

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 Wohn- und Geschäftsgrundstück mit einer ehemaligen Ladennutzung im EG sowie Wohnnutzung mit einer Wohneinheit im OG/ DG. Trotz ehemals vorhandener gewerblicher Nutzung sieht der Sachverständige hier die Kriterien eines klassischen Ertragswertobjektes nicht gegeben, zumal flächenbezogen die Wohnnutzung bestehend aus einer WE überwiegt und zum anderen schwerlich eine Reaktivierung der gewerblichen Nutzung nach 20 Jahren Leerstand zu ermöglichen wäre.

Insofern erachtet der Sachverständige hier den Ansatz beider Berechnungsverfahren zur Herleitung des Verkehrswertes, auch unter dem Aspekt einer Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse als angezeigt.

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 Dermbach Bodenrichtwerte ermittelt.

| Bodenrichtwertangaben | |
|------------------------------|----------------------------|
| Gemeinde: | Dermbach |
| Gemarkung: | Dermbach |
| Stichtag: | 01.01.2022 |
| Bodenrichtwertzone: | 634283 |
| Bodenrichtwert: | 31 €/ m² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand: | frei nach BauGB und KAG |
| Nutzungsart: | Mischgebiet |
| Ergänzende Nutzungsangabe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Bauweise: | offen |
| Geschosszahl: | 2 |
| Tiefe: | 25 m |
| Fläche: | 500 m ² |

4.1.2 Bodenwertermittlung

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

| Merkmale - Bewertungsgrundstück | |
|---------------------------------|---|
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand: | frei nach BauGB und KAG |
| Nutzungsart: | Dorfgebiet/ gemischte Baufläche |
| Ergänzende Nutzungsangabe: | Wohnhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus |
| Bauweise: | offen |
| Geschosszahl: | 2 |
| Tiefe: | ausgehend von Karl-Friedrich Straße ca. 15 m ausgehend von Buschstraße ca. 25 m |
| Fläche: | 479 m ² als Gesamtgrundstück, mit • 302 m ² Flst. 126 und • 177 m ² Flst. 127/ 1 |

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Einzelgrundstücke welche eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt insofern für das Gesamtgrundstück, grundstücksbezogene Einzelwerte werden anteilig ausgewiesen.

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind, auch in Bezug auf die Grundstückstiefe, insofern keine maßgebenden Abweichungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück festzustellen.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist somit unmittelbar aus dem Bodenrichtwert herzuleiten.

| | | | | | |
|-----------------------|--------------------|---|-------------------------|---|---|
| Bodenwert: | 479 m ² | * | 31,00 €/ m ² | = | 14.849 € ~ 15.000 € , hiervon anteilig |
| Flst.- Nr. 126 mit | 302 m ² | | | | 9.500 € |
| Flst.- Nr. 127/ 1 mit | 177 m ² | | | | 5.500 € |

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie 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

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.

4.2.1 Berechnungsgrundlagen

1. Haupthaus

Darstellung der Objektnutzung

Das Haupthaus wurde als Wohn- und Geschäftshaus mit einer Ladennutzung im EG und einer Wohnnutzung des Grundstückseigentümers im OG/ DG errichtet und als solche bis zur Aufgabe der Ladennutzung um das Jahr 2000 ebenfalls genutzt. Der Ladenbereich ist seither leerstehend.

Auf Grund der wirtschaftlichen Gegebenheiten sowohl örtlich als auch im regionalen ländlichen Umfeld ist derzeit von einer Wiederbelebung der Ladennutzung bzw. ggf. sonstigen gewerblichen Nutzung eher nicht auszugehen, zumal entlang der Marktstraße ebenfalls bereits Ladenleerstände zu verzeichnen sind.

Insofern erachtet der Sachverständige hier als künftige Nutzungsvariante eine Umnutzung zu Wohnzwecken als angezeigt, zumal auf Grund des derzeitigen Ausbauzustandes unabhängig von einer jeweiligen Nutzungsvariante ohnehin Sanierungsbedarf besteht. Im jetzigen Zustand bestünde ggf. die Möglichkeit einer Lagernutzung.

Unabhängig hiervon soll vergleichsweise eine Variante mit Weiterführung der gewerblichen Nutzung untersucht werden, z. B. als Büronutzung, Dienstleistungen, etc.

Nutzungsvariante 1 - Wohnnutzung

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.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

Objekttyp: nach künftiger Nutzungsvariante als Zweifamilienhaus

Objektbezogen ist bei der Ermittlung der Standardstufe entsprechend o. g. Ausführungen als Berechnungsgrundlage zunächst von einem fiktiven Sanierungszustand, hier Objektbereich EG nach Umbau auszugehen, wobei die erforderlichen Sanierungsaufwendungen dann wertmindernd in Betracht zu ziehen sind.

| | Wägungs- Anteil | Standardstufe | | | | | Gesamt- Anteil |
|--|--------------------|---------------|-----|-----|---|---|-------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände Hohlblockstein und Ziegel, teils Innendämmungen | 23 | | 1,0 | | | | 46,0 |
| Dach Tonziegel, Dachdämmung im ausgeb. Bereich | 15 | | | 1,0 | | | 45,0 |
| Fenster/ Außentür Iso-Fenster vor 1995, Außen- türen vor- und nachwendezeitlich | 11 | 0,1 | 0,9 | | | | 20,9 |
| Innenwände/ Türen Ziegelwände, teilw. Leichtbau- wände, Putz/ Tapete, leichte Türen, teils vorwendezeitlich | 11 | | 1,0 | | | | 22,0 |
| Deckenkonstruktion/ Treppen Stahlsteindecken, bedingt Luft- | 11 | 0,2 | 0,2 | 0,6 | | | 26,4 |

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 48/23

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (EHM. LADEN) SOWIE GARAGENGEBÄUDE, BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/1

| | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------------|
| und Trittschallschutz, Weichholztreppe einfacher Art | | | | | | | |
| Fußböden Wohnen Bestandsbeläge, künft. EG-Nutzung Neubelege | 5 | | 0,5 | 0,5 | | | 12,5 |
| Sanitäreinrichtungen Bad im Wohnbereich im Bestand vor- und nachwendezeitl. künft. EG-Nutzung zeitgem. Badausstattung | 9 | | 0,2 | 0,3 | 0,5 | | 29,7 |
| Heizung Zentralheizung vor 1995, Bestandsanlage, teilw. Erneuerung Raumheizk. im EG | 9 | | 0,7 | 0,3 | | | 20,7 |
| Sonstige techn. Ausstattung. Bestandsanlage, im EG-Bereich Erneuerung nach Sanierung | 6 | | 0,2 | 0,5 | 0,3 | | 18,6 |
| Summe | 100 | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 242 ~ 240 Stufe 2,4 |

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.11 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, unterkellert, DG ausgebaut

Stufe 2,4 NHK₂₀₁₀ = 770 €/m² BGF

Korrekturfaktor

- für Zweifamilienhäuser $K_{ZFH} = 1,05$, lt. Vorgabe SW- RL
- Drempelebschlag 3 % siehe Aktuelle Daten GAA SM, $K_{DR} = 0,97$

→ Normalherstellungskosten NHK₂₀₁₀ = 770 €/m² BGF * 1,05 * 0,97 = 784,2 ~ 785 €/m² BGF

→ NHK₂₀₁₀ = 785 €/m²

Besondere Bauteile

Berechnung siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 155 Abb. 12 – Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen

- Gaube, einschl. Fenster

- Grundbetrag 1.900 €
- zzgl. Ansichtsfläche Front mit 1.200 €/m², $A_{Front} \sim 5 \text{ m}^2$ 6.000 €
- Trauferker Gesamt ~ 8.000 €

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 %

- $BPI_{2010/2015} = 90,1 \%$
- $BPI_{2023/2015} = 160,6 \%$, letzte Veröffentlichung

→ $BPI_{2023/2010} = 160,6 / 0,901 = 178,3 \%$

(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 1965

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum ab ca. 1990 bis 2006 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie.

Auszuführende Modernisierungsarbeiten im EG-Bereich zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit sind gemäß aktuellem Modernisierungszeitraum in Ansatz zu bringen.

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.

Zurückliegende Modernisierungen werden durch Anwendung von Abminderungsfaktoren angemessen berücksichtigt.

Abminderungsfaktor, gewählt

- 0,50, für Modernisierungszeitraum bis 2000
- 0,75, für Modernisierungszeitraum ab 2000 bis 2010
- 1,00, für aktuellen Modernisierungszeitraum

| MODERNISIERUNGSELEMENTE | MAX. PUNKTE | BAUJAHRESFAKTOR | ANTEIL AM BAUWERK | GESAMT- ANTEIL | BE- MERKUNGEN |
|---|-------------|-----------------|-------------------|----------------|---|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,75 | 0,9 | 2,7 | Eindeckung und Dämmung, ohne Treppenabgang 2005/ 06 |
| Modernisierung der Fenster/ Außentüren | 2 | 0,50 | 0,9 | 0,9 | Iso-Fenster, 1991, Außentüren EG |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,75 | 0,8 | 1,2 | Im Rahmen Ausbau 1991 und im Rahmen Bad Ausbau 2000, E-Teilinstallation ca. 80 %, EG aktuell, Gesamtanteil geschätzt 80 % |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,75 | 1,0 | 1,5 | Einbau Heizungsanlage 1991, Teilneuerung EG 35 % zeitnah |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | ./. | ./. | ./. | keine Maßnahmen ausgeführt |
| Modernisierung von Bädern/ Küche | 2 | 0,75 | 0,8 | 1,2 | OG vorwendeztl., DG ca. 2000, EG zeitnah |
| Modernisierung des Innenausbau (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) | 2 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | OG/ DG ca. 20 %, EG zeitnah, Gesamt ca. 50 % |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | ./. | ./. | ./. | |
| Sonstiger Ausbau/ Rundung | | ./. | ./. | 1,0 | |
| Summe | | | | 9,0 | |

Gesamtpunktzahl = 9,0

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
- Baualter 58 Jahre

Modernisierungsgrad 3 (8 Punkte)/ mittlerer Modernisierungsgrad - RND = 27 Jahre
 Modernisierungsgrad 4 (13 Punkte)/ überwiegend modernisiert - RND = 36 Jahre

- RND, Ansatz bei 9,0 Punkte: 29 ~ 30 Jahre
- Alter fiktiv: 35 Jahre
- Lineare Wertminderung: $100 / 65 * 35 = 0,538$ ~ 54 %
- Alterswertminderungsfaktor: ~ 46 %

2. Nebengebäude - Garage und Schuppen

Normalherstellungskosten

Ansatz nach SW-RL Nr. 14

- Garage in Massivbauweise als Einzel- und Mehrfachgaragen NHK = 485 €/ m²
- Garage in Fertigbauweise NHK = 245 €/ m²

- wegen einfacher Bauweise nach sachverständiger Schätzung, Abschlag mit 30 %
 Ansatz NHK = 485 €/ m² * 0,70 = ~ 340 €/ m²

Besondere Bauteile

Ansatz für Terrasse mit Überdachung und Geländer

Berechnung siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 155 Abb. 12 – Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen

- Terrassenüberdachung einf. Ausführung 120 €/ m² * 50 m² = 6.000 €
- Brüstungsgeländer Holz/ Stahl ca. 1 m 150 €/ m * 14 m = 2.100 €
- Gesamt 8.100 € ~ 8.000 €

Baupreisindex

wie Haupthaus

- BPI_{2023/2010} = 178,3 %

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Alterswertminderung

Ansatz analog Wohnhaus, da gleiche Wirtschaftseinheit

- Alterswertminderungsfaktor: 0,46

4.2.2 Außenanlagen/ Nebenanlagen

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

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

4.2.3 Berechnung vorläufiger Sachwert

| 1. Wohnhaus | | | | |
|---|----------------------------|---------------------------|--|-----------------|
| Ermittlung der Normalherstellungskosten (Verfahrenswahl zur Ermittlung der Bruttogrundfläche: nach DIN 277 neueste Fassung) | | | | Ges.-Kosten Eur |
| Baukosten | BRI m ³ 1360 | BGF m ² 464 | Normal-Herst. Eur/ m ² 785 | |
| | | | | 364.000 |

| | |
|---|----------------|
| Besondere Bauteile | 8.000 |
| Herstellungswert 2010 | 372.000 |
| Baukostenindex | 1,783 |
| Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag | ~ 663.000 |
| Wertminderungen | |
| Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) Methodik linear 663.000 * 0,54 | 358.000 |
| 1. Gebäudesachwert Wohnhaus | 305.000 |
| 2. Gebäudesachwert Garage und Schuppen Sachwert = (NHK * BGF + bes. Baut.) * BKI * AWMFaktor SW = [(50 + 14) * 340 + 8.000] * 1,78 * 0,46 = 26.700 € | 24.000 |
| 3. Gebäudesachwert gesamt | 329.000 |
| 4. Bodenwert | 15.000 |
| 5. Sachwert (ohne Marktanpassung) | 344.000 |

4.2.4 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.

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden zur Ableitung der Sachwertfaktoren bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen bereits berücksichtigt, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln sind, diese Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist für die Anwendung der Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert der Grundstücksbebauung maßgebend, welcher bereits bauliche Außenanlagen im üblichen Umfang erfasst.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2022. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:

Sachwertfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern:

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 344.000 €

Bodenwertniveau 31 €/ m², k = 0,80

Gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = 0,80**

4.2.5 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. Haupthaus

Wie bereits unter Punkt 3 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden festgestellt.

Herkömmlich werden nur die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Herstellung des baulich- und ausstattungsgemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Des Weiteren ist in Bezug auf das EG zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit, hier zur Etablierung einer Wohnnutzung, der erforderliche Sanierungsaufwand wertmindernd zu berücksichtigen.

1. Herkömmlicher Instandhaltungsaufwand

Die Berücksichtigung erfolgt hier für den Allgemeinen Objektbereich sowie soweit zutreffend für den Ausbaubereich KG/ OG/ DG.

Instandhaltungsschäden im Bereich EG werden insofern mit Ansatz des erforderlichen Sanierungsaufwandes der Wohnnutzung berücksichtigt.

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich, unterliegt jedoch in Bezug auf

- Feuchteschäden und Ausblühungen im Wandbereich des Kellers
- Materialmängel im Bereich Dacheindeckung (lt. Mitteilung Miteigentümer)
- Rissbildungen im Bereich Kellerboden
- Feuchteerscheinungen Schornsteinoberfläche Spitzboden

einer nicht sofortigen bzw. aufgeschobenen Beseitigungspflicht, da trotz bestehender Mängel und Schäden eine, wenn auch zunächst bedingte Nutzung gegeben ist.

Die Berücksichtigung der baulichen Mängel und Schäden geht hierbei insofern als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand alterswertgemindert in die Berechnung ein, da die betreffenden Bauteile in einer „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Gesamtbauwerk stehen, zum anderen wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Weitere Schadensbereiche, wie

- Verwitterungsschäden an Holzbauteilen der Fenster
- schadhafte, teils lose Stufenplatten an der Außentreppe im Eingangsbereich Laden
- Fehlstellen im Außenputz Hofseite/ Wohnungszugang und Sockelübergang
- feuchtebedingte sowie sonstige Oberflächenschäden an Wandbauteilen, ggf. mit beginnendem Schimmelansatz im OG
- unfertige Bauleistungen im Ausbaubereich DG an Bauteiloberflächen (Wand/ Decke/ Boden), z. B. Treppenaufgang/ Flur, Zimmer im Bereich Südwestgiebel sowie anteiliger E-Installation

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 48/23

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (EHM. LADEN) SOWIE GARAGENGEBÄUDE, BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/1

bedürfen zur Herstellung einer Gebrauchsfähigkeit hingegen einer unmittelbaren Beseitigungspflicht und sind als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand hier vollumfänglich in Ansatz zu bringen. 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 Tabellenwerte nach BKI 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlerer Standard, unterkellert.

a) Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

| BAUTEIL/ GEWERK | SCHADENSMERKMAL | WERTANTEIL IN V. H. | SCHADENS- ANTEIL IN V. H. | BAUWERKS- ANTEIL |
|--|--|------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Rohbau | | 48 | | 2,4 |
| Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung | - Feuchteschäden und Ausblühungen im Wandbereich des Kellers - Rissbildungen im Bereich Kellerboden - Feuchteerscheinungen Schornsteinoberfläche Spitzboden | 35 | 5 | 1,8 |
| Zimmerer | | 7 | | |
| Dachdecker/ Klempner | - Materialmängel im Bereich Dacheindeckung (lt. Mitteilung Miteigentümer) | 6 | 10 | 0,6 |
| Sonstiges | | | | 0,1 |
| Summe | | 100 | | 2,5 |

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:
Disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert * WMM+S
305.000 € * 0,025 = 7.620 € ~ 7.500 €

b) Nicht Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

| BAUTEIL/ GEWERK | SCHADENSMERKMAL | WERTANTEIL IN V. H. | SCHADENS- ANTEIL IN V. H. | BAUWERKS- ANTEIL |
|--|--|------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Rohbau | | 48 | | 0,7 |
| Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung | - Feuchteschäden und Ausblühungen im Wandbereich OG | 35 | 2 | 0,7 |
| Zimmerer | | 7 | ./. | |
| Dachdecker/ Klempner | | 6 | ./. | |
| Ausbau | | 34 | | 3,4 |
| Fassadenarbeiten | Schäden und Fehlstellen am Außenputz Hofseite EG und Haussockel | 4 | 10 | 0,4 |
| Fenster Außentüren | Verwitterungsschäden an Holzbauteilen der Fenster und Außentüren | 8 | 15 | 1,2 |
| Putz-/ Trockenbau | - feuchtebedingte sowie sonstige Oberflächenschäden an Wandbauteilen, mit beginnendem Schimmelansatz im OG - unfertige Bauleistungen im Ausbaubereich DG Putz/ Trockenbau | 6 | 10 | 0,6 |
| Estricharbeiten | | 2 | | |
| Maler/ Belag | - unfertige Bauleistungen im Ausbaubereich DG an Bauteiloberflächen (Wand/ Decke/ Boden), z. B. Treppenaufgang/ Flur, Zimmer im Bereich Südwestgiebel | 5 | 10 | 0,5 |

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 48/ 23

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (EHM. LADEN) SOWIE GARAGENGEBÄUDE, BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/ 1

| | | | | |
|------------------------------|---|-----|----|-----|
| Fliesen- und Plattenarbeiten | - Schäden an Fliesenoberflächen Bad OG, offene Fugenbereiche - Bauteilschäden an Stufenbelägen Außentreppe sowie Fensterbänken | 3 | 15 | 0,5 |
| Innentüren/ Ausbau | - Unfertige Leistungen, Fehlende Durchgangszarge, u. a. | 3 | 5 | 0,2 |
| Treppen | | 3 | | |
| Installationen | | 18 | | 0,5 |
| Heizung | | 7 | | |
| Sanitär | | 6 | | |
| Elektro | - Teilw. unfertige Installation OG/ DG | 5 | 10 | 0,5 |
| Sonstiges | | | | 0,4 |
| Summe | | 100 | | 5,0 |

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:
Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten

Gebäudeherstellungswert * WMM+S
663.000 € * 0,05 = 33.000 €

2. Sanierungsaufwand zur Etablierung Wohnnutzung EG

Eine zeitgemäße Nutzungsfähigkeit des EG-Bereichs ist im vorhandenen Zustand, siehe hierzu Vorbescrieb, nicht mehr gegeben.

Der zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit entsprechende Sanierungsaufwand ist insofern wertmindernd zu berücksichtigen. Die Ermittlung erfolgt in adäquater Vorgehensweise entsprechend den Bauwerksanteilen nach BKI unter Ansatz der Herstellungskosten und des gemäß dem EG zuzurechnenden Nutzflächenanteils.

| BAUTEIL/ GEWERK | SCHADENSMERKMAL | WERTANTEIL IN V. H. | SCHADENS- ANTEIL IN V. H. | BAUWERKS- ANTEIL |
|------------------------------------|--|---------------------|---------------------------|------------------|
| Rohbau | | 48 | | 5,3 |
| Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung | - Herstellung erforderlicher Raumstrukturen/ Grundrissaufteilung neu | 35 | 15 | 5,3 |
| Zimmerer | | 7 | ./. | |
| Dachdecker/ Klempner | | 6 | ./. | |
| Ausbau | | 34 | | 19,0 |
| Fassadenarbeiten | | 4 | ./. | |
| Fenster Außentüren | - Fensteranordnung straßenseitig und Außentür | 8 | 40 | 4,0 |
| Putz-/ Trockenbau | - anteilig | 6 | 50 | 3,0 |
| Estricharbeiten | - anteilig | 2 | 50 | 1,0 |
| Maler/ Belag | - Komplettausbau | 5 | 100 | 5,0 |
| Fliesen | - Komplettausbau | 3 | 100 | 3,0 |
| Innentüren/ Ausbau | - Komplettausbau | 3 | 100 | 3,0 |
| Treppen | nicht zutreffend | 3 | ./. | |
| Installationen | | 18 | | 13,0 |
| Heizung | - Komplettinstallation, jedoch ohne Wärmeerzeuger | 7 | 60 | 4,2 |
| Sanitär | - Komplettinstallation, jedoch ohne Hauptverteilung | 6 | 80 | 4,8 |
| Elektro | - Komplettinstallation, jedoch ohne Hauptverteilung | 5 | 80 | 4,0 |
| Sonstiges | | | | 0,7 |
| Summe | | 100 | | 38,0 |

Berechnung Sanierungsaufwand aus Nutzflächenanteil:

Das Kellergeschoss wird am Gesamtanteil wegen einfacher Ausbauverhältnisse mit 50 % in Ansatz gebracht, insofern ergibt sich hieraus folgender Flächenanteil EG mit

$$A_{NF} = 95 (EG) / [90 * 0,5 (KG) + 95 (EG) + 172(OG/ DG)] = \sim 0,30$$

Anteiliger Sanierungsaufwand:

$$SAW_{EG} = 0,30 * 0,38 * 663.000 \text{ €} = \sim 75.500 \text{ €}$$

Dies entspricht einem m²-bezogenen Anteil von 75.000 € / 95 m² ~ 795 € / m²

Unter Bezugnahme auf Ausführungen nach Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV § 8 Rn 488 werden Pauschale Kostensätze für Modernisierungen veröffentlicht. Der objektbezogene Sanierungsaufwand mit 795 € / m² kann hiernach in die Bauzustandskategorie normal bis ausreichend in einer indizierten, stichtagsbezogenen Kostenspanne von 550 € / m² bis 1350 € / m² eingeordnet werden, welche dem Objektzustand des Erdgeschosses beizumessen ist.

c) Gesamtansatz Wohnhaus ~ 116.000 €

2. Nebengebäude

Der Sachverständige erachtet für die unter 3.1 aufgeführten Mängel und Schäden zur Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit über den Zeitraum der Restnutzungsdauer mit einem Pauschalansatz der boG für Bauteilschäden in Bezug auf Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen der Wand-, Decken- und Bodenbauteile, Bauteil- und Oberflächenschäden sowie im Bereich der Dachkonstruktion als angemessen und marktgerecht. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Gebrauchsfähigkeit ist eine Schadensbeseitigung erforderlich. Der Sachverständige schätzt den Schadensbeseitigungsaufwand auf Grund des nicht unerheblichen Instandhaltungsaufwandes mit 15 % der Herstellungskosten als ausreichend berücksichtigt.

$$24.000 \text{ €} / 0,46 * 15 \% = \sim 8.000 \text{ €}$$

3. 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

124.000 € für angemessen und gerechtfertigt.

4.2.6 Sachwertberechnung

| | Wertangaben in € |
|---|---------------------|
| 1. Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung) | 344.000 |
| 2. Sachwert mit Marktanpassung Sachwertfaktor 0,80 | 275.000 |
| 3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | ./ 124.000 |
| 4. Sachwert | 151.000 |

Nutzflächenbezogener SW-Anteil:

$$SW_{NF} = 151.000 \text{ €} / 267 \text{ m}^2 = \sim 565 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Wfl.}$$

SW- Anteil im instandhaltungsfreien Zustand:

$$275.000 \text{ €} / 267 \text{ m}^2 = \sim 1.030 \text{ €}$$

Grundstücksbezogene Aufteilung des Sachwertes:

1. Flst. 126

- Wohnhaus mit Anteil 44 %
 $SW_W = 0,44 * (305.000 \text{ €} * 0,80 - 116.000 \text{ €}) = 56.500 \text{ €}$
- Nebenanlagen mit Anteil 60 %
 $SW_G = 0,60 * (24.000 \text{ €} * 0,80 - 8.000 \text{ €}) = 6.500 \text{ €}$
- Bodenwert Flst 126
 $BW = 9.500 \text{ €} * 0,80 = 7.500 \text{ €}$
- Gesamtanteil Flst. 126 70.500 €

2. Flst. 127/ 1

- Wohnhaus mit Anteil 56 %
 $SW_W = 0,56 * (305.000 \text{ €} * 0,80 - 116.000 \text{ €}) = 71.500 \text{ €}$
- Nebenanlagen mit Anteil 40 %
 $SW_G = 0,40 * (24.000 \text{ €} * 0,80 - 8.000 \text{ €}) = 4.500 \text{ €}$
- Bodenwert Flst 127/2
 $BW = 5.500 \text{ €} * 0,80 = 4.500 \text{ €}$
- Gesamtanteil Flst. 127/ 2 80.500 €

4.2.7 Nutzungsvariante 2 – Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Gebäudetyp: 5.1 Wohnhaus mit Mischnutzung

Stufe 3, entsprechend Ausstattungsstandard nach SW-RL

NHK₂₀₁₀ = 860 €/ m² BGF

Korrekturfaktor, für

- Wohnungsgröße > 135 m²,
bzw. Nutzungsgröße insgesamt je Einheit i. M. mit 267 m² / 2 ca. 135 m²
k_{WG} = 0,85

- Grundrissart Einspanner

k_{GA} = 1,05

- Drempelabschlag

k_{DR} = 0,97

→ NHK₂₀₁₀ = 860 €/ m² BGF * 0,85 * 1,05 * 0,97 = 745 €/ m² BGF

→ NHK₂₀₁₀ = 745 €/ m²

Sachverständige Beurteilung

Im Objektvergleich sind dem Wohnobjekt als Zweifamilienhaus gegenüber einer gemischten Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus höhere Normalherstellungskosten beizumessen.

Für die sonstigen Objektdaten, wie Gesamtnutzungsdauer, Alterswertminderung und Baukostenindex ist von analogen Beschaffenheitsmerkmalen bzw. Ausgangsdaten auszugehen.

Selbst wenn hinsichtlich einer Objektsanierung des EG mit späterer gewerblichen Nutzung hier ggf. gegenüber der Wohnnutzung von leicht abweichenden Kostenmerkmalen auszugehen wäre, dürfte sich dies unter Berücksichtigung eines gegenüber den Wohnnutzung geringeren Normalherstellungskostenansatzes sowie eines in Bezug auf Wohn- und Geschäftshäuser unter Hinweis auf sonstige Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses mit Sachwertfaktoren deutlich unterhalb der Wohnnutzung, insofern ein niedrigerer Sachwert zu ermitteln sein.

Insofern erachtet der Sachverständige hier eine weitere Darstellung eines objektbezogenen Sachwertverfahrens als Wohn- und Geschäftshaus nicht als wertrelevant und schätzt das Berechnungsergebnis mit Zweifamilienhaus als maßgebend.

4.3 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt.

Gemäß § 27 ImmWertV21 wird das Ertragswertverfahren mit insgesamt drei Varianten geregelt:

- a) das „Allgemeine“ oder „zweigleisige“ Ertragswertverfahren unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- b) das „vereinfachte“ oder „eingleisige“ Ertragswertverfahren ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- c) das periodische Ertragswertverfahren, auch Phasenmodell genannt, nach der allgemeinen Barwertformel

Im Rahmen der Ertragswertberechnung soll das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

Auf Grund der sich bereits im Sachwertverfahren abzeichnenden Wertdifferenz zugunsten der reinen Wohnnutzung erachtet der Sachverständige hier eine Mehrvariantenbetrachtung nicht als angezeigt und ermittelt den Ertragswert auf der Basis eines Wohnobjekts als Zweifamilienhaus.

4.3.1 Berechnungsgrundlagen

Marktüblich erzielbare Erträge

Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die, künftig über die Restnutzungsdauer, zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie. Maßgebend für die Wertermittlung ist, dass für das Bewertungsobjekt in seiner Lage ein reeller Mietertrag erzielt wird.

Hierbei ist nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag an der unteren Bandbreite zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Marktwertermittlung müssen die künftigen Erträge in der Weise erfasst werden, wie sie im ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ vom allgemeinen Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, ebenso unter Berücksichtigung eventuell von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge aufgrund wohnungs-, miet- oder vertragsrechtlicher Bindungen. Zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Grundstücksnutzung – Vertragsrechtliche Situation

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag

1.1 Mietvertragsrechtliche Vereinbarungen

Als Berechnungsgrundlage wird hier die Nutzung eines Zweifamilienhauses mit Wohnbereich im OG/ DG entsprechend Bestand sowie die Etablierung einer Wohnnutzung im EG nach entsprechender Sanierung des leerstehenden Ladenbereichs zugrunde gelegt.

Insofern liegen für das Bewertungsobjekt keine mietvertragsrechtlichen Vereinbarungen vor. Die Mietansätze sind somit aus Vergleichsmieten zu ermitteln.

1.2 Vergleichsmiete

a) Vergleichsmiete nach IVD

- Mietansatz für 70 m² Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2022/ 23)

für Bestandsobjekte, Ausbauzustand mittel mit 4,40 €/ m² bis 5,20 €/ m², i. M. 4,80 €/ m²

- Zuschlag für Nutzung Außenbereich und Keller ca. 15 %

- Abschlag wegen großer Wohnfläche (siehe hierzu Dröge- Bestimmung Wohnraummiete)

- Wohnung EG ca. 95 m² mit 5 %
- Wohnung OG/ DG ca. 170 m² mit ca. 15 %

- Grundmietansatz

- Wohnung EG: NKM = 4,80 €/ m² * 1,15 * 0,95 = ~ 5,25 €/ m²
- Wohnung OG/ DG: NKM = 4,80 €/ m² * 1,15 * 0,85 = ~ 4,70 €/ m²

b) Vergleichsmiete aus Immobilienangeboten

Für den Standort Dermbach konnten durch den Sachverständigen keine entsprechenden Vermietungsangebote recherchiert werden, jedoch konnten Vergleichsmieten im Umkreis von 15 km in einer Spanne zwischen 4,50 €/ m² bis 7,40 €/ m² mit Wohnflächengrößen zwischen 45 bis 80 m² ermittelt werden, wobei die oberen Preissegmente der Kreisstadt Bad Salzungen zuzuordnen sind. Immobilienangebote für Wohnflächengrößen oberhalb 90 m² lassen sich lediglich im Stadtgebiet von Eisenach bzw. Rاندlage recherchieren, welche in einer Preisspanne zwischen 5,50 €/ m² bis 6,90 €/ m², i. M. 6,20 €/ m² ausgewiesen wurden.

Gemäß Abfrage über das Internetportal on-geo wurden für den Standort Dermbach und Umkreis ebenfalls Nettokaltmieten mit 5,72 €/ m² als angemessener Wert veröffentlicht.

c) Zusammenfassung

Der Sachverständige hält die ermittelten bzw. abgeleiteten Vergleichsmieten nach IVD auch hinsichtlich des Stadt- Landgefälles entsprechend Mietpreisangebote und auf Grund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage, Beschaffenheit, u. a.) eine marktüblich erzielbare Miete in Höhe der angepassten Vergleichsmiete zunächst für angemessen und marktgerecht. Jedoch erachtet der Sachverständige, unter Hinweis auf v. g. Mietpreisangebote und Veröffentlichung nach on- geo, eine Anpassung bzw. Aktualisierung zum Bewertungsstichtag als angezeigt und schätzt diese mit einem Aufschlag von 5 % als marktgerecht.

Insofern erfolgt als Berechnungsgrundlage der Ansatz der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Vergleichsmiete.

Berechnungsansatz Nettokaltmiete Wohnraum:

- Wohnung EG: NKM = 5,25 €/ m² * 1,05 = ~ 5,50 €/ m²
- Wohnung OG/ DG: NKM = 4,70 €/ m² * 1,05 = ~ 4,95 €/ m²

Berechnungsansatz Garagenmiete:

Der Ansatz der Garagenmieten erfolgt auf der Grundlage der Bestandsmiete mit 35 €/ Stellplatz, der Mietansatz für Terrasse sowie Schuppenutzung ist mit der Berücksichtigung der Mietanpassung bereits abgegolten.

1.3 Jahresrohertrag

| WE-NR. | NUTZUNGS-EINHEIT | WOHNFLÄCHE/ ANZAHL NUTZFLÄCHE/ ANZAHL | MIETANSATZ | NKM P. MON (GERUNDET) | NKM P. A. |
|--------|--------------------|--|------------|--------------------------|---------------|
| 1 | EG | 95 | 5,50 | ~ 525 | 6.300 |
| 2 | OG/ DG | 172 | 4,95 | ~ 850 | 10.200 |
| | Zwischensumme | 267 | ~ 5,15 | 1.375 | 16.500 |
| 3 | Garage | 2 | 35,00 | 70 | 840 |
| | Gesamtsumme | | | 1.445 | 17.340 |

Restnutzungsdauer

Ansatz wie Sachwert → RND 30 Jahre

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) lassen sich im Allgemeinen mit Hilfe durchschnittlicher Erfahrungssätze in Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ableiten.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität unter Anlehnung an die Erfahrungssätze, welche sich aus der Fachliteratur der ImmoWertV21 § 32 in Verbindung Anlage 3 ergeben eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten allgemein - Stand 2023:

| | |
|---|--|
| 1 | Verwaltungskosten Ertragswertrichtlinie <ul style="list-style-type: none"> • 339 €/ Wohnung • 44 €/ Garagenstellplatz |
| 2 | Instandhaltungskosten Ertragswertrichtlinie <ul style="list-style-type: none"> • 13,20 €/ m² Wfl.für Wohnnutzung mit Grundansatz • 100 €/ Garagenstellplatz |
| 3 | Mietausfallwagnis Ertragswertrichtlinie 2 v. H. des Rohertrages |

Bewirtschaftungskosten absolut

| | Berechnung | BWK in € | BWK in € gesamt |
|-------------------|--|-------------|---------------------------------|
| Verwaltung | | | 766 |
| - Wohnung | 2 WE * 339 € | 678 | |
| - Garagen | 2 Stpl. * 44 € | 88 | |
| Instandhaltung | | | 3.725 |
| - Wohnnutzung | 267 m ² * 13,20 €/ m ² | 3.524 | |
| - Garagen | 2 Stpl. * 100 € | 200 | |
| Mietausfallwagnis | 17.340 € * 2 % | 347 | 347 |
| Gesamt | | | ~ 4.840 27,9 % |

Die Berechnungsansätze v. g. Bewirtschaftungskosten sind für Wohnobjekte in diesem Ausbauzustand sowie Beschaffenheit und Objektlage durchaus gerechtfertigt (siehe hierzu pauschalierte Bewirtschaftungskosten Kleiber- ImmoWertV Syst. Darst. Ertragswertverfahren Rn 207).

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins als Markt beschreibende Größe, als der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, wird auf der Grundlage der ImmoWertV21 § 21 (2) sowie § 33 entsprechend Grundstücksart und Objektlage ermittelt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.
Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungs-erfordernis hinaus, zu begründen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises werden für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechende Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,6 bis 2,7 %, bei einem Mittelwert von 2,66 % ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität erfolgt die Herleitung des Liegenschaftszinses unter Zugrundelegung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses.

Hinsichtlich der Objektlage sowie Objektbeschaffenheit erachtet der Sachverständige auch unter Bezugnahme zur Veröffentlichung durch Kleiber, 'Verkehrswertermittlung von Grundstücken', System. Darstellung Ertragswertverfahren Rn. 259 den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes am Oberwert gerundet mit 2,75 % als angezeigt.

Der Sachverständige schätzt den Ansatz des Liegenschaftszinses unter Berücksichtigung der Objektgegebenheiten mit

LSZ = 2,75 % als angemessen und marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz siehe Sachwertwertverfahren

WM_{boG} = 124.000 €

4.3.2 Ertragswertberechnung

| Ertragswertberechnung | | | |
|-----------------------|--|------------|-------------------|
| 01 | Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno | Eur | 17.340,00 |
| 02 | Bewirtschaftungskosten | Eur | 4.740,00 |
| 03 | Reinertrag | Eur | 12.600,00 |
| 04 | Bodenertrag (Reinertragssplittung) 2,75 % x 15.000,00 | Eur | 410,00 |
| 05 | Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung) | Eur | 12.190,00 |
| 06 | Restnutzungsdauer | Jahre | 30 |
| 07 | Liegenschaftszinssatz | % | 2,75 |
| 08 | Vervielfältiger (Multiplikator) | F | 20,26 |
| 09 | Vorläufiger Gebäudeertragswert | Eur | ~ 247.000,00 |
| 10 | Bodenwert | Eur | 15.000,00 |
| 11 | Vorläufiger Ertragswert | Eur | 262.000,00 |
| 12 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV | Eur | 124.000,00 |
| 13 | Rundung | | ./. |
| 14 | Ertragswert | Eur | 138.000,00 |

Objektkennziffern:

Rohertragsvervielfältiger

- im Zustand erforderlicher Instandhaltung/ boG 138.000 € / 17.340 € = ~ 8,00

Nutzflächenbezogener Gebädefaktor

- im Zustand erforderlicher Instandhaltung/ boG 138.000 € / 267 m² = ~ 520 €/ m²

5. Verkehrswertermittlung

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt unter Heranziehung zweier Berechnungsverfahren ein

- Sachwert mit 151.000 €
- Ertragswert mit 138.000 €

ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt mit einer nach Variantenvergleich dargestellten Objektnutzung als Zweifamilienhaus ist letztendlich das Sachwertverfahren maßgebend in Betracht zu ziehen. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens kann letztendlich zur Plausibilisierung berücksichtigt werden.

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

Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen um ca. 11 % voneinander ab, jedoch kann hieraus tendenziell die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigt werden.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ ebenfalls Vergleichspreise dargestellt werden, wobei sich diese auf Grund der Individualität des Bewertungsobjekts lediglich in einer begrenzten Anzahl abbilden lassen. Der Sachverständige hat unter Auswertung von Angeboten für Grundstücke mit Altbausubstanz ggf. auch mit baulichen Nebenanlagen mit Grundstücksgrößen zwischen 700 m² bis 1.800 m² und Wohnflächen zwischen 215 m² bis 240 m² für nutzungsfähige Objekte im regionalen Bereich Vergleichswerte ermitteln können.

Hierbei wurden

- wohnflächenbezogene Vergleichswerte in einer Spanne zwischen 600 €/ m² bis 700 €/ m² ermittelt.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 565 €/ m² leicht unterhalb v. g. Spanne festgestellt, welchen jedoch der Sachverständige auf Grund der sonstigen Objektgegebenheiten, insbesondere wegen vorhandenem Instandhaltungstau als bestätigt sieht.

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

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 EHEMALIGER LADENNUTZUNG UND NEBENGEBÄUDE
BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/ 1**

auf

151.000,00 Euro

(in Worten: - Einhunderteinundfünfzigtausend -)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit. Der Sachverständige erstellt auftragsgemäß eine grundstücksbezogene Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes, siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 4.2.6 zur Sachwertberechnung.

1. Grundstück Flst.-Nr. 126 mit 70.500 €
2. Grundstück Flst.-Nr. 127/ 1 mit 80.500 €

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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Geschäftszeichen: 41 K 48/23

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (EHM. LADEN) SOWIE GARAGENGEBÄUDE, BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/1

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 18.01.2024

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



Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen und Literaturnachweis
- 2 Übersichtsplan – regional
- 3 Übersichtsplan – örtlich
- 4 Katasterplan
 - 4.1 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2022
 - 4.2 Grundstücksbezogene Aufteilung der Bebauung
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss
 - 5.2 Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss
 - 5.3 Wohnhaus Grundriss Obergeschoss
 - 5.4 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
 - 5.5 Wohnhaus Schnitt
 - 5.6 Nebengebäude Grundriss/ Schnitt
- 6 Fotodokumentation