

## 4. Bewertung

### 4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunsch-vorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

#### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit einem Zweifamilienhaus. Insofern ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorrangig die Methodik des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen. Gleichwohl durchaus auch Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden können, bleibt bei derartigen Objekten die Eigennutzung prädestiniert. Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden unter Hinweis auf den Vorbescrieb sowie aus Gründen des allgemeinen Objektzustandes nicht ausgeführt.

Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

### 4.1 Bodenwert

#### 4.1.1 Bodenrichtwertangaben

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch. Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Großburschla Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Treffurt Großburschla 01.01.2024
Bodenrichtwertzone: <b>Bodenrichtwert:</b>	634084 <b>20 €/ m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl: Tiefe: Fläche:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 2 40 m 550 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für welche die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl: Tiefe: Fläche:	Mischgebiet Zweifamilienhaus offen 2 90 m 1.294 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstückstiefe und Grundstücksfläche festzustellen.

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber dem Richtwertgrundstück eine deutlich höhere Grundstücksfläche sowie eine Übertiefe auf.

Grundstückstiefe und Grundstücksfläche stehen in einem Zusammenhang, mit abnehmender Grundstücksgröße als auch Grundstückstiefe nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche, respektive Grundstückstiefe zu.

Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) sowohl

- Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen und Grundstückstiefen ausgewiesen, weiterhin
- besteht die Möglichkeit einer Grundstücksgliederung nach Vorder- und Hinterland, entsprechend der Tiefenvorgabe des Richtwertgrundstücks. Hiernach werden für Hinterland (siehe v. g. Lit. Rn. 311) im planungsrechtlichen Innenbereich Abschläge gegenüber Vorderland von 30 bis 70 v. H., i. M. 50 v. H. sowie nach der steuerlichen Bewertung (Rn. 299) bei einer Tiefe > 40 m mit 50 v. H. des Baulandwerts ausgewiesen.

Der Sachverständige erachtet hinsichtlich der ausgewiesenen Grundstückstiefe mit 40 m zur Ermittlung des Bodenwertes eine Gliederung nach Vorder- und Hinterland als angemessen.

Umrechnungskoeffizient für Hinterland:  $U_k = 0,5$  vom Bodenrichtwert

Flächenermittlung:

- Vorderland:  $A = 19 \text{ m} \times 20 \text{ m} + 12 \times 20 \text{ m} = 620 \text{ m}^2$
- Hinterland:  $A = 1.294 \text{ m}^2 - 620 \text{ m}^2 = 674 \text{ m}^2$

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass infolge der Grundstücksanbindung in verkehrstechnischer Hinsicht mit einem, nach Kataster ca. 1,5 bis 2,0 m breiten Grundstücksstreifen (siehe hierzu Ausführungen unter 2.4) eingeschränkte Grundstückszuwegungen bestehen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist insofern zwar gegeben, jedoch weicht diese von angrenzenden, der gleichen Richtwertzone zugeordneten Grundstücken, welche über ausreichende Anbindungen zum öffentlichen Bereich verfügen, deutlich ab.

Insofern sind hier ebenfalls Anpassungen des Bodenrichtwertes vorzunehmen, welche der Sachverständige in Anlehnung an die Staffelung der Baulandqualitäten entsprechend dem abweichenden verkehrstechnischen Erschließungsgrad mit einem Abschlag von 10 % vom Bodenrichtwert des Baulandes als ausreichend berücksichtigt sieht  $\rightarrow U_k = 0,9$ .

Bodenwert:	$620 \text{ m}^2$	*	$0,9 * 20 \text{ €/ m}^2$	=	11.200 €
	$674 \text{ m}^2$	*	$0,9 * 0,5 * 20 \text{ €/ m}^2$	=	6.100 €
	Gesamt				17.300 €
	<b>Gerundet</b>				<b>17.500 € <math>\rightarrow</math> 13,50 €/ m<sup>2</sup></b>

Im Übrigen ist zu bemerken, dass der Bodenwert einer bebauten Immobilie sich nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

## 4.2 Sachwertverfahren

### 4.2.1 Allgemeine Angaben

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Pkt. 3.1 Baubeschreibung hält der Sachverständige im Rahmen der Bewertungsverfahren hier eine Betrachtung von Nutzungsvarianten mit

- Objektnutzung unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung – Ist-Bewertung
  - Objektnutzung nach Sanierung mit zeitgemäßer Ausstattung – Soll-Bewertung
- für angezeigt und angemessen.

Die Grundstücksbebauung gliedert sich in die Einzelobjekte

- Wohnhaus mit Anbau
- Zwischenbau mit Garage und Abstellraum sowie
- Scheunengebäude.

Des Weiteren befinden sich im Grundstücksbereich ein Schuppengebäude sowie ein kleines Gartenhaus. Insofern sind je Objekt gesonderte Betrachtungen anzustellen.

Das Scheunengebäude sowie der Schuppen weisen auf Grund des Allgemeinzustandes keine Gebrauchsfähigkeit mehr auf, so dass auch aus Verkehrssicherungsgründen hier eine Freilegung anzustreben ist.

Dem Gartenhaus kann lediglich eine untergeordnete Nutzung z. B. für Abstellzwecke zugebilligt werden. Jedoch ist hier davon auszugehen, dass ein möglicher Gebäudewert einen Aufwand zur Herrichtung der Gebrauchsfähigkeit ausgleichen würde. Der Sachverständige erachtet insofern den Bestand als wertneutral.

**4.2.2 Sachwert Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung**

**4.2.2.1 Berechnungsgrundlagen**

**1. Wohnhaus**

**Allgemeine Hinweise**

Entsprechend Vorbeschrieb unter Pkt. 3.1 handelt es sich um ein im Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungseinheiten welches in einen östlichen sowie westlichen Gebäudeabschnitt mit Seitenanbau gegliedert wurde. Das aus dem 19. Jh. stammende Fachwerkgebäude wurde durch Teilerneuerung der Außenwände in Massivbauweise in den 1970er Jahren baulich ertüchtigt sowie der östliche Gebäudeabschnitt/ Wohnung 1 Anfang bis Mitte der 1990er Jahre teilweise modernisiert. Der Objektbereich weist unabhängig hiervon Instandhaltungsstau, insbesondere infolge eines Wasserschadens im Bereich Küche mit begonnener Teilentkernung sowie im Bereich vorwendezeitlichen Ausbaus im OG auf. Eine Objektnutzung ist im derzeitigen Zustand folglich nicht gegeben.

Im westlichen Gebäudeabschnitt/ Wohnung 2 wurden lediglich Teilerneuerungen durch Einbau einer Heizungsanlage, einzelner sanitäre Ausstattungen, Fliesen sowie teilweise Fenster ausgeführt. Alle weiteren Bauteile und Ausstattungen befinden sich in einem vorwendezeitlichen, teils desolaten Zustand und weisen erheblichen Instandhaltungsstau auf, zudem befinden sich im Objektbereich große Ansammlungen von Unrat und Müll.

Das Objekt ist sowohl im Wohnbereich 1 als auch 2 im vorhandenen Zustand nicht mehr nutzbar, wobei die Wohnung 2 zur Herstellung einer solchen einer umfassenden Instandsetzung bzw. Sanierung, der Objektbereich 1 zumindest einer Teilinstandsetzung bedarf.

Eine getrennte Betrachtung der Objektbereiche, z. B. unter Berücksichtigung einer Teilfreilegung ist auf Grund der Bauweise kaum gegeben, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes hier das Sachwertverfahren im herkömmlichen Sinn unter Berücksichtigung der jeweiligen Schadensmerkmale zur Anwendung kommt.

**Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten, die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2016 sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung einer hieraus abzuleitender Restnutzungsdauer, im Rahmen der Herstellung der Nutzungsfähigkeit auszuführende Teilerneuerungen werden bei der Ermittlung der Standardstufe bereits berücksichtigt.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

	Wägungs- anteil	Standardstufe					Gesamtanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände Mauerwerk/ Hbl., Ziegel und Fachwerk	23	0,4	0,6				36,8

Dach Betondachstein, geringe/ nicht zeitgemäße Dämmung	15	0,2	0,8				27,0
Fenster/ Außentür Kunststoff vor 1995 ca. 70%, besteh. Holzfenster werden erneuert 30 % Außentür vorwendeztl.	11		0,8	0,2			24,2
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, teils Vorsatzschalen, sonst Erneuerung Innenputz, leichte Türen, Alttüren werden teilw. erneuert	11		1,00				22,0
Deckenkonstr./ Treppen Holzbalkendecken Holz- und Steintreppen	11	0,3	0,70				18,7
Fußböden PVC, Laminat, Teiler. Altbeläge. teilw. Fliesen	5		0,8	0,2			11,0
Sanitärein- richtungen Bad mit WC, gefliest	9		1,0				18,0
Heizung Ölzentralheizung, WE 1 vor 1995	9		1,0				18,0
Sonstige techn. Ausstattungen einfach	6		1,0				12,0
Summe	100	100	200	300	400	500	188 ~ Stufe 1,9

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.  
Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie. Unter Berücksichtigung der Herstellung einer zeitgemäßen Nutzungsfähigkeit nach Sanierung im Gebäudebestand hält der Sachverständige allenfalls einen mittleren Ausstattungsstandard mit Standardstufe 3 als angemessen.

Normalherstellungskosten NHK<sub>2010</sub>  
nach Sanierung Ausbau Standardstufe 3,

a) Haupthaus

Gebäudetyp 1.32, EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert → NHK = 680 €/ m<sup>2</sup>

Gebäudetyp 1.31, EG, OG, DG ausgebaut, nicht unterkellert → NHK = 790 €/ m<sup>2</sup>

Abschlag 4 % wegen fehlendem Drempel → NHK = 790 \* 0,96 = 760 €/ m<sup>2</sup>

Anteil Gebäudebereich Ost/ West mit Ansatz jeweils ca. 50 %

⇒ NHK = (680 + 760)/ 2 = ~ 720 €/ m<sup>2</sup>

Ansatz Unterkellerung aus

Gebäudetyp 1.12, EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert → NHK = 630 €/ m<sup>2</sup>

⇒ NHK = 4\*630-3\*680 = 480 €/ m<sup>2</sup> → Ansatz 50 % da Gewölbekeller, niedrige Höhe

⇒ NHK = 240 €/ m<sup>2</sup>

**Gesamtansatz:**

- ⇒  $NHK = (344 \text{ m}^2 \text{ BGF}_{EG/OG/DG} * 720 \text{ €/ m}^2 + 58 \text{ m}^2 \text{ BGF}_{KG} * 240 \text{ €/ m}^2) / 402 \text{ m}^2$
- ⇒  $NHK = 650 \text{ €/ m}^2$

**b) Anbau**

Gebäudetyp 1.32, EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert →  $NHK = 680 \text{ €/ m}^2$

Unterkellerung Heizung:  $NHK = 480 \text{ €/ m}^2$

**Gesamtansatz:**

- ⇒  $NHK = (84 \text{ m}^2 \text{ BGF}_{EG/OG/DG} * 680 \text{ €/ m}^2 + 21 \text{ m}^2 \text{ BGF}_{KG} * 480 \text{ €/ m}^2) / 105 \text{ m}^2$
- ⇒  $NHK = 640 \text{ €/ m}^2$

Anpassung des Berechnungsansatzes wegen Wohnhausanbau mit Einsparung der Abschlusswand, Versorgungsleitungen und innere Erschließung, siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 291 ff  
Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

$NHK_{2010} = 0,85 * 640 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = \sim 545 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

**d) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt**

Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser, lt. SW-RL  $K_f = 1,05$

$BGF_{gesamt} = 402 \text{ m}^2 \text{ (Haupthaus)} + 105 \text{ m}^2 \text{ (Anbau)} = 507 \text{ m}^2$

$NHK = K_f * (NHK_{HH} * BGF_{HH} + NHK_{AnB} * BGF_{AnB}) / BGF_{gesamt}$

$NHK = 1,05 * (650 * 402 + 545 * 105) / 507 = 659 \text{ €/ m}^2$

→  $NHK_{2010} = 660 \text{ €/ m}^2$

**Besondere Bauteile**

Kein gesonderter Ansatz

**Nutzungsdauer**

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer

Standardstufe 2 → GND = 65 Jahre

Ansatz: **65 Jahre**

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex beträgt für Ein-/ Zweifamilienhäuser bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %

-  $BPI_{2010/2015} = 90,1 \%$

-  $BPI_{2024/2015} = 164,6 \%$ , letzte Veröffentlichung II. Quartal 2024

→  $BPI_{2024/2010} = 164,6 / 0,901 = 182,7 \%$

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht. Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug der Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt. Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Baujahr:

⇒ Fikt. Alter > GND > 70 Jahre

*Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung*

Teilmodernisierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum überwiegend im Wohnbereich 1 Anfang bis Mitte der 1990er Jahre ausgeführt, welche jedoch in einem nunmehr 30 Jahre zurückliegenden Zeitraum lediglich nur einen bedingten Einfluss auf die Restnutzungsdauer ausüben. Unabhängig hiervon sind jedoch Maßnahmen im Rahmen der Herstellung der Nutzungsfähigkeit zu würdigen.

Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die wesentlichsten Modernisierungselemente in einer von 1 (nicht modernisiert) bis 5 (umfassend modernisiert) reichenden Skala mit Hilfe eines Punktrasters (siehe Sachwertrichtlinie Anlage 4) vorgenommen werden.

Der Sachverständige erachtet hier den Ansatz einer kleinen Modernisierung (Modernisierungsgrad 2) im Rahmen der Instandhaltung als angemessen. Eine höherwertige Modernisierung würde zwangsläufig den Zustand einer Soll-Bewertung unterstellen und somit keinen sachgerechten Ansatz darstellen.

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
- Baualter > 65 Jahre

Modernisierungsgrad 2 (4 Punkte – RND = 17 Jahre)

Der Sachverständige schätzt den Ansatz der Restnutzungsdauer auch im Hinblick des Allgemeinzustandes mit nicht mehr als 15 Jahre als angemessen und marktgerecht.

- RND: ~ 15 Jahre  
Alter fiktiv: 50 Jahre  
Lineare Wertminderung:  $100/65 * 50 = 0,357$  ~ 77 %  
Alterswertminderungsfaktor: ~ 23 %

## 2. Zwischenbau

### Allgemeine Hinweise

Dem Zwischenbau mit Garage und Abstellraum kann auf Grund der Beschaffenheit durchaus eine angemessene Restnutzungsdauer bei Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit analog des Wohnhauses noch beigemessen werden.

### Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Ansatz nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

Gebäudetyp: 14.1 in Massivbauweise, Ziegeldach, einfache Ausstattung, kein nennenswerter Ausbau Stufe 2 bis 3, Ansatz als Mittelwert

$NHK_{2010} = (245 + 485) \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} / 2 \sim 365 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

$NHK_{2010} = 0,85 * 365 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = 310 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

### Besondere Bauteile

Kein gesonderter Ansatz

### Nutzungsdauer

wie Wohnhaus, Ansatz: 65 Jahre

### Baupreisindex

wie Wohnhaus

→  $BPI_{2024/2010} = 164,6/0,901 = 182,7 \%$

### Alterswertminderung

wie Wohnhaus

- RND: ~ 15 Jahre  
Alter fiktiv: 50 Jahre  
Lineare Wertminderung:  $100/65 * 50 = 0,357$  ~ 77 %  
Alterswertminderungsfaktor: ~ 23 %

## 3. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz des Sachwertfaktors abgegolten sind.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist keine gesonderte wertermittlungstechnische Berücksichtigung der Außenanlagen vorzunehmen.

**Berechnung vorläufiger Sachwert**

<b>1. Wohnhaus Gebäudesachwert</b>		
<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten</b>		
Baukosten	BRI m <sup>3</sup> BGF m <sup>2</sup> Normal-Herst. Eur/ m <sup>2</sup>	Ges.-Kosten    Eur
	1.160      507            660	335.000
Besondere Bauteile		./.
Herstellungswert 2010		335.000
Baukostenindex		1,827
Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag		~ 612.000
<b>Wertminderungen</b>		
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
Methodik linear		
612.000      *	0,77	471.000
<b>Gebäudesachwert Wohnhaus</b>		<b>141.000</b>
<b>2. Gebäudesachwert Zwischenbau</b>		
SW = 51 m <sup>2</sup> * 310 €/ m <sup>2</sup> * 1,827 * 0,23		6.500
<b>Gebäudesachwert gesamt</b>		<b>147.500</b>
<b>3. Bodenwert (nur Vorderland)</b>		<b>11.000</b>
<b>4. Sachwert (ohne Marktanpassung)</b>		<b>158.500</b>

**4.2.2.2 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren**

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden.

Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter im Wesentlichen der Sachwertrichtlinie, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen.

Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Ausweisung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises, Veröffentlichung 2024.

$K = a \cdot vSW^b$  mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 158.500 €

Bodenwertniveau 20 €/ m<sup>2</sup>

⇒  $K = 0,905$

gewählt: Sachwertfaktor  $k = SWF = \sim 0,91$

**4.2.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte
- u. a.

**1. Wohnhaus**

Wie bereits unter Punkt 3 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden wertmindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden sowie sonstige Nutzungsbeeinträchtigungen festgestellt.

Im Wesentlichen sind zur Gewährleistung einer weiteren Gebrauchsfähigkeit Instandhaltungsmängel und -schäden derart zu beheben, dass eine Objektnutzung über den Zeitraum der Restnutzungsdauer gewährleistet werden kann. Diese wurde objektbedingt unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung mit 15 Jahren ermittelt.

Schwerpunktmäßig sind insofern hier Instandsetzungsarbeiten im Bereich des jeweiligen Wohnungsausbaus differenziert nach Ausbauzustand in Betracht zu ziehen, bauliche Maßnahmen im Bereich der Teilunterkellerungen sowie nicht ausgebauter Bodenräume und evtl. Außenbauteile treten hierbei in den Hintergrund.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 festgestellten baulichen Mängel und Schäden wird folgender Wertabschlag unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung ermittelt. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf die Kostenkennwerte nach Ross/ Brachmann Abschn. 1.4.5 Baukosten Tabelle 2 – Einfamilienwohnhäuser, einfacher bis mittlerer Standard.

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
<b>Rohbau</b>		50		2,5
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung	Feuchteschäden und Riss- bildungen im Wandbereich, Bauteilschäden Bereich Schorn- steinkopf Betonunterboden Küche WE 1	35	5	1,8
Zimmerer/ Dachkonstr.		8	./.	./.
Dachdecker/ Klempner	Erneuerung/ Instandsetzung Orgänge und Traufschalung	7	10	0,7
<b>Ausbau</b>		35		9,3
Fassaden- arbeiten	Teilinstandsetzung Fassadenrisse und Schadensbehebung Sockel	4	15	0,6
Putz-/ Trockenbau	Schäden an Bauteiloberflächen Küche WE 1 – Anteil an WE 1 – 10 % Schlafzimmer 13 % → Ansatz 5 % ⇒ Gesamt 15 % vom Wohnbereich 1 Wohnbereich 2 im generell Instandsetzungsbedarf, jedoch Ansatz Schadenanteil 40 % Gesamt: 15*0,5+40*0,5= 27,5 ~ 30 %	7	30	2,1

	Mit dem Pauschalansatz werden alle weiteren Einzelschäden abgegolten			
Fenster/ Außentüren	Holzfenster verschlissen, Einzelschäden Fensterbänke Objektanteil ca. 25 %	7	25	1,8
Innentüren/ Ausbau	Wohnbereich 2 Anteil 40 %	3	40	1,2
Fliesenarbeiten	Teilinstandsetzung Wohnbereich 2 ⇒ Anteil ca. 15 %	4	15	0,6
Treppen		3	./.	./.
Estrich/ Dielung	Küche Wohnbereich 1, sonst Teilinstandsetzung anteilig 15 %	2	15	0,3
Bodenbelag	Küche EG und Schlafzimmer DG, sowie Wohnbereich 2, anteilig 60 %	2	60	1,2
Malerarbeiten	Anteilig, Ansatz 50 %	3	50	1,5
<b>Installationen</b>		15		4,2
Heizung	Ansatz Teilinstandsetzung 15 %	6	15	0,9
Sanitär	Küche Wohnbereich 1 und Teilinstands. Wohnbereich 2, Ansatz 30 %	5	30	1,5
Elektro	Küche und Schlafzimmer WB 1 und Teilinstandsetzung WB 2, ohne Hauptleitungen, Ansatz 45 %	4	45	1,8
<b>Sonstiges</b>				
<b>Summe</b>		100		16,0

Berechnung unmittelbarer (nicht disponibler) Schadensbeseitigungsaufwand anteilig auf der Grundlage der Herstellungskosten:

Die Ermittlung des Instandhaltungsaufwandes erfolgt überschlägig und ist im Einzelnen von den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Eigentümers/ Nutzers, von der jeweiligen Geschäftslage, von jahreszeitlichen Schwankungen und weiteren Faktoren abhängig. Insofern ist der objektbezogene Einzelaufwand gewissen Spannbreiten unterlegen.

Sonstiger Kostenaufwand, wie Ausbau Altbauteile, Teilabbrüche, Herstellen zugehöriger Außenanlagen und Herrichten Außenbereich als Pauschalansatz mit 10 % des Sanierungsaufwandes  $F_{KS} = 1,10$

Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten

$$K_s = F_{KS} * \text{Vorl. Gebäudesachwert} \quad * \text{WMM+S}$$

$$K_s = 1,10 * 612.000 \text{ €} \quad * 0,16 = \sim 108.000 \text{ €}$$

### 2. Zwischenbau

Der Sachverständige erachtet zur Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit über den Zeitraum der Restnutzungsdauer für die unter 3.1 aufgeführten Mängel und Schäden mit einem Pauschalansatz der boG für Bauteilschäden im Bereich der Wandkonstruktionen, Schornstein, Dacheindeckung, ggf. Schließung von Wandöffnungen nach Freilegung Scheune u. a., als angemessen und marktgerecht. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Gebrauchsfähigkeit ist eine Schadensbeseitigung erforderlich. Der Sachverständige schätzt den Schadensbeseitigungsaufwand mit 10 % der Herstellungskosten als ausreichend berücksichtigt.

$$6.500 \text{ €} / 0,23 * 10 \% = 2.850 \text{ €} \quad \sim 3.000 \text{ €}$$

### 3. Scheunengebäude und Schuppen

Das Scheunengebäude befindet sich gemäß Vorbeschrieb in keinem gebrauchsfähigen Zustand, infolge erheblicher Bauteilschäden im Dach- und Wandbereich, welche zudem auf eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit schließen lassen ist zur Gewährleistung der sonstigen Grundstücksnutzung hier eine Freilegung der Bausubstanz anzustreben. Dies betrifft in analoger Hinsicht ebenfalls den sich gartenseitig an das Scheunengebäude anschließenden Schuppen.

**Ermittlung der Freilegungskosten**

**Berechnungsansätze:**

- Bruttorauminhalt Scheune BRI = 415 m<sup>3</sup>
- Bruttorauminhalt Schuppen BRI = 50 m<sup>3</sup>
- Gemittelte zeitnahe Marktpreise für Abbruchkosten 30,00 €/ m<sup>3</sup>
- Zuschläge objektbezogen für Nebenarbeiten etc. 5 % → K<sub>Zu</sub> = 1,05

**Freilegungskosten überschlägig:**

$K_{abr} = 1,05 * 465 \text{ m}^3 * 30 \text{ €/ m}^3 = \sim 15.000 \text{ €}$

**4. Gartenhaus**

Ein gesonderter Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird unter Hinweis auf den Vorbescrieb nicht vorgenommen, da ein erforderlicher Instandhaltungsaufwand einen gegenständlichen Gebäudesachwert ausgleichen würde. Eine Nutzungsfähigkeit des Gartenhauses, z. B. zu Abstellzwecken ist nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus, ggf. Freilegung der Vorkonstruktion gegeben. Der Sachverständige schätzt insofern das Gartenhaus als wertneutral.

**6. Gesamtansatz**

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet

**boG = 108.000 € + 3.000 € + 15.000 € = 126.000 €** für angemessen und gerechtfertigt.

**4.2.2.4 Sachwertberechnung**

	Wertangaben in €
<b>1. Wohnhaus</b>	
<b>1.1 Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)</b>	158.500
<b>1.2 Marktanpassung Sachwertfaktor 0,91</b>	~ 144.500
<b>2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	./ 126.000
<b>3. Grundstückswert Hinterland</b>	6.500
<b>4. Sachwert</b>	<b>25.000</b>

**4.2.3 Sachwert Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung nach Durchführung einer Kernsanierung mit zeitgemäßer Ausstattung**

Gegenstand dieser Sachwertbetrachtung ist die Ermittlung eines Sachwertes in einem fiktiv sanierten Zustand unter Abzug der hierzu erforderlichen Sanierungsaufwendungen. Insofern handelt es sich bei dieser Betrachtungsweise um eine Soll-Bewertung.

**a) Ermittlung Sachwert im kernsanierten Objektzustand**

- Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie. Unter Berücksichtigung der Herstellung einer zeitgemäßen Nutzungsfähigkeit nach Sanierung im Gebäudebestand hält der Sachverständige allenfalls einen mittleren Ausstattungsstandard mit Standardstufe 3 als angemessen.

Normalherstellungskosten NHK<sub>2010</sub>

a) Haupthaus

Gebäudetyp 1.32, EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert → NHK = 790 €/ m<sup>2</sup>

Gebäudetyp 1.31, EG, OG, DG ausgebaut, nicht unterkellert → NHK = 920 €/ m<sup>2</sup>

Abschlag 4 % wegen fehlendem Drempel → NHK = 920 \* 0,96 = 885 €/ m<sup>2</sup>

Anteil Gebäudebereich Ost/ West mit Ansatz jeweils ca. 50 %

⇒ NHK = (790 + 885)/ 2 = ~ 835 €/ m<sup>2</sup>

Ansatz Unterkellerung aus

Gebäudetyp 1.12, EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert → NHK = 730 €/ m<sup>2</sup>

⇒ NHK = (4\*730-3\*790 = 550 €/ m<sup>2</sup> → Ansatz 50 % da Gewölbekeller, niedrige Höhe

⇒ NHK = 275 €/ m<sup>2</sup>

Gesamtansatz:

⇒ NHK = (344 m<sup>2</sup> BGF<sub>EG/OG/DG</sub> \* 835 €/ m<sup>2</sup> + 58 m<sup>2</sup> BGF<sub>KG</sub> \* 275 €/ m<sup>2</sup>) / 402 m<sup>2</sup>

⇒ NHK = 755 €/ m<sup>2</sup>

b) Anbau

Gebäudetyp 1.32, EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert → NHK = 790 €/ m<sup>2</sup>

Gebäudetyp 1.12, EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert → NHK = 730 €/ m<sup>2</sup>

Unterkellerung Heizung: NHK = 550 €/ m<sup>2</sup>, Ansatz einfache Ausstattung NHK = 440 €/ m<sup>2</sup>

Gesamtansatz:

⇒ NHK = (84 m<sup>2</sup> BGF<sub>EG/OG/DG</sub> \* 790 €/ m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup> BGF<sub>KG</sub> \* 440 €/ m<sup>2</sup>) / 105 m<sup>2</sup>

⇒ NHK = 720 €/ m<sup>2</sup>

Anpassung des Berechnungsansatzes wegen Wohnhausanbau mit Einsparung der Abschlusswand, Versorgungsleitungen und innere Erschließung, siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 291 ff Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

NHK<sub>2010</sub> = 0,85 \* 720 €/ m<sup>2</sup> BGF = ~ 615 €/ m<sup>2</sup> BGF

d) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt

NHK = (NHK<sub>HH</sub> \* BGF<sub>HH</sub> + NHK<sub>AnB</sub> \* BGF<sub>AnB</sub>) / BGF<sub>gesamt</sub>

NHK = (755 \* 402 + 615 \* 105) / 507 = 726 €/ m<sup>2</sup>

→ NHK<sub>2010</sub> = 730 €/ m<sup>2</sup>

### Besondere Bauteile

Kein gesonderter Ansatz

### Nutzungsdauer

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer

Standardstufe 3 → GND = 70 Jahre

Ansatz: 70 Jahre

### Baupreisindex

→ BPI<sub>2024/ 2010</sub> = 164,6/ 0,901 = 182,7 %

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht. Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug der Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt. Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Baujahr:

⇒ Fikt. Alter > GND > 70 Jahre

*Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung*

Zur Herstellung einer zeitgemäßen Nutzungsfähigkeit ist von einer Modernisierung des gesamten Objektbereichs auszugehen. Der Sachverständige sieht unter Anrechnung eines mit zu verwertenden Ausbaus im Gebäudebereich 1 hier einen Modernisierungsgrad in der Kategorie überwiegend modernisiert (13 Punkte) bis umfassend modernisiert (18 Punkte) als marktgerecht.

Den Ansatz einer Kernsanierung mit bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer hält der Sachverständige in Bezug auf die Bausubstanz nicht als marktgerecht.

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
- Baualter > 70 Jahre

Modernisierungsgrad 4 (13 Punkte)/ überwiegend modernisiert – RND = 38 Jahre

Modernisierungsgrad 5 (18 Punkte)/ umfassend modernisiert – RND = 49 Jahre

Der Sachverständige wählt einen mittleren Ansatz der Restnutzungsdauer mit

- RND: ~ 45 Jahre
- Alter fiktiv: 25 Jahre
- Lineare Wertminderung:  $100/70 * 25 = 0,357$  ~ 35 %
- Alterswertminderungsfaktor: ~ 65 %

**Bodenwert:** BW = 11.000 €, für Vorderland  
BW = 6.500 €, für Hinterland

**Vorläufiger Sachwert**

Vorl. SW =  $507 \text{ m}^2 * 730 \text{ €/ m}^2 * 1,827 * 0,65 + 11.000 \text{ €} = 450.000 \text{ €}$

**Sachwertfaktor**

Ausweisung gemäß Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises, Stand 2024 für BW mit 20 €/ m<sup>2</sup>  
SWF = 0,61

**Sachwert im kernsanierten Zustand**

SW =  $450.000 \text{ €} * 0,61 = 275.000 \text{ €}$

**b) Erforderlicher Sanierungsaufwand**

In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist diesbezüglich der Sanierungsaufwand als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit als Wohngebäude in Ansatz zu bringen, gewerkbezogene Einzelabschläge im Rahmen der Herstellung des Istzustandes werden wie v. g. nicht vorgenommen.

Der Sachverständige ermittelt den Sanierungsaufwand unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der bauteil- bzw. gewerkbezogenen Sanierungsanforderung. Unter Bezugnahme auf den Objektzustand ist hinsichtlich des Ausbaus und Installationen von einer überwiegenden Erneuerung aller Bauteile auszugehen, bezüglich des Rohbaus ist die Erneuerung der Dacheindeckung ebenfalls vollständig, die übrigen Rohbauleistungen wie Erd-, Maurer-, Beton- und Zimmererarbeiten zumindest anteilig auszuführen.

Tabellenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlerer Standard, überw. unterkellert

Bauteil/ Gewerk	Kostenanteil v. H.	Sanierungsanteil geschätzt in v. H.	Sanierungsaufwand
Erd- Maurer-, Beton, Zimmerer-/ Fachwerk, Teilsan.	34	30	10,2
Zimmerer- Dachtragwerk, Teilsanierung	7	30	2,1
Dachdecker/ Klempner Komplettsanierung	6	100	6,0
<b>Rohbau</b>	<b>47</b>		<b>18,3</b>
<b>Ausbau</b>	<b>36</b>	<b>75</b>	<b>27,0</b>
<b>Installationen</b>	<b>17</b>	<b>75</b>	<b>12,8</b>

Rundung/ sonstiges			1,9
<b>Summe</b>	<b>100</b>		<b>60,0</b>

Die Ermittlung des Sanierungsaufwandes erfolgt überschlägig und ist im Einzelnen von den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Eigentümers/ Nutzers (Nutzungsanforderungen bzw. Ansprüchen), von der jeweiligen Geschäftslage, von jahreszeitlichen Schwankungen und weiteren Faktoren abhängig. Insofern ist der objektbezogene Einzelaufwand einer großen Spannweite unterlegen.

Sonstiger Kostenaufwand, wie Herrichten Grundstück, Abbruch Nebenanlagen, Herstellen Außenanlagen als Pauschalansatz mit 15 % des Sanierungsaufwandes  $F_{KS} = 1,15$ .

$$K_S = 1,15 * 0,60 * 450.000 \text{ €} = 310.500 \text{ €} \sim \mathbf{310.000 \text{ €}}$$

### c) Fazit

In der Endkonsequenz bleibt festzustellen, dass der Sanierungsaufwand einen zu erzielenden Sachwert übersteigt und sich hier ein **Negativergebnis**, unabhängig von der Betrachtung der Restbebauung einstellt.

V. g. Berechnungsmethode stellt eine Soll- Bewertung dar, welche auf Grund weitreichender Annahmen hinsichtlich des zu erwartenden Sanierungszustandes und des zu betreibenden Sanierungsaufwandes deutliche höhere Unwägbarkeiten birgt. Ungeachtet dessen, wird sich auch bei Verschiebung der Ausgangswerte ein Negativwert darstellen bzw. dahingehend tendieren.

## 5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt hierzu verschiedene Nutzungsvarianten unter Berechnungsmethoden des Sachwertverfahrens mit einer Objektnutzung unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung sowie einer Objektnutzung nach Durchführung einer Kernsanierung untersucht und folgende Sachwerte festgestellt.

1. Sachwert unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung **25.000 €**
2. Sachwert im kernsanierten Zustand **Negativwert**

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar, Betrachtungen zum Ertragswert wurden im Hinblick auf den teils desolaten Objektzustand nicht ausgeführt, wobei dieser nur vergleichend ermittelt werden kann und ohnehin keinen wertbestimmenden Charakter trägt.

Bei der Ermittlung des Sachwertes kommt den Sachwertfaktoren eine maßgebende Bedeutung zu. Bei der Ableitung des Sachwertes wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten und zeitnah ermittelten Sachwertfaktoren herangezogen.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ Vergleichspreise abgeleitet werden, wobei der Sachverständige hier unter Auswertung von 12 Angeboten für ländliche Wohnobjekte im regionalen Bereich für Altbauten in stark sanierungsbedürftigem Zustand sowie überwiegend als Leerstandsimmobilie Preisspannen zwischen 5.000 € und 50.000 € bei Grundstücksgrößen von  $m^2$  100 bis  $1.500 m^2$  feststellen konnte.

Unter Bezugnahme auf v. g. Vergleichspreise und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Preisspannen hält der Sachverständige den ermittelten Sachwert als angemessen und marktgerecht.

Selbst wenn ein Sach- oder Ertragswert infolge hohem Sanierungs- bzw. auch Freilegungsaufwand gegen Null bzw. in einen Negativwert tendiert, muss festgestellt werden, dass am Markt für derartige Objekte dennoch Verkaufspreise gezahlt werden. Zum anderen würde kein Eigentümer zum Negativwert verkaufen.

In der Regel wird als unterste Grenze des Verkehrswertes der Wert des ‚reinen Grund und Bodens‘, ggf. vermindert um die Freilegungskosten anzusetzen sein (Kleiber- Teil V Rn. 770).

Insofern wäre hier der Verkehrswert in einer Spanne von 1 € bis zur Höhe des Bodenwertes mit 17.500 € einzuordnen.

Zu diesem Sachverhalt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht bereits Auswertungen besonderer Marktsegmente durchgeführt. Hiernach werden für Wohnhausgrundstücke mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz im Durchschnitt noch 74 % des jeweiligen Bodenwertes erzielt.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT ZWEIFAMILIENHAUS  
AUF DEM BACHE 5, 99830 TREFFURT  
GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE  
GEMARKUNG GROßBURSCHLA, FLUR 19, FLURSTÜCK NR. 76/ 1**

auf

**25.000 Euro**

( in Worten: - Fünfundzwanzigtausend - )

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

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

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, sechs Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 24.09.2023

.....  
Dipl.-Ing. Frank Raßmann  
- SACHVERSTÄNDIGER -



## Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen und Literaturnachweis
- 2 Übersichtsplan – Regional
- 3 Übersichtsplan – Örtlich
- 4 Katasterplan
  - 4.1 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Zeichnungen
  - 5.1 Grundriss Wohnhaus Kellergeschoss
  - 5.2 Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss
  - 5.3 Grundriss Wohnhaus Obergeschoss
  - 5.4 Grundriss Wohnhaus Dachgeschoss
  - 5.5 Grundriss Nebengebäude
- 6 Flächennutzungsplan Großburschla
- 7 Fotodokumentation