

Abstellhalle	
Bruttogrundfläche	89 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Bruttorauminhalt	345 m ³

3.4 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus und zugehörigen 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. Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses ausgeführt.

Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

4.1 Bodenwert

4.1.1 Bodenrichtwertangaben

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

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

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

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Bad Salzungen Etterwinden 01.01.2022
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	634118 29 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschlosszahl: Tiefe: Fläche:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 2 35 m 700 m ²

4.1.2 Bodenwertermittlung

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

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG

Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2
Tiefe:	42 m
Fläche:	1.461 m ²

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

Grundstückstiefe und Grundstücksfläche stehen in einem Zusammenhang, so dass zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung der Sachverständige hier eine anteilige Berücksichtigung je eines Merkmals vorsieht.

Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen und Grundstückstiefen ausgewiesen.

Mit abnehmender Grundstücksgröße als auch Grundstückstiefe nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche respektive Grundstückstiefe zu, der Sachverständige erachtet die Berechnung des Bodenwertes in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für angemessen.

- Grundstücksfläche:
UK Richtwertgrundstück bei 700 m² = 0,92
UK Bewertungsgrundstück bei 1.461 m² = ~ 0,75
UK = 0,75 / 0,92 = 0,82
- Grundstückstiefe:
UK Richtwertgrundstück bei 35 m = 0,96
UK Bewertungsgrundstück bei 42 m = ~ 0,87
UK = 0,87 / 0,96 = 0,91
→ UK_{ges.} = (0,82 + 0,91) / 2 = 0,87

Wegen der Grundstückslage unmittelbar an die Bundesstraße angrenzend hält der Sachverständige einen Abschlag wegen Verkehrsimmissionen für angezeigt und schätzt diesen mit 5 % als angemessen und marktgerecht.

→ UK_{Vk} = 0,95

Bodenwert: 1.461 m² * 0,87 * 0,95 * 29,00 €/ m² = ~ 35.000 € → 24 €/ m².

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

4.2.1 Berechnungsgrundlagen

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

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

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

- Objektnutzung im Bestand nach Instandsetzung und Teilsanierung
 - Objektnutzung nach Sanierung mit zeitgemäßer Ausstattung
- für angezeigt und angemessen.

1. Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung im Bestand nach Instandsetzung und Teilsanierung

a) Wohnhaus

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten sowie die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

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

Gegenstand der Nutzungsvariante ist die Herstellung der Gebrauchsfähigkeit im Bestand nach Beseitigung des Instandhaltungssstaus sowie erforderlicher Erneuerung für künftige Nutzungen nicht mehr gebrauchsfähiger Ausstattungen. Eine Herstellung zeitgemäßer Ausstattungen und normgerechter Anpassung der energetischen Erfordernisse ist hier nicht von Belang. Es wird ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Gebäude ohne DG- Ausbau als Berechnungsgrundlage in Ansatz gebracht.

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

	Wägungs- anteil	Standardstufe					Gesamtanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände Holzfachwerk, teilw. Vorsatzschalen	23	0,7	0,3				29,9
Dach Ziegeldeckung/ Betondachstein, geringe/ nicht zeitgemäße Dämmung	15		1,0				30,0
Fenster/ Außentür Kunststoff vor 1995, Rollläden, Tür vorwendezeitlich	11		1,0				22,0
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, einf. leichte Türen	11		1,0				22,0
Deckenkonstr./ Treppen Holzbalkendecken einf. Holztreppe	11	0,2	0,8				19,8
Fußböden Böden einf. Art, teilw. Fliesen	5		0,8	0,2			11,0
Sanitärein- richtungen Bad und WC, teilw. gefliest	9		1,0				18,0
Heizung Ölzentralheizung vor 1995,	9		0,7	0,3			20,7

Teilerneuerung erforderl.							
Sonstige techn. Ausstattungen einfach, Teilern. erford.	6		0,5	0,5			15,0
Summe	100	100	200	300	400	500	188,4 ~ Stufe 1,9

Normalherstellungskosten:

Wohnhaus - Gebäude zweigeschossig, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert
Standard 1,9, Ansatz für Gebäudetyp 1.32

NHK = ~ 685 €/ m²

Berücksichtigung Teilunterkellerung

Wohnhaus wie vor, jedoch mit Unterkellerung, Gebäudetyp 1.12,

NHK = 630 €/ m² → Anteil Unterkellerung = 630 * 4 – 685 * 3 = 465 €/ m²

Wegen geringer Raumhöhe; Abschlag 20 % → NHK = 465 * 0,8 = ~ 370 €/ m²

Gesamt NHK: $NHK = ((371 - 80) * 685 + 80 * 370) / 371 = \sim 615 \text{ €/ m}^2$

Besondere Bauteile

Schleppgaube Gebäudesüdseite, nach Kleiber - Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 155

NHK = 1.900 €/ St, als Grundansatz, kein weiterer Zuschlag, da kein Ausbau

Nutzungsdauer

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer
Standardstufe 2 → GND = 65 Jahre

Baupreisindex

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

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

- BPI_{2022/2015} = 154,7 %

→ BPI_{2022/2010} = 154,7 / 0,901 = 171,7 %

(Quelle: Statistisches Bundesamt-Destatis III. Quartal 2022, Fachreihe 17, Reihe 4)

Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird nicht vorgenommen. Außenanlagen im
herkömmlichen, der Objektnutzung entsprechendem Umfang werden mit Ansatz des Sachwertfaktors
abgegolten (siehe hierzu Modellparameter Sachwertfaktor).

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: 1912

Alter: > GND mit 65 Jahren

*Ermittlung verlängerte Restnutzungsdauer infolge erforderlicher Objektteilsanierung und
Beseitigung des Reparaturstaus zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit*

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK Nr. 535/ 2

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

Zurückliegende Modernisierungen werden durch Anwendung von Abminderungsfaktoren angemessen berücksichtigt.

Abminderungsfaktor, gewählt:

- 0,50 - für Modernisierungszeitraum vor 2000
- 0,75 - für Modernisierungszeitraum ab 2000 bis 2010, für Objekt nicht zutreffend
- 1,00 - für Modernisierungsmaßnahmen ab 2010, hier Herstellung der Nutzungsfähigkeit

MODERNISIERUNGS-ELEMENTE	MAX. PUNKTE	BAU-JAHRES-FAKTOR	ANTEIL AM BAUWERK	GESAMT-ANTEIL	BEMERKUNGEN
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,75	0,40	1,2	Instandsetzung im Bestand mit Teilsanierung, Faktor 0,75, da Instands. vor 2000 und aktueller Zeitraum
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,60	0,9	1,1	Fenster nur DG, und Keller, sonst vor 2000, ohne AT, F i. M. 0,6
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,80	1,0	1,6	Teilausbau vor 2000, sonst aktueller Zeitraum
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75	1,0	1,5	Teilausbau vor 2000, sonst aktueller Zeitraum
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,00	./.	./.	
Modernisierung von Bädern/ Küche	2	0,75	1,0	1,2	Teilausbau vor 2000, sonst aktueller Zeitraum
Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen)	2	1,00	0,7	1,4	anteilig Putzoberflächen und Unterböden im Bestand, sonst Komplett-erneuerung
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	./.	./.	./.	
Sonstiger Ausbau/ Rundung		./.	./.	./.	
Summe				8,0	

Gesamtpunktzahl = 8,0 mittlerer Modernisierungsgrad als fiktiver Ansatz nach Herstellung der Gebrauchsfähigkeit

Sonstige Eckdaten:

Modernisierungsgrad 3 (8 Punkte)/ mittel

– RND = 26 Jahre

→ RND, Ansatz: 26 Jahre
Alter fiktiv: 39 Jahre
Lineare Wertminderung: $100 / 65 * 39 = 0,60$ ~ 60 %
Alterswertminderungsfaktor: 0,40

a) Anbau

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Ansatz nur für Waschküche und Nebenraum, die sonstige Bausubstanz ist nicht mehr gebrauchsfähig und bedarf insofern der Freilegung.

Ansatz nach Ross/ Brachmann 29. Auflage S. 304, da in NHK 2010 kein Berechnungsansatz
Eingeschossige Gebäude, Waschküchen massiv oder Fachwerk, Höhe 2,50 bis 2,70 m

NHK 77 – 99 €/ m³ BRI für 2000

Ansatz: $NHK_{2000} = 95 \text{ €/ m}^3 \text{ BRI}$

Anpassung: Zuschlag für bessere Ausstattung mit Kunststofffenster und Heizung 15 %

Anpassung für 2010:

$BPI_{2000/2010} = 116,4$

Baunebenkosten 11 %

BRI = 96 m³, BGF = 30 m²

$NHK_{2010} = (96 * 95 * 1,15 * 1,11 * 1,164) / 30 = 447 = \sim 450 \text{ €/ m}^2$

Nutzungsdauer

Ansatz: **65 Jahre**, analog Wohnhaus

Alterswertminderung

analog Wohnhaus

lineare Wertminderung: 60 %

b) Nebengebäude - ehem. Stall/ Scheune

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Für dieses Gebäude werden nach SW-RL ebenfalls keine anwendungsfähigen NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet hier insofern die Zugrundelegung der analogen Neubaukosten 2000 der NHK 1913 für angemessen und zielführend.

Nach Ross/ Brachmann 29. Auflage S. 272/ 273 werden für Werkstätten (EG-Anteil) sowie S. 268/ 269 in Verbindung mit Scheunengebäude (Garage/ Barren sowie OG-/ DG-Anteil) entsprechende NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet objektbezogen infolge abweichender Ausstattungen Werkstatt/ Scheune eine Differenzierung für angezeigt. Eine gesonderte Berücksichtigung für den Garageneinbau erfolgt wegen der einfachen Bauweise nicht. Die Ermittlung der NHK erfolgt hierbei entsprechend ausstattungsbedingter Kubatur:

Werkstatt (ehem. Stall) / EG: gemäß Ausstattung $NHK_{2000} = 110 \text{ bis } 121 \text{ €/ m}^3$

=> Ansatz $NHK_{2000} = 110 \text{ €/ m}^3 \text{ UR}$

Scheunenbereich mit Einbauten EG/ OG/ DG: gemäß Ausstattung $NHK_{2000} = 55 \text{ bis } 77 \text{ €/ m}^3$

=> Ansatz $NHK_{2000} = 65 \text{ €/ m}^3 \text{ UR}$

Anpassung:

UR Werkstatt = $4,80 * 9,60 * 2,60 = 120 \text{ m}^3$

UR Scheune = $470 - 120 = 350 \text{ m}^3$

BGF = 165 m², BRI = 470 m³

Baupreisindex 2000 – 2010 bei Index 2015 = 100,

$BPI_{2000/2010} = 116,4$

Baunebenkosten 11 %

$NHK_{2010} = (110 * 120 + 65 * 330) / 165 * 1,11 * 1,164 = 269$

$NHK_{2010} = 270 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Nutzungsdauer

Ansatz: **80 Jahre**, analog Wohnhaus

Alterswertminderung

Restnutzungsdauer, geschätzt entsprechend Bauzustand 10 Jahre
lineare Wertminderung: $100 / 80 * (80 - 15) = 0,81 \Rightarrow 81 \%$

c) Sachwertermittlung

Berechnung vorläufiger Sachwert

Wohnhaus				
1. Wohnhaus (im sanierten Objektzustand)				
1.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten				
Baukosten	BRI m³	BGF m²	Normal-Herst. Eur/ m²	Ges.-Kosten Eur
Besondere Bauteile	897	371	615	228.000 2.000
Herstellungswert 2010				230.000
Baukostenindex				1,717
Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag				395.000
1.2 Wertminderungen				
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) Methodik linear 395.000 * 0,60				~ 237.000
1.3 vorl. Gebäudesachwert - Wohnhaus				158.000
1.4 vorl. Gebäudesachwert – Anbau SWvorl. = 30 m² * 450 €/ m² * 1,717 * 0,40				9.500
1.4 vorl. Gebäudesachwert – Nebengebäude SWvorl. = 165 m² * 270 €/ m² * 1,717 * 0,19				14.500
1.5 vorl. Gebäudesachwert				182.000
2. Bodenwert				35.000
3. Sachwert (ohne Marktanpassung)				217.000

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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises. Diese beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2022. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:

Sachwertfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern:

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 217.000 €

Bodenwertniveau angepasst 24 €/m², k = 0,90

Gewählt: Sachwertfaktor k = **SWF = 0,90**

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.

a) Wohnhaus

Wie bereits unter Punkt 3 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden 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 baualters- und ausstattungsgemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

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

Da im vorliegenden Bewertungsfall für eine nachhaltige Nutzung bzw. zunächst die Wiederherstellung einer Nutzungsfähigkeit die Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie Teilsanierungsaufwendungen unmittelbar erforderlich werden, ist die Berücksichtigung baulicher Mängel und Schäden aus den Schadensbeseitigungskosten ungemindert abzuleiten, es handelt sich hierbei um nicht disponiblen Instandhaltungsaufwand.

Der Sachverständige ermittelt den Schadensbeseitigungsaufwand auf der Grundlage der Wertanteile am Bauwerk, siehe Ross/ Brachmann Abschn. 1.4.5 Baukosten Tabelle 2 – Einfamilienwohnhäuser, mittlerer Standard unterkellert, für angezeigt. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 festgestellten baulichen Mängel und Schäden und Vorbescrieb zu 4.2.1 wird folgender Wertabschlag ermittelt.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
Rohbau				5,0
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung, Fachwerkkonstr.	Schäden im Deckenbereich, Feuchteschäden Keller, Schäden im Schornsteinbereich sonstige Einzelschäden am Fachwerk	35	5	1,8
Zimmerer/ Dachkonstr.	Einzelbauteilschäden an der Dachkonstruktion	8	10	0,8
Dachdecker/ Klempner	Instandsetzung Eindeckung sowie Reparaturen Dachentwässerung Teilsanierung Schadensbereiche Anteil ca. 40 %	6	40	2,4
		49		
Ausbau				13,1
Fassaden- arbeiten	Instandsetzung und Teileerneuerung Fassadenbekleidung/ Anstrich Holzbauteile	4	30	1,2
Putz-/ Trockenbau	Feuchteschäden, Schimmelbildung an Oberflächen, etc. Instandsetzung Putzschäden	7	30	2,1
Fenster/ Außentüren	Instandsetzung Außentür, Erneuerung Fenster DG/ KG	8	15	1,2
Innentüren/ Ausbau	Erneuerung Innentüren	3	70	2,1
Estrich/ Dielung	Teilinstandsetzung Feuchteschäden, u. a.	2	20	0,4
Fliesen	Teilinstandsetzung Bad	3	60	1,8
Treppen	Bestand bleibt, teilweise Aufarbeitung	3	10	0,3
Bodenbelag	überwiegend Erneuerungsbedarf, außer Fliesenbelag	2	80	1,6
Malerarbeiten	überwiegend Erneuerungsbedarf, außer ggf. Panelbekleidung	3	80	2,4
		35		
Installationen				10,1
Heizung	Teilerneuerungen Raumheizung, Anteil 30 %	7	30	2,1
Sanitär	Erneuerung Ausstattungen und teilw. Rohinstallation	5	70	3,5
Elektro	Erneuerung, jedoch ohne Zähler und Hauptleitung	5	90	4,5
		16		
Sonstiges				0,8
Summe		100		29,0

Gebäudeherstellungswert * WMM+S = 395.000 * 0,29 = ~ 115.000 €

b) Anbau

Zur Erfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist hier der erforderliche Aufwand zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit festzustellen, wobei der Sachverständige diesen lediglich auf dem Massivanbau mit Waschküche und Nebenraum bezieht (siehe hierzu Vorbeschrieb), der hintere in Holzbauweise ausgeführte Objektbereich befindet sich in keinen verwendungsfähigen Zustand und ist freizulegen.

Instandsetzungsaufwand

Der Sachverständige hält hier den Ansatz eines Pauschalabschlages der Herstellungskosten für allgemeine Schäden an der Bausubstanz für sachgerecht.

Zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit wird Aufwand der Höhe nach mit **5,0 %** wegen des begrenzten Umfangs baulicher Mängel und Schäden und der beanspruchten Nutzungsqualität in Ansatz gebracht.

$$\text{boG}_{\text{IA}} = \text{Vorl. Gebäudesachwert} * \text{WMM+S} = 9.500 / 0,40 * 0,05 = \sim 1.500 \text{ €}$$

Freilegungsaufwand

Berechnungsansätze:

Bruttorauminhalt Teilabbruch = 237 - 96 0 ~ 140 m³

Gemittelte zeitnahe Marktpreise für Abbruchkosten 25,00 €/ m³ bis 50 €/ m³

Ansatz 25 €/ m³, da Leichtbauweise ohne befestigte Untergründe

Zuschläge objektbezogen für Nebenarbeiten und kleiner Anbauten/ Überdachungen, etc. 15 %

→ K_{Zu} = 1,15

Freilegungskosten überschlägig:

$$K_{\text{abr}} = 1,15 * 140 \text{ m}^3 * 25 \text{ €/ m}^3 = \sim 4.000 \text{ €}$$

$$\text{Ansatz boG Anbau} = 1.500 \text{ €} + 4.000 \text{ €} = 5.500 \text{ €}$$

c) Nebengebäude – ehem. Stall und Scheune

Unter Bezugnahme zum Objektbeschrieb zu Punkt 3.1.2 weist die Bausubstanz ebenfalls nicht unerhebliche Verschleißerscheinungen sowie Einzelschäden, u. a. im Bereich der Dacheindeckung, Fassade, Feuchteschäden im Mauerwerk, auf. Auf Grund einer, infolge der vorhandenen Bausubstanz, kurz- bis mittelläufiger Restnutzung ist hier lediglich ein für den Nutzungszeitraum begrenzter Schadensbeseitigungsaufwand zu betreiben. Eine alternativ vollständige Behebung oder Objektsanierung würde sich als unwirtschaftlich darstellen, ggf. wäre ebenfalls eine Freilegung anzustreben. Insofern hält der Sachverständige hier ebenfalls den Ansatz eines Pauschalabschlages der Herstellungskosten für allgemeine Schäden an der Bausubstanz mit einem Aufwand von **5,0 %** als angemessen und marktgerecht.

$$\text{boG}_{\text{IA}} = \text{Vorl. Gebäudesachwert} * \text{WMM+S} = 14.500 / 0,19 * 0,05 = \sim 4.000 \text{ €}$$

$$\text{Ansatz boG Nebengebäude} = 4.000 \text{ €}$$

d) Abstellhalle

Unter Bezugnahme zum Objektbeschrieb zu Punkt 3.1.3 ist auf Grund der verbrauchten Bausubstanz eine wirtschaftliche Objektnutzung nicht mehr gegeben, so dass hier die Freilegung des Gebäudes anzustreben ist.

Freilegungsaufwand

Berechnungsansätze:

Bruttorauminhalt BRI = 345 m³

Gemittelte zeitnahe Marktpreise für Abbruchkosten 25,00 €/ m³ bis 50 €/ m³

Ansatz 25 €/ m³, da Leichtbauweise ohne befestigte Untergründe

Zuschläge objektbezogen für Nebenarbeiten, Asbestentsorgung, Beräumung Sperrmüll, etc. 15 %,

→ K_{Zu} = 1,15

Freilegungskosten überschlägig:

$$K_{\text{abr}} = 1,15 * 345 \text{ m}^3 * 25 \text{ €/ m}^3 = \sim 10.000 \text{ €}$$

$$\text{Ansatz boG Abstellhalle} = 10.000 \text{ €}$$

e) sonstige Aufwendungen zur Grundstücksherrichtung

Zur Herrichtung des Grundstücksbereichs sind unter Bezug auf den Vorbeschrieb insbesondere Aufwendungen für

- den Rückbau und Umschluss der Kläranlage
- den Rückbau der sich bereits im Verfall befindlichen Gartenlaube sowie
- allgemeines Herrichten der Grundstücksfläche, Rückbau der Auffahrrampe, u. a. vorzunehmen.

Der Sachverständige erachtet hier für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einen Pauschalansatz in Höhe von 5.000 € als angemessen und marktgerecht.

Ansatz boG Allgemein 5.000 €

f) Gesamtansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

boG = 115.000 + 5.500 + 4.000 + 10.000 + 5.000 = 139.500 €

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 für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet

140.000 € für angemessen.

Sachwertberechnung

	Wertangaben in €
1. Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	217.000
2. Marktanpassung Sachwertfaktor 0,90	~ 195.000
3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	140.000
4. Sachwert	55.000

Nutzflächenbezogener SW-Anteil für Wohnhaus:

Anteil Wohnhaus am Gebäudesachwert: 87 %

boG_{WH} = 115.000

Wohnfläche 147 m², EG/ OG

Wertanteil Wohnhaus: ca. 195.000 € * 87 % (Anteil Whs) – 115.000 = ~ 55.000 €

SW_{NF} = 55.000 € / 147 m² = ~ 375 €/ m² Wfl.

Hinweis:

Auf Grund der Aufrechnung der Gebäudesachwerte der Nebengebäude mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen incl. der Kostenanteile für Freilegung stellt sich hier ein Negativwert ein, so dass sich die Höhe des Grundstücksgesamtwertes in Bezug auf den Teilwert Wohnhaus in gleicher Wertgröße einstellt.

2. Nutzungsvariante 2 – Objektnutzung nach Durchführung Objektsanierung mit zeitgemäßer Ausstattung

a) Wohnhaus

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Objektbezogen ist entsprechend o. g. Ausführungen als Berechnungsgrundlage zunächst von einem fiktiven Sanierungszustand auszugehen, wobei die erforderlichen Sanierungsaufwendungen hier dann wertmindernd in Betracht zu ziehen sind.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

Ermittlung Ausstattungsstandard nach ‚fiktiver‘ Sanierung mit mittlerem Ausstattungsstandard:

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/2

	Wägungs- anteil	Standardstufe					Gesamtanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände Fachwerk, jedoch energ. Aufwertung Fassade mit WDVS	23	0,3		0,7			55,2
Dach Erneuerung Eindeckung, zeitgem. Wärmedämmung	15			1,0			30,0
Fenster/ Außentür Erneuerung Fenster und Türen	11			1,0			33,0
Innenwände/ Türen Bestandskonstrukt., Erneuerung Putz, Türen	11	0,5		0,5			22,0
Deckenkonstr./ Treppen Bestandskonstrukt., Aufwertung Putz, Unterböden, Treppen	11		0,5	0,5			27,5
Fußböden Erneuerung Beläge mittl. Ausstattung	5			1,0			15,0
Sanitäreinrichtungen Bad-, WC- und Küchenausst. neu	9			1,0			27,0
Heizung neue zeitg. Ausst.	9			1,0			27,0
Sonstige techn. Ausstattungen zeitgem. Ausstattung	6			1,0			18,0
Summe	100	100	200	300	400	500	254,7 Stufe 2,6

Normalherstellungskosten:

Wohnhaus - Gebäude zweigeschossig, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert
Standard 2,6, Ansatz für Gebäudetyp 1.32,
NHK = ~ 750 €/ m²

Berücksichtigung Teilunterkellerung

Wohnhaus wie vor, jedoch mit Unterkellerung, Gebäudetyp 1.12,
NHK = 695 €/ m² → Anteil Unterkellerung = 695 * 4 – 750 * 3 = 530 €/ m²
Wegen geringer Raumhöhe; Abschlag 20 % → NHK = 530 * 0,8 = ~ 425 €/ m²

Gesamt NHK: $NHK = ((371 - 80) * 750 + 80 * 425) / 371 = \sim 680 \text{ €/ m}^2$

Besondere Bauteile

NHK = 1.900 €/ St, wie Variante 1

Nutzungsdauer

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer
Standardstufe 2 - GND = 65 Jahre
Standardstufe 3 - GND = 70 Jahre
→ GND = 70 Jahre, da Komplettsanierung

Baupreisindex

BPI2022/2010 = 171,7 %

Außenanlagen/ Nebenanlagen

mit Sachwertfaktor abgegolten

Alterswertminderung

In Anlehnung an Nutzungsvariante 1, jedoch unter Anpassung Zustand nach umfassender Sanierung

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

- Baualter > 70 Jahre

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

→ RND bei 18 Punkte: 49 Jahre
 Alter fiktiv: 21 Jahre
 Lineare Wertminderung: $100/70 * 21 = 0,30$ ~ 30 %

b) Weiterer Gebäudebestand

Wertermittlungen für den weiteren Gebäudebestand werden nicht vorgenommen, die Gebäudewerte incl. zugehöriger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale werden aus Nutzungsvariante 1 übernommen.

c) Sachwertermittlung

Berechnung vorläufiger Sachwert

Wohnhaus				
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
Besondere Bauteile	897	371	680	252.000 2.000
Herstellungswert 2010				254.000
Baukostenindex				1,717
Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag				436.000
1.2 Wertminderungen				
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) Methodik linear 436.000 *				0,30 ~ 131.000
1.3 vorl. Gebäudesachwert - Wohnhaus				305.000
1.4 vorl. Gebäudesachwert – Anbau SWvorl. = 30 m ² * 450 €/ m ² * 1,717 * 0,40				9.500
1.4 vorl. Gebäudesachwert – Nebengebäude 1 SWvorl. = 165 m ² * 270 €/ m ² * 1,717 * 0,19				14.500
1.5 vorl. Gebäudesachwert				329.000

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

2. Bodenwert	35.000
3. Sachwert (ohne Marktanpassung)	364.000

Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

vSW vorl. Sachwert = 364.000 €
 Bodenwertniveau angepasst 24 €/ m², k = 0,76
 Gewählt: Sachwertfaktor k = **SWF = 0,76**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

a) Wohnhaus

In Bezug auf das Bewertungsobjekt sind diesbezüglich

- der Sanierungsaufwand zur Herstellung einer zeitgemäßen Nutzungsfähigkeit als Wohngebäude in Ansatz zu bringen, gewerkbezogene Einzelabschläge im Rahmen der Herstellung des Istzustandes werden wie v. g. nicht vorgenommen.

Der Sachverständige ermittelt den Sanierungsaufwand unter zugrunde Legung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der bauteil- bzw. gewerkbezogenen Sanierungsanforderung. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf die Kostenkennwerte nach Ross/ Brachmann Abschn. 1.4.5 Baukosten Tabelle 2 – Einfamilienwohnhäuser, mittlerer Standard, unterkellert, siehe hierzu auch Vorgehensweise Nutzungsvariante 1

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
Rohbau				12,0
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung, Fachwerk- konstruktion	Instandsetzung Schäden im Deckenbereich, Feuchteschäden Keller incl. Trockenlegung, Schäden im Schornsteinbereich sonstige Einzelschäden am Fachwerk incl. Ausfachung im DG,	35	15	5,2
Zimmerer/ Dachkonstr.	Einzelbauteilschäden an der Dachkonstruktion	8	10	0,8
Dachdecker/ Klempner	Kompletterneuerung	6	100	6,0
		49		
Ausbau				28,0
Fassaden- arbeiten	Sanierung mit WDVS	4	100	4,0
Putz-/ Trockenbau	Teilsanierung und Erneuerung mit Anteil ca. 50 %	7	50	3,5
Fenster/ Außentüren	Erneuerung Fenster/ Außentür	8	100	8,0
Innentüren/ Ausbau	Erneuerung Innentüren	3	100	3,0
Estrich/ Dielung	Teilinstandsetzung anteilig 30 %	2	30	0,6
Fliesen	Kompletterneuerung	3	100	3,0
Treppen	Bestand bleibt, Aufarbeitung Anteil 30 %	3	30	0,9
Bodenbelag	Kompletterneuerung	2	100	2,0
Malerarbeiten	Kompletterneuerung	3	100	3,0
		35		



GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

Installationen				
Heizung	Teilerneuerungen Raumheizung, Anteil 70 %			12,9
Sanitär	Erneuerung Ausstattungen und teilw. Rohinstallation	7	70	4,9
Elektro	Erneuerung, jedoch ohne Zähler und Hauptleitung	5	80	4,0
		5	80	4,0
		16		
Sonstiges				0,1
Summe		100		53,0

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.

Der Sanierungsaufwand ist unmittelbar aus den Herstellungskosten zu ermitteln:

$$KS = K_{\text{Seinzel}} * HK$$

$$KS = 0,52 * 436.000 \text{ €} = \sim 231.000 \text{ €}$$

Sanierungsaufwand Wohnflächenbezogen:

$$SAW = 231.000 \text{ €} / 147 \text{ m}^2 = \sim 1.570 \text{ €} / \text{m}^2$$

Der ermittelte Sanierungsaufwand entspricht einem durchschnittlichen Aufwand für Objekte im Rahmen einer Objektsanierung mit Erneuerung der Dachbauteile incl. Dämmung, Erneuerung der Installationen, einhergehendem grundhaften Sanierungsaufwand im Ausbaubereich sowie Ertüchtigung der energetischen Beschaffenheit, siehe hierzu Vergleichswerte nach Kleiber § 8 ImmoWertV Rn 436 Pauschalsätze für Modernisierungskosten des IVD Berlin-Brandenburg als auch BKI Kostenkennwerte Altbau für Modernisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, wonach gemittelte Werte von 900 €/ m² bis 1.750 €/ m² NF indiziert auf 2022/ 23 im Zustand ausreichend ausgewiesen werden.

Sachwertberechnung

	Wertangaben in €
1. Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	364.000
2. Marktanpassung Sachwertfaktor 0,76	~ 277.000
3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	256.000
- aus Wohnhaus Sanierungsaufwand	231.000 €
- aus Objektbereich siehe Nutzungsvariante 1 5.500 + 4.000 + 10.000 + 5.000	~ 25.000 €
4. Sachwert	21.000

Nutzflächenbezogener SW-Anteil:

Wohnfläche 180 m², EG/ OG

$$SW_{NF} = 64.000 \text{ €} / 165 \text{ m}^2 = \sim 390 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Wfl.}$$

Nutzflächenbezogener SW-Anteil für Wohnhaus:

Anteil Wohnhaus am Gebäudesachwert: 93 %

$$bo_{GWH} = 231.000$$

Wohnfläche 147 m², EG/ OG

$$\text{Wertanteil Wohnhaus: ca. } 277.000 \text{ €} * 93 \% (\text{Anteil Whs}) - 231.000 = \sim 27.000 \text{ €}$$

$$SW_{NF} = 27.000 \text{ €} / 147 \text{ m}^2 = \sim 185 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Wfl.}$$



4.3 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Ertragswertermittlung wird überschlägig für Nutzungsvariante 1 durchgeführt, hierbei wird lediglich das Wohnhaus in die Berechnung einbezogen und untersucht.

Ertragswertermittlung Zustand des Objektbestandes nach Instandsetzung und Teilsanierung

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraumieten

1.1 Vertragsmiete

Das Wohnhaus ist leerstehend und der Grundstücksbereich ungenutzt, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen nicht vor.

1.2 Vergleichsmiete

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

- für Bestandsobjekte

Ausbauzustand mittel mit 4,50 €/ m² bis 5,50 €/ m²

- Mietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand nach Teilsanierung 5,00 €/ m² Wohnfläche

- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Dach und Keller 10 %

Wohnfläche 147 m²

2. Zusammenfassung

Der Sachverständige hält auf Grund der derzeitigen Mietsituation und auf Grund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage, Beschaffenheit, u. a.) eine marktüblich erzielbare Miete in Höhe der angepassten Vergleichsmiete für angemessen und marktgerecht.

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

Jahresrohertrag: JRE = 147 * 5,00 * 1,10 * 12 = 9.700 €

3. Sonstige Daten und Berechnungsansätze

- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 26 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 1 EWL

• Verwaltungskosten 310 €/ WE	310 €
• Instandhaltung Wohnung 147 m ² * 12,20 €/ m ²	1.795 €
• Mietausfallwagnis 9.700 € * 2 %	195 €
Gesamt	2.300 € → 23,7 %

- Liegenschaftszins

• Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In Anlehnung an Grundstücksmarktbericht für Wartburgkreis, Datenerfassung Stand 2022

LSZ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

LSZ = 2,6 bis 2,7 %

Der Sachverständige hält lage- und objektbedingt den liegenschaftszins im oberen Bereich für angezeigt und schätzt den Liegenschaftszinssatz mit 2,75 % als angemessen und marktgerecht.

→ Berechnungsansatz: LSZ = 2,75 %

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Sachwert
WM+S = 115.000 €

- Bodenwertansatz 30.000 € anteilig für Wohnhaus

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	9.700,00
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	2.300,00
03	Reinertrag	Eur	7.400,00
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 3,00 % x 30.000	Eur	900,00
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	6.500,00
06	Restnutzungsdauer	Jahre	26
07	Liegenschaftszinssatz	%	2,75
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	18,42
09	Vorl. Gebäudeertragswert Wohnhaus	Eur	~ 120.000,00
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV (siehe Sachwertverfahren)	Eur	115.000,00
11	Vorläufiger Ertragswert Wohnhaus	Eur	5.000,00
12	Bodenwert anteilig	Eur	30.000,00
13	Ertragswert Wohnhaus	Eur	35.000,00

5. Verkehrswert

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt hierzu verschiedene Nutzungsvarianten unter Berechnungsmethoden des Sachwertverfahrens als auch zur Plausibilisierung Berechnungsmethoden des Ertragswertverfahrens untersucht.

Hierbei wurden

- ein Sachwert für Objektnutzung im Bestand nach Instandsetzung und Teilsanierung mit 55.000 €
- ein Sachwert im Zustand einer Komplettanierung mit 21.000 €

sowie fiktive Vergleichswerte in Bezug auf das Wohnhaus

- ein Sachwert unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung mit 55.000 €
- ein Sachwert im Zustand einer Objektsanierung mit 27.000 €
- ein Ertragswert unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung mit 35.000 €

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar, die Ermittlung eines Ertragswertes wurde zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses herangezogen.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRAÙE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

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

Die Nutzungsvariante 1 mit Objektnutzung im Bestand konnte somit eine höhere Rentabilität nachgewiesen bzw. ermittelt werden, so dass diese Variante maßgeblich zur Herleitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen ist.

Vergleichend wurde durch den Sachverständigen wohnhausbezogene Teilwerte aus v. g. Sachwertermittlungen sowie ebenfalls ein Ertragswert auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse der Nutzungsvariante 1 aus Sachwert und Ertragswert weichen deutlich voneinander ab, wobei insofern die Wertgröße tendenziell bestätigt werden kann.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ Vergleichspreise abgebildet werden, wobei der Sachverständige hier unter Auswertung von 8 Angeboten für Wohnobjekte im regionalen Bereich für Altbauten mit Sanierungsbedarf einen Mittelwert von 475 €/ m² bei einer Preisspanne zwischen 190 €/ m² bis 725 €/ m² ableiten konnte.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 375 €/ m² unterhalb des Mittelwertes festgestellt, welchen jedoch der Sachverständige auf Grund des nicht unerheblichen Instandsetzungsaufwandes als auch hinsichtlich der Objektgegebenheiten in Bezug auf Zuschnitt, Kubatur, etc. als bestätigt sieht.

Unter Bezugnahme auf v. g. Vergleichspreise und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Preisspannen hält der Sachverständige den ermittelten Sachwert aus Nutzungsvariante 1 als angemessen und marktgerecht.

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

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE
WILHELMSTHALER STRAÙE 17, 36433 BAD SALZUNGEN OT ETTERWINDEN
GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2**

auf

55.000,00 Euro

(in Worten: - Fünfundfünfzigtausend -)

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

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

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/2

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

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

Wasungen, den 24.02.2023

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



Anlagen

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