

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf



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, Reihenhaus -Mittelhaus
36466 Dermbach/ OT Stadtlengsfeld, Friedensstraße 18**



VERKEHRSWERT: 87 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)

Bewertungstichtag: 22.05.2024

Aktenzeichen: 42 K 51/ 23

Das Gutachten umfasst 36 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1. Bebaute Grundstücke
- 3.1.1. Wohnlage
- 3.1.2. Rechtliche Gegebenheiten
- 3.1.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. Wohnhaus
- 4.2. Garagengebäude
- 4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT

- 5.1. Allgemeines
- 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik der Ertragswertverfahren
 - 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 Sachwertes der baulichen Anlage Wohnhaus
 - 5.3.4. Ermittlung des Sachwertes der Garage
 - 5.3.5. Bauliche Außenanlagen
 - 5.3.6. Besondere Bauteile
 - 5.3.7. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.8. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
 - 5.3.10. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
- 5.4. Verkehrs-/ Marktwert
- 5.5. Einzelverkehrswerte

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Auszug Bodenwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. Grundrisszeichnungen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekte:	unbebautes Grundstück und bebautes Wohngrundstück
Ort:	36466 Dermbach/ OT Stadtlengsfeld
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 18
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Stadtlengsfeld, Blatt 1181 Flur 3, Flurstück 474/ 28 mit 56 m ² Flur 3, Flurstück 474/ 40 mit 188 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5 99817 Eisenach Aktenzeichen: 42 K 51/ 23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	22.05.2024
Wertermittlungstichtag:	22.05.2024
Qualitätstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin und Antragsgegner Frau Dumke (Mitarbeiterin im Büro Müller) Herr Müller (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Wartburgkreis * Bundesbauindex vom I. Quartal 2024 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2022/ 2023) * DIN 277 von 2005 * durchgeführtes Aufmaß mit hinreichender Genau- igkeit zum Zwecke der Wertermittlung

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Antragstellerin und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme der Objekte beim Ortstermin.

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

Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen

der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.

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

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

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

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

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

3. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

3.1. Bebaute Grundstücke

3.1.1. Wohnlage

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen in Stadtlengsfeld, einem Ortsteil der Gemeinde Dermbach im Süden des Wartburgkreises.
Kommunale Einordnung:	Die Grundstücke befinden sich in Zentrumsrandlage des Ortsteiles Stadtlengsfeld, welcher mit seinen ungefähr 2 400 Einwohnern ca. 9 km vom Zentralort Dermbach und ca. 15 km von der Kreisstadt Bad Salzungen entfernt ist.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage kann mit „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Zu erreichen ist Bad Salzungen über Landstraßen I. Ordnung und über die Bundesstraße B 62. Die Autobahn A 4 ist ca. 35 Minuten von Stadtlengsfeld entfernt. Die infrastrukturelle Lage des Ortsteils, direkt an der Bundesstraße B 285, mit diversen Anschlussmöglichkeiten in das umliegende Gebiet und zum Bundesland Hessen, ist mit „durchschnittlich“ zu bezeichnen.
Wirtschaftsstruktur:	In dieser Gegend stellt Stadtlengsfeld ein durchschnittliches Siedlungszentrum mit Umlandfunktion für die Nachbargemeinden dar. In der Vergangenheit kam in dieser Region traditionell der

Landwirtschaft eine große Bedeutung zu. Bedingt durch den Strukturwandel vollzog sich die Marktanpassung in Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Es fand eine Umprofilierung alter Betriebe und die Neuentstehung verschiedener Beschäftigungszweige statt. Vor allem klein- und mittelständige Unternehmungen, welche sich im Ort befinden, haben hier Fuß gefasst und bilden den Hauptanteil der Beschäftigungsstruktur. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage und die Anbindung in das Bundesland Hessen wird auch in Zukunft eine weitere Entwicklung der Gegend stattfinden.

Ortsbild:	Ortsbereich mit „kleinstädtischem Charakter“ im ländlichen Raum
Innerörtliche Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Randlage, ca. 400 m vom unmittelbaren Ortskern von Stadtlengsfeld entfernt, wo die hauptsächlichsten Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen vorhanden sind. Die Wohn- und Geschäftslage des Grundstücks kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „durchschnittlich bis gut“ eingeschätzt werden. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend durch wohnlich genutzte Grundstücke gekennzeichnet.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Besondere Beeinträchtigungen für die Wohnlage am Standort existieren nicht.

3.1.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II :	Eintragungen sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbare Belastungen vorhanden, bzw. wurden nicht benannt.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit für das bebaute Grundstück 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 die Nutzung 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 im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen und von der Freiheit des Grundstücks in Bezug auf wertrelevante, öffentlich- rechtliche Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden kann.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Nach mündlicher Auskunft wurde zum Ausdruck gebracht, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben anstehen (Grundsteuern, Straßenausbaugebühren etc.).

3.1.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:

Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, der am der Ortstermin Beteiligten, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand des vorliegenden Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die zwei Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Ausdehnung, Zuschnitt und topographische Lage:

Das vordere Grundstück hat eine rechteckige Grundrissform, das hintere eine in etwa rechteckige Grundrissform. Das Gelände steigt zum Hinterraum an.

Grenzverhältnisse:

Die Vermarktungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen 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.

Tatsächliche Nutzung:

Auf dem bebauten Grundstücksbereich Flur 3, 474/ 40 befindet sich der Vorgarten sowie der Zugang und im Hinterraum eine Garage bzw. überdachter Stellplatz sowie eine geringe Freifläche. Auf dem Grundstück Flur 3, Flst.-Nr. Flurstück 474/ 28 befindet sich ein Wohnhaus (Reihenmittelhaus).

Erschließung:

Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser-, Gas- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Es ist eine Direkteinleitung der Abwässer in die kommunale Entwässerung gegeben.

Straßenausbau:

Die erschließende, kommunale „Friedensstraße“ ist einfach ausgebaut. Über diese sind der Zugang und die Auffahrt (über das Nachbargrundstück) auf das hintere Grundstück gegeben.

Stellplatzsituation:

Auf dem hinteren Grundstück befindet sich eine Garage; weitere Stellplätze sind keine vorhanden (nur im Straßenraum).

Immissionen:

Bei der Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Zielverkehr und normalem Verkehrsaufkommen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen. Die Grundstücke sind teilweise eingefriedet. Die Außenflächen sind überwiegend Grünbereich und Gartennutzung. Da das Gelände ansteigt, müssen die Höhenunterschiede durch Stützmauern und Treppenanlagen überwunden werden. Im Hinterraum befindet sich eine überdachte befestigte Terrasse. Die Wege sind überwiegend betoniert. Vor dem Haus befindet sich ein Vorgarten mit einem kleinen Terrassenplatz.

Kontaminationen/
Altlasten:

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wohnhaus

Es handelt sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches um 1955 in Massivbauweise errichtet wurde. Es ist ein Teil einer Reihenhausbebauung mit 4 Häusern, eingeordnet als Reihenmittelhaus. Das Gebäude steht in Traufstellung zur Straße und wird daher traufseitig erschlossen, zum Hinterraum gibt es einen Kellerausgang. Das Wohngebäude ist noch komplett möbliert.

Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	Funktionsnebenräume, wie Lager- und Abstellräume, Waschküche, Dusche, Heizung
Erdgeschoss:	Windfang, Flur mit Treppenraum, Gäste- WC, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Terrasse, Schlafzimmer
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, drei Schlafzimmer, Bad
Dachgeschoss:	Flur mit Treppenraum, drei Schlafzimmer, eine kleine Kammer
Spitzboden:	nicht ausgebaut

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Hohlblocksteine, Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, liegende Dachfenster
Decken:	massive Decken und Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Thermofenster aus Kunststoff, EG und OG Rollläden
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteil, tlw. neue Innentüren
Treppen:	Außentreppen aus Beton, Innentreppe Wohnbereich aus Holz (mit Treppenbelag), zum KG Beton mit Fliesenbelag
Fußböden:	unterschiedliche Beläge, wie Fliesen im Sanitärbereich, PVC-Belag, Laminat und Teppich im übrigen Wohnbereich KG: Beton, Fliesen
Wand- und Deckenbehandlung:	Tapeten, Rauputz, Sanitärbereiche mit Fliesen, Paneel- und Holzverkleidungen
Sanitärinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausführung
Heizung: Zentralheizung auf Gasbasis

4.2. Garagengebäude

Es handelt sich hier um eine kleine Einzelgarage im Hinterraum. Das Pultdach ist zimmermannsmäßig abgebunden und mit Wellasbestzementplatten eingedeckt. Die in massiver Bauweise errichtete Garage ist innen und außen verputzt, der Boden ist aus Beton, sie ist zweckentsprechend ausgebaut. Es sind einfache Tore aus Holz vorhanden. Da die Garage vermutlich auch um 1955 errichtet wurde, war sie damals für einen „kleinen PKW“ ausreichend, heute ist sie nur noch für ein sehr kleines Auto oder zu Lager- und Abstellzwecken nutzbar.

Der Bauzustand lässt trotz auch anstehender Sanierungsmaßnahmen eine weitere Nutzung für einfache Zwecke zu.

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Terrassenüberdachung

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet. Es wurden in den letzten Jahren die Sanitärbereiche und die Dacheindeckung saniert und Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Heizung, Türen, einige Fußböden erneuert) durchgeführt.
Der Fassadenbereich ist noch im Altzustand vorhanden. Die Wärmedämmung des Dach- und Fassadenbereiches kann aus heutiger Sicht als unzureichend bezeichnet werden. Die Sperrschichten im Kellerbereich sind nicht mehr wirksam. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsstau (das Dachgeschoss ist nur einfach ausgebaut) auf. Es sind viele Treppen vorhanden. Eine weitere Nutzung für Wohnzwecke ist allerdings gegeben.
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Da mit den genannten 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 Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau/ Modernisierung), welche gegenwärtig durch Unterzeichnenden 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 der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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

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

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

Wertermittlungsgrundlagen:

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

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

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachge-

rechten 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 scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

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

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

Bodenrichtwert:

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

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV2021:

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

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaft-

lichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind:

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

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

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

zu beachten.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse:

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

Rohertrag:

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

Marktüblich erzielbare Erträge:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik

der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

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

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

Mietausfallwagnis:

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

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:

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

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

Die „technische Lebensdauer“ beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/- Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens**Normalherstellungskosten:**

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden (sie korrespondieren mit den Kostenkennwerten nach ImmoWertV2021), die für die jeweilige

Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Sollte die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht enthalten sein, sind auch geeignete andere Datensammlungen zu verwenden.

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

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

Baunebenkosten:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

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

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

Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

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

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

5.2.4. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung:

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

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

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

Allgemeine Marktanpassung:

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

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

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

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

Marktanpassungsfaktor	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
<p>Sachwertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normalherstellungskosten - Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise) - Baupreisindexreihe - Bodenwert - Baukonjunktur - Alterswertminderung (Rosskur, linear usw.) - Gesamt- und - Restnutzungsdauer - Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (alters- und nicht alterswertgemindert) - Wirtschaftliche Wertminderung bzw. Werterhöhung 	<p>Lage auf dem Grundstücksmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ort - Regionale Lage - Grundstücksart - Grundstückswert (absolute Höhe) - Ausstattung des Gebäudes <p>Lage auf dem Baumarkt</p> <p>(sofern nicht bereits mit den angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt)</p> <p>vor allem auch</p> <p>Grundstückstransaktionskosten</p>

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.

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/ Marktwert mit Hilfe des **Sachwertwertverfahrens** 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 oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Wartburgkreis hat Bodenrichtwerte für die Gemeinde Dermbach/ OT Stadtlengsfeld (Stand 01.01.24) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von Grundstücken in Stadtlengsfeld.

Nach Information der Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Gotha, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage von Stadtlengsfeld zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 26,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet, als baureifes Land, frei nach BauGB, mit einer offenen, zweigeschossigen Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser, einer Grundstücksgröße von 600 m² und einer Grundstückstiefe von 30 m.

Unter Beachtung der Lagemerkmale sowie des Grundstückszustandes wird als Ausgangsbasis zur Ableitung der Bodenrichtwert für die beiden Flurstücke in Ansatz gebracht und als maßstäblich für das zu bewertende Grundstück betrachtet.

Bodenwert:

Flurstück 474/ 28:	56 m ²	*	26,00 €/ m ²	=	1 456,00 €
Flurstück 474/ 40:	188 m ²	*	26,00 €/ m ²	=	4 888,00 €

					6 344,00 €
			gerundet:		6 300,00 €

5.3.3 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlage Wohnhaus **(§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Gebäudesachwert basiert auf dem Herstellungswert der Gebäude 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 1987, Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt.

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach DIN 277 (2005):

(nach Planungsunterlagen und Aufmaß sowie Plausibilitätsprüfung vor Ort)

KG-DG: gerundet: 230,00 m²

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 - Wohnhaus
gewählt: vergleichend mit Typ 3.11

„gewichtet“ Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus, unterkellert, zweigeschossig,
Dachgeschoss ausgebaut

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV2021)

Altbau: Standardstufe 2,0: 649,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“
Berücksichtigung der Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

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:

163,3 * 1,1104 = 181,32 (Wohngebäude)

649,00 €/ m² * 181,32/ 100

= 1 176,76 €/ m²

gerundet: 1 177,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

230 m² * 1 177,00 €/ m² = **270 710,00 €**

Standardstufe 2,0 für die GND:

80 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)

Baujahr: 1955

geringfügig saniert: 5 Sanierungspunkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 67,5 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 67,50 v.H.

= 182 729,25 €

87 980,75 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

88 000,00 €

5.3.4. Ermittlung des Sachwertes der Garage**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3**gerundet: 13,50 m²****gewählt: nach Typ 14.1, vergleichend mit Typ Einzelgarage**

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Standardstufe 3: 245,00 €/ m² BGF**Abzüglich 15 % wegen Abweichung von Standardbaustoffen****245,00 €/ m² BGF * 0,85 = 208,00 €/ m² BGF****Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

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:

163,3 * 1,1104 = 181,32 (Wohngebäude)

208,00 €/ m² * 181,32/ 100= 377,14 €/ m²
gerundet: 377,00 €/ m²**Gebäudeherstellungswert:**13,50 m² * 377,00 €/ m² = **5 089,50 €****Standardstufe 3 für die GND:****40 Jahre****(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)****Restnutzungsdauer (geschätzt): 10 Jahre****Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 3 817,13 €

1 272,37 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 1 300,00 €****5.3.5. Bauliche Außenanlagen**

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfachst“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertrichtlinie –SW-RL vom****05.09.2012 - und der Modellbeschreibung zu den Sachwert-****faktoren für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen****und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.** Zu den baulichen

Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Entwässerungs-

und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den

sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem Grundstück.

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.6. Besondere Bauteile

Es sind besondere Bauteile (Bereich Terrassenüberdachung)
nach freier sachverständiger Würdigung mit einem
Restwert von 600,00 € zu berücksichtigen

Sachwert der besonderen Bauteile: 600,00 €

5.3.7. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	88 000,00 €
Garage:	1 300,00 €
besondere Bauteile:	600,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	6 300,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 96 200,00 €

5.3.8. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)**

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. 18 000,00 €** (ca. 120 m² Wohnfläche * 150,00 €/ m²) und für die Garage **auf ca. 1 000,00 €** zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	88 000,00 €
Garage:	1 300,00 €
besondere Bauteile:	600,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	6 300,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 96 200,00 €

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

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von :

1,15 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 110 630,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 19 000,00 €
Restberäumung und Entsorgung:	- 5 000,00 €
	86 630,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	87 000,00 €

5.3.10. 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 26 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Nutzfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: **ca. 120 m²**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: **5,50 €/ m²**

(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 ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

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

angesetzter Liegenschaftszinssatz: **3,0 %**

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

120 m² * 5,50 €/ m² * 12 Monate = 7 920,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

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

Verwaltung für eine Wohnung (1 * 351,00 €)	-	351,00 €
Instandhaltung (Wohnung): 120 m ² * 13,80 € /m ² gewichtet	-	1 656,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	158,40 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):		5 754,60 €
Verzinsung Bodenwert:		
3,0 % von 6 300,00 €	-	189,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		5 565,60 €
* Barwertfaktor: 17,88		
bei n = 26 Jahre, p = 3,0 %,		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV2021):		99 512,93 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	6 300,00 €

vorläufiger Ertragswert:		105 812,93 €

Marktanpassung

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „**Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		105 812,93 €
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand, Beräumung ImmoWertV2021)	-	19 000,00 €
Beräumung:	-	5 000,00 €

Ertragswert:		81 812,93 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:		82 000,00 €

5.4. Verkehrs-/ Marktwert

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 Ertragswert 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 bebauten Grundstücke in**

**36466 Dermbach/ OT Stadtlengsfeld,
Friedensstraße 18**

-Flur 3, Flurstücke 474/ 28 und 474/ 40-
zum Bewertungsstichtag 22.05.2024

**der Verkehrswert
(als wirtschaftliche Einheit)**

auf **87 000,00 €**
(in Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Unterzeichnender versichert hiermit, die Wertermittlungsobjekte persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 28.06.2024



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger --

5.5. Einzelverkehrswerte**Informationen zu den Einzelverkehrswerten**

1. Die zu bewertenden Grundstücke bilden nach Ansicht des Unterzeichnenden eine wirtschaftliche Einheit, so dass aufgrund der Bebauung, der Zugänge und der Erschließung untereinander nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!
2. Da die Grundstücke tlw. bebaut sind und es sich um „Objekte“ handelt, die nach dem Sachwert bewertet werden, ist auch eine Quotelung des Sachwertes nach Bebauungsanteil zur Bestimmung der Einzelverkehrswerte denkbar.
Ich halte dies **nicht für eine marktgerechte Aufteilung und Beurteilung der Verkehrswerte** und beziehe mich maßgebend auf die Aussagen zu 1.

Verkehrswert gesamt: 87 000,00 €

Einzelverkehrswerte**1) bebautes Flurstück, Flur 3, Flst.-Nr. 474/ 28****Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	88 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	1 456,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 89 456,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Wartburgkreis 2022 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet.

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

Nach bürointernen Auswertungsdaten

und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“

wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des

gegenwärtigen Verkäufermarktes von :

1,15 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 102 874,40 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: - 18 000,00 €

Restberäumung und Entsorgung: - 5 000,00 €

79 874,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 80 000,00 €

2) bebautes Flurstück, Flur 3, Flst. Nr. 474/ 40**Sachwert der baulichen Anlage:**

Garage:	1 200,00 €
besondere Bauteile:	600,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	4 888,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 6 688,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Wartburgkreis 2022 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet.

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

Nach bürointernen Auswertungsdaten

und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“

wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des

gegenwärtigen Verkäufermarktes von :

1,15 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 7 691,20 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: **- 1 000,00 €**

6 691,20 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 7 000,00 €

6. LITERATURVERZEICHNIS

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

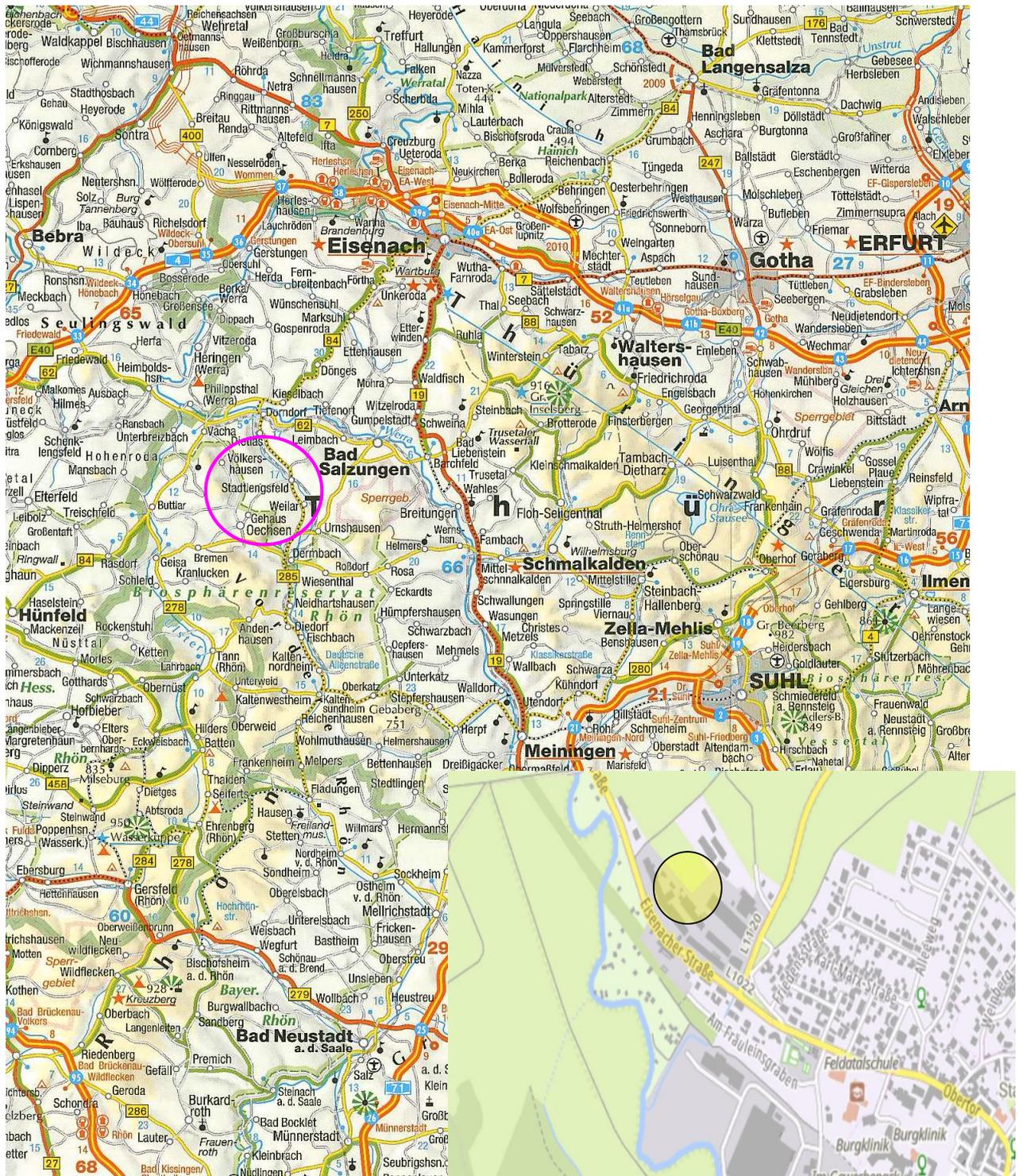
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen

Landkreis: Wartburgkreis

36457 Dermbach/ OT Stadtlengsfeld



7.2. Örtliche Lage

7.3. Auszug Bodenwertinformation

unmaßstäblich

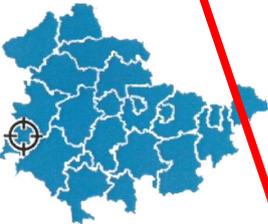


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

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	Dermbach
Gemarkung	Stadtlengsfeld
Bodenrichtwertnummer	630461
Bodenrichtwert [Euro/m²]	26
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	30
Fläche [m²]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
21.05.2024