

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

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

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wochenendhaus (Naherholungsgrundstück) und sonstig genutztes Grundstück
36433 Bad- Salzungen/ OT Kloster, Am Frankenstein 13
u.a.**



VERKEHRSWERTE: siehe Seite 24

Aktenzeichen: 42 K 13/ 22

zum Bewertungsstichtag: 01.12.2022

Das Gutachten umfasst 34 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1. Wohnlage
- 3.2. Rechtliche Gegebenheiten
- 3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. Wochenendhaus
 - 4.1.1. Funktionelle Nutzung
 - 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.2. Garage (Flurstück 201/ 1)
- 4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT

- 5.1. Allgemeines
- 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
- 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes
 - 5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
 - 5.3.3.1. Wochenendhaus
 - 5.3.3.2. Bauliche Außenanlagen
 - 5.3.3.3. Besondere Bauteile
 - 5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.3.5. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert (Wochenendhaus)
 - 5.3.3.7. Garage (Flurstück 201/1)
 - 5.3.3.8. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes (Garage)
 - 5.3.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert (Wochenendhaus)
- 5.4. Verkehrswerte

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Eisenach mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 03.11.2022 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 01.12.2022. **Eine Teilnahme der Schuldnerin am Ortstermin erfolgte nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keinerlei befördernde Unterlagen übergeben worden. Aufgrund der Nichtanwesenheit der Schuldnerin und damit der Nichtgewährung der inneren Zugänglichkeit erfolgt die Bewertung der Gebäudebereiche nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie der Informationen unbeteiligter Dritter gewichtet übernommen. **Die Informationen zum Bauplanungsrecht (Pkt. 3.2.) sind besonders zu beachten!**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wochenendhausgrundstück, und sonstig genutztes Grundstück
Ort:	36433 Bad Salzungen/ OT Allendorf- Kloster
Straße/ Hausnummer:	Am Frankenstein 13
Eigentümer:	siehe Grundbuch:
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Allendorf- Kloster, Grundbuchblatt 310
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flurstück 210/ 16 mit 1 590 m ² Flurstück 201/ 1 mit 30 m ² Flurstück 201/ 2 mit 1 336 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5, 99817 Eisenach Aktenzeichen: 42 K 13/ 22
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	01.12.2022
Bewertungsstichtag:	01.12.2022
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Wartburgkreis vom 01.01.2022 * Bundesbaupreisindex vom III. Quartal 2022 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * zuständiger Wasser und Abwasserverband

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme des Objektes (soweit möglich) beim Ortstermin.

Auftragsgemäß erfolgten vor Ort keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfung, ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Schäden beauftragt. Eine Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen bzw. eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigendes Baumaterial wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wurden weder die Zulässigkeit noch die Funktionsfähigkeit aller anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen überprüft. Die Beurteilung von Schadensursachen und deren Sanierungskosten sind nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens. Es werden lediglich Annahmen getroffen, für die sachverständigenseits keine Haftung übernommen wird.

Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.

Sollte ein zu bewertendes Objekt nicht bzw. nicht vollständig zugänglich sein, werden durch Unterzeichnenden Annahmen und Festlegungen getroffen, von denen Abweichungen zum tatsächlichen Ausstattungsgrad möglich sind, die aber aufgrund der Nichtgewährung der Zugänglichkeit des Objektes nicht exakt nachzuvollziehen waren, so dass eventuelle werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden konnten und nicht zu Lasten des Unterzeichnenden gehen!

Eine Bodenuntersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. unterirdische Leitungen war nicht Gegenstand des Wertgutachtens. Unterzeichnender geht somit von der Freiheit des Grundstücks auf anstehende Altlasten aus, so dass die Bewertung ohne Berücksichtigung der möglichen Kosten und Nachteile durch Altlasten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist hier ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen, allerdings aus Beurteilung des Unterzeichnenden zunächst entbehrlich.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt, eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Nicht besonders erwähnte Bauteile oder Ausstattungsgegenstände sind für die Wertermittlung ohne wesentliche Bedeutung (werden als nicht wertrelevant bzw. wertneutral angesehen).

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

3.1. Wohnlage

Großräumige Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Südthüringer Raum.

Kommunale Einordnung:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Stadt Bad Salzungen, im Ortsteil Allendorf- Kloster, einem ländlich geprägten Gemeindebereich. Bis zur Kreis- und Kernstadt Bad Salzungen beträgt die Entfernung ca. 2 km. Neben der Kernstadt besteht die Stadt aus den weiteren Ortsteilen Tiefenort, Wildprechtroda, Kaltenborn, Langenfeld, Hohleborn, Oberrohn, Unterrohn, Dönges, Hämbach, Frauensee, Ettenhausen an der Suhl, Etterwinden, Gräfen-Nitzendorf, Gumpelstadt, Kupfersuhl, Möhra, Waldfish und Witzelroda. Zum Ortsteil Kaltenborn gehören die Sorghöfe, zu Frauensee das Dorf Springen sowie die Kleinsiedlungen Knottenhof, Möllersgrund und Schergeshof, zu Oberrohn gehören Hüttenhof und Röhrigshof sowie zu Tiefenort Weißendiez. Zu Ettenhausen gehört die Kleinsiedlung Hetzeberg. Zu Kupfersuhl gehört der Weiler Wackenhof. Zu Witzelroda gehört Neuendorf.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke selbst liegen im bebauten Ortsrandbereich von Bad Salzungen, im OT Allendorf- Kloster, wobei sich die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung in zentraler Lage befinden. Die Wohnlage kann insgesamt unter Würdigung der großräumigen, wie auch der örtlichen Struktur mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden. Die umliegenden Grundstücke werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser charakterisiert.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist der Ort über Landstraßen I. und II. Ordnung sowie direkt über die Bundesstraße B 62, welche auch die Anschlussstrecke an die Autobahn A 4 (Dresden- Eisenach) bildet. Eisenach mit ca. 50 000 Einwohnern, als größtes Siedlungszentrum im westthüringischen Raum, ist über die Bundesstraße B 84 zu erreichen und ca. 35 km von Bad Salzungen entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Das Gebiet um Bad Salzungen wurde in der Vergangenheit traditionell durch den Kalibergbau geprägt, wobei der nahe gelegene Ort Merkers hier ehemals einen Hauptstandort dieses Industriezweiges darstellte. Allerdings kam dieser Beschäftigungszweig nahezu zum Erliegen. Bedingt durch den Strukturwandel in Industrie, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe entwickeln sich auch in den ehemaligen Bergbauregionen neue Ansiedlungen bzw. finden Umwandlungen bisheriger Betriebe statt. In Bad Salzungen haben somit einige klein- und mittelständige Handwerksbetriebe sowie kleinere Dienstleistungsunternehmen Fuß gefasst, wobei diese aber nur einen geringen Anteil der Beschäftigungsstruktur abdecken.
Ortsbild:	Ortsbereich mit ländlichem Charakter
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und

zukünftigen Nutzung zur Folge hätten, allerdings befindet sich in der Nähe ein Sendemast. Die Grundstücke befinden sich in steiler Hanglage.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden.
Bauplanungsrecht:	Die Rechtsgrundlage der Zuordnung des Grundstückes in den Außenbereich unter Beachtung von § 35 BauGB lässt gegenwärtig eine Nutzung der Grundstückes und Gebäudes als Dauerwohnsitz nicht zu! Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt somit gegenwärtig nicht vor. Damit ist eine Beurteilung des Grundstückes unter Beachtung der Auflagen (wie im Schreiben vom Landratsamt des Wartburgkreises vom 25.09.2023 definiert, mit Beseitigung der Einfriedungen, Ablagerungen) nur für die zeitweise Nutzung (Wochenendhaus-, Garten- und Freizeitnutzung) ohne Dauerwohnsitz möglich. Die Weiternutzung als „Gartenhaus“ ist auch an Auflagen gebunden, wie die Beseitigung der Ablagerungen und die 2m-3m hohe Einfriedung auf dem Grundstück. Ein potenzieller neuer Erwerber des Grundstückes wäre somit Rechtsnachfolger der im ordnungsrechtlichen Verfahren definierten Auflagen!
Bauordnungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Gartenhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt unter Beachtung der baurechtlichen Auflagen
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für das bebaute Grundstück kein Eintrag gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, erschlossenes Bauland. Das unbebaute Grundstück als Mischwaldfläche ist nicht erschlossen, liegt aber an einem Straßenraum.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge bzw. nichtsteuerliche Abgaben anstehen (nach Auskunft der Stadt Bad Salzungen).

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
-----------------	---

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück Flurstück 210/ 16 hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort in nachvollzogen. Das Flurstück 201/ 1 ist komplett mit einer Garage überbaut und hat eine rechteckförmige Grundrissform. Das unbebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform und wird gegenwärtig forstwirtschaftlich genutzt.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie der bebauten Grundstücke kann im unmittelbaren Bereich der Bebauung als relativ eben bezeichnet werden (es wurde ein Plateau geschaffen). Die Freiflächen und das Grundstück Flurstück 201/ 2 sind als stark hängig zu bezeichnen, wobei die Geländelinie nach Westen bzw. Süd- Westen fällt.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Flurstück 210/ 16 wurde nach Rodung eines Teils des Mischwaldes ein freistehendes Gebäude und auf dem Flurstück 201/ 1 eine Garage errichtet.
Erschließung:	Das höherwertig bebaute Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen vermutlich über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation. Abwasserseitig ist allerdings nicht der Stand der Technik hergestellt. Es besteht noch eine offene Beitragspflicht für die nachhaltige Nutzung! Es sind noch offene Forderungen des Wasser-und Abwasserverbandes Bad-Salzungen relevant.
Straßenausbau:	Die stark ansteigende erschließende Straße „Am Frankenstein“ dient für alle drei Grundstücke der An- und Auffahrt und ist einfach ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Auf dem Naherholungsgrundstück sind zwei Stellplätze, auf dem Flurstück 201/ 1 ist eine Garage vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen des bebauten Grundstücks (Flurstück 210/ 16) sind in einem einfachen, gegenwärtig teils verwilderten Zustand. Der Zugang zum Haus ist befestigt. Hinter dem Gebäude befindet sich ein Plateau als Terrassenplatz. Das Grundstück ist eingefriedet und tlw. als kleiner Mischwaldbereich vorhanden. Nördlich wird der Hang durch eine Stützmauer abgefangen. Auf dem Flurstück befindet sich noch ein alter Holzschuppen. Das Flurstück 201/ 1 ist fast komplett mit einer Garage überbaut, so dass nur geringfügige Freiflächen vorhanden sind. Das Flurstück 201/ 2 ist nicht eingefriedet und stellt eine Mischwaldfläche dar, die tlw. als starker Hang vorhanden ist.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wochenendhaus

Die Beschreibung der Bebauung erfolgt nach äußerer Inaugenscheinnahme, zur funktionellen Ordnung und baukonstruktive Beschreibung sind keine Angaben möglich.

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in Massivbauweise errichtet wurde. Es wird unterstellt, dass alle notwendigen Wohnräume für ein Einfamilienhaus vorhanden sind. Das Baujahr ist unbekannt. Es wird giebelseitig erschlossen. Das Gebäude grenzt im Süden unmittelbar an die Stützmauer.

Erdgeschoss:	keine Angaben möglich
Obergeschoss:	keine Angaben möglich
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.1. Funktionelle Nutzung

Aufgrund der Nichtgewährung der Zugänglichkeit können keine gesicherten Angaben gemacht werden. Es wird unterstellt, daß alle Funktionen zur Nutzung als Einfamilienhaus vorhanden sind.

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung Wochendhaus

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Fassadenvollwärmeschutz
Dachkonstruktion:	flach geneigtes Satteldach mit Bitumenbahneindeckung, Anbau im Hinterraum mit Flachdach und Bitumenpappeindeckung
Decken:	vermutlich massive Decken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Eingangstüren aus Aluminium zu Innentüren sind keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbe- handlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Zentralheizung (Wärmepumpe)

Sanierungsleistungen: Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Augenscheinlich wurden keine Sanierungsleistungen durchgeführt.

4.2. Garage (Flurstück 201/ 1)

Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden!

Die Einzelgarage ist in Massivbauweise errichtet worden. Sie ist außen verputzt und hat ein zweiflügliges Holztor. Das Flachdach -vermutlich als einfache Holzkonstruktion- ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Vermutlich wurde die Garage in den siebziger Jahren errichtet. Zum Ausbau bzw. zu Schäden und Mängeln sind keine gesicherten Angaben möglich.

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besondere Bauteile: Balkon

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl nach der **äußeren Inaugenscheinnahme** mit „durchschnittlich“ eingeschätzt. Zum Ausbau-/ Fertigungszustand bzw. zu Schäden und Mängeln können aufgrund der Unzugänglichkeit keine Angaben gemacht. **Der äußere Eindruck und lokale Schäden lassen darauf schließen, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf vorhanden ist!**

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes:

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

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

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

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

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

Bodenrichtwert:

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

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens**ImmoWertV 021:**

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

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

- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind:

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

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrages und
 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert
- zu beachten.

Einflussfaktoren**Ertragsverhältnisse:**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag:

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

Marktüblich erzielbare Erträge:

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

Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Mit der Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbenannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32, Absatz 3) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen sie ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzfläche und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (=wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - von Hundert des Rohertrages p.a. - für die

Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, das Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigen Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis (nach ImmoWertV2021, § 32 Absatz 4) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallwagnis ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/ gemischt genutzten Grundstücken
- 0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)
- bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel- Kremner- Weyers a.a.O. u.a.)

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

Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:

Der Liegenschaftszinssatz (nach ImmoWertV2021, § 21 und § 33) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von § 12 Absatz 3 der geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt!

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, in denen bauliche Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist (nach § 4 Abs.1- 3 ImmoWertV2021) die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe „technische Restlebensdauer“ und „wirtschaftliche Restlebensdauer“ zu unterscheiden. Im Normalfall ist die „technische Lebensdauer“ länger als die „wirtschaftliche Nutzungsdauer“ und diese ist nur solange möglich, wie es die „technische Lebensdauer“ zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die „technische Lebensdauer“ beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben. Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/- Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten

Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Für die Angabe eines Bau- bzw. Herstellungsjahres gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten:

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

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

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

Die ImmoWertV2021 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen an den Wertermittlungsstichtag.

Baunebenkosten:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt, das heißt, als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass für Gebäude die modernisiert wurden, von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden kann. Eine unterlassene Instandhaltung verringert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 37 Abs. 3 ImmoWertV2021) und sonstigen Anlagen werden im Normalfall nach Erfahrungssätzen bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

5.2.4. Methodik der Marktanpassung**Objektspezifische Marktanpassung:**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungsmietrechtliche Bindungen) werden nach § 7 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV2021 zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Verkehrswert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung:

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

Nach Kleiber - Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

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

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

Marktanpassung Folgerung:

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

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

5.3. Wertermittlung**5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens****Verkehrswertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/ Marktwert mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

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

5.3.2. Ermittlung der Bodenwerte

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Wartburgkreises** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Bad Salzungen (Stichtag 01.01.2022) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Allendorf- Kloster zum Stichtag 01.01.2022 ein **Bodenpreis von 0,55 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Das **Flurstück 210/ 16** wurde mit einem Gebäude in der Größe eines Einfamilienhauses bebaut, darf aber nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden, sondern nur als Gartenhaus!

Im Gebiet der Stadt Bad Salzungen bzw. in den Randgebieten sind für Grundstücke für den Bereich der Freizeitanlagen (Gartennutzung mit Bebauung) Bodenpreise von **5,00 €/ m²- 11,00 €/ m²** ermittelt.

Nach freier sachverständiger Würdigung halte ich den Ansatz an der oberen Breite der Spanne erzielbarer Preise für Freizeitgartenbereiche für das Bewertungsgrundstück mit **11,00 €/ m² für den Plateaubereich mit einer Teilfläche (Vorderraum) von ca. 500 m² für angemessen.**

Für die restliche Fläche (hier Mischwald aus Birken, Eichen, Ahorn, Buchen, Alter 40- 120 Jahre) werden 10 % des Bodenpreises des Vorderraumes, somit **1,10 €/ m²** angesetzt

Damit werden der forstliche Bodenwert und der Bestandwert abgegolten.

Bodenwert:

Flurstück 210/ 16:

$$1\,590\text{ m}^2 - 500\text{ m}^2 = 1\,090\text{ m}^2$$

500 m ²	*	11,00 €/ m ²	5 500,00 €
1 090 m ²	*	1,10 €/ m ²	1 199,00 €

6 699,00 €

gerundet:

6 700,00 €

Für die beiden **Flurstücke 201/ 1 und 201/ 2** wurde ein **Bodenpreis von 38,00 €/ m²** ermittelt. Das Flurstück 201/ 1 ist mit einer Garage bebaut. Aufgrund des Erschließungszustandes und der Nutzungsmöglichkeit werden nach sachverständiger **Wichtung 50 %** des Bodenpreises angesetzt.

Das **Flurstück 201/ 2**, welches überwiegend einen Mischwald (Eichen, Buchen, Ahorn, im Bestand) im Hangbereich darstellt, weicht erheblich vom Richtwertgrundstück ab. Durch die überwiegende Nutzung mit Mischwaldbestand im Hangebereich und eingeschränkte hochwertige Nutzung ist ein Ansatz von **10 % des Bodenrichtwertes** nach freier sachverständiger Schätzung als angemessen anzusehen (nur geringe „nutzbare Plateauebene“ entlang der Straße).
Damit werden der forstliche Bodenwert und der Bestandswert abgegolten.

Bodenwerte:

Flurstück 201/ 1:

$$30 \text{ m}^2 * 38,00 \text{ €/ m}^2 * 0,5 = 570,00 \text{ €}$$

gerundet: 600,00 €

Flurstück 201/ 2:

$$1\,336 \text{ m}^2 * 38,0 \text{ €/ m}^2 * 0,10 = 5\,076,00 \text{ €}$$

gerundet: 5\,100,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

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

5.3.3.1. Wochenendhaus

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 – Naherholungsbau gewichtet als „Wohnhaus“

EG-OG: gerundet: 229,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 1.33

„gewichtet Einfamilienhaus“, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Neubau: Standardstufe 2,7: 961,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“
Berücksichtigung der Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl III. Quartal 2022,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)
zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100 somit:

151,0 * 1,1104 = 167,67 (Wohngebäude)

961,00 € / m² * 167,67 / 100

= 1 611,30 € / m²

gerundet: **1 611,00 € / m²**

Gebäudeherstellungswert:

229 m² * 1 611,00 € / m² = **368 919,00 €**

Standardstufe 2,7 für die GND: 80 Jahre
 (somit unter Berücksichtigung der Annahmen
 und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
 nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)
 Baujahr: unbekannt, zu Sanierungsleistungen sind keine
 gesicherten Angaben möglich
 Mindestrestnutzungsdauer: **25 Jahre** (hier angesetzt-geschätzt)

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 69,0 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 69,00 v.H.

- 254 554,11 €

 114 364,89 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

114 000,00 €

5.3.3.2. Bauliche Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der **vorliegenden Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst**. Zu den baulichen Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem Grundstück.

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.3. Besondere Bauteile

Es sind besondere Bauteile (Außentreppen, Balkon) zu berücksichtigen. Der **Restwert** wird nach freier sachverständiger Würdigung auf 3 000,00, € geschätzt.

Sachwert der besonderen Bauteile: 3 000,00 €

5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes

Sachwert der baulichen Anlage:

Gebäude: 114 00,00 €

besondere Bauteile: 3 000,00 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

Bodenwert: 6 700,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 123 700,00 €

5.3.3.5. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)**

Die nicht mögliche innere Einsehbarkeit der Baulichkeit macht eine exaktere Beurteilung des Instandsetzungsaufwandes bzw. „Renovierungsstaus“ unmöglich.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes !** ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die**

allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären. Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Naherholungsgebäude auf ca. 16 000,00 €** (ca. 160 m² Wohn-/Nutzfläche * 100,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt. **Für den Rückbau der Toranlage, Aufschüttungen und Einfriedungen werden geschätzt 15 000,00 € berücksichtigt.**

5.3.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert (Wohnhaus)**Sachwert der baulichen Anlage:**

Gebäude:	114 000,00 €
besondere Bauteile:	3 000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	6 700,00 €
vorläufiger Verfahrenswert:	123 700,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Wartburgkreis 2022 sind entsprechend der Nutzungsform **keine Sachwertfaktoren** ausgewiesen bzw. ausgewertet. (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ (nicht als Dauerwohnsitz nutzbar) wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von: 0,75 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	92 775,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
abzüglich außergewöhnlicher Renovierungs- und Instandhaltungsstau sowie Rückbau nach Bauauflagen:	- 31 000,00 €
	61 775,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	62 000,00 €

5.3.3.7. Garage (Flurstück 201/ 1)**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3

gerundet: 22,00 m²

gewählt: Typ Kleingarage

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Standardstufe 3: 245,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“abzüglich wegen **20 % Abweichung vom Standard**somit 245,00 €/ m² BGF- 49,00 € = 196,00 €/ m² BGF

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag),

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl Feb. 2022,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100

151,0 * 1,1104 = 167, 67 (Wohngebäude)

196,00 €/ m² * 167,67/ 100= 328,63 €/ m²
gerundet: 329,00 €/ m²

somit:

22 m² * 329,00 €/ m² = **7 238,00 €****Standardstufe 3 für die GND:****40 Jahre**

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen

und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze

nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)

Restnutzungsdauer: geschätzt 10 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 5 428,50 €

1 809,50 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 1 800,00 €****5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem****Sachwert für das Flurstück 201/ 1 (Garage)****Sachwert der baulichen Anlage:**

Garage: 1 800,00 €

besondere Bauteile: 0,00 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

Bodenwert: 600,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 2 400,00 €Im Grundstücksmarktbericht für den Wartburgkreis 2022 sind
entsprechend der Nutzungsform **keine** Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw.

ausgewertet. (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten**und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“****wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des****gegenwärtigen Verkäufermarktes von: 1,00 angesetzt.****marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 2 400,00 €**

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

pauschal abzüglich außergewöhnlicher Renovierungs- und Instandhaltungsstau: **400,00 €****marktangepasster Verfahrenswert (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 2 000,00 €**

5.3.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert (nur als Vergleich!)

Im Allgemeinen wird als Vergleich zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als eine Nutzungseinheit nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare „Wohnfläche“ wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt.

„WOHNFLÄCHE“: **ca. 160 m²**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE DES GRUNDSTÜCKES: 4,00 €/ m² „WOHNFLÄCHE“:

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/22 weist für die Nutzungsform in der Ortslage selbst keine Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

160 m² * 4,00 €/ m² * 12 Monate = 7 680,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Nutzungseinheit (1* 312,00 €) - 312,00 €

Instandhaltung („Wohnung“): 160 m² * 12,20 €/ m² gewichtet - 1 952,00 €

Mietausfallwagnis („Wohnnutzung“) 2 % vom Rohertrag - 153,60 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV): 5 262,40 €

Verzinsung Bodenwert: 3,0 % von 6 700,00 €	-	201,00 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		5 061,40 €
* Barwertfaktor: 17,41 bei n = 25 Jahre, p = 3,0 %,		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		88 118,97 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	6 700,00 €
vorläufiger Ertragswert:		94 818,97 €
<u>Marktanpassungsfaktor</u>		
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „ Marktanpassungsfaktor “ von 0,8 (Berücksichtigung der Mikrolage) angesetzt.		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		75 855,18 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale ImmoWertV2021)		
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:	-	31 000,00 €
Ertragswert:		44 855,18 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:		45 000,00 €

5.4. Verkehrswerte

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung. Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

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

**36433 Bad Salungen/ OT Kloster, Am Frankenstein 13
- Flurstück 210/ 16 -**

zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 der **Verkehrswert**

auf **62 000,00 €**

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

und

für das zu bewertende, **unbelastete Grundstück** in

**36433 Bad Salungen/ OT Kloster, Am Frankenstein
Flurstücke 201/ 1 und 201/ 2 -
(als wirtschaftliche Einheit)**

zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 der **Verkehrswert**

auf **7 100,00 €**

(in Worten: siebentausendeinhundert Euro)

geschätzt.

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich äußerlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Ich verweise nochmal auf die Vorbemerkungen und den Hinweis auf Seite 3 zu der inneren Nichtzugänglichkeit des Wohnhauses und Nichtteilnahme der Eigentümerin am Ortstermin hin!

Unter Berücksichtigung der dargelegten Zusammenhänge vertrete ich die Auffassung, dass der angepasste Verkehrswert in der Bandbreite erzielbarer Preise liegt, trotz der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und der Notwendigkeit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Auflagen.

Meiningen, den 05.01.2024



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -



6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Rechte und Belastungen in der Immobiliwbwertung	Kröll /-Hausmann/-Rolf, Werner Verlag, Auflage 2015
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Wartburgkreis
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Wartburgkreis

36433 Bad Salzungen/ OT Allendorf- Kloster

