

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)

Wohngrundstück, Einfamilienhaus
36414 Unterbreizbach/ OT Mühlwärts, Mühlwärts 2 u.a.



VERKEHRSWERTE: 74 000,00 € (unbelastetes Grundstück, Flur 1, Flst. Nr.1/ 1)
5 400,00 € (unbelastetes Grundstück, Flur 1, Flst. Nr. 6)

Aktenzeichen: 42 K 21/ 23
zum Bewertungsstichtag: 06.11.2023

Das Gutachten umfasst 36 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. Wohnhaus
 - 4.1.1. Funktionelle Nutzung
 - 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
 - 4.2. Nebengebäude
 - 4.3. Sonstiges

- 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 Anlagen
 - 5.3.3.1. Wohngebäude
 - 5.3.3.2. Nebengebäude
 - 5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
 - 5.3.3.4. Besondere Bauteile
 - 5.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.5. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes
 - 5.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
 - 5.3.8. Hinweis zur eingetragenen Belastung
 - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert (unbelastet)

- 6. LITERATURVERZEICHNIS**

- 7. ANLAGEN**
 - 7.1. Großräumige Lage
 - 7.2. Örtliche Lage
 - 7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation
 - 7.4. Fotoanlage
 - 7.5. Bauzeichnungen- Altunterlagen
 - 7.6. Ausweisung Denkmalobjekt

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	wohlich genutztes Grundstück, Einfamilienhaus und sonstig genutztes Grundstück
Ort:	36414 Unterbreizbach/ OT Mühlwärts
Straße/ Hausnummer:	Mühlwärts 2
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Mühlwärts, Blatt 11
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 1/ 1 mit 786 m ² Flur 1, Flurstück 6 mit 2 584 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5, 99817 Eisenach Aktenzeichen: 42 K 21/ 23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Besichtigungstag:	06.11.2023
Bewertungsstichtag:	06.11.2023
Qualitätsstichtag:	analog dem Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger und anwesende Erben
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise für den Wartburgkreis vom 01.01.2022 * Bundesbauindex vom August 2023 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilienpreisspiegel (Stand 2021-22) (Planungsunterlagen, Gebäudebeurteilung u.a.) * DIN 277 von 2005 * Planungsunterlagen

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers, der Eigentümer bzw. des Beauftragten und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme des Objektes 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- rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte 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). Es wird ausdrücklich betont, dass es sich um bewertungsseitige Annahmen handelt.

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 Süd-Westthüringer Raum.
- Kommunale Einordnung: Die Einheitsgemeinde Unterbreizbach liegt im Wartburgkreis und hat mit allen Ortsteilen ca. 5 000 Einwohner. Das Grundstück befindet sich im „Ortsbereich“ der Gemeinde Sünna und hier in der dazu gehörenden Hofgemeinde Mühlwärts. Der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde befindet sich im Kernort Unterbreizbach. Zur Einheitsgemeinde Unterbreizbach gehören Unterbreizbach mit Räsa, Sünna (mit den vier weiteren Hofgemeinden) und Pferdsdorf. Mühlwärts ist eine Hofgemeinde mit 12 Häusern und 50 Einwohnern.
- Verkehrslage und Infrastruktur: Die Entfernung zur Kreisstadt Bad Salzungen, die über die Bundesstraße B 62 zu erreichen ist, beträgt ca. 21 km. Der Autobahnanschluss (A 4) befindet sich in etwa 20 km Entfernung.
- Wirtschaftsstruktur: Das Gebiet um Unterbreizbach wurde in der Vergangenheit überwiegend durch die Förderung von Kalisalz geprägt. Gegenwärtig befindet sich hier noch der Schacht einer der wenigen noch tätigen Förderanlagen der Kali und Salz AG in Südthüringen. Neben dieser Branche, einem Beschäftigungs-

schwerpunkt in dieser Region, haben sich in den letzten Jahren auch einige klein- und mittelständige Unternehmen der Dienstleistungsbranche, der Produktion sowie des Handwerks und des Gewerbes niedergelassen. Infolge des Strukturwandels vollzieht sich die Marktanpassung in Handel, Gewerbe und Dienstleistungen, wobei die Gemeinde auf Grund der Lage zum Bundesland Hessen mit der günstigen Verkehrsanbindung durch die B 62 und dem nahen Autobahnanschluss einen sich weiter entwickelnden und gut positionierten Standort in der industriearmen Gegend der Rhön darstellt.

Ortsbild:	Untereibz bach hat überwiegend ländlichen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke befinden sich im kleinen Ortsteil Mühlwärts. Die hauptsächlichlichen Einrichtungen der Verwaltung, der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Bereich von Untereibz bach vorhanden. Die nächst gelegenen Kleinstädte sind Vacha und Philippsthal, die sich in ca. 6 km bzw. 3 km Entfernung von Untereibz bach befinden. Im Ort sind eine Grundschule und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel vorhanden. Die Lage der Grundstücke im Ort ist mit „einfach“ zu bezeichnen. Die umliegenden Bebauungen stellen sich überwiegend als ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser mit Nebenbereichen der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung dar.
Art der Bebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden.
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
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen sind „vorhanden“. Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen eingetragen. (siehe dazu Bemerkungen Seite 23)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet und der Angabe der Kommunalverwaltung regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.

- Bauordnungsrecht:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzungen werden vorausgesetzt.
- Denkmalschutzbuch/
Baulastenverzeichnis:** In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass hier Eintragungen (als Einzeldenkmal ausgewiesen) vorliegen und daher von wertrelevanten, öffentlich-rechtlichen Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden kann.
- Entwicklungszustand:** Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um ein baureifes, voll erschlossenes Baugrundstück.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

- Vorbemerkungen:** Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, der Eigentümer und der übergebenen Unterlagen und Auskünften sowie auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
- Ausdehnung und
Zuschnitt:** Beide Grundstücke haben eine unregelmäßige Grundrissform und liegen nicht unmittelbar nebeneinander. Das bebaute Grundstück hat eine durchschnittliche Länge von ca. 33 m und eine durchschnittliche Tiefe von ca. 21 m. Das andere Grundstück verfügt über eine Länge von etwa 110 m und einer durchschnittlichen Breite von 22 m.
- Grenzverhältnisse:** Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
- Baugrund:** Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.
- Topographische Lage:** Die Geländelinie kann im unteren Bereich (bebautes Grundstück und unbebautes Grundstück) als nahezu eben bezeichnet werden, jedoch steigt nach Norden das Gelände stark an.
- Tatsächliche Nutzung:** Das zu bewertende bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaut, das unbebaute Grundstück wurde im südlichen Bereich als Garten genutzt.
- Erschließung:** Das Grundstück ist mit Wasser-, Telefon- sowie Elektroanschlüssen versorgt. Es ist noch eine alte Kleinkläranlage vorhanden, zukünftig wird aber eine voll biologische Kläranlage gefordert.
- Straßenausbau:** Die angrenzende Straße „Mühlwärts“ ist einfach ausgebaut und stellt den Hauptzugang bzw. die Anfahrt an das kleine Wohnquartier dar. Über diese ist auch der fuß-läufige Zugang auf die

	Grundstücke und die Gebäude dar. Es ist eine Auffahrt auf das bebaute Grundstück vorhanden.
Immissionen:	Bei der „Straße“ handelt es sich um eine innerörtlich Straße mit überwiegend Zielverkehr.
Stellplatzsituation:	Eine Garage sowie Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
Außenanlagen:	Das bebaute Grundstück ist tlw. eingefriedet bzw. stellen Baulichkeiten in Grenzbebauung die Abgrenzung dar. Es sind einige einfache mit unterschiedlichen Materialien befestigte Fahr- und Wegebereiche vorhanden. Hinter den Gebäuden befinden sich kleine Grünbereiche. Das „ unbebaute Grundstück “ ist ebenfalls nur tlw. eingefriedet. Es handelt sich im Süden um einen ehemaligen, jetzt verwilderten Garten. Beginnend am Fuß des Hangbereiches steht eine einfache alte Holzhütte, die aufgrund ihres Alters und Bauzustandes als wertneutral betrachtet wird. Auf weitere Beschreibungen wird verzichtet. Der nördliche steilere Grün-/Hangbereich geht in den Außenbereich der Gemeinde über.
Kontaminationen:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.
Nutzer:	Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück (Flur 1, Flst. Nr. 6) ist nach Auskunft der Eigentümer verpachtet. Pächter: Agrarvereinigung e.G. „Rhönpforte Sünna „ Öchsenbergstraße 27, 36404 Sünna

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wohnhaus

Das Grundstück ist mit einem z.T. unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Dabei handelt es sich um ein in Fachwerkbauweise errichtetes Gebäude, das vermutlich im 19. Jahrhundert errichtet wurde. Das Gebäude wird traufseitig erschlossen und steht gegenwärtig leer.

4.1.1. Funktionelle Nutzung

KG:	zwei Kellerbereiche, einer mit einem Raum, der andere hat zwei Funktionsnebenräume
EG:	Eingangsbereich (Windfang und WC), Flur und Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad,
OG:	Flur und Treppenraum, 4 Schlafräume und eine Abstellkammer

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	vermutlich Naturstein
Außenwände:	Fachwerkbauweise, tlw. massiv unterfangen
Außenwandbehandlung:	Sichtfachwerk mit Rauhputzgefachen

Innenwände:	analog Außenwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken und massive Decken
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund, Ziegeleindeckung
Fußböden:	überwiegend PVC- Belag, Fliesen tlw. im Altbestand
Treppen:	massive Kellertreppen, sonst Holztreppen
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteilen, einfache alte Innentüren
Wand- und Deckenbehandlung:	einfache Tapeten, Fliesen im Sanitärbereich
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Ölzentralheizung (im benachbarten ehemaligen Stallbereich), Kamin

4.2. Nebengebäude

Die Nebengebäude setzen sich aus dem ehemaligen Stallgebäude und der Scheune zusammen. Der **Stallbereich** grenzt dabei unmittelbar an das Wohngebäude und dient heute Abstellzwecken. Außerdem sind dort die Ölheizung und die Öltanks untergebracht. Es wurde überwiegend in massiver Bauweise errichtet, hat massive Deckenbereiche und ein Satteldach als Holzkonstruktion mit Betonsteineindeckung. Der Dachraum ist nur über die angrenzende Scheune über einer Leiter zugänglich. Der ehemalige Stall ist noch im Ursprung vorhanden und daher einfachst, der Nutzung entsprechend ausgebaut.

Die **Scheune** ist in Mischbauweise (Massivbauweise, Fachwerk und Holzbretter) ausgeführt. Sie ist in verschiedene Bereiche unterteilt. An der Giebelseite wurde eine Garage eingefügt. Die gesamte Scheune dient gegenwärtig keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr und wird zu Abstellzwecken genutzt. Die Decke zum Dachgeschoss ist aus Holz, das Satteldach stellt ebenfalls eine Holzkonstruktion dar, welches mit Ziegeln eingedeckt ist. Das Nebengelass kann weiterhin genutzt werden, allerdings wird es in heutiger Zeit nicht mehr gebraucht und stellt aufgrund der Größe eine wirtschaftliche Belastung dar.

4.3. Sonstiges (Gesamtgebäude)

Grundrissgestaltung:	einfache funktionelle Lösung
Belichtung/ Besonnung:	ausreichend
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen und Rampe
Raumhöhen:	Kellerhöhe unter 1,80 m, sonst Raumhöhen um 2,0 m
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach“ bezeichnet. Es wurden in den letzten Jahren nur wenige (werterhöhende) Sanierungen (Anfang der neunziger Jahre neue Fenster, Heizung) durchgeführt. Die Wärmedämmung des Dach- und Fassadenbereiches entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Der gesamte Keller

ist aufgrund der unwirksamen Sperrschichten feucht. Aufgrund des Baualters sind die Wände und Decken schief und haben nur eine Raumhöhe von etwa 2,00 m. Der gesamte Ausbau, (vor allem die Installationsleitungen) und auch die Dacheindeckung des Wohnhauses sind veraltet.

Eine weitere Nutzung ist gegenwärtig ohne Sanierungsleistungen nur eingeschränkt gegeben. Das Wohnhaus und das Nebengelass ist noch nicht beräumt worden. Die Entsorgungskosten werden vom Verkehrswert abzüglich berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit dem Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungstau entsprechen. Über weitere erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung) welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

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 den 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. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6, § 7 und § 8 der ImmoWertV, bei der Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen und zu beachten.

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 Grundstücks-

kaufverträgen 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 13 bis § 17 ImmoWertV). 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. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzen das Einverständnis aller Betroffenen bzw. die Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung nach § 14 und § 15 ImmoWertV 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 (§ 15 ImmoWertV), Absatz 1-3). 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 - § 17 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom 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.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 28 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). Der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
- Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, geschlagen. 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 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der vorläufige Ertragswert ermittelt nach Absatz 1 durch:
 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
 2. den über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstückssowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus
 1. dem Barwert des Reinertrages und
 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

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 (§ 31 ImmoWertV).

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 Abs. (2) ImmoWertV). 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 bestimmt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst z.B. der IVD-Preisspiegel 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 ImmoWertV) 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. Die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5, Satz 2) dienen als Anhalt für die Berücksichtigung.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten 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.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten 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, dass 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.

Daher verwendet der Sachverständige ausschließlich empirisch abgeleitete Mittelsätze für die Instandhaltung nach WertR 2006 Anlage 3, (Betrag/m²) gestaffelt nach dem Alter der Liegenschaft.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) 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.

- 2,0 % des Rohertrages bei Wohnnutzung
- 4,0 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Liegenschaftszinssatz/ Sachwertfaktoren:

Der Liegenschaftszinssatz und die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV) dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit:

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. (§ 5 Abs.1-5 sowie § 8 Abs. 1-3 ImmoWertV).

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens**Normalherstellungskosten:**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden, 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. 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) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der Anlehnung an die DIN 277-1, 2005. berücksichtigt bzw. ermittelt. In der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 NHK 2010 sind die allgemeinen Grundsätze zur Ermittlung der Bruttogrundfläche und die Besonderheiten und dem Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu speziellen Gebäuden dargestellt. Die NHK 2010 unterscheiden 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.

Wertminderung:

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die sich ergebende Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Die Alterswertminderung ist eine Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (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 ImmoWertV) und sonstiger 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, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, aber auch wohnungs- mietrechtliche Bindungen) werden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag entsprechend der regionalen Baupreise und der regionalen Marktverhältnisse berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unmittelbar mit der Herleitung des Verfahrenswertes mit marktüblichen Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Bei der parallelen Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzuwenden.

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 Verfahrenswertes liegen. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird (§ 7, Abs. 1 und 2 ImmoWertV):

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

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung und die allgemeinen Zusammenhänge.

Marktanpassungsfaktor	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
<p>Sachwertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normalherstellungskosten - Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise) - Baupreisindexreihe - Bodenwert - Baukonjunktur 	<p>Lage auf dem Grundstücksmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ort - Regionale Lage - Grundstücksart - Grundstückswert (absolute Höhe) - Ausstattung des Gebäudes

- Alterswertminderung (Rossskur, linear usw.)	Lage auf dem Baumarkt
Gesamt- und - Restnutzungsdauer	(sofern nicht bereits mit den angesetzten
Berücksichtigung von Baumängeln und	Normalherstellungskosten berücksichtigt)
Bauschäden (alters- und nicht	
alterswertgemindert)	vor allem auch
- Wirtschaftliche Wertminderung bzw.	
Werterhöhung	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, Ortsgröße, Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die nicht vom angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird ausgegangen, wenn wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes erheblich vom Üblichen abweichen und der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizmisst. Diese Merkmale (wie die besonderen Ertragsverhältnisse, Baumängel/ Schäden, eine wirtschaftliche Überalterung, die Freilegungskosten oder Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen überdurchschnittlicher Erhaltungszustand) werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei der BGF- Berechnung nicht berücksichtigte, werthaltige Bauteile, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. Gauben, Balkone, Vordächer oder Keller- und Außentreppen), werden als so genannte objektspezifische Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung des Verfahrenswertes zusätzlich wertmäßig erfasst (gem. § 8 ImmoWertV Absatz (1)- (3)).

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 des Bodenwertes

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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, der Grundstückszuschnitt, Einfahrts- und Stellplatzmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch einen Zu- oder Abschlag besonders zu würdigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Wartburgkreis hat Bodenrichtwerte für die Gemeinde Unterbreizbach (Stand 01.01.2022) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von Grundstücken in Mühlwärts. Gemäß Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage von Mühlwärts zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenpreis von 14,00 €/ m² ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als allgemeines Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, als baureifes Grundstück, frei nach BauGB und KAG, einer offenen Bauweise, Geschoszahl 2, einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 700 m². Der ausgewiesene Bodenwert des bebauten Grundstücks wird trotz leichter Übergröße zugrunde gelegt und als angemessen angesehen.

Für das unbebaute Grundstück werden gestaffelte Bodenwerte, zur Berücksichtigung und Beachtung der möglichen Nutzung ausgewiesen.

Für den „unteren“ südlichen Bereich von geschätzten ca. 320 m², der als Gartenland genutzt werden kann ist auch als Rest- und Splitterfläche für eine Zuordnung zur Nachbarbebauung zu betrachten, wird 50 % des Bodenrichtwertes berücksichtigt. Für den oberen nördlichen Hangbereich wird aufgrund der Lage der Bodenwert als privilegierte landwirtschaftliche Fläche im unmittelbaren Dorfanschlussbereich mit 10 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Bodenwerte

Flurstück 1/ 1

Grundstücksgröße: 786 m²

$$786 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/ m}^2 = 11 004,00 \text{ €}$$

gerundet: 11 000,00 €

Flurstück 6

Grundstücksgröße: 2 584 m²

$$320 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/ m}^2 * 0,50 = 2 240,00 \text{ €}$$

$$2 254 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/ m}^2 * 0,10 = 3 155,60 \text{ €}$$

5 395,60 €

gerundet: 5 400,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlagen

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 Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 werden besonders gewichtet. Bei der nachfolgenden Ermittlung des Sachwertes werden die jeweiligen Nutzungseigenschaften der Gebäudeteile nach ihrer Hauptnutzung differenziert berücksichtigt!

5.3.3.1. Wohngebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV2021 § 12, Absatz 5, Satz 3 Wohnhaus

KG- EG : gerundet: 355,00 m²

Wohnhaus

gewählt: vergleichend mit Typ 1.12.

„gewichtet“ Einfamilienhaus, teilunterkellert, zweigeschossig, ohne ausgebautes Dachgeschoss

(Beschreibung siehe, Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Standardstufe 1,7: 615,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung

(Zugrundelegung von Vergleichsdaten Baukonstruktion und Ausstattung entsprechend der Erbauungszeit)

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2023,

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:

$160,6 * 1,1104 = 178,33$ (Wohngebäude)

$615,00 \text{ € / m}^2 * 178,33 / 100$

= 1 087,81 €/ m²

gerundet: 1 088,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

$355 \text{ m}^2 * 1 088,00 \text{ € / m}^2 = 386 240,00 \text{ €}$

Standardstufe 3 für die GND:

80 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen und freier sachverständiger Würdigung)

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 69,00 %

Wertminderung nach § 38 ImmoWertV2021, abzüglich: 69,00 v.H.

= - 266 505,60 €

119 734,40 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

120 000,00 €

5.3.3.2. Nebengebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

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

gerundet: 196,00 m² (Scheune + ehem. Stall)

gewählt: vergleichend mit Typ 18.5, landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Standardstufe 3: 230,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl August 2023,

Bewertungsstichtag 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:

160,6 * 1,1104 = 178,33 (Wohngebäude)

230,00 €/ m² * 178,33/ 100

= 410,15 €/ m²

gerundet: 410,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

196 m² * 410,00 €/ m² = 80 360,00 €

Standardstufe 3 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)

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 69,00 %

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

= - 55 448,40 €

24 911,60 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

25 000,00 €

5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie die Einfriedungen und Stützmauern. Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind **nicht**-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfachst“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertfaktoren bei Wohngebäuden**

werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Die Betrachtung und Herangehensweise wird im vorliegenden Bewertungsfall

als marktkonform eingeschätzt!

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.4. Besondere Bauteile

Es werden als wertrelevante besondere Bauteile die Eingangsstufen und Rampe unter Berücksichtigung des Restwertes mit einem Pauschalbetrag von 300,00 € berücksichtigt.

300,00 €

5.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes**Sachwert der baulichen Anlage**

Wohngebäude:	120 000,00 €
Nebengebäude:	25 000,00 €
besondere Bauteile:	300,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	11 000,00 €
	156 000,00 €

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

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 Wohngebäude auf ca. 35 000,00 €** (ca. 159 m² Wohnfläche * 220,00 €/ m²) und **ca. 7 500,00 €** für die Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit mit durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes

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

Sachwert der baulichen Anlage

Wohngebäude:	120 000,00 €
Nebengebäude:	25 000,00 €
besondere Bauteile:	300,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	11 000,00 €
	156 000,00 €

Nach bürointernen Auswertungsdaten, anhand der ausgewiesenen Sachwertfaktoren im Wartburgkreis und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit, der Lage und den Auflagen des Denkmalschutzes“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

0,90 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	140 400,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau :	- 42 500,00 €
abzüglich Beräumungskosten für das Grundstück (nach freier sachverständiger Schätzung)	- 10 000,00 €
Berücksichtigung der Mikrolage des Standortes abzüglich 10 % (vom marktangepassten Verfahrenswert = 140 000,00 €)	- 14 000,00 €

	73 900,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	74 000,00 €

5.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

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 eine 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 auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach den Planungsunterlagen, örtlichem Aufmaß und mit Hilfe von Nutzungskennzahlen entsprechend der Bruttogrundfläche mit hinreichender Genauigkeit (Abweichungen vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt. Das Nebengelass wird nicht berücksichtigt.

Wohnungsmiete: 4,50 €/m² (incl. Garage und Nebennutzungen)

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2021/22 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im kleinstädtischen Raum für Wohnflächen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen und auf den IVD- Preisspiegel Thüringen 2021/ 2022)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortstruktur, 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.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser von 2,0 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

159 m² * 4,50 €/ m² * 12 Monate = 8 586,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 339,00 €)

- 339,00 €

Instandhaltung (Wohnung): 159 m² * 13,30 € /m² gewichtet

- 2 114,70 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag

- 171,72 €

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

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

5 960,58 €

Verzinsung Bodenwert

3,0 % von 11 000,00 €

- 330,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:	----- 5 630,58 €
* Barwertfaktor: 17,41 bei n = 25 Jahre, p = 3,00 %, Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV2021):	98 028,39 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+ 11 000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	----- 109 028,39 €
<u>Marktanpassungsfaktor</u>	
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt. Trotz der Besonderheiten der Grundstücksnutzung, des Bauzustandes der Substanz und des Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarfs und Beräumung wird nach freier sachverständiger Würdigung keine weitere Marktanpassung berücksichtigt. „Marktanpassungsfaktor“ von 1,00.	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	109 028,39 €
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand § 8 ImmoWertV2021)	- 42 500,00 €
abzüglich Beräumungskosten:	- 10 000,00 €
Ertragswert:	----- 56 528,39 €
<u>Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:</u>	<u>57 000,00 €</u>

5.3.8. Hinweis zur eingetragenen Belastung

Im Grundbuch von Mühlwärts, Blatt 11, Abteilung II, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht für den Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen) eingetragen.

Der Unterzeichnende hat zur Bestimmung der Lage dieser Leitung beim Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen eine Anfrage gestellt.

Durch den Verband wurde mit Mail am 24.11. 2023 mitgeteilt, dass es bei der Eintragung im Grundbuch zu einer Verwechslung von zu belasteten Grundstücken gekommen ist .

Auf dem in der Zwangsversteigerung berücksichtigten Grundstück, Flur 1, Flst. Nr. 1/1 ist **keine Leitung des Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen** vorhanden!

Das Grundstück , auf welchem das Wasserversorgungsleitungsrecht für den Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen gesichert sein sollte, ist nicht Bestandteil des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Nach gegebener Information beantragt der Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen die Berichtigung der Eintragung beim zuständigen Grundbuchamt.

5.4. Verkehrs-/ Marktwerte (unbelastet)

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 die zu bewertenden, **unbelasteten Grundstücke in**

36414 Unterbreizbach/ OT Mühlwärts, Mühlwärts 2

- Flur 1, Flurstück 1/ 1 -

(zum Bewertungsstichtag 06.11.2023)

der **Verkehrswert**

auf **74 000,00 €**

(in Worten: vierundsiebzigttausend Euro)

und

36414 Unterbreizbach/ OT Mühlwärts, Bereich Mühlwärts 2

- Flur 1, Flurstück 6 -

(zum Bewertungsstichtag 06.11.2023)

der **Verkehrswert**

auf **5 400,00 €**

(in Worten: fünftausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass ich der Meinung bin, dass ein Kaufinteressent mit besonderer Interessenlage auch bereit ist, einen höheren Preis zu bezahlen, sehe aber aufgrund der gesamten Nutzungssituation kein derartiges Marktverhalten.

Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich- soweit möglich- besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.



Meiningen, den 01.12.2023

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)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
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 Wartburgkreises
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

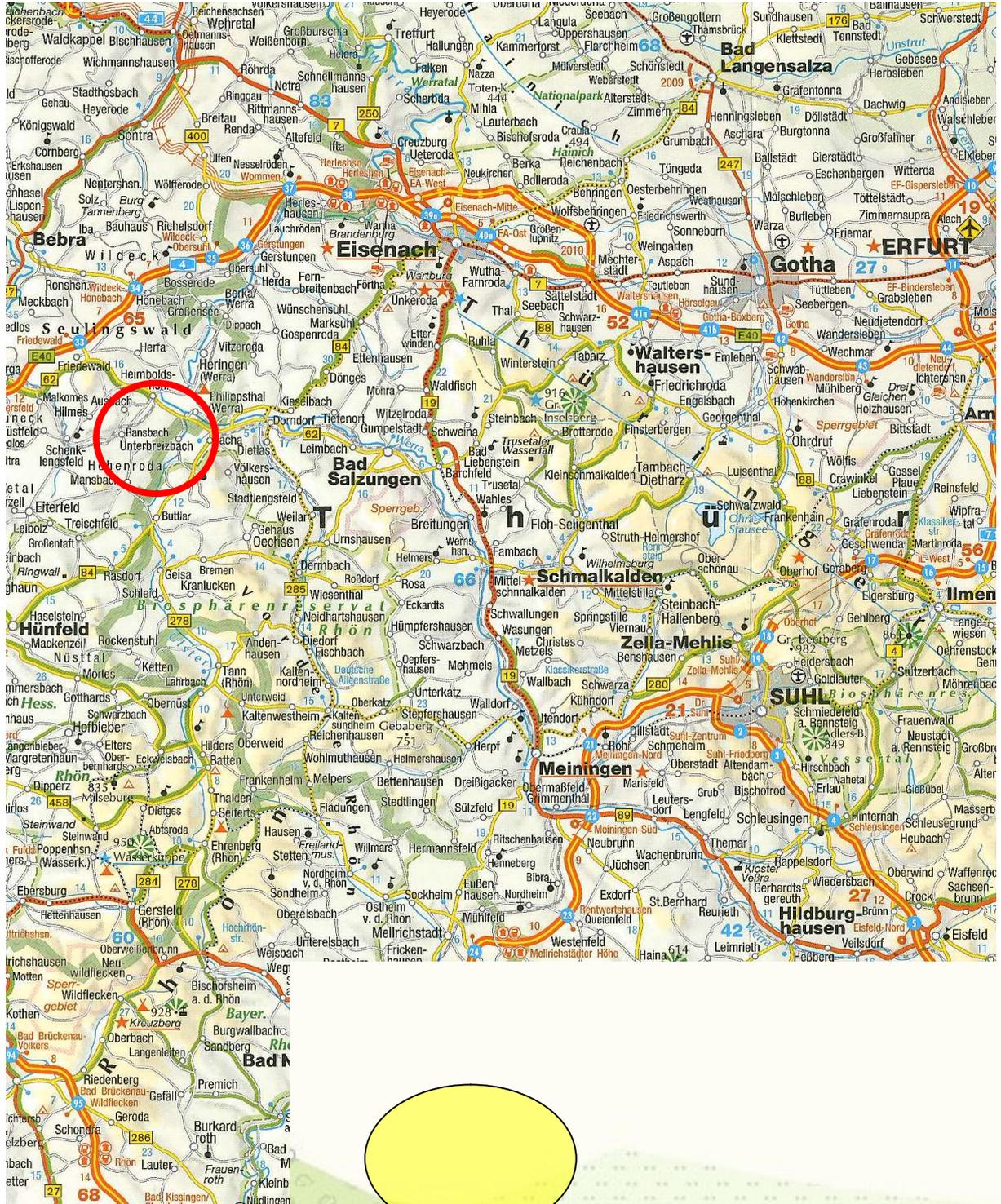
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

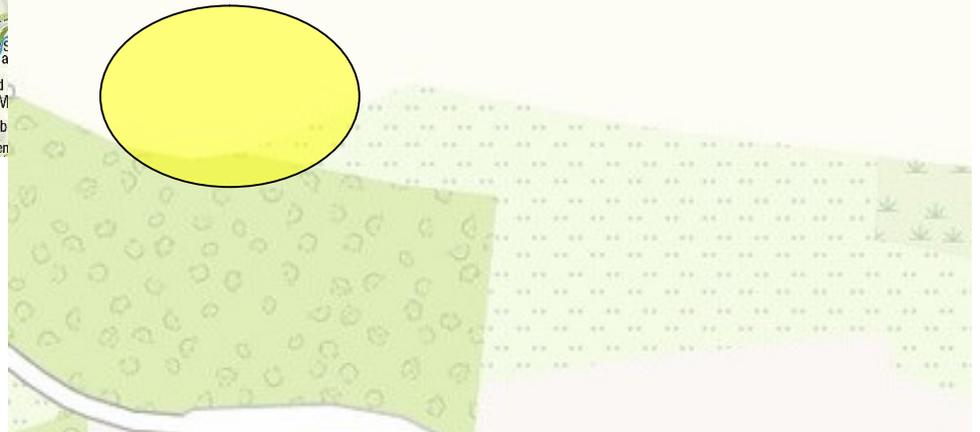
Landkreis: Wartburgkreis

36414 Unterbreizbach/ OT Mühlwärts



7.2. Örtliche Lage

unmaßstäblich



7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation

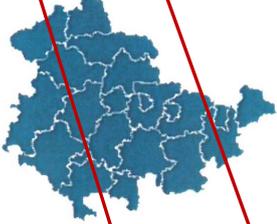
Unmaßstäblich

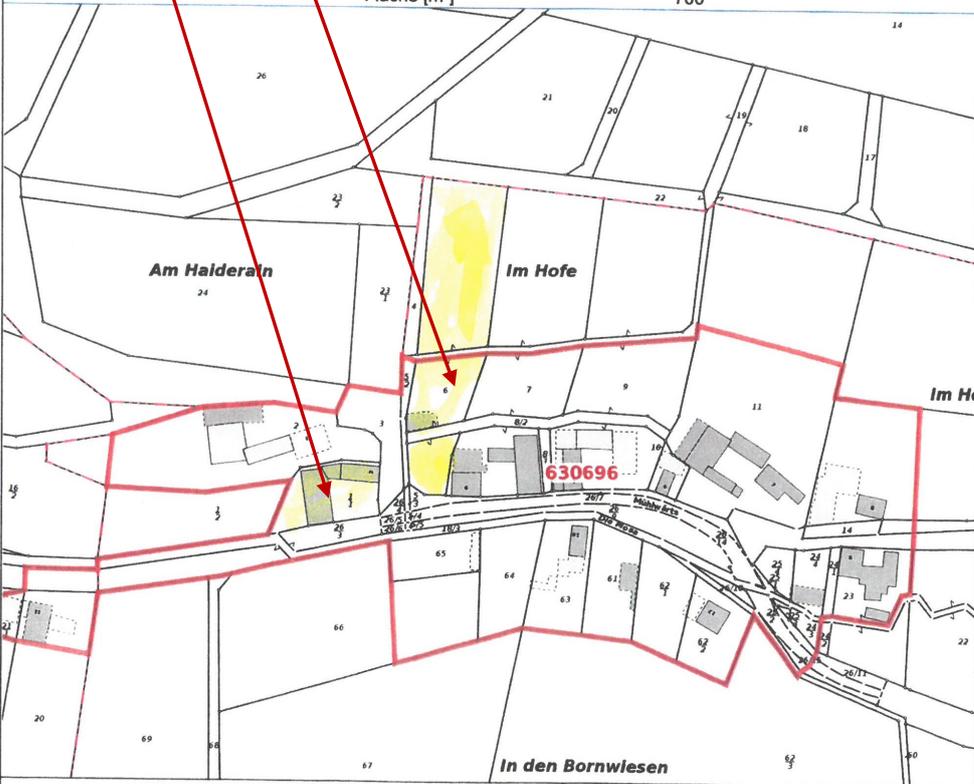


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemeinde	Unterbreizbach
	Gemarkung	Mühlwärts
	Bodenrichtwertnummer	630696
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	14
	Stichtag	01.01.2022
	Entwicklungszustand	baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
	ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
	Bauweise	offen
Geschosszahl	2	
Tiefe [m]	30	
Fläche [m²]	700	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de		Maßstab: 1 : 2000	erstellt am: 01.10.2023
--	---	-----------------------------	-----------------------------------