

1. Wohnhaus mit Anbau

Raumaufteilung/ Nutzung

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
KG		
Teilunterkellerung	20	
EG		73
Vorderflur	6	
Hinterflur	5	
Wohnzimmer	24	
Küche	15	
WC	1	
Abstellraum	11	
Heizung	11	
OG		51
Flur	8	
Wohnzimmer	22	
Bad	6	
Schlafzimmer	8	
Nebenraum	7	
DG		
Bodenraum	ohne Ansatz	
Wohnfläche (nur EG und OG)		124 gerundet 125

2. Nebengebäude

Raumaufteilung/ Nutzung

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
EG		68
Werkstatt, ehem. Stall	17	
Garage	11	
Durchgang	5	
ehem. Schweinestall	14	
Abstellraum, ehem. Kleintierstall	21	
OG		70
Bodenraum Vorderhaus	38	
Bodenraum Hinterhaus	32	
Nutzfläche		138

Zusammenstellung

1. Wohnhaus		
1. Bruttogrundfläche		313 m ²
- KG	34 m ²	
- EG	88 m ²	Hiervon
• Haupthaus 61 m ²		• Fachwerk 223 m ²
• Anbau 27 m ²		ohne KG 189 m ²
- OG	91 m ²	• Anbau 54 m ²
• Haupthaus 64 m ²		• Überdach. 36 m ²
• Anbau 27 m ²		
- DG	64 m ²	
• nur Haupthaus 64 m ²		
- Überdachung	36 m ²	
• nur Haupthaus 36 m ²		
2. Bruttorauminhalt		~ 570 m ³
• Haupthaus 449 m ³		
ohne KG 397 m ³		
• Anbau 126 m ³		
3. Wohn- und Nutzfläche		~ 125 m ²
nur Wohnfläche	125 m ²	

2. Nebengebäude		
1. Bruttogrundfläche		178 m ²
• Vorderhaus je 46 m ² = 92 m ²		
• Hinterhaus je 43 m ² = 86 m ²		
2. Bruttorauminhalt		530 m ³
• Vorderhaus 293 m ³		
• Hinterhaus 237 m ³		
3. Nutzfläche, nur EG-Ebene		138 m ²

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 Einzelfalls zu wählen.

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude. 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 Oberellen Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Gerstungen Oberellen 01.01.2022
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	634026 18 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl: Tiefe: Fläche:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 2 35 m 650 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: Ergänzende Nutzungsangabe:	Mischgebiet Einfamilienhaus

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2
Tiefe:	55 m
Fläche:	922 m ²

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

Gemäß § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenrichtwert um einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens innerhalb einer Richtwertzone unter Berücksichtigung des jeweiligen Entwicklungszustandes.

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 650 m² = 0,94

UK Bewertungsgrundstück bei 922 m² ~ 0,86

UK = 0,86/0,94 = 0,91

- Grundstückstiefe:

UK Richtwertgrundstück bei 35 m = 0,96

UK Bewertungsgrundstück bei 55 m = 0,82

UK = 0,82/0,96 = 0,85

Im Weiteren hält der Sachverständige eine Anpassung des Bodenwertes hinsichtlich Straßenlage und Grundstücksbeschaffenheit für angezeigt und schätzt diesen als Abschlag mit 5 % bzw. Koeffizient 0,95 als angemessen und marktgerecht.

$$\rightarrow \text{UK}_{\text{ges.}} = (0,91 + 0,85) / 2 * 0,95 = 0,84$$

$$\text{Bodenwert: } 922 \text{ m}^2 * 0,84 * 18,00 \text{ €/m}^2 = \sim 14.000 \text{ €} \rightarrow 15,00 \text{ €/m}^2$$

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

4.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2.1 Berechnungsgrundlagen

1. 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, die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

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

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

1. Wohnhaus

	Standardstufe						Gesamtanteil
	Wägungsanteil	1	2	3	4	5	
Außenwände Altbau in Fachwerk	23	1,0					23,0
Dach Tonziegel, Dach ungedämmt	15	0,4		0,6			33,0
Fenster/ Außentür Iso-Fenster ca. 1999, einz. Einfachfenster, Außentüren vorwendezeitlich	11	0,3		0,7			26,4
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, Putz/ Tapete, Holzbekleidungen, vorwendezeitliche leichte Türen	11	0,7	0,3				14,3
Deckenkonstruktion/ Treppen Holzbalkendecke, Träger-/ Betondecke im Keller, Weichholztreppe	11	0,2	0,8				19,8
Fußböden Dielen, PVC u. Laminat, teilw. Fliesen (Bad, Flur, Abstell)	5		0,7	0,3			11,5
Sanitäreinrichtungen Bad im OG, WC EG, raumhoch gefliest	9		0,8	0,2			19,8
Heizung Zentralheizung vorinstalliert, jedoch kein Kessel vorh., Ofenheizung	9		1,0				18,0
Sonstige techn. Ausstattung. überwiegend nachwendezeitliche Ausstattung	6		0,5	0,5			15,0
Summe	100	100	200	300	400	500	181 ~ 180 Stufe 1,8

2. Anbau

Standardstufe							
	Wägungs- anteil	1	2	3	4	5	Gesamt- anteil
Außenwände <small>Altbau in Leichtziegel, DG Ständerwände</small>	23	0,5		0,5			46,0
Dach <small>Blechdach, Dach ungedämmt</small>	15	1,0					15,0
Fenster/ Außentür <small>Iso-Fenster ca. 1999, OG einfach, Außentür aus Blech</small>	11	0,5		0,5			22,0
Innenwände/ Türen <small>Massiv, DG ohne, Putz/ Tapete/ Anstrich</small>	11	0,4	0,6				17,6
Deckenkonstruktion/ Treppen <small>Massivdecke, keine Treppe</small>	11	0,2	0,8				19,8
Fußböden <small>PVC, teilw. Fliesen (Küche) Beton, DG ohne</small>	5	0,5		0,5			10,0
Sanitäreinrichtungen <small>Nur Anschluss Küche, teilw. Fliesen</small>	9	0,5	0,5				13,5
Heizung <small>Zentralheizung vorinstalliert, jedoch kein Kessel vorh., Ofenheizung</small>	9		1,0				18,0
Sonstige techn. Ausstattung. <small>überwiegend nachwendezeitliche Ausstattung, DG ohne</small>	6		0,5	0,5			15,0
Summe	100	100	200	300	400	500	177 ~ 180 Stufe 1,80

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

a) Haupthaus/ Grundansatz

➔ Typ freistehendes Einfamilienhaus

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

Stufe 1,80 NHK₂₀₁₀ = 675 €/ m² BGF

Anpassung Geschosshöhen:

Die vorh. Geschosshöhe und damit die Raumhöhe weicht in Teilbereichen des Wohnhauses, z. B. EG und OG von den gebäudetypbezogenen NHK ab. Entsprechend Vorentwurf zu den NHK₂₀₁₀ (vgl. GuG 2012) werden Vergleichsfaktoren aus dem Quotienten BRI/ BGF zur Ermittlung der mittleren Geschosshöhe zu Grunde gelegt, wonach die abweichende Geschosshöhe des Bewertungsobjekts wertmäßig berücksichtigt werden kann.

FV_{BRI/BGF} = 2,67 für Gebäudetyp 1.32

FB_{BRI/BGF} = 393 m³ (ohne Keller) / 223 m² (ohne Keller) = 1,76 für Bewertungsobjekt

UK_{Gh} = 1,76/ 2,67 = ~ 0,66

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnung lässt sich eine Minderung des Ansatzes der NHK um 34 % darstellen. Der Sachverständige erachtet den rein rechnerischen Ansatz hier nicht als gerechtfertigt da gleichermaßen alle Bauteile eine Minderung erfahren, jedoch im Wesentlichen lediglich die Minderhöhen aus Wandbauteilen zu berücksichtigen wären.

Anteil Wandbauteile Innen/ Außen ca. 45 % zzgl. Anteil Installationen ➔ 50 %, siehe hierzu Angaben aus BKI Baukosten für Gebäude Neubau 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser einfache Ausstattung.

Minderung: 17 %

➔ NHK = 675 * 0,83 = 560 €/ m²

b) Anteil Unterkellerung

Gebäudetyp: 1.12 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, unterkellert, DG nicht ausgebaut

Stufe 1,80 $NHK_{2010} = 620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Anteil Keller: $NHK_{2010} = 4 * 620 \text{ €/m}^2 - 3 * 675 \text{ €/m}^2 = 455 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$,

da einfache Ausstattung (ohne Ausbau) und niedrige Geschosshöhe

Ansatz: $NHK_{2010} = 455 / 2 = 225 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

c) Anbau

Gebäudetyp: 1.22 mit Erdgeschoss, DG nicht ausgebaut

Stufe 1,80 $NHK_{2010} = 635 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Anpassung des Berechnungsansatzes wegen Wohnhausanbau mit Einsparung der Abschlusswand, Versorgungsleitungen und innere Erschließung, siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 291 ff

Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

$NHK_{2010} = 0,85 * 635 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \sim 540 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

d) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt

$NHK = (NHK_{HH} * BGF_{HH} + NHK_{AnB} * BGF_{AnB} + NHK_{Uk} * BGF_{Uk}) / BGF_{gesamt}$

$NHK = (560 * 189 + 540 * 54 + 225 * 34) / 277 = 515 \text{ €/m}^2$

➔ **$NHK_{2010} = 515 \text{ €/m}^2$**

Besondere Bauteile

Berechnung siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 152 Abb. 20 – Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen sowie Rn 234 Abb. 26 Normalherstellungskosten für Außenanlagen

- überdachter Freibereich

Ermittlung der NHK in Anlehnung an Carports auf der Grundlage NHK_{2000} mit Anpassung an NHK_{2010} mit $NHK_{2000} = 130 \text{ €/m}^2$, BPI 1,164 und BNK 1,1

$NHK_{2010} = 130 * 1,164 * 1,1 = \sim 170 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Ansatz = $36 \text{ m}^2 * 170 \text{ €/m}^2 = 6.120 \text{ €} \sim \mathbf{6.000 \text{ €}}$

Nutzungsdauer

Ansatz nach Sachwertrichtlinie Anlage 3, Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer

Standardstufe 2 ➔ GND = 65 Jahre

Ansatz: **65 Jahre**

Baupreisindex

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

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

- $BPI_{2022/2015} = 160,4 \text{ %}$, letzte Veröffentlichung

➔ **$BPI_{2019/2010} = 160,4 / 0,901 = 178,0 \text{ %}$**

(Quelle: Statistisches Bundesamt-Destatis für II. Quartal 2023)

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:

Wohnhaus um 1800 => Alter ca. 225 Jahre

Anbau 1999 => Alter ~ 25 Jahre

⇒ Fikt. Alter > GND > 65 Jahre

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum

- mit Anbau und Teilmodernisierung Ausbau 1999 sowie
- Erneuerung Eindeckung/ Teilsanierung Dachkonstruktion und Teilerneuerung Fassade 2016 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie.

Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die wesentlichsten Modernisierungselemente in einer von 1 (nicht modernisiert) bis 5 (umfassend modernisiert) reichenden Skala mit Hilfe eines Punktrasters (siehe Sachwertrichtlinie Anlage 4) vorgenommen werden.

Zurückliegende Modernisierungen werden durch Anwendung von Abminderungsfaktoren angemessen berücksichtigt.

Abminderungsfaktor, gewählt

- 0,50, für Modernisierungszeitraum bis 2000

- 0,75, für Modernisierungszeitraum ab 2000 bis 2010

- 1,00, für Modernisierungszeitraum ab 2010

MODERNISIERUNGSELEMENTE	MAX. PUNKTE	BAUJAHRESFAKTOR	ANTEIL AM BAUWERK	GESAMT- ANTEIL	BEMERKUNGEN
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,9 incl. Ber. Anbau 1999	0,7	2,5	keine Wärmedämmung ausgeführt
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,5	0,8	0,8	Iso-Fenster 1999, incl. Anbau, ohne Außentüren Anteil 80 %
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50	0,8	0,8	Im Rahmen Ausbau 1999, Anteil geschätzt 80 %
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75	1,0	1,5	Einbau Heizungsanlage 1999, Annahme funktionstüchtige Anlage mit zeitgem. Erneuerung Kessel
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,2	0,4	geringer Umfang Innendämmung, geschätzt 20 %
Modernisierung von Bädern/ Küche	2	0,5	0,9	1,4	Einbau Bad/ WC 1999, Gesamtanteil Sanitär ca. 80 %
Modernisierung des Innenausbau (Decken/ Wände/ Böden/ Türen)	2	0,5	0,2	0,4	geringfügig, Wandbekleidungen, Fliesen, geschätzt Anteil 20 %
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	./.	./.	./.	
Sonstiger Ausbau/ Rundung		./.	./.	0,2	
Summe				8,0	

Gesamtpunktzahl = 5,0

Sonstige Eckdaten:

- Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
- Baualter > 65 Jahre

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

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

- RND, Ansatz bei 8,0 Punkte: ~ 26 Jahre
Alter fiktiv: 39 Jahre
Lineare Wertminderung: $100/65 * 39 = 0,692 \sim 60\%$
Alterswertminderungsfaktor: ~ 40%

2. Nebengebäude

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

In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz als

- Stallgebäude mit Futterboden, EG massive Bauart, OG Steinfachwerk, Satteldach mit Ziegel, siehe S. 266/ 267 mit Grundansatz baujahresbezogen
entsprechend Ausstattung NHK₂₀₀₀ = 77 bis 88 €; Ansatz NHK = 75 €/ m³
- Hinterhaus einfachere Ausführung, OG schuppenartig analog Ansatz Geräteschuppen, siehe S. 270/ 271 mit Grundansatz baujahresbezogen
entsprechend Ausstattung NHK₂₀₀₀ = 44 bis 55 €; Ansatz NHK = 45 €/ m³
- Gesamtansatz NHK = 60 €/ m³

Berechnung NHK₂₀₁₀ über Gesamtobjekt

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

Baunebenkosten BNK = 10 %

BRI gesamt: 530 m³

Gesamt BGF/ EG/ OG: 176 m²

NHK₂₀₁₀ = $530 \text{ m}^3 * 60 \text{ €/ m}^3 / 176 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1,10 * 1,161 = 231 \text{ €/ m}^2$

NHK₂₀₁₀ = 230 €/ m² BGF

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre, lt. Lit. Ross/ Brachmann

Restnutzungsdauer RND 15 Jahre, entsprechend Bauzustand nach Schätzung Sachverständiger

lineare Wertminderung: $AWM = (80-15) / 80 = 0,8125 \sim 0,81$ bzw. 81 %

Alterswertminderungsfaktor $AWM_F = 0,19$

4.2.2 Außenanlagen/ Nebenanlagen

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

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

4.2.3 Berechnung vorläufiger Sachwert

1. Wohnhaus				
Ermittlung der Normalherstellungskosten (Verfahrenswahl zur Ermittlung der Bruttogrundfläche: nach DIN 277 neueste Fassung)				Ges.-Kosten Eur
Baukosten	BRI m³ 570	BGF m² 277	Normal-Herst. Eur/ m² 515	143.000
Besondere Bauteile				6.000
Herstellungswert 2010				149.000
Baukostenindex				1,78
Herstellungswert zum Wertermittlungstichtag				~ 265.000
Wertminderungen				
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) Methodik linear 265.000 * 0,60				159.000
Gebäudesachwert Wohnhaus				106.000
2. Gebäudesachwert Nebengebäude				
Sachwert = NHK * BGF * BKI * AWMFaktor				
Nebengebäude: SW = 230 * 176 * 1,78 * 0,19 ~ 13.500 €				13.500
3. Gebäudesachwert gesamt				119.500
4. Bodenwert				14.000
5. Sachwert (ohne Marktanpassung)				133.500

4.2.4 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden.

Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter im Wesentlichen der Sachwertrichtlinie, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer 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.

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 133.500 €

Bodenwertniveau 15 €/ m²

Bodenwertniveau bis 10 €/ m², k = 0,79

Bodenwertniveau bis 20 €/ m², k = 1,02

Gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = ~ 0,91** für Bodenwertniveau 15 €/ m²

4.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte
- u. a.

1. Wohnhaus

1.1 Instandhaltung/ sonstige Beeinträchtigungen

Wie bereits unter Punkt 3 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden wertmindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden sowie sonstige Nutzungsbeeinträchtigungen festgestellt.

Unter Bezugnahme auf o. g. Ausführungen lassen sich im Wesentlichen Beeinträchtigungen an

- Roh- und Außenbauteilen
- des Ausbaus sowie
- der Installationen darstellen.

Im Weiteren sind Beeinträchtigungen in funktioneller Hinsicht festzustellen.

a) Nicht Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich, unterliegt jedoch in Bezug auf Ausführungen unter Pkt. 3.1 für

aa) Rohbau und Außenbauteile

- o Außenwände im westlichen Gebäudebereich mit Abstellraum, Hinterflur, etc. mit erheblicher Durchfeuchtung mit Ausblühungen, Rissbildung, insbesondere Übergang Vorder- und Hinterhaus
- o Sandsteinsockel mit Gefügeschäden, Ausblühungen und Ausbrüche, sonstige Oberflächenschäden

- o Fassade Westseite Bereich Gebäudeversprünge sowie Sockel Hofseite mit erhebl. Verwitterungsschäden, Einzelschäden an Gefachen mit Rissbildungen und Aufwerfungen, Anbaubereich EG Hangseite unfertige Oberflächen (fehlender Putz), Anbau OG Wandbekleidungen stark abgewittert sowie an Platten beginnende Verwerfung sichtbar
- o Vordachkonstruktion verschlissen, Fallrohrkonstruktionen zur Straße teils schadhaft
- o Gang- und Schließbarkeit der Fenster teilweise behindert, Kippfenster im Abstellraum defekt

ab) Ausbau

- o Ausblühungen und Oberflächenschäden an Wandbauteilen im Bereich Abstellraum, Rissbildungen
- o Risse und Ausbrüche in Boden- und Wandfliesen, teilweise lose Sockelfliesen, offene Anschlussfugen mit Schwerpunkt Hinterflur und Abstellraum
- o Futtertüren, teils Oberflächenschäden und fehlende Beschläge
- o Bodenbeläge und Dielenkonstruktionen im Flur OG Aufwerfungen und nachgiebig, lose Belagsflächen

ac) Installationen

- o Nicht funktionsfähige Heizungsanlage wegen fehlenden Kessel und Vorratsbehälter

Zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit einer unmittelbaren Beseitigungspflicht, insofern erfolgt hier der Ansatz als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand, welcher ungemindert zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 festgestellten baulichen Mängel und Schäden wird folgender Wertabschlag unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung ermittelt. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf die Kostenkennwerte nach Ross/ Brachmann Abschn. 1.4.5 Baukosten Tabelle 2 – Einfamilienwohnhäuser, einfacher bis mittlerer Standard.

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
Rohbau		50		3,5
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung	Durchfeuchtungen im Wandbereich Abstellraum, Heizung, Rissbildung mit Einschränkung der Nutzungsfähigkeit, Instandsetzung Sandsteinsockel	35	8	2,8
Zimmerer/ Dachkonstr.		8	./.	./.
Dachdecker/ Klempner	Erneuerung/ Instandsetzung Vordach, Dachentwässerung, Fallrohr	7	10	0,7
Ausbau		35		4,7
Fassaden- arbeiten	Fassade mit Oberflächen- und Verwitterungsschäden, unfertiger Putz Giebelseite Süd, Rissbildungen im Gefachbereich, Bauteilschäden an Fassadenbekleidungen Anbau, Spritzwasserschäden Sockel	4	30	1,2
Putz-/ Trockenbau	Schäden an Bauteiloberflächen Abstell- und Heizraum mit Ausblühungen und Oberflächenschäden, Rissbildungen	7	10	0,7

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 39/22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN,
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 9/2

Fenster/ Außentüren	Gang- und Schließbarkeit behindert, Kippfenster defekt	7	10	0,7
Innentüren/ Ausbau	Innentüren mit Oberflächenschäden, fehlende Beschläge	3	15	0,4
Fliesenarbeiten	Risse und Ausbrüche an Boden- und Wandfliesen, ablösender Fliesensockel	4	15	0,6
Treppen		3	./.	./.
Estrich/ Dielung	nachgiebige Boden- bzw. Dielen- beläge, Teilinstandsetzung anteilig 20 %	2	20	0,4
Bodenbelag	nachgiebige Boden- bzw. Dielen- beläge, schadhafte und teilweise abhebende Oberbeläge, unvollständige Randanschlüsse	2	20	0,4
Malerarbeiten	anteilig	3	10	0,3
Installationen		15		3,0
Heizung	Instandsetzung Heizung, Einbau Kesselanlage und Zubehör	6	50	3,0
Sanitär		5	./.	./.
		4		
Elektro		4	./.	./.
Sonstiges				0,8
Summe		100		12,0

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:

Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert

265.000 €

* WMM+S

* 0,12

= ~ 32.000 €

Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

Weitere Schadensbereiche und Mängel, wie

- o Kellerbauteile im ursprünglichen Zustand mit erheblicher Durchfeuchtung im Wandsockel und Bodenbereich
- o Allgemein hohe Gebraucherscheinungen und Abnutzung der Bauteiloberflächen des Ausbaus sowie der Installationen

bedürfen hingegen einem nicht unmittelbaren Beseitigungserfordernis und sind als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand alterswertgemindert zu berücksichtigen.

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
Rohbau		50		1,8
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung	Feuchteschäden im Wand- und Bodenbereich Keller	35	5	1,8
Ausbau	Allgemeine Gebrauchsschäden	35	15	5,2
Installationen	Allgemeine Gebrauchsschäden	15	10	1,5
Sonstiges				0,5
Summe		100		9,0

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:
Disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert * WMM+S
106.000 € * 0,09= ~ 9.500 €

Einschränkungen und Beanstandungen in funktioneller Hinsicht wegen

- o geringer Raumhöhen insbesondere OG
- o teils geringer Durchgangshöhen der Türen
- o verschachtelter Raumanordnung
- o abweichende Bodenniveaus mit Schwellenanordnung
- o abschüssige Fußböden, insbesondere OG sowie durchhängende Deckenkonstruktionen und Unterzüge

stellen ebenfalls unter Hinweis lt. Kleiber § 8 ImmoWertV Rn. 48, wertmindernde Umstände im Sinne einer wirtschaftlichen Überalterung dar und sind insofern analog der disponiblen Schadensbeseitigungsaufwandes alterswertgemindert zu berücksichtigen.

Der Sachverständige schätzt die Minderung in Anlehnung an übliche Berechnungsansätze des merkantilen Minderwertes mit 5 % als angemessen und marktgerecht.

⇒ Ansatz $boG_{wü} = 5\%$ von 106.000 = 5.300 € ~ 5.500 €

Ansatz Wertminderung wegen baulicher und funktionaler Mängel und Schäden
Gesamtansatz: **47.000 €**

1.2 Denkmalschutz - Berechnungsgrundlagen

Das Bewertungsobjekt, hier im Besonderen das auf das Baujahr 1800 datierte Fachwerkwohnhaus, unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes als Einzeldenkmal, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Betracht:

- Vorteile durch Steuerermäßigung
- Vorteile durch öffentliche Förderung
- Nachteile auf Grund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots.

Auf Grund der Vor- und Nachteile müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden, dabei kann es nur um solche Vor- und Nachteile gehen, die jedermann treffen:

- Bezüglich der mit der Denkmaleigenschaft verbundenen steuerlichen Vorteile ist in der Rechtswissenschaft strittig, ob hier eine objekt- oder subjektbezogene Betrachtungsweise durchgreift.
- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot zielt darauf ab, den Bestand des Gebäudes und der vorhandenen Nutzung, ggf. unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange durchzuführender Nutzungsänderungen, auf Dauer zu sichern. Es muss daher ein Bewertungsverfahren angewandt werden, das diesen Gegebenheiten Rechnung trägt.
- Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstückes wertmindernd, werterhöhend, aber auch wertneutral auswirken. Ein denkmalgeprägter Verkehrswert im eigentlichen Sinne liegt erst dann vor, wenn der Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist.

In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten auf Grund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebotes sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen.

- Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Entsprechend Ausführung unter Punkt 4.0 zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren soll die Verkehrswertermittlung maßgeblich auf der Grundlage des Sachwertverfahrens durchgeführt werden.

Unter Bezugnahme auf das Objekt bzw. den Objektzustand gestaltet sich die Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange wie folgt:

- In steuerrechtlicher Sicht sieht der Sachverständige (ggf. durch Teilerlass der Grundsteuer durch die Gemeinde) unter Bezugnahme o. g. Ausführungen nicht als wertrelevant, ebenso sieht der Sachverständige einen durchgreifenden Vorteil durch öffentliche Förderung nicht gegeben, zumal bereits eine Objekt- bzw. Objektteilsanierung unter Berücksichtigung aller baulichen Anlagen erfolgt ist.

- Die Denkmalschutzeigenschaft bezieht sich im Wesentlichen auf die äußere Hülle, insbesondere Dach- und Fassadenbereich, insofern erfolgt die Berücksichtigung im Rahmen des Instandhaltungsgebotes auf hierauf bauteilbezogene angepasste Kostenansätze des Instandhaltungsaufwandes für Gebäude in hist. Fachwerkbauweise.

Nach Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage, siehe hierzu unter Teil V Besondere Immobilienarten Denkmalschutz Rn 599 sind denkmalpflegerische Sonderaufwendungen mit 5 bis 10 % der Bauwerkskosten zusätzlich anzusetzen. Unter Bezugnahme auf das Bewertungsobjekt mit dem Bauwerksanteil „äußere Hülle (Außenwände mit Fassade, Fenster/ Türen/ Dach)“ hält der Sachverständige einen Kostenanteil der Sonderaufwendungen mit 10 % bei einem Objektanteil der baulichen Hülle von ca. 30 % für angemessen und marktgerecht.

Gesamtansatz Wertminderung wegen Denkmalschutz:

3,0 % Bauwerkskosten (10 % von 30 v. H.) als denkmalpflegerische Sonderaufwendungen

Wertminderung wegen Denkmalschutz

Gesamtansatz der Wertminderung wegen Denkmalschutz unter Ansatz des alterswertgeminderten Gebäudewertes:

$$\text{WMDS} = 3 \% * 106.000 \text{ €} = \sim 3.500 \text{ €}$$

1.3 Ansatz boG Wohnhaus

$$\text{WboG} = 47.000 + 3.500 = 50.500 \text{ €}$$

2. Nebengebäude

Der Sachverständige erachtet zur Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit über den Zeitraum der Restnutzungsdauer für die unter 3.1 aufgeführten Mängel und Schäden mit einem Pauschalansatz der boG für Bauteilschäden im Bereich der Wandkonstruktionen, Schornstein, Dacheindeckung u. a., als angemessen und marktgerecht. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Gebrauchsfähigkeit ist eine Schadensbeseitigung erforderlich. Der Sachverständige schätzt den Schadensbeseitigungsaufwand mit 5 % der Herstellungskosten als ausreichend berücksichtigt.

$$13.500 \text{ €} / 0,19 * 5 \% = 3.550 \text{ €} \sim 3.500 \text{ €}$$

Der Objektbereich ist in Teilbereichen ungenutzt, ebenfalls ist davon auszugehen, dass künftig auch infolge des Objektzustandes keine vollwertige Nutzung erfolgen wird. Der Sachverständige erachtet insofern einen weiteren Abschlag im Rahmen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale für angezeigt und schätzt diese in Anlehnung an eine wirtschaftliche Überalterung im alterswertgeminderten Zustand mit 10 % als angemessen.

$$13.500 \text{ €} * 10 \% = 1.350 \text{ €} \quad \sim 1.500 \text{ €}$$

Ansatz Nebengebäude: 5.000 €

3. Gesamtansatz

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet

55.500 € für angemessen und gerechtfertigt.

4.2.6 Sachwertberechnung

	Wertangaben in €
1. Wohnhaus	
1.1 Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	133.500
1.2 Marktanpassung Sachwertfaktor 0,91	~ 121.500
4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./ 55.500
5. Sachwert	66.000

Nutzflächenbezogener SW-Anteil für Wohnhaus:
 Anteil Wohnhaus am Gebäudesachwert: ca. 57.000 €
 Wohnfläche 125 m², EG/ OG
 $SW_{WF} = 57.000 \text{ €} / 125 \text{ m}^2 = \sim 455 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Wfl.}$

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 durchgeführt, hierbei wird lediglich das Wohnhaus in die Berechnung einbezogen und untersucht.

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraummieten

1.1 Vertragsmiete

Das Wohnhaus wird eigen genutzt, 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 4,40 €/ m² bis 5,20 €/ m²

- Mietansatz angemessener Wert für Vergleichsmieten nach Internetportal on-geo mit 5,20 €/ m²

→ Grundmietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand 5,00 €/ m² Wohnfläche

- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Dach und Keller ca. 10 bis 15 %

- Abschlag wegen großer Wohnfläche und Einschränkungen in funktionaler Hinsicht ca. 20 %

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, mit Ausgleich mieterhöhender und mietermindernder Faktoren.

Ansatz NKM = 4,75 €/ m²

Jahresrohertrag: JRE = 125 * 4,75 * 12 = 7.125 €

3. Sonstige Daten und Berechnungsansätze

- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 26 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 1 EWL

• Verwaltungskosten 310 €/ WE	310 €
• Instandhaltung Wohnung 125 m ² * 12,20 €/ m ²	1.525 €
• Mietausfallwagnis 7.125 € * 2 %	145 €
Gesamt	1.980 € → 27,8 %

- 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 mit einem

Zuschlag bis 0,25 % für angezeigt und schätzt den Liegenschaftszinssatz mit 2,75 % als angemessen und marktgerecht.

→ Berechnungsansatz: LSZ = 2,75 %

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnhaus, wie Sachwert

WM+S = 50.500 €

- Bodenwertansatz 13.000 € anteilig für Wohnhaus

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	7.125,00
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	1.970,00
03	Reinertrag	Eur	5.145,00
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 2,75 % x 13.000	Eur	355,00
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	4.790
06	Restnutzungsdauer	Jahre	26
07	Liegenschaftszinssatz	%	2,75
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	18,42
09	Vorl. Gebäudeertragswert Wohnhaus	Eur	~ 88.500,00
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV (siehe Sachwertverfahren)	Eur	50.500,00
11	Vorläufiger Ertragswert Wohnhaus	Eur	38.000,00
12	Bodenwert anteilig	Eur	13.000,00
13	Ertragswert Wohnhaus	Eur	51.000,00

5. Verkehrswert

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen und wie folgt festgestellt:

Sachwert 66.000 €

Zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse wurde im Weiteren das Ertragswertverfahren auf das Wohnobjekt bezogen ausgeführt.

- Sachwert Wohnhaus 57.000 €
- Ertragswert Wohnhaus 51.000 €.

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

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.

Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen um ca. 12 % voneinander ab, jedoch kann hieraus tendenziell die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigt werden.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ ebenfalls Vergleichspreise dargestellt werden, wobei sich diese auf Grund der Individualität des Bewertungsobjekts lediglich in einer begrenzten Anzahl abbilden lassen. Der Sachverständige hat unter Auswertung von bis zu zehn Angeboten für Grundstücke mit Altbausubstanz ggf. auch mit baulichen Nebenanlagen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m² bis 2.000 m² und Wohnflächen zwischen 120 m² bis 250 m² für nutzungsfähige Objekte im regionalen Bereich Vergleichswerte ermitteln können.

Hierbei wurden

- wohnflächenbezogene Vergleichswerte in einer Spanne zwischen 280 €/ m² bis 760 €/ m² ermittelt.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 455 €/ m² leicht unterhalb des Mittelwertes festgestellt, welchen jedoch der Sachverständige auf Grund der sonstigen Objektgegebenheiten, insbesondere wegen vorhandenem Instandhaltungsstau sowie funktionalen Beeinträchtigungen als bestätigt sieht.

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

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

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE
FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN
GEMARKUNG OBERELLEN, FLURSTÜCK NR. 9/ 2**

auf

66.000,00 Euro

(in Worten: - Sechsendsechzigtausend -)

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.

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

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

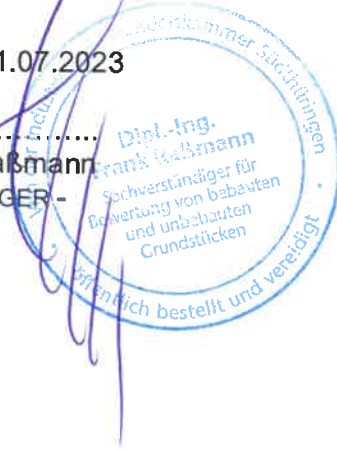
Geschäftszeichen: 42 K 39/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN,
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 9/ 2

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

Wasungen, den 11.07.2023

.....
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 Grundriss Erdgeschoss
 - 5.3 Wohnhaus Grundriss Obergeschoss
 - 5.4 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
 - 5.5 Wohnhaus Schnitt
 - 5.6 Nebengebäude Grundriss Erdgeschoss
 - 5.7 Nebengebäude Grundriss Obergeschoss
 - 5.8 Nebengebäude Schnitt
- 6 Fotodokumentation