

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf



Von der IHK Südtüringen 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 ERMITTLEMENT DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Mietwohngrundstück, Mehrfamilienhaus
98544 Zella- Mehlis, Mühlstraße 7**



VERKEHRSWERT:

141 500,00 €

Aktenzeichen:

K 1/ 25

zum Bewertungsstichtag:

08.07.2025

Das Gutachten umfasst 35 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS**1. ALLGEMEINE ANGABEN****2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTlung****3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

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

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. Wohngebäude
- 4.1.1. Funktionelle Nutzung
- 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.2. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT

- 5.1. Allgemeines
- 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
- 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes
 - 5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
 - 5.3.3.1. Wohngebäude
 - 5.3.3.2. Besondere Bauteile
 - 5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
 - 5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes zum Sachwert
 - 5.3.3.5. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
 - 5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
 - 5.4. Verkehrswert

6. LITERATURVERZEICHNIS**7. ANLAGEN**

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. Auszug Planungsunterlagen (Altbestand- aus dem Archiv der Stadt Zella-Mehlis)

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Mehrfamilienhaus
Ort:	98544 Zella- Mehlis
Straße/ Hausnummer:	Mühlstraße 7
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Zella- Mehlis, Blatt 6271 Flurstück 1882 mit 853 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Suhl Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl Aktenzeichen: K 1/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	08.07.2025
Bewertungsstichtag:	08.07.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Dumke, Mitarbeiterin i.A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom II. Quartal 2025 * Kopie des Flurstücks- und Eigentümer nachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Planungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Zella-Mehlis

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTlung

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

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

Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchs einschränkung, 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).

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Suhl mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 22.05.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 08.07.2025.

Am Tag der Ortsbesichtigung war nur eine beschränkte Zugangsmöglichkeit (Flur und Treppenraum, Teilunterkellerung) ins Gebäude gegeben. Der Eigentümer war nicht anwesend! Recherchen und Nachfragen beim Archiv der Stadt Zella-Mehlis ergaben, dass beförderliche Unterlagen einsehbar sind. Daraufhin erfolgte am 17.07.2025 eine Einsichtnahme in die verfügbaren Akten, wobei wesentliche Auszüge dem Gutachten als Anlage beigelegt sind! Zumindest sind daraus Rückschlüsse zum ehemaligen Umbau möglich! Inwieweit Nutzungszustand bzw. Wohnungsteilung noch aktuell sind, kann nicht gesichert beurteilt werden. Aus diesem Grund wird das Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme angefertigt, Abweichungen vom Istzustand und vorhandener Gegebenheiten können nicht zu Lasten des Sachverständigen gehen. Die dem Gutachten beigefügten Fotos wurden ausschließlich vom öffentlich einsehbaren Straßenraum bzw. vom Treppen- bzw. Kellerraum und den Außenbereichen des Grundstückes angefertigt und beigelegt!

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

3.1. Wohnlage

Großräumige Lage:

Das Grundstück liegt in der Stadt Zella-Mehlis, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Raum Südhessen).

Kommunale Einordnung:

Zella-Mehlis hat ca. 10 000 Einwohner, ist eine eigenständige Stadt und liegt unmittelbar neben der Stadt Suhl, dem größten Siedlungszentrum in Südhessen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der zentralen Stadtlage von Zella-Mehlis. Die Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ist ca. 60 km entfernt.

Verkehrslage und Infrastruktur:

Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung sowie direkt über die Bundesstraße B 62 aus dem ländlichen umgebenden Raum. Die Autobahn A 71 als Nord- Süd- Verbindung bindet an der Anschlussstelle Suhl/ Zella- Mehlis an. Die günstige Anschlussmöglichkeit über die A 73 in den bayerischen Raum, Richtung Coburg/ Nürnberg, ist vorteilhaft für Wohnen und Gewerbe.

Wirtschaftsstruktur:

Die Stadt Zella-Mehlis im Verbund mit Suhl bildet ein Mittelzentrum mit „erweiterten“ Funktionen. Neben den historisch gewachsenen wirtschaftlichen Eckpunkten der Forst- und Landwirtschaft hat das metallverarbeitende und feinwerktechnische Gewerbe in der Region eine größere Bedeutung und Entwicklung.

Demografische Lage:

Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Bereich weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.

Ortsbild:

Die Stadt hat kleinstädtischen Charakter.

Innerörtliche Lage:

Das bebaute Grundstück selbst liegt im östlichen „Stadtteil“ von Zella-Mehlis. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt und im Randgebiet. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage des Grundstücks mit „gut“ eingeschätzt werden. Die Autobahnauffahrt ist ca. 1,5 km, das Zentrum der Stadt ist ca. 0,6 km entfernt.

Art der Bebauung:

offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

Es sind vermutlich keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:

Wertrelevante Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden.

Bauplanungsrecht:

Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.

Denkmal schutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Eine Eintragung im Denkmalbuch ist vorhanden. Das Gebäude erfüllt die Voraussetzungen im Ensemble des § 2 Abs. 2. ThürDSchG und ist somit Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Stadtbildpflege. Somit sind die denkmalpflegerischen Belange besonders zu beachten und beabsichtigte Veränderungen abzustimmen.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Der offene, zusammengelegte Einfahrtsbereich von der Mühlstraße aus wird vom Flurstück Nr. 1881 und vom Flurstück Nr. 1882 genutzt.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer maximalen Länge von ca. 30 m und einer maximalen Breite von etwa 28 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort visuell nachvollzogen. Die Zufahrt wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Mühlstraße 9 genutzt (ohne nachvollziehbare gesicherte Regelung). Die tatsächliche Nutzung im Außenbereich ist stark verbunden mit dem benannten Nachbargrundstück (siehe auch Nutzung südlicher Seitenraum) !
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks fällt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen. Zum Hinterraum steigt die Geländelinie terrassenmäßig an.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde eine ehemalige Schule zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, Gas- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die erschließende „Mühlstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist komplett ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück wären Stellplätze vorhanden bzw. sind Flächen nutzbar. Zur Zeit sind Teilbereiche mit Sperrmüll belegt.

Außenanlagen:	Die Außenanlagen, speziell im Seiten- und Hinterraum sind in einem ungepflegten, verwahrlosten Zustand. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Eine geordnete Nutzung der Außenanlagen ist nicht erkennbar. Der Zufahrtsbereich/ Zugang ist mit Bitumenbelag befestigt.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von sogenannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wohngebäude

Es handelt sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches um 1925 in Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet wurde. Es wurde früher als Schule genutzt. Zu einem vermutlich späteren Zeitpunkt (um 1967) wurde noch ein zweigeschossiger Gebäudebereich angebaut. Es befinden sich gegenwärtig 5 Wohnungen im Gebäude, davon 2 im Anbau. **Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden!**

4.1.1. Funktionelle Nutzung

(siehe dazu Auszug Planungsunterlagen, Pkt. 7.5. „Altunterlagen“)

Kellergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Abstellraum/ Waschküche, Heizung
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit Treppenhaus, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (nur teilweise begangen), gesamter EG Bereich im „Althaus“
Anbau:	auf halber Treppe, eine Wohnung bestehend aus: (siehe Anlage) vermutlich, Einraumwohnung mit Küche sowie Sanitärbereich möglich
Obergeschoss:	Flur mit Treppenhaus, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (gesamter 1.OG – Bereich im „Althaus“)
Anbau:	auf halber Treppe, eine Wohnung bestehend aus: (siehe Anlage) vermutlich, Einraumwohnung mit Küche sowie Sanitärbereich möglich
Dachgeschoss:	Flur mit Treppenraum, eine Wohnung über den gesamten DG-bereich im „Althaus“
Spitzboden:	vermutlich nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Grundrissgestaltung:	einfach, zweckmäßig
Raumhöhen: Besonnung/ Belichtung:	hohe Raumhöhen, für die allgemeine Nutzung geeignet für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Althaus: Fachwerk Anbau: Hbl.- und MZ- Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz, ca. 5 cm Wärmeschutz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Bitumenschindelindeckung, Anbau mit Satteldach und Bitumeneindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteilen, zu Innentüren keine Angaben möglich
Treppen:	Kellertreppe und Eingangstreppe aus Beton (mit Überdachung), Innentreppe aus Holz
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbe- handlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasser über Gas

4.2. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	Dachgaube, Eingangstreppe (nicht wertrelevant)
Schäden und Mängel:	<p>Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden nach äußerer Inaugenscheinnahme, unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit überwiegend „einfach“ bezeichnet.</p> <p>Es wurden vermutlich Anfang/ Mitte der neunziger Jahre einige werterhöhende Sanierungen durchgeführt. So wurde die Fassade geringfügig gedämmt, neue Fenster und eine Heizungsanlage eingebaut. Zum Ausbau und zu Schäden und Mängel des Wohnhauses können aufgrund der nur äußereren Inaugenscheinnahme keine Angaben gemacht werden. Vermutlich sind die Wohnungen mit einer einfachen Wohnqualität noch nutzbar.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den</p>

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 und Modernisierung) welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes:

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

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

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

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

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV2021 (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

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

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene

Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit:

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

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

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. 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 wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den 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 Belebungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 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, § 32Absatz 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 Restlebensdauer und die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Baunebenkosten:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt, das heißt, als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV2021 sachverständlich 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 erfassste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungsmietrechtliche Bindungen) werden nach § 7 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag berücksichtigt.

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

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

Allgemeine Marktanpassung:

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

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

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

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

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

Marktanpassung Folgerung:

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

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

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren

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

Stützendes Verfahren

Zusätzlich kann das **Sachwertverfahren** durchgeführt werden. 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.

Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Bei Anwendung des 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, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Zella-Mehlis (Stichtag 01.01.2024) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Zella-Mehlis zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 35,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als Mischgebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 400 m². Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstückes weicht von Wichtungen des Richtwertgrundstückes stark ab. Nach sachverständiger Würdigung wird unter Beachtung der

Lagemerkmale, des Grundstückszustandes sowie der Bodenwertentwicklung für den unteren bebauten Bereich (von 600 m²) der definierte Bodenrichtwert von 35,00 €/ m² angesetzt.
Für den oberen unbebauten Grundstücksbereich (Restfläche von ca. 253 m²), nur gärtnerisch nutzbar, werden 25 % des Bodenrichtwertes zum Ansatz gebracht.

Bodenwert:Grundstücksgröße: 853 m²

600 m ²	*	35,00 €/ m ²	=	21 000,00 €
253 m ²	*	35,00 €/ m ²	*	0,25
			=	2 213,75 €

gerundet: 23 213,75 €
23 000,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Der Gebäudesachwert basiert auf dem Herstellungswert des Gebäudes unter Berücksichtigung des Alters, der Baumängel und Bauschäden (Aufwendungen zur Beseitigung dafür bzw. für Modernisierung werden nach Erfahrungswerten Kosten ermittelt und wertmindernd berücksichtigt) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Berechnungsbasis bildet dabei die Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche) oder der BRI (Bruttonrauminhalt) nach DIN 277 von 2005. Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt.

Die Hinweise in den Anlagen der ImmoWertV2021 werden besonders gewichtet.
Bei der nachfolgenden Ermittlung des Sachwertes werden die jeweiligen Nutzungseigenschaften der Gebäudeteile nach ihrer Hauptnutzung differenziert berücksichtigt!

5.3.3.1. Mietwohngebäude

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV2021:
(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).
nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 - Wohnhaus

KG- DG: gerundet: 760,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 4.1
„gewichtet“ Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE
Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
Standardstufe 3,0: 825,00 €/ m² BGF

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2025,
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:

168,58 * 1,1104 = 187,20

825,00 € / m² * 187,20/ 100

= 1 544,40 €/ m²

gerundet: 1 544,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

760 m ²	*	1 544,00 €/ m ²	=	1 173 440,00 €
--------------------	---	----------------------------	---	----------------

Standardstufe 3,0 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: um 1925 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer nach gutachterliche Schätzung: 20 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich:	75,00 v.H.	=	- 880 008,80 €

			293 431,20 €
			293 000,00 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:**5.3.3.2. Besondere Bauteile**

Als „besondere Bauteile“ sind die überdachte Außentreppen sowie die Gaube zu betrachten. Unter Bezugnahme auf die Bemerkungen und den Hinweis auf Seite 4 wird unter Beachtung der Nutzungsmöglichkeiten eine Wertrelevanz verneint.

0,00 €**5.3.3.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen**

Besondere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.
 Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen. Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertrichtlinie –SW-RL vom 05.09.2012 und der Modellbeschreibung für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.** Zu den baulichen Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem Grundstück.

Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
--------------------------------------	--------

5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes zum Sachwert**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohnhaus:	293 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	23 000,00 €
vorläufiger Sachwert: 316 000,00 €	

**5.3.3.5. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021)****Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau des Wohnhauses**

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.

Dazu werden Informationen aus "Baukosten 2012/ 2013" nach Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 21. Auflage , „Baupreise Kompakt“, Baukosteninformationssystem, Stuttgart, (BKI 2013) sowie bürointerne Vergleichswerte angesetzt.

Die Kosten für den Bestand des **Wohngebäudes** werden auf ca. 91 000,00 € (Gesamtwohnfläche ca. 453 m² * 200,00 €/ m² nur zur Sicherung der Substanz im Bestand) zur Sicherung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geschätzt.

Da eine Sanierung auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhörend in den Ansätzen wären.

5.3.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert

(§ 7 ImmoWertV2021 Abs. 2)

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohnhaus:	293 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	23 000,00 €
<hr/>	
	vorläufiger Sachwert: 316 000,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021:

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:	- 91 000,00 €
abzüglich Beräumung, Entsorgung:	- 5 000,00 €
<hr/>	

Markt angepasster Sachwert:

220 000,00 €

5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV2021)

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 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhögenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird eine ertragsorientierte Nutzung (Mietwohnobjekt) unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. **Die Wohnungen konnten nicht berücksichtigt werden, mögliche Mietverträge lagen nicht vor.** Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten (Abweichungen von den Vorschriften DIN 287, II. BV können in zulässigen Größen, Abweichungen vom Istzustand möglich sein).

Für die Nutzungsqualität der Wohnbereiche im Stadtgebiet sind für allgemeine Einschätzungen nachfolgende Kriterien in eine Gesamtbetrachtung einzubeziehen:

- Image
- überwiegende Art der Bebauung
- Grad der Bebauung
- Bevölkerungsdichte
- Entfernung zum Zentrum
- Infrastruktur (Erreichbarkeit ÖPNV)
- medizinische Versorgung/Apotheken
- Bildungseinrichtungen (Kindereinrichtungen/Schulen/Hochschulen)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen
- Durchgrünung

Allgemein können die Wohnlagen bzw. Geschäftslagen wie folgt beschrieben werden:

einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen sind Gebiete im Stadtbereich mit stark verdichteter Bebauung, einer hohen Bevölkerungsdichte, ausreichender Erreichbarkeit und medizinischen Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer geringen Durchgrünung.

mittlere Wohnlage

Mittlere Wohnlagen im Stadtbereich sind gekennzeichnet durch eine geschlossene und dichte Bebauung, ausreichender bis guter Erreichbarkeit sowie medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und guter bis mäßiger Durchgrünung.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind Wohnviertel im Stadtbereich mit guter bis sehr gute Erreichbarkeit und einer niedrigen Bevölkerungsdichte. Charakteristisch sind ein positives Image, aufgelockerte Bebauung, gute Durchgrünung und gute Infrastrukturausstattung hinsichtlich medizinischer Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

sehr gute Wohnlage

Sehr gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bauweise mit einer geringen Bevölkerungsdichte und einer sehr guten Durchgrünung, sowie ein sehr gutes Image. Eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit sowie gute bis sehr gute medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind für sehr gute Wohnlagen charakteristisch. Zu den sehr guten bis guten Wohnlagen im Stadtgebiet zählen besonders imageträchtige Innenstadt- und Innenstadtrandlagen.

Als Eckpunkte der abzuleitenden ortsüblich anzusetzenden Mieten, die als Grundlage für die Wohnungsbeurteilung am Standort maßstäblich zu berücksichtigen sind, gelten

- die Lage
- die Beschaffenheit und
- die Ausstattungskriterien.

Somit ergibt sich nach sachverständiger Würdigung und Bewertung des Istzustandes der Wohnungen eine Zuordnung in die jeweilige Kategorie wie folgt:

**Die Lage wird als „einfache bis mittlere“ Wohnlage eingeschätzt
(unter Wichtung der Modernisierungen und Instandsetzungen nach 1990).**

Die Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten (Abweichungen von den Vorschriften DIN 287, II. BV können in zulässigen Größen möglich sein).

Unterstellt werden folgende Annahmen für den Wohnbereich:

Gesamtwohnfläche gerundet: 453,00 m²

Bei den Mieteinnahmen ergibt sich ein Mietpreis/ Nettokaltmiete bei fünf Wohnungen von ca. 5,00 €/ m².

Nachvollziehbar ist, dass sich die Istmieten zum Zeitpunkt des Bewertungstichtages vermutlich in der Bandbreite der marktüblich erzielbaren Mieten befinden!

Hinweis:

Die markt-/ ortsübliche Miete, unter Beachtung der Lage des Grundstückes und des Zustandes des Wohnhauses, bezogen auf die angenommene Nutzungsdauer, unter Würdigung des Zuschnittes und eines üblichen Mietwertes in Zella-Mehlis befindet sich in einer Bandbreite von **5,00 €/ m² bis 6,50 €/ m²**. Die oberen Mietwerte beziehen sich auf Bestandsobjekte mit Komplettsanierung, 3 Zimmer mit ca. 70 m² Wohnfläche

Die Wohnungen im zu bewertenden Althaus haben deutliche Übergrößen von bis zu ca. 150 m² und auch eine geringere Ausbauqualität!

Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 15- 25 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. In diesem Fall wird auf die Ermittlung der Erneuerungsinvestitionen verzichtet, da diese durch Unterzeichnenden bereits durch das angesetzte Mietpreisniveau und die Restlaufzeit sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angepasst reduziert eingearbeitet wurden.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 4,5 % (unter Berücksichtigung der Nutzungsart)

(gewichtet, entsprechend der allgemeinen Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser bzw. Eigentumswohnungen von 4,0 % bis 6,0 %, bei einer RND größer 20- 30 Jahre, nur tendenziell angepasst an Auswertung Gutachterausschuss Bericht Liegenschaftszinssätze 2023

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

Wohnungen: 453,00 m ²	*	5,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	27 180,00 €
----------------------------------	---	------------------------	---	-----------	---	-------------

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

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

Verwaltung für fünf Wohnungen: (5* 359,00 €)	-	1 795,00 €
Instandhaltung Wohnungen: (453 m ² * 14,00 € /m ² gewichtet)	-	6 342,00 €
Mitausfallwagnis (überwiegend Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag gesamt	-	543,60 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

18 499,40 €	
-------------	--

Verzinsung Bodenwert:

4,5 % von 23 000,00 €	-	1 035,00 €
-----------------------	---	------------

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

17 464,40 €	
-------------	--

* Barwertfaktor: 13,01

bei n = 20 Jahre, p = 4,5 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

227 211,84 €	
--------------	--

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 23 000,00 €	
---------------	--

vorläufiger Ertragswert gerundet:

250 211,84 €	
--------------	--

250 000,00 €	
--------------	--

Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser wurden durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen nicht abgeleitet.

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz sowie beim Liegenschaftszinssatz zwar berücksichtigt, allerdings wird für die Berücksichtigung der Mikrolage und der Standortbedingungen ein Marktanpassungsfaktor von 0,95 angesetzt!
somit:

250 000,00 € * 0,95 = 237 500,00 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
ImmoWertV2021 (siehe Sachwert Punkt 5.3.4.5.):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

abzüglich Beräumung, Entsorgung:

- 91 000,00 €
- 5 000,00 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert:

141 500,00 €

Bezogen auf die **vermietete Fläche** (453 m²) ergibt sich damit ein Preis (unter Ansatz des marktangepassten Ertragswertes) von ca. **312 €/ m²**.

5.4. Verkehrswert

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung.

Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wurde unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Ertragswert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

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

98544 Zella Mehlis, Mühlstraße 7

- Flurstück Nr. 1882 -

der Verkehrswert

(zum Bewertungstichtag 08.07.2025)

auf

141 500,00 €

(in Worten: einhunderteinundvierzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und die Schätzung daher nach äußerer Inaugenscheinnahme vorgenommen wurde (siehe Hinweis Seite 3 des Gutachtens)

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

Meiningen, den 30.07.2025

Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger –



6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

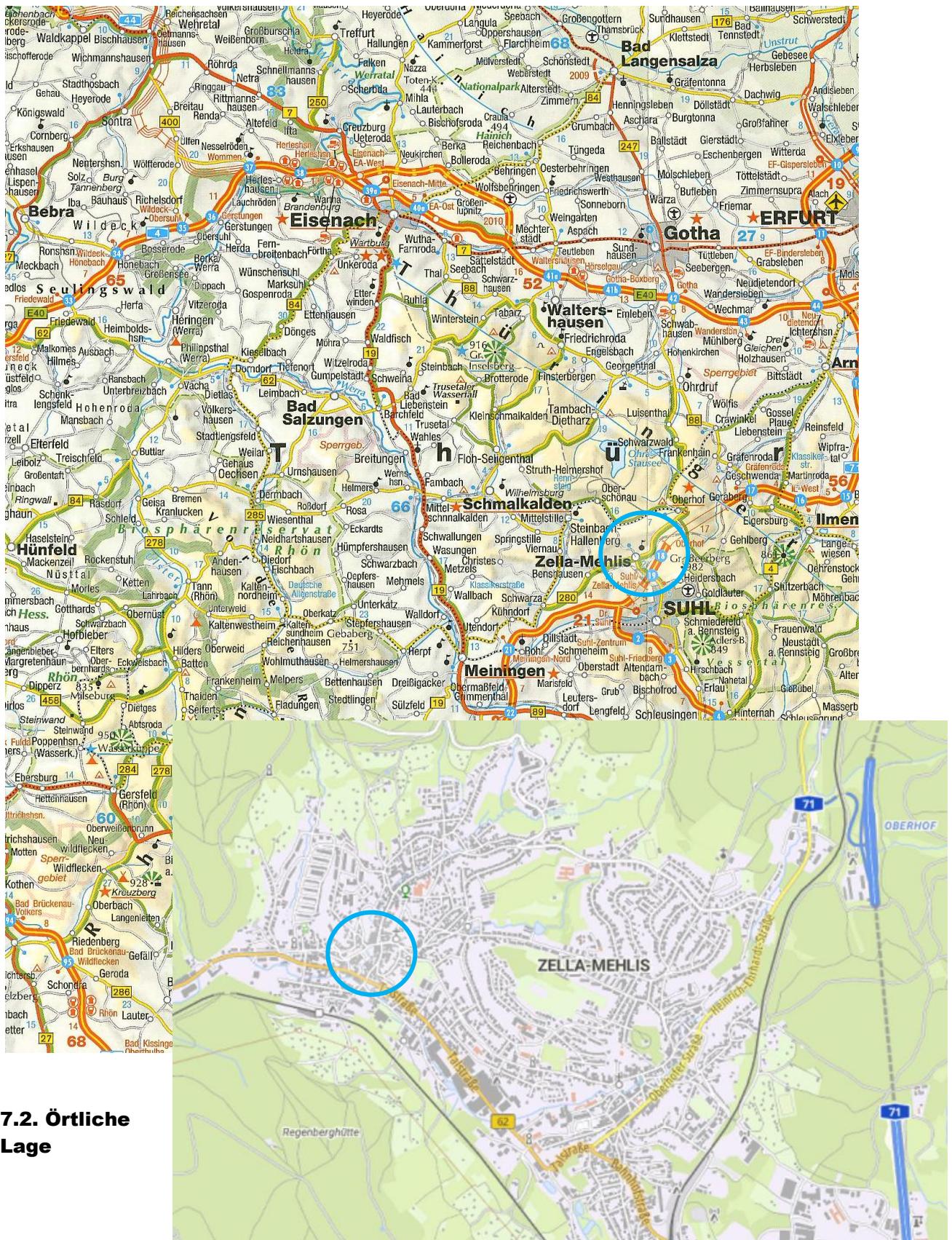
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

98544 Zella- Mehlis



7.3. Bodenrichtwertinformation

