

**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,  
98529 Suhl/ OT Albrechts, Goldbachstraße 51  
(ehemals gemischt genutzt)**



**VERKEHRSWERT:**

**96 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)**

Aktenzeichen:

K 2/ 25

zum Bewertungsstichtag:

28.08.2025

Das Gutachten umfasst 42 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. Nebengebäude
    - 4.2.1. Garagengebäude
    - 4.2.2. Lagergebäude
    - 4.2.3. Zwischengebäude/ Werkstatt
  - 4.3. 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. Nebengebäude
      - 5.3.3.3. Besondere Bauteile
      - 5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
      - 5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes zum Sachwert
      - 5.3.3.6. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
      - 5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
      - 5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
  - 5.4. Verkehrswert
    - 5.4.1. Information zu den Einzelverkehrswerten
  
- 6. LITERATURVERZEICHNIS**
  
- 7. ANLAGEN**
  - 7.1. Großräumige Lage
  - 7.2. Örtliche Lage
  - 7.3. Bodenrichtwertinformation
  - 7.4. Fotoanlage
  - 7.5. Prinzipskizze Raumteilung Wohngebäude
  - 7.6. Information zum Fahrrecht

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekt:	bebautes Grundstück; Einfamilienhausgrundstück, (mit ehemals gewerblicher Nutzung des Nebengeländes)
Ort:	98529 Suhl
Straße/ Hausnummer:	Goldbachstraße 51
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Albrechts, Blatt 809 Flur 2, Flurstück 552/ 2 mit 976 m <sup>2</sup> Flur 2, Flurstück 1090/6 21 mit 677 m <sup>2</sup> <b>(nachfolgend als wirtschaftliche Einheit als ein Grundstück betrachtet und beschrieben)</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Suhl Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl Aktenzeichen: K 2/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	28.08.2025
Bewertungsstichtag:	28.08.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegnerin (1) Antragsteller Frau Dumke, Mitarbeiterin i.A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom II. Quartal 2025 * Kopie des Flurstücks- und Eigentümersnachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

## **2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

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

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

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

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

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

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

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- 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).

### **3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

#### **3.1. Wohnlage**

Großräumige Lage: Kommunale Einordnung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im äußeren Bereich der Stadt Suhl, die im Freistaat Thüringen liegt, nahezu zentral in Südthüringen. Neben der Kernstadt gehören weitere Orts- Stadtteile im Umland zur Stadt. Dies sind Albrechts, Dietzhausen, Vesser, Wichtshausen, Goldlauter-Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf, Gehlberg und Schmiedefeld am Rennsteig.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Lage an den Autobahnen A 71 und A 73 ist beförderlich. Es sind somit günstige Wegebeziehungen in das Thüringer Umland und auch in den Freistaat gegeben. Die Stadt ist an das Eisenbahnnetz der DB angeschlossen, Strecken Richtung Würzburg-Erfurt bzw. Meiningen- Eisenach. Die Ortsteile selbst sind über Land- und Kreisstraßen zu erreichen. Suhl hat ca. 35 000 Einwohner. Die negative demografische Entwicklung ist zunächst zum Stillstand gekommen. Die Infrastruktur und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens haben zentrale Funktionen über den Stadtbereich hinaus. Die Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sowie die Anlaufstellen der Verwaltung sind vorhanden.
Wirtschaftsstruktur:	In der Stadt sind eine Reihe von Arbeitsplätzen vorhanden; es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Mittelstandes, aber auch Betriebe mit überregionalem Profil sind angesiedelt. Ein Großteil der Bevölkerung hat die Möglichkeit eines Arbeitsangebotes im Stadtbereich bzw. im Umfeld. Die Verkehrslage erlaubt auch das Pendeln in das weitere Umfeld.

Ortsbild:	Suhl hat einen mit „Neubauten“ durchwachsenen zentralen Stadtbereich mit kleinstädtischem Charakter. Bedingt durch die geografische Lage und Höhenverhältnisse schließt sich in den Hangbereichen kleingliedrige Eigenheimbebauung an.
innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück selbst befindet sich im Ortsteil Albrechts. Die umliegenden Grundstücke werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser bzw. die Außenflur gekennzeichnet. Es liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum von Suhl entfernt.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

### **3.2. Rechtliche Gegebenheiten**

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	<b>Wertrelevante</b> Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind für die Grundstücke keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden. Es liegt ein „Eigengrenzüberbau vom herrschenden Grundstück (Flur 2, Flst. Nr. 1090/ 621) auf das dienende Grundstück (Flur 2, Flst. Nr. 552/2) vor. Jedoch ist auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1091/ 621 ein Fahrrecht für das zu bewertende Grundstück Flur 2, Flst. Nr. 1090/ 621 eingetragen. <b>(Information dazu in der Anlage 7.6.)</b>
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.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Eine Eintragung im Denkmalschutzbuch ist nicht vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher 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 zu dem 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. Die beiden Grundstücke liegen unmittelbar nebeneinander (sind beide bebaut) und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die beiden Flurstücke haben eine nahezu rechteckige Grundrissform. Die Gesamtlänge entlang der Straße beträgt für beide Grundstücke etwa 43,50 m und die maximale Grundstückstiefe misst ca. 43,50 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Liegenschaftskarte vor Ort visuell nachvollzogen.
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. Zum Hinterraum steigt die Geländelinie an und für die Bebauung wurde ein Plateau geschaffen.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde ein Einfamilienhaus und ehemalige Gewerbegebäude bzw. Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die erschließende „Goldbachstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist komplett ausgebaut. Es gibt eine Auffahrt auf das Flurstück Flur 2, 552/ 2 und das Flurstück Flur 2, 1090/ 621 kann auch über das Nachbargrundstück Flur 2, Flst. Nr. 1091/ 621 begangen werden.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind Stellplätze und Garagen vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen, speziell im Seiten- und Hinterraum sind auf Grund des längeren Leerstandes in einem ungepflegten, verwahrlosten Zustand. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Eine geordnete Nutzung der Außenanlagen ist nicht erkennbar.
Kontaminationen/ Altlasten:	Auf Nachfrage beim Ortstermin wurde von den Anwesenden zum Ausdruck gebracht, dass kein Eintrag im Altlastenkataster für das Grundstück vorliegt. Es wird somit von einer s. g. Altlastenfreiheit des Grundstückes ausgegangen.

#### **4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG**

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus und daran anschließend diversen Nebengebäuden bebaut, die zu unterschiedlichen Zeiten in traditioneller Bauweise (Fachwerk- und Massivbauweise) errichtet wurden (siehe dazu Anlage 7.4. Fotos).

##### **4.1. Wohngebäude**

Es handelt sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches über einen später angebauten Windfang sowie über einen ebenfalls später angebauten Zwischenbau zugänglich ist.

#### **4.1.1. Funktionelle Nutzung**

Kellergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Bad, Abstellraum/ Waschküche, Heizung, Öltanks
Erdgeschoss:	Windfang mit WC , Flur mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche, Büro
Dachgeschoss:	Flur mit Treppenraum, drei Räume und Bad
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, zweckmäßig
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

#### **4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung**

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Althaus: Fachwerk Anbauten: Hbl.- und MZ- Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Schieferverkleidung, Anbau verputzt
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, Anbau mit Pultdach und Bitumeneindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Holzverbundfenster
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteilen, einfache Innentüren
Treppen:	Kellertreppe und Eingangstreppe aus Beton, sonst aus Holz
Fußböden:	verschiedene Beläge, PVC- und Teppichbelag, Fliesen in den Sanitärbereichen, ein Raum mit Parkett
Wand- und Deckenbehandlung:	überwiegend einfache Tapeten, Fliesen in den Sanitärbereichen, Verkleidungen aus Holz
Sanitärinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Ölzentralheizung

#### **4.2. Nebengebäude**

Die Nebengebäude setzen sich aus verschiedenen Bereichen zusammen, die alle zu

unterschiedlichen Zeiten aneinandergesetzt sind. Sie wurden in traditioneller Bauweise errichtet, sind aber nicht durchgängig miteinander verbunden. Die Nebengebäude sind aus heutiger Sicht (ohne Gewerbehintergrund) völlig überdimensioniert und werden wohl nicht mehr benötigt. Sie sind als unwirtschaftlich anzusehen, obwohl der Bauzustand noch eine weitere einfache Nutzung zulassen würde.

#### **4.2.1. Garagengebäude**

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude ohne ausbaufähiges Dachgeschoss. Es sind drei separate Garagenplätze vorhanden. Das Gebäude ist von außen verputzt, das flach geneigte Satteldach ist mit Trapezblech eingedeckt. Der Gebäudebereich ist einfach und zweckbestimmend ausgebaut, der Boden ist betoniert, die Tore sind mit Blech verkleidet.

#### **4.2.2. Lagergebäude**

Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde früher gewerblich genutzt, steht aber über Jahre schon leer. Im Erd- und Obergeschoss dienen die Räume zu Lager- und Abstellzwecken. Im Obergeschoss ist ein kleiner ehemaliger Bürobereich vorhanden. Im Dachgeschoss waren früher einfache Wohnräume vorhanden. Das Sichtfachwerk ist noch vorhanden, nur die Giebelseite ist verschiefert. Das Satteldach ist zimmermannsmäßig abgebunden und mit Ziegeln eingedeckt. Die Decken sind überwiegend massiv, die Geschosstreppen sind aus Holz. Die Räume sind einfach und zweckentsprechend ausgebaut. Das Gebäude ist nicht wärmeisoliert und nur tlw. beheizbar.

#### **4.2.3. Zwischengebäude/ Werkstatt**

Das Zwischengebäude wurde zwischen Lager- und Wohngebäude errichtet. Es ist nicht unterkellert, eingeschossig, ohne ausbaufähiges Dach. Zu dem Zwischenbau zählt ein Vorraum zum Wohnhaus, eine Werkstatt, deren Flachdach begehbare ist und ein Vorraum zum Lagergebäude mit Außentreppe. Diese Teile sind überwiegend in Massivbauweise ausgeführt. Die Dachbereiche sind überwiegend mit Ziegeln eingedeckt. Die Bereiche sind außen verputzt und innen einfach ausgebaut, Fenster und Türen sind aus Holz (tlw. mit Glasteilen).

### **4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand**

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit überwiegend „einfach“ bezeichnet.  
Es wurden in den letzten Jahren nur wenige wertrelevante Sanierungen durchgeführt. Das Wohnhaus ist weder vom Dach noch an der Fassade gedämmt. Der Ausbau kann als „einfach und veraltet“ bezeichnet werden. Die vertikalen Sperrungen des Kellers sind nicht mehr gewährleistet, so dass Feuchteschäden vorhanden sind. Es ist eine komplette Sanierung und Modernisierung notwendig, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen. 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 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 Wirtschaftlage, 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 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 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 Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind

1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten 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 (§ 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, das 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 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 €/ m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche (€/ m<sup>2</sup> 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 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.

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

**Stützendes Verfahren**

Zusätzlich kann das **Ertragswertverfahren** durchgeführt werden.

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.

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 Suhl** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Suhl (Stichtag 01.01.2024) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Suhl, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Albrechts zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 57,00 €/ m<sup>2</sup>** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Nach sachverständiger Würdigung wird unter Beachtung der Lagemerkmale, des Grundstückszustandes sowie der Bodenwertentwicklung für beide Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit) der Bodenrichtwert von 57,00 €/ m<sup>2</sup> zugrunde gelegt und unter Beachtung der Übergröße ein Abschlag von 20 % berücksichtigt.

### **Bodenwerte:**

#### **Flur 2, Flurstück 552/ 2, Grundstücksgröße: 976 m<sup>2</sup>**

976 m <sup>2</sup>	*	57,00 €/ m <sup>2</sup>	*	0,80	=	44 505,60 €
gerundet:						<u>44 500,00 €</u>

#### **Flur 2, Flurstück 1090/ 621, Grundstücksgröße: 677 m<sup>2</sup>**

677 m <sup>2</sup>	*	57,00 €/ m <sup>2</sup>	*	0,80	=	30 871,20 €
gerundet:						<u>31 000,00 €</u>

**Gesamter Bodenwert: 75 500,00 €**

### **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 (Bruttorauminhalt) 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. Wohngebäude**

##### **Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV2021:**

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

**nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 - Wohnhaus**

**KG- DG: gerundet: 361,00 m<sup>2</sup>**

**gewählt: vergleichend mit Typ 1.01****„gewichtet“ Einfamilienhäuser, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss**

Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

**Standardstufe 1,4: 681,00 €/ m<sup>2</sup> BGF****Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl II. 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:

169,84 \* 1,1104 = 188,60

681,00 €/ m<sup>2</sup> \* 188,60/ 100= 1 284,36 €/ m<sup>2</sup>**gerundet: 1 284,00 €/ m<sup>2</sup>****Gebäudeherstellungswert:**361 m<sup>2</sup> \* 1 284,00 €/ m<sup>2</sup> = **463 524,00 €****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 1900****Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre****Restnutzungsdauer nach gutachterliche Schätzung: 20 Jahre****Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H.

= - 347 643,00 €

-----  
115 881,00 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet:****116 000,00 €****5.3.3.2. Nebengebäude****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

**nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3****gerundet: 532,00 m<sup>2</sup> ( Summe aller nichtwohnlischen Gebäudeteile)****gewählt: vergleichend mit Typ Kleingarage/ Lagergebäude**

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

**Standardstufe 3: gewichtet: 280,00 €/ m<sup>2</sup> BGF****Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl II. 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:  
 169,84 \* 1,1104 = 188,60  
 280,00 € / m<sup>2</sup> \* 188,60 / 100 = 528,08 € / m<sup>2</sup>  
**gerundet: 528,00 € / m<sup>2</sup>**

**Gebäudeherstellungswert:**

532 m<sup>2</sup> \* 528,00 € / m<sup>2</sup> = **280 896,00 €**

**Standardstufe 3 für die GND: 80 Jahre**  
**(somit unter Berücksichtigung der Annahmen**  
**und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze**  
**nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)**  
**Restnutzungsdauer: 20 Jahre**

**Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 75,00 v.H. = - 210 672,00 €  
 -----  
**Sachwert der baulichen Anlage gerundet: 70 000,00 €**

**5.3.3.3. Besondere Bauteile**

Nach der sachverständigen Würdigung der Substanz wird beurteilt, dass keine wertrelevanten besonderen Bauteile zu berücksichtigen sind. **0,00 €**

**5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen**

Besondere zu berücksichtigende 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 €**

**5.3.3.5. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes zum Sachwert**

**Sachwert der baulichen Anlage:**  
 Wohnhaus: 116 000,00 €  
 Nebengebäude: 70 000,00 €  
 besondere Bauteile: 0,00 €  
 Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €  
 Bodenwert: 75 000,00 €  
 -----  
**vorläufiger Sachwert: 261 000,00 €**

### **5.3.3.6. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021)**

#### **Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau**

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. 60 000,00 €** (Gesamtwohnfläche ca. **100 m<sup>2</sup> \* 600,00 €/ m<sup>2</sup>** nur zur Sicherung der Substanz im Bestand) und **30 000,00 €** für die Nebengebäude 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 werterhöhend in den Ansätzen wären.**

### **5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert (§ 7 ImmoWertV2021 Abs. 2)**

#### **Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohnhaus:	116 000,00 €
Nebengebäude:	70 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	75 000,00 €

-----  
**vorläufiger Sachwert: 261 000,00 €**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die kreisfreie Stadt Suhl 2025 hat entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein Sachwertfaktor von ca. **0,91** ergeben, jedoch werden aufgrund der Lage und der zeitangepassten Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche Sachwertfaktoren nach sachverständiger Würdigung angepasst!

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

**Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit und der überdimensionierten Nebenflächen“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes und der lokalen Besonderheiten von 0,75 (trotz der anstehenden Grundstücksverhältnisse) angesetzt.**

**marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 195 750,00 €**

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021:

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: - 90 000,00 €

abzüglich weitere zusätzliche Beräumung, Entsorgung: - 10 000,00 €

**Markt angepasster Sachwert:**

-----  
**95 750,00 €**  
**gerundet: 96 000,00 €**

### **5.3.3.8. 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 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 berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** 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).

<b>Gesamtwohnfläche gerundet:</b>	<b>ca. 100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettokaltemiete:</b>	<b>6,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerflächen:</b>	<b>ca. 397 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettokaltemiete:</b>	<b>1,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>Garagenmiete:</b>	<b>35,00 €/ Stellplatz</b>

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: 3,0 % (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):**

100,00 m <sup>2</sup>	*	6,00 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	7 200,00 €
397,00 m <sup>2</sup>	*	1,00 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	4 764,00 €
3	*	35,00 €	*	12 Monate	=	1 260,00 €
						-----
						13 224,00 €

**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)**

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

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €)	-	359,00 €
Verwaltung für Lagerflächen: (3 % von * 4 764,00 €)	-	142,92 €
Verwaltung für 3 Garagen: (3 * 47,00 €)	-	141,00 €
Instandhaltung Wohnung: (100 m <sup>2</sup> * 14,00 €/ m <sup>2</sup> gewichtet)	-	1 400,00 €
Instandhaltung Garagen: (3 * 106,00 €)	-	318,00 €
Instandhaltung Lagerfläche (397 m <sup>2</sup> * 14,00 €/ m <sup>2</sup> ) * 30% gewichtet	-	1 667,40 €

Mietausfallwagnis (unter Wichtung der Nutzungsbedingungen): 4 % vom Rohertrag gesamt	-	528,96 €
<b>Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):</b>		<b>8 667,12 €</b>
Verzinsung Bodenwert: 3,0 % von 75 000,00 €	-	2 250,00 €
<b>Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:</b>		<b>6 417,12 €</b>
* Barwertfaktor: 14,88 bei n = 20 Jahre, p = 3 %, Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		95 486,74 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	75 000,00 €
		170 486,74 €
<b>vorläufiger Ertragswert gerundet:</b>		<b>170 500,00 €</b>

### Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser wurden durch den Gutachterausschuss für den Bereich der kreisfreien Stadt Suhl nicht abgeleitet. Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz sowie beim Liegenschaftszinssatz zwar berücksichtigt, allerdings wird für die Berücksichtigung der Mikrolage und der Standortbedingungen wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 angesetzt!

somit:		<b>170 500,00 €</b>
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale ImmoWertV2021 (siehe Sachwert Punkt 5.3.4.5.):		
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:	-	90 000,00 €
abzüglich Beräumung, Entsorgung:	-	10 000,00 €
<b>Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert:</b>		<b>70 500,00 €</b>
<b>gerundet:</b>		<b>71 000,00 €</b>

## **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 Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet.

Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu **bewertenden, unbelasteten Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit) in**

**98529 Suhl/ OT Albrechts, Goldbachstraße 51**  
**- Flur 2, Flurstücke Nr. 552/ 2 und 1090/ 621 -**  
**der Verkehrswert**  
(zum Bewertungsstichtag 28.08.2025)

auf

**96 000,00 €**

(in Worten: sechshundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Meiningen, den 28.10.2025



Dipl.-Ing. J. Müller  
- Sachverständiger -



### **5.4.1.Information zu den Einzelverkehrswerten**

Es sind zwei bebaute Grundstücke, Flur 2, Flurstücke 552/ 2 und 1090/ 621 vorhanden. Sie liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Aufgrund der Bebauung und Nutzung (Wohnhaus und tlw. Nebenglass auf dem einen Flurstück 1090/ 621 und ein Teil des Nebenglasses auf dem anderen Flurstück 552/ 2) sind sie einzeln marktgerecht nicht veräußerbar sondern nur als Gesamtanlage zu betrachten.

Die Grundstücke bilden nach der Beurteilung des Unterzeichnenden eine wirtschaftliche Einheit, so dass aufgrund der Bebauung nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!

**Eine separate Veräußerung der Einzelgrundstücke halte ich gegenwärtig für eine nicht marktgerechte und marktgängige Verwertung und beziehe mich maßgebend auf die oben dargelegten Hinweise!**

Vom Gesamtverkehrswert werden je nach Größe der Grundstücke und Nutzung prozentual die rein theoretisch angenommenen Wertanteile angesetzt. Es werden für das Grundstück Flur 2, Flurstück 1090/ 621 anteilig 65 % des Verkehrswertes und für das Grundstück, Flur 2, Flurstück 552/ 2 anteilig 35 % zugrunde gelegt.

**Gesamtverkehrswert: 96 000,00 €**

#### anteilige Einzelverkehrswerte

##### Flur 2 , Flurstück 1090/ 621:

96 000 €	*	65 %	=	62 400,00 €
			<b>gerundet :</b>	<b>62 500,00 €</b>

##### Flur 2, Flurstück 552/ 2:

96 000,00 €	*	35 %	=	33 600,00 €
			<b>gerundet:</b>	<b>33 500,00 €</b>

**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
<b>ImmoWertV2021</b>	<b>Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021</b>
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 Sachwertfaktoren 2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

## 7. ANLAGEN

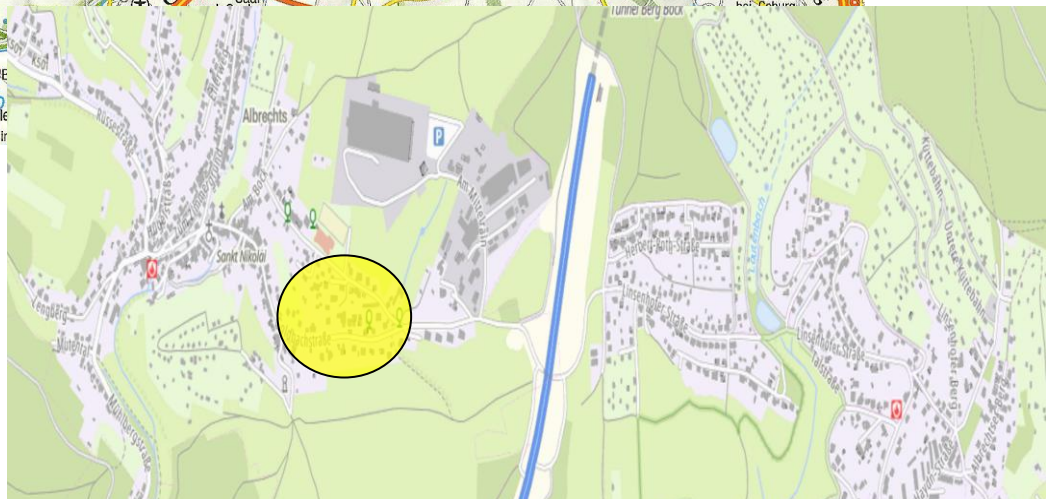
### 7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen


Kreisfreie Stadt Suhl



### 7.2. Örtliche Lage




**7.3. Bodenrichtwertinformation**


 **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl**  
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Höpfung 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation


**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Suhl
Gemarkung	Albrechts
Bodenrichtwertnummer	540425
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>57</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m <sup>2</sup> ]	800



**Goldbachstraße**

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag		Maßstab:	erstellt am:
www.bodenrichtwerte-th.de   www.gutachterausschuesse-th.de		1 : 1000	