

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 Einzelfalls 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 Wunschvorstellung, 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 Wohnhaushaus und Nebengebäuden.

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.

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 Oesterbehringen Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Hörselberg-Hainich Oesterbehringen 01.01.2022
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	634143 23 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 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: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche, gemischte Nutzung
Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise:	Einfamilienhaus/ Wohnhaus offen 2

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind gegenüber dem Bewertungsgrundstück keine Abweichungen festzustellen. Der Bodenwert ist insofern unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Bodenwert: 788 m² * 23,00 €/ m² = 18.124 € ~ **18.000 €**

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

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Punkt 3.1 ist festzuhalten, dass für eine künftige Objektnutzung hier die Nutzungsvarianten

- Nutzung im Bestand bei Behebung des Instandhaltungsstatus unter begrenzter dem Alter entsprechender Restnutzungsdauer bzw.
- Nutzung unter Berücksichtigung einer Objektmodernisierung unter Anhebung bzw. Anpassung der Restnutzungsdauer in Betracht zu ziehen sind.

4.2.1 Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung im Bestand

4.2.1.1 Wohnhaus

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.

Durchschnittliche Herstellungskosten

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 2012 sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Normalherstellungskosten

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.
Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

	Standardstufe						Gesamt- anteil
	Wägungs- anteil	1	2	3	4	5	
Außenwände Holzfachwerk, teilw. Ziegelmauerwerk, kein gesonderter Wärmeschutz	23	1,0					23,0
Dach Tonziegel, keine Dämmung	15		1,0				30,0
Fenster/ Außentür Kunststoff- und Holzfenster mit Iso- Verglasung, einf. Holzfenster, Kunststoffaußentür	11	0,2	0,8				19,8
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, im EG teilw. massiv, einf. Putz, leichte teils vorwendeztl. Türen	11	0,5	0,5				16,5
Deckenkonstruktion/ Treppen Holzbalkendecke, ggf. Kappendecke im Keller, urspr. Treppen	11	0,2	0,8				19,8
Fußböden Annahme - Kunststoffbelag, Dielen, teilw. Fliesen	5		0,8	0,2			11,0
Sanitäreinrichtungen Annahme – einf. Ausstattung mit Wanne und WC, ggf. noch vorh. Gaststättentoiletten, Fliesensockel, Bodenfliesen	9		1,0				18,0
Heizung Annahme - Ölzentralheizung und Plattenheizkörper	9		1,0				18,0
Sonstige techn. Ausstattungen Ggf. nachwendeztl., jedoch keine zeitgemäße Ausstattung	6		1,0				12,0
Summe	100	100	200	300	400	500	168,1 ~ 170 Stufe 1,70

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

1. Wohnhaus Grundansatz

➔ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.32 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert – Anteil 60 %

Stufe 1,70 NHK₂₀₁₀ ~ 670 €/ m² BGF

➔ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.12 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, unterkellert – Anteil 40 %

Stufe 1,70 NHK₂₀₁₀ ~ 615 €/ m² BGF

Anpassung des Berechnungsansatzes

a) Anpassung Drempelzuschlag

Lt. Vorgabe Gutachterausschuss zu Modellparameter Sachwertfaktoren 3 bis 4 %, da DG nicht ausgebaut, Ansatz 1,5 %.

b) Berechnung NHK 2010

$$\text{NHK} = (1 + 0,015) * (0,6 * 670 \text{ €/ m}^2 + 0,4 * 615 \text{ €/ m}^2) = 658 \text{ €/ m}^2$$

➔ NHK₂₀₁₀ = 660 €/ m²

2. Zwischenbau

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.32 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert

Stufe 1,00, da einfachste Ausstattung $NHK_{2010} = 620 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Anpassung des Berechnungsansatzes

a) Anpassung wegen Anbau

Abschlag 20 %, wegen Einsparung Abschlusswand und innere Erschließung
siehe hierzu Kleiber Syst. Darst. Sachwertverf. Rn298 ff

b) Berechnung NHK 2010

$NHK = (1 - 0,2) * 620 \text{ €/ m}^2 = 496 \text{ €/ m}^2$

→ $NHK_{2010} = 500 \text{ €/ m}^2$

3. Berechnung gesamt NHK 2010

$NHK = (493 \text{ m}^2 * 660 \text{ €/ m}^2 + 135 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/ m}^2) / 628 \text{ m}^2 = 626 \text{ €/ m}^2$

→ $NHK_{2010} = 625 \text{ €/ m}^2$

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 %

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

- $BPI_{2022/2015} = 138,1 \%$

→ $BPI_{2019/2010} = 138,1 / 0,901 = 153,3 \%$

(Quelle: Statistisches Bundesamt-Destatis I. Quartal 2022)

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 um 1920

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung sowie Um- und Ausbau

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum Mitte der 1990er Jahre ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie. Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 104/21

GRUNDSTÜCK MIT WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDEN, HAUPTSTRAßE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN,
GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 127

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 erfolgen (siehe Sachwertrichtlinie Anlage 4) vorgenommen werden.

Zurückliegende Modernisierungen werden durch Anwendung von Abminderungsfaktoren angemessen berücksichtigt.

Abminderungsfaktor, gewählt
- 0,50, für Modernisierungszeitraum vor 2000

MODERNISIERUNGSELEMENTE	MAX. PUNKTE	BAUJAHR-FAKTOR	ANTEIL AM BAUWERK	GESAMT-ANTEIL	BE-MERKUNGEN
Dacherneuerung, incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,50	0,8	1,6	Erneuerung Eindeckung, ohne Dämmung, Reparatur Dachstuhl Haupthaus
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,5	0,8	0,8	Fenster mit Iso-Vergl., ohne DG und EG Zwischenbau
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5	0,5	Annahme Teilerneuerung
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50	1,0	1,0	Annahme Einbau Heizungsanlage
Wärmedämmung der Außenwände	4	./.	./.	./.	./.
Modernisierung von Bädern/ Küche	2	0,50	0,5	0,5	Annahme Teilerneuerung
Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen)	2	0,50	0,5	0,5	Annahme Teilmodern.
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	./.	./.	./.	
Sonstiger Ausbau/ Rundung		./.	./.	0,1	
Summe				5,0	

Gesamtpunktzahl = 5,0

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
- Baujahr um 1920 → Alter > 65 Jahre
- Baulter, Ansatz: 65 Jahre

Modernisierungsgrad 2 (4 Punkte)/ kleine Modernisierung – RND = 17 Jahre

Modernisierungsgrad 3 (8 Punkte)/ mittlerer Modernisierungsgrad – RND = 26 Jahre

→ RND 19,3 Jahre → Ansatz: 20 Jahre

Alter fiktiv: 45 Jahre

Lineare Wertminderung: $100 / 65 * 45 = 0,69 = 69 \%$

4.2.1.2 Nebengebäude

a) Hofscheune

Für dieses Gebäude werden nach SW-RL keine anwendungsfähigen NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet insofern die Zugrundelegung der analogen Neubaukosten 2000 der NHK 1913 für angemessen und zielführend. Entsprechende NHK werden nach Ross/Brachmann 29. Auflage ausgewiesen. In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz als

- Scheunengebäude in Bauernhöfen, massiv und Fachwerk mit Satteldach, siehe Lit. S. 268/269 mit Grundansatz entsprechend Ausstattung NHK2000 = 55 bis 66 €;

Ansatz NHK = 55 €/ m³, Zuschlag wegen Stalleinbau 10 %

NHK₂₀₁₀ = 60 €/ m³

Berechnung NHK₂₀₁₀ über Gesamtobjekt

Baupreisindex 2000 – 2010, BPI = 116,1 (Quelle statistisches Bundesamt)

Baunebenkosten BNK = 10 %

BRI: 2.600 m³

BGF: 870 m²

NHK₂₀₁₀ = 2.600 m³ * 60 €/ m³ / 870 m² BGF * 1,10 * 1,161 = 229 €/ m²

NHK₂₀₁₀ = 230 €/ m² BGF

Baupreisindex: BPI₂₀₂₂ = 153,3 %

Alterswertminderung:

Nutzungsdauer: 80 bis 100 Jahre, Ansatz 100 Jahre

Entsprechend Baualter keine Restnutzungsdauer mehr gegeben

Ansatz analog Wohnhaus mit

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Lineare Wertminderung - Alterswertminderungsfaktor: AWM = 100/ 100 * 20 = 0,20

b) Zwischenbauten

Berechnungsansatz analog in Anlehnung an Ross/ Brachmann 29. Auflage

In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz in Anlehnung an

- Stallgebäude mit Futterboden, siehe Lit. S. 266/267 bzw. Lagergebäude S. 274/ 275

Ein- und zweigeschossig mit Satteldach, massiv und Fachwerkkonstruktion Holzbalken- oder Kappendecken, entsprechend Ausstattung jeweils NHK2000 = 77 bis 88 €;

Ansatz NHK₂₀₁₀ = 85 €/ m³

Berechnung NHK₂₀₁₀ über Gesamtobjekt

Baupreisindex 2000 – 2010, BPI = 116,1 (Quelle statistisches Bundesamt)

Baunebenkosten BNK = 10 %

BRI gesamt: 595 m³

Gesamt BGF: 273 m²

NHK₂₀₁₀ = 595 m³ * 85 €/ m³ / 273 m² BGF * 1,10 * 1,161 = 237 €/ m²

NHK₂₀₁₀ = 240 €/ m² BGF

Baupreisindex: BPI₂₀₂₂ = 153,3 %

Alterswertminderung:

Ansatz analog Scheune

Nutzungsdauer: 100 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Lineare Wertminderung - Alterswertminderungsfaktor: AWM = 100/ 100 * 20 = 0,20

5. Gebäudesachwert	272.000
6. Bodenwert	18.000
7. Sachwert (ohne Marktanpassung)	290.000

4.2.1.5 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 exponentialen 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 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises.

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 290.000 €

Bodenwertniveau 23 €/ m²

Bodenwertniveau bis 20 €/ m², k = 0,72

Bodenwertniveau bis 40 €/ m², k = 0,85

Gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = ~ 0,74** für Bodenwertniveau 23 €/ m²

4.2.1.6 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 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.

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich, die Ermittlung des Wertabschlages wegen baulicher Mängel und Schäden wird unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk vorgenommen.

Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Tabellenwerte anteiliger Bauwerkskosten nach Ross-Brachmann 29. Auflage – Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil III Pkt. 1.4.5 Tab. 2 – Ein- und Zweifamilienhäuser mittlerer Standard.

BAUTEIL/ GEWERK	KOSTENANTEIL V. H.	SCHADENSANTEIL GESCHÄTZT IN V. H.	INSTAND- HALTUNGS-AUF- AUFWAND
Erd- Maurer-, Beton, Zimmerer-/ Fachwerk Mauerwerk und Fachwerk – Risse, Ausbrüche, Oberflächenschäden, Schornstein	36	5	1,8
Zimmerer - Dachtragwerk Reparaturen Haupthaus und Zwischenbau	8	5	0,4
Dachdecker/ Klempner Dachschalungen, Eindeckung Zwischenbau etc.	6	5	0,3
Rohbau	50		2,5
Putzarbeiten/ Fassade erhebl. Putzschäden, Risse, Ausbrüche, etc. Sanierung Altbau, anteilig Anbau	4	80	3,2
Fenster/ Außentüren Fenster DG und Zwischenbau EG	7	20	1,4
Sonstiger Ausbau im Rahmen Außenbesichtigung nicht feststellbar, nach Einsichtnahme durch Fenster insbes. Zwischenbau erheblicher Bauteilverschleiß, sonst wird allg. Instandhaltungsstau vorausgesetzt - Ansatz 20 %	24	15	3,6
Ausbau	35		8,2
Heizung anteilig	6	20	1,2
Sanitär anteilig	5	20	1,0
Elektro anteilig	4	20	0,8

Installationen	15		3,0
Rundung			0,3
Summe	100		14,0

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert * WMM+S

602.000 € * 0,14 = 84.300 € ~ 84.000 €

2. Nebengebäude

Die Bausubstanz im Bereich der Nebengebäude weist an Außenbauteilen, insbesondere des Daches der Hofscheune, der Wand- und Fassadenkonstruktionen Bauteilschäden wie v. b. auf. Im Weiteren geht der Sachverständige entsprechend der Objektbeschaffenheit ebenfalls von adäquaten Schadensbildern im Innen- und Hofbereich aus, welche mangels Innenbesichtigung jedoch nicht in Augenschein genommen werden konnten. Eine detaillierte Quantifizierung der Einzelschäden kann insofern nicht explizit festgestellt werden.

Der Sachverständige hält hier einen Schadensbeseitigungsaufwand mit einem Pauschalansatz von 5 bis 10 % der Herstellungskosten für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand für angemessen und marktgerecht.

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert * WMM+S

85.000 € / 0,20 (AWM) * (0,05 + 0,10) / 2 = 31.900 € ~ 32.000 €

Ansatz Wertminderung wegen baul. Mängel und Schäden 116.000 €

2. Berücksichtigung der Besonderheiten mangels Zugang zum Wohnhaus und Nebengebäude

Die Eigentümer wurden bereits im Anschreiben des Sachverständigen zur Durchführung des Ortstermins darauf hingewiesen, dass bei Auftreten erheblicher Hindernisse das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen ist.

Da dem Sachverständigen zum Ortstermin eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und somit, mangels einer sachverständigen Prüfung der Objektbeschaffenheit, über den Ausbaugrad, Ausstattung, als auch über den Zustand (incl. baulicher Mängel und Schäden) keine sicheren Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Der Sachverständige bezieht sich hier jedoch auf den Anteil der Ausbauarbeiten und Installationen. Das Verhältnis von Rohbauarbeiten zu Ausbauarbeiten und Installationen wird mit ca. 50/ 50 unterstellt, siehe hierzu Ross/ Brachmann 29. Auflage.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung von 10 % für des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes, jedoch für Ausbau und Installationen entsprechend o. g. Verhältnis angenommen.

Wertminderung: 10 % von 272.000 * 50 % = 13.600 ~ **14.000 €**

Anteil Wohnhaus ~ 10.000

Anteil Nebengebäude ~ 4.000

3. Verkehrslage/ Lärmimmissionen

In Bezug auf die Objektlage unmittelbar zweiseitig angrenzend zur Hauptverkehrsstraße ist gegenüber einer Durchschnittslage von einer Beeinträchtigung der Wohn- und Nutzungsqualität auszugehen. Unter Bezugnahme auf Kleiber, siehe hierzu ‚Verkehrswertermittlung von Grundstücken § 6 ImmoWertV Rn. 151‘ wirken sich Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm, Abgase, Erschütterungen, i. d. R. wertmindernd auf den Verkehrswert eines Grundstücks aus. Eine Ableitung der Wertminderung infolge von Schallpegeln kann mangels vorliegender Erhebungen bzw. Messungen nicht vorgenommen werden. Zur Ermittlung einer immissionsbedingten Wertminderung bezieht sich der Sachverständige in analoger Weise auf Vorgaben nach Dröge ‚Handbuch der Mietpreisbewertung Abschn. D‘ wonach Abschläge für Objekte in Lagen mit erheblichen Lärmimmissionen gegenüber einer Durchschnittslage mit bis zu 10 % in Ansatz gebracht werden.

Der Sachverständige hält in Bezug auf das Bewertungsobjekt hier auf Grund der Mischnutzung mit entsprechendem Anteil an Nebengebäuden einen Ansatz mit 2 % des vorläufigen Sachwertes für angemessen und marktgerecht.

$boG_{LA} = 0,02 * 272.000 € = 5.450 € \sim 6.000 €$

Anteil Wohnhaus ~ 4.000

Anteil Nebengebäude ~ 2.000

3. Gesamtansatz boG

WboG = 116.000 + 14.000 + 6.000 € = 136.000 €

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale von gerundet **136.000 €** für angemessen.

4.2.1.7 Sachwertberechnung

1. Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	290.000
2. Marktanpassung Sachwertfaktor 0,74	~ 215.000
3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./ 136.000
4. Sachwert	79.000

Nutzflächenbezogener SW-Anteil:

- Anteil Wohnhaus:

$$(187.000 \text{ SW}_{\text{Whs}} + 12.000 \text{ BW-Anteil}_{\text{Whs}}) * 0,74 \text{ SWF} - (82.000 + 10.000 + 5.000) \text{ boG} = 50.000 \text{ €}$$

- Wohnfläche 300 m², EG/ OG

- SW_{NF} = 50.000 € / 300 m² = ~ 170 €/ m² Wfl. incl. boG

4.2.2 Nutzungsvariante 2 – Objektnutzung nach Modernisierung

Das Berechnungsverfahren wird hier nur für das Wohnhaus/ Haupthaus mit Zwischenbau durchgeführt, für die Nebengebäude sind diesbezügliche Betrachtungen nicht zielführend bzw. wären diese von nicht quantifizierbaren Unwägbarkeiten betroffen.

4.2.2.1 Ermittlung Berechnungsgrundlagen

Normalherstellungskosten Wohnhaus

Hierbei ist als Berechnungsgrundlage zunächst von einem fiktiven Sanierungszustand auszugehen, wobei die erforderlichen Sanierungsaufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dann wertmindernd in Betracht zu ziehen sind.

Der Sachverständige geht von einer Nutzung analog Bestand ohne Ausbau DG aus. Das Berechnungsverfahren wird hierbei analog zu v. g. Betrachtung im Bestand ausgeführt, betreffende Parameter wie NHK, Restnutzungsdauer und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entsprechend angepasst.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.
Ermittlung Ausstattungsstandard nach ‚fiktiver‘ Sanierung nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

	Wägungs- anteil	Standardstufe					Gesamtanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände Fachwerk und Mauerwerk, jedoch teilw. Aufwertung Dämmung im Zuge Modern.	23	0,50	0,50				34,5
Dach Vorh. Ziegeldeckung ohne Dämmung, Bestandskonstruktion - keine Mod.-maßnahmen	15		1,0				30,0
Fenster/ Außentür Vorh. Kunststoff- und Holzfenster Kunststoffaußentür, Erneuer. Altbestand	11		0,8	0,2			24,2
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, im EG teilw. massiv, einf. Putz, Teilern. Putz und Türen	11		0,6	0,4			26,4
Deckenkonstr./ Treppen Holzbalkendecke, ggf. Kappendecke im Keller, urspr. Treppen - Teilmod. Treppen	11		0,8	0,2			24,2
Fußböden Erneuer. im Zuge Modern. mit herk. Beläge, teilw. Fliesen	5		0,2	0,8			14,0

Sanitäreinrichtungen Teilmod. zeitgem. Standard	9			1,0			27,0
Heizung Erweiterung und Teilmod. Heizung erforderlich	9			1,0			27,0
Sonstige techn. Ausstattungen Teilern. erforderlich	6			1,0			18,0
Summe	100	100	200	300	400	500	225 ~ Stufe 2,3

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

1. Wohnhaus Grundansatz

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.32 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert – Anteil 60 %

Stufe 2,3 NHK₂₀₁₀ ~ 720 €/ m² BGF

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.12 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, unterkellert – Anteil 40 %

Stufe 2,3 NHK₂₀₁₀ ~ 665 €/ m² BGF

Anpassung des Berechnungsansatzes

a) Anpassung Drempelzuschlag

Lt. Vorgabe Gutachterausschuss zu Modellparameter Sachwertfaktoren 3 bis 4 %, da DG nicht ausgebaut, Ansatz 1,5 %.

b) Berechnung NHK 2010

$$\text{NHK} = (1 + 0,015) * (0,6 * 720 \text{ €/ m}^2 + 0,4 * 665 \text{ €/ m}^2) = 708 \text{ €/ m}^2$$

→ NHK₂₀₁₀ = 710 €/ m²

2. Zwischenbau

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.32 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert

Stufe 2,3, NHK₂₀₁₀ = 720 €/ m² BGF

Anpassung des Berechnungsansatzes

a) Anpassung wegen Anbau

Abschlag 20 %, wegen Einsparung Abschlusswand und innere Erschließung siehe hierzu Kleiber Syst. Darst. Sachwertverf. Rn298 ff

b) Berechnung NHK 2010

$$\text{NHK} = (1 - 0,2) * 720 \text{ €/ m}^2 = 576 \text{ €/ m}^2$$

→ NHK₂₀₁₀ = 580 €/ m²

3. Berechnung gesamt NHK 2010

$$\text{NHK} = (493 \text{ m}^2 * 710 \text{ €/ m}^2 + 135 \text{ m}^2 * 580 \text{ €/ m}^2) / 628 \text{ m}^2 = 682 \text{ €/ m}^2$$

→ NHK₂₀₁₀ = 680 €/ m²

Besondere Bauteile

Kein gesonderter Ansatz

Nutzungsdauer

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer

Standardstufe 2 bis 3 → GND = 67 Jahre

Ansatz: **70 Jahre**

Baupreisindex

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

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

- BPI_{2022/2015} = 138,1 %

→ **BPI_{2019/2010} = 138,1/ 0,901 = 153,3 %**

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.

Wohnhaus

- Baualter, fikt. 50 Jahre, bei RND 20 Jahre lt. Berechnung im Bestand

Ermittlung verlängerte Restnutzungsdauer infolge erforderlicher Objektsanierung zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit

Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge auszuführender, für die Herstellung der Nutzungsfähigkeit erforderlicher, Sanierungs- und 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.

Im Falle der zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit erforderlichen Objektsanierung ist von einer überwiegenden Modernisierung auszugehen. Hiernach ist folgender Modernisierungsgrad zuzuordnen:

Modernisierungsgrad 4 (13 Punkte)/ überwiegend modernisiert

– RND = 42 Jahre, bei Baualter 50 Jahre und GND 70 Jahre

→ RND, Ansatz: 42 Jahre
Alter fiktiv: 28 Jahre
Lineare Wertminderung: $100/70 * 42 = 0,60$ ~ 60 %
Alterswertminderungsfaktor: ~ 40 %

4.2.2.2 Sachwertermittlung

Berechnung vorläufiger Sachwert

Wohnhaus/ Wirtschaftsgebäude				
1. Wohnhaus (im sanierten Objektzustand)				
1.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten				
Baukosten	BRI m ³	BGF m ²	Normal-Herst. Eur/ m ²	Ges.-Kosten Eur
	1.620	628	680	427.000
Besondere Bauteile				. / .
Herstellungswert 2010				427.000
Baukostenindex				1,533
Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag				655.000
1.2 Wertminderungen				
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) Methodik linear 655.000 *				262.000
				0,40
1.3 vorl. Gebäudesachwert				393.000
2. Bodenwert anteilig Haupthaus				12.000
3. Sachwert (ohne Marktanpassung)				405.000

Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

vSW vorl. Sachwert = 393.000 €

Bodenwertniveau 23 €/ m²

Bodenwertniveau bis 20 €/ m², k = 0,64

Bodenwertniveau bis 40 €/ m², k = 0,73

Gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = ~ 0,67** für Bodenwertniveau 23 €/ m²

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sanierungsaufwand Wohnhaus und Zwischenbau

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

Sanierungsaufwand zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit als Objektsanierung und Instandsetzung:

Der Sachverständige ermittelt den Sanierungsaufwand unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der bauteil- bzw. gewerkbezogenen Sanierungsanforderung.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 104/21

GRUNDSTÜCK MIT WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDEN, HAUPTSTRAßE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN,
GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 127

Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Tabellenwerte anteiliger Bauwerkskosten nach Ross-Brachmann 29. Auflage – Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil III Pkt. 1.4.5 Tab. 2.

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

Bauteil/ Gewerk	Kostenanteil v. H.	Sanierungsanteil geschätzt in v. H.	Sanierungs-aufwand
Erd- Maurer-, Beton, Zimmerer-/ Fachwerk Tragkonstruktionen, Außenwände, etc.	37	25	9,3
Zimmerer- Dachtragwerk Ggf. Reparaturen	8	15	1,2
Dachdecker/ Klempner Reparaturen, ggf. Rinnen, Fallrohre, Ortgang, Anschlüsse	7	15	1,1
Rohbau	52		11,6
Putzarbeiten/ Fassade Komplettsanierung	4	100	4,0
Putzarbeiten – innen überwiegend	5	75	3,8
Trockenbau komplett	3	100	3,0
Fenster/ Außentüren anteilig	7	50	3,5
Tischler innen komplett	3	100	3,0
Fliesen komplett	3	100	3,0
Estrich/ Dielen überwiegend	2	75	1,5
Treppen und Metallbauarbeiten anteilig	3	50	1,5
Bodenbeläge komplett	2	100	2,0
Maler komplett	3	100	3,0
Ausbau	35		28,3
Heizung überwiegend	5	70	3,5
Sanitär Ausstattung und anteilig Leitungen	5	70	3,5
Elektro komplett	3	100	3,0
Installationen	13		10,0
Rundung			0,1
Summe	100		50,0

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 Spannbreite unterlegen.

Der Sanierungsaufwand ist unmittelbar aus den Herstellungskosten zu ermitteln. Dieser ist jedoch im Vergleich zu Neubaukosten deutlich höher, dies ist unter anderem mit den zusätzlichen Kosten des Ausbaus der Bestandsbauteile zu begründen. Nach Kleiber, siehe hierzu ‚Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil IV § 8 Immo WertV Rn 238 ff‘ lässt sich bezogen auf das Gesamtbauwerk ein gewichteter Mehraufwand von ca. 10 bis 20 % feststellen.

Der Sachverständige hält in Bezug auf das Bewertungsobjekt einen Ansatz mit 15 % für angemessen

Faktor für Herstellungsaufwand im Bestand: $F_B = 1,15$

$$K_S = F_B * K_{\text{Seinzel}} * HK^1)$$

$$K_S = 1,15 * 0,50 * 655.000 \text{ €} = 377.000 \text{ €} \sim 380.000$$

¹⁾ Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag aus SW-Berechnung

Dies entspricht einem wohnflächenbezogenen Sanierungsaufwand von:

SAW = 380.000 € / 300 m² Wfl. (EG/ OG) ~ 1.265 €/ m², welcher nach Kleiber Teil IV § 8 ImmoWertV Rn 436 bezogen auf den Bewertungszeitraum 2022 einer hier ausgewiesenen Bauzustandsnote ‚ausreichend‘ mit einem durchschnittlichen indizierten Kostenaufwand von ca. 750 bis 1.500 €/ m² zugeordnet werden kann, so dass sich der objektbezogene Sanierungsaufwand in dieser Spanne einordnen lässt, in Bezug auf die Gesamtnutzfläche incl. Unterkellerung und Dachboden jedoch im mittleren bis unteren Wertebereich darstellt.

2. Berücksichtigung der Besonderheiten mangels Zugang zum Wohnhaus und Nebengebäude

Ein diesbezüglicher Ansatz wird hier nicht in Ansatz gebracht, da evtl. Unwägbarkeiten mit dem erforderlichen Sanierungsaufwand abgegolten sein dürften.

3. Gesamtansatz bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

boG = 380.000 €

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden sowie die Kostenhöhen bzw. die Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs nicht explizit abgeleitet werden kann.

Sachwertberechnung

	Wertangaben in €
1. Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	405.000
2. Marktanpassung Sachwertfaktor 0,67	~ 271.000
3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	380.000
4. Sachwert	Negativwert

Fazit

Entsprechend o. a. Berechnung ist festzustellen, dass sich ein verbleibender Sachwert unter Berücksichtigung der Nutzungsvariante mit durchzuführender Objektmodernisierung für das Bewertungsobjekt nicht darstellen lässt. Ungeachtet der bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich des Modernisierungsaufwandes, der fiktiven Berechnungsansätze hinsichtlich Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, etc. dürfte sich selbst bei einer gewissen Relativierung der Berechnungsergebnisse dem Grundsatz nach kaum ein positiver Sachwert ermitteln lassen, ggf. eine Annäherung an eine Neutralität des Wert- Aufwand- Verhältnisses einstellen.

5. Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren mit zwei Berechnungsszenarien betrachtet.

1. Sachwert unter Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes unter Weiternutzung des Objektbestandes mit begrenzter Restnutzungsdauer
→ **SW 79.000 €**
2. Sachwert unter Berücksichtigung Objektsanierung, hier jedoch nur Betrachtung Haupthaus ohne Nebengebäude
→ **SW Negativwert (Unwert)**

Da es sich bei der zu bewertenden Immobilie um ein Objekt mit vorrangiger Eigennutzung handelt, war der Verkehrswert nach der Methodik des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Zusätzliche Berechnungsmethoden nach dem Ertragswertverfahren erachtet der Sachverständige, insbesondere auch unter Berücksichtigung des sanierungsbedürftigen Objektzustandes sowie unzureichender Möglichkeiten ertragswirtschaftlicher Betrachtungen der Nebengebäude hier nicht als zielführend.

Zur Gewährleistung einer weiteren Objektnutzung besteht im Rahmen der Sachwertbetrachtung die Möglichkeit einer Nutzung im Bestand unter Behebung des Instandhaltungsstaus mit einer dem Alter entsprechender Restnutzungsdauer bzw. unter Durchführung einer Objektsanierung entsprechend zeitgemäÙer Ausstattung, hier jedoch mit verlängerter Restnutzungsdauer. Bei Untersuchung beider Nutzungsvarianten lässt sich jedoch nur bei Nutzungsvariante 1 ein positiver Wert darstellen, während die Nutzungsvariante 2 hier einen Negativwert bzw. Unwert erzeugt und somit informativen Charakter trägt. Insofern ist zur Ableitung des Verkehrswertes hier die Betrachtung nach Nutzungsvariante 1 maßgebend.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse können Vergleichswerte aus Immobilienangeboten herangezogen werden. Der Sachverständige wählt hierbei Angebote aus Internetveröffentlichungen der Anbieter „Immonet“ bzw. „ImmobilienScout“ sowie Immobilienangebote von Kreditinstituten. Jedoch konnten wegen der Objekteigenart nur begrenzt Vergleichsobjekte ermittelt werden. Für adäquate Objekte, hier Bestandsbauten ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen mit Sanierungsbedarf bzw. erheblichen Sanierungsbedarf konnten im regionalen ländlichen Bereich Wartburgkreis, Unstrut-Hainich- Kreis sowie LK Gotha nach Auswertung von sieben Verkaufsobjekten als Bauernhäuser mit Stallung, Scheunen bzw. sonstigen Nebengebäuden der Baujahre 1880 bis 1949 zwischen 45.000 und 110.000 € bzw. im Mittel 68.000 € recherchiert werden.

Insofern erachtet der Sachverständige den ermittelten Ansatz des Bewertungsobjekts mit 79.000 € als angemessen und marktgerecht.

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

**GRUNDSTÜCK MIT WOHNHAUS
UND NEBENGEBÄUDEN
EHM. GASTSTÄTTE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG
HAUPTSTRAßE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN
GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE
GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLST. NR. 127**

auf

79.000,00 Euro

(in Worten: - Neunundsiebzigttausend -)

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.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige ist davon ausgegangen, dass Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) nicht vorhanden sind.

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

Wasungen, den 04.05.2022

.....
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
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Darstellung Übersichtsplan
 - 5.2 Darstellung Haupthaus/ Wohnhaus
 - 5.3 Darstellung Zwischenbau
 - 5.4 Darstellung Darstellung Scheune
 - 5.5 Darstellung Garage
 - 5.6 Darstellung Nebengebäude
- 6 Fotodokumentation