 ist ableitbar, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächenverkäufe ein deutlicher Anstieg der Bodenpreise erfolgt ist. Der ausgewertete Anstieg der Bodenpreise von 2018 bis 2022 im Bereich des Grünlandes beträgt
ca. 25 % - 40 %. Es ist ableitbar, dass sich dieser Trend 2023-2025 und folgend im beschränkten Maße weiter fortsetzen wird.

Dieser allgemeine Trend wird als Marktanpassungszuschlag durchgängig bei den landwirtschaftlichen Grundstücken durch Marktteilnehmer berücksichtigt.

Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!

Damit wird die Bandbreite der möglichen Kaufpreise im Bereich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke maßgebend sein in der Betrachtung des Vergleiches.

Aus getätigten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeitig deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten speziell bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken.
Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die dem **1,1 -1,5 fachen des üblichen Bodenrichtwertes** entsprechen!
Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten der Grundstücke wird auf der Grundlage der „Durchschnittsbonität“ nach Bodenwert mit Ackerzahl 45 die jeweilige Ackerzahl nach Reichsbodenschätzung je Grundstück mit Umrechnungskoeffizienten in Ansatz gebracht.
Ich halte den Ansatz des unteren Faktors von 1,0 für die Durchschnittsbonität nach freier sachverständiger Würdigung für angemessen; um die besondere Lage der Grundstücke zu berücksichtigen, wird der Umrechnungsfaktor je Grundstück einbezogen:
Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt.

Daraus ergibt sich nach sachverständiger Würdigung für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück folgender Ansatz:

1) Gaulshausen, Flurstück 47/ 6 mit 46 m²
vorhandene Ackerzahl 31; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 31 rd. 0,92

46 m² x 0,58 €/ m² x 0,92/ 1,0 * 1,5 = 36,81 €
gerundet: 40,00 €

2) Gaulshausen, Flurstück 47/ 7 mit 1 434 m²
vorhandene Ackerzahl 31; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 31 rd. 0,92
1 434 m² x 0,58 €/ m² x 0,92/ 1,0 * 1,5 = 1 147,77 €
gerundet: 1 150,00 €

3) Jüchsen, Flurstück 633 mit 472 m²

vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98

472 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 589,76 €

gerundet: 600,00 €

4) Jüchsen, Flurstück 634 mit 1 954 m²

vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98

1 954 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 2 441,52 €

gerundet: 2 450,00 €

5) Jüchsen, Flurstück 635 mit 1 100 m²

vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98

1 100 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 1 374,45 €

gerundet: 1 380,00 €

6) Jüchsen, Flurstück 602 mit 5 095 m²

vorhandene Ackerzahl **45; für 3 875 m²** somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
vorhandene Ackerzahl **32; für 662 m²** somit AZ-UK für AZ 32 rd. 0,92
558 m² Wasser (pauschal mit 0,20 €/m²)

3 875 m² x 0,85 €/ m² x 1,0 * 1,5 = 4 940,62 €
662 m² x 0,85 €/ m² x 0,92 * 1,5 = 844,00 €
558 m² x 0,20 €/ m² = 111,60 €
5 896,22 €

gerundet: 5 900,00 €

7) Jüchsen, Flurstück 1065 mit 3 397m²

vorhandene Ackerzahl 32;
Ist Grünland **1 458 m² ,** somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 32 rd. 0,92
1 938 m² Wasser (pauschal mit 0,20 €/m²)

1 459 m² x 0,85 €/ m² x 0,92 * 1,5 = 1 711,41 €
1 938 m² x 0,20 €/ m² = 387,60 €
2 099,01 €

gerundet: 2 100,00 €

7) Flurstück 2864 mit 3 209 m²

vorhandene Ackerzahl 34; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 35 rd. 0,95

3 209 m² x 0,85 €/ m² x 0,95/ 1,0 * 1,5 = 3 886,90 €

gerundet: 3 890,00 €

5.5. Verkehrswerte (unbelastet)

a) bebautes Grundstück

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

Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen, Wölfershäuser Straße 54

- Flurstück Nr. 1393 -

der **Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **77 000,00 €**

(in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

b) unbebaute Grundstücke

für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

Gemarkung Gaulshausen, Außenbereich

- Flurstück Nr. 47/ 6 –

der **Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **40,00 €**

(in Worten: vierzig Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

Gemarkung, Gaulshausen, Außenbereich
- Flurstück Nr. 47/ 7 –

der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **1 150,00 €**
(in Worten: eintausendeinhundertfünfzig Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen
- Flurstück Nr. 633 -

der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **600,00 €**
(in Worten: sechshundert Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen, Außenbereich
- Flurstück Nr. 634 -

der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **2 450,00 €**
(in Worten: zweitausendvierhundertfünfzig Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen, Außenbereich
- Flurstück Nr. 635 -

der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **1 380,00 €**
(in Worten: eintausenddreihundertachtzig Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen, Außenbereich

- Flurstück Nr. 602 -

der **Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **5 9000,00 €**

(in Worten: fünftausendneunhundert Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen, Außenbereich

- Flurstück Nr. 1065 -

der **Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **2 100,00 €**

(in Worten: zweitausendeinhundert Euro)

und für das zu bewertende, unbelastete Grundstück in

98631 Grabfeld/ OT Jüchsen, Außenbereich

- Flurstück Nr. 2864 -

der **Verkehrswert**

(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **3 890,00 €**

(in Worten: dreitausendachthundertneunzig Euro)

geschätzt.

5.6. Verkehrswert des bebauten Grundstückes (belastet)

Leitungsrecht

Im Baulastenverzeichnis ist nachfolgende Eintragung gesichert:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wölfershausen, Flurstück 1393 verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wölfershausen, Flurstück 1394 mit den erforderlichen Leitungen zur Entsorgung (Entwässerungsleitungen) zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück erfolgten Wohnhausneubau resultieren.

Ich halte die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die vorhandene Nutzung als teilweise Einschränkung. Es ist auch eine wesentliche Abweichung bezüglich der allgemeinen Eigenschaften für die Grundstücke im Bezug auf die Wertung zum Bodenrichtwert.
Die Wertminderungsquote wird bei Wohngrundstücken im Allgemeinen mit 10 %- 30 % berücksichtigt.

Als Ausgangswert ist zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechtes zu ermitteln. Beim belasteten Grundstück können folgende wirtschaftliche Nachteile auftreten:

- das belastete Grundstück wird in seiner Nutzung eingeschränkt
- durch das Leitungsrecht können Immissionen auftreten

Zur Beurteilung dieser Einflüsse gibt es keine pauschalen Ansätze. Es werden lediglich Bandbreiten definiert, die sachverständig gewürdigt in die Bewertung einfließen.
Der prozentuale Abschlag als wirtschaftlicher Nachteil mindert jedoch nicht direkt den Bodenwert, sondern ist stets unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vom unbelasteten Verkehrswert des bebauten Grundstücks abzüglich zu berücksichtigen!

Als Anhaltspunkt für eine mögliche Wertminderung durch ein Leitungsrecht können folgende Prozentangaben dienen, die sich auf den unbelasteten Bodenwert **der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche** beziehen:[2]

Grad der Beeinträchtigung	Wohn-grundstücke	Gewerbe-grundstücke
1. keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30 %	10-20 %
2. teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70 %	20-55 %
3. starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80 %	55-80 %

Berücksichtigt werden die vom Schutzstreifen bedeckten Flächenteile auf dem Grundstück Flurstück 1393 (anteilig ca. 38 m * 0,80 m, somit werden gesamt ca. 30 m² berücksichtigt).
Nach freier sachverständiger Würdigung wird ein Ansatz von 30 % berücksichtigt und **damit , Wichtung als unwesentliche Einschränkung!**
Bodenrichtwert: 22,00 €/ m²

somit Ansatz als Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wie folgt:

a) aus Bodenwert

22,00 €/ m² (Bodenwert) * 0,3 (Beeinträchtigung) * 30 m² = **198,00 €**
abzüglich

b) aus Mikrolage und Markteinfluss des Leitungsrechtes
abzüglich 5 % des unbelasteten Verkehrswertes
nach freier sachverständiger Wertung
77 000,00 € * 0,05 = **3 850,00 €**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 77 000,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):
abzüglich Wert Leitungsrecht - **- 198,00 €**
abzüglich Einfluss aus Mikrolage und Markteinfluss
des Leitungsrechtes **- 3 850,00 €**

---

72 952,00 €

gerundet: 73 000,00 €