

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen/ OT Walldorf



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellt
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)

sonstig genutztes Grundstück, Wohn- und Geschäftshaus
98529 Suhl, Teichweg 23



VERKEHRSWERT:

zum Bewertungsstichtag:
Aktenzeichen:

125 000,00 € (unbelastetes Grundstück)

14.05.2024
K 12/ 23

Das Gutachten umfasst 31 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. Lage
- 3.2. Rechtliche Gegebenheiten
- 3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. Wohn- und Geschäftshaus
 - 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. Wohn- und Geschäftshaus
 - 5.3.3.2. Bauliche Außenanlagen
 - 5.3.3.3. Besondere Bauteile
 - 5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 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. Verkehrs-/ Marktwert (unbelastet)
 - 5.4.1. Verkehrs-/ Marktwert (belastet)

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. Auszug aus vorhandenen Planungsunterlagen (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)
- 7.6. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung
- 7.7. Information zur Baulast

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohn- und Geschäftshaus
Ort:	98529 Suhl
Straße/ Hausnummer:	Teichweg 23
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Suhl, Blatt 13740 Flur 109, Flurstück 109/ 4 mit 2 102 m²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Suhl Postfach 10 01 63, 98490 Suhl
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	14.05.2024
Bewertungsstichtag:	14.05.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom I. Quartal 2024 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Suhl mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 10.04.2024 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 14.05.2024. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch die Antragstellerin, Prozessbevollmächtigten bzw. den Antragsgegner erfolgten nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keine befördernden Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten übergeben worden. Aufgrund der **Nichtgewährung der inneren Zugänglichkeit** (man konnte nicht auf das Grundstück gelangen und nur beschränkt einsehen) erfolgt die Bewertung der Gebäudebereiche nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen der Gläubigerin gewichtet übernommen.

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte und Informationen der Behörden sowie der visuellen äußeren 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).

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

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

3.1. Lage

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 nach Bayern 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 Randbereich von Suhl. Die umliegenden Grundstücke werden zum einen von einem Gewerbegebiet und zum anderen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gekennzeichnet. Es liegt ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt.
Beeinträchtigungen:	Es wird unterstellt, dass keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden sind, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs sind vorhanden. Dabei handelt es sich um * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Reglerstation) für Gas-Versorgung Suhl/ Zella Mehliß GmbH mit Sitz in Suhl“ * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwassersammlerrecht) für Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl -Mittlerer Rennsteig- mit Sitz in Zella- Mehliß“ * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht, Kabelschrankrecht) für Stadtwerke Suhl/ Zella Mehliß GmbH mit Sitz in Suhl“ * „Grunddienstbarkeit (Schmutz-, Regen- und Trinkwasserkanal-Recht, Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Suhl, Flur 109, Flurstück 109/ 5 (Blatt 13635) * „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht, Schmutzwasserkanalrecht) für Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“, Zella- Mehliß“
eingetragene Rechte und Lasten:	Im Baulastenverzeichnis ist zugunsten des Bewertungsgrund-eine Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche auf dem Flurstück 109/ 5 eingetragen!
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise

	und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Information erhalten hat, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch vorhanden sind.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland.
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag weder öffentlich- rechtliche Forderungen noch nichtsteuerliche Abgaben anstehen

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 Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Da der Unterzeichnende nicht auf das Grundstück konnte, sind die tatsächlichen Verhältnisse nicht überprüfbar.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte in etwa vor Ort 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 kann als relativ eben bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde eine ehemalige Wohnstätte errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist vermutlich voll erschlossen. Die Abwässer werden direkt dem örtlichen Kanal zugeführt.
Straßenausbau:	Die erschließende „Teichstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist nur einfach ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Da das Flurstück nicht einsehbar war, sind keine Angaben dazu möglich.
Außenanlagen:	Es sind keine Angaben dazu möglich, es ist vermutlich keine geordnete Nutzung vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

4.1. Wohn- und Geschäftshaus

Bei der Bebauung handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches möglicherweise um 1900 als sogenanntes „Ledigenheim“ in traditioneller Bauweise errichtet wurde. Es wurde in der Vergangenheit zu unterschiedlichen Zwecken genutzt und steht gegenwärtig leer. An der Westseite wurde ein eingeschossiger Anbau errichtet, der nach äußerer Inaugenscheinnahme einen sehr schlechten Bauzustand aufweist und der als Rückbau gewertet wird.

Da die Bebauung innerlich nicht eingesehen werden konnte, sind keine genauen Angaben zur funktionellen Nutzung und baukonstruktiven Beschreibung möglich.

4.1.1. Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	vermutlich Funktionsnebenräume
Erdgeschoss:	vermutlich Mittelgang und beidseits einzelne Räume aneinander gereiht
Dachgeschoss:	vermutlich Mittelgang und beidseits einzelne ehemalige Wohnräume mit Sanitärbereichen aneinandergereiht
„Spitzboden“:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion vermutlich ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Fachwerkwände, Mz- Mauerwerk, Ständerwände
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	EG: Rauputz DG: Sichtfachwerk mit geputzten Gefachen im Gaubenbereich
Dachkonstruktion:	Walmdach, zimmermannsmäßig abgebunden, Ziegeleindeckung
Decken:	vermutlich massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Holzfenster, tlw. mit Sprossen
Türen:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Fußböden:	keine Angaben möglich

Wand- und Deckenbehandlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	keine Angaben möglich

4.2. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besondere Bauteile: keine Angaben möglich

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Gebäudes wird durch Unterzeichnenden nach **äußerer Inaugenscheinnahme** unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl „mit überwiegend einfach und komplett durchgehend sanierungsbedürftig“ bezeichnet. **Genaue Angaben sind aufgrund einer fehlenden Begehung des Objektes nicht möglich. Eine geordnete Nutzung war nicht erkennbar und wäre ohne eine umfangreiche Komplettsanierung und Rekonstruktion auch nicht zu erzielen.**

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 Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

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 von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV2021:

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

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den 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 abgezinsten Restwert des Grundstückssowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

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

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 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 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

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

Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

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

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

5.2.4. Methodik der Marktanpassung**Objektspezifische Marktanpassung:**

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

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

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

Allgemeine Marktanpassung:

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

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

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

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten

von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Marktanpassungsfaktor	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
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 wird das **Sachwertverfahren** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

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.

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 der kreisfreien Stadt Suhl** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt (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 Stadt Suhl zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 13,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als Gewerbegebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, offene Bauweise.

Aus der Nutzung, Begrenzung und Orientierung sowie der Zugänge ist das Grundstück eigentlich der „Nachbarbodenrichtwertzone“ des Bereiches Teichweg zuzuordnen! Hier wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von 39,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, mit offener Bauweise und einer Fläche von 300 m². Aufgrund der deutlichen Übergröße wird nach sachverständiger Würdigung unter Beachtung der Lagemerkmale, des Grundstückszustandes sowie der Bodenwertentwicklung der Bodenwert von **39,00 €/ m²** mit einem Abschlag von 30% für das Grundstück als angemessen angesehen (ohne Berücksichtigung der Belastung).

Bodenwert:

$$2\,102\,\text{m}^2 \quad * \quad 39,00\,\text{€/m}^2 \quad * \quad 0,70 \quad = \quad 57\,384,60\,\text{€}$$

gerundet: 57 000,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

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 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. Wohn- und Geschäftshaus**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3 –**KG- DG: gerundet: 1 880,00 m²****gewählt: überwiegend Typ 5.1****„gewichtet“ Wohnhäuser mit Mischnutzung**

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Standardstufe 3: 860,00 €/ m² BGF

Berücksichtigung der Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Aufgrund der Bauweise und Bauart werden 30 % zum Abzug gebracht.

$$860,00 \text{ €/ m}^2 \quad * \quad 0,70 \quad = \quad 602,00 \text{ €/ m}^2$$

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2024,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
 Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes
 zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)
 zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,
 einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100 somit:

$$163,3 * 1,1104 = 181,32$$

$$602,00 \text{ €/ m}^2 * 181,32 / 100$$

$$= \quad 1\,091,55 \text{ €/ m}^2$$

gerundet: 1 092,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

$$1\,880 \text{ m}^2 \quad * \quad 1\,092,00 \text{ €/ m}^2 \quad = \quad 2\,052\,960,00 \text{ €}$$

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)

Baujahr: um 1900**nach freier gutachterlicher Würdigung Restnutzungsdauer: 25 Jahre****Alterswertminderung nach modifizierter RND: 69 %**

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

$$= - 1\,416\,542,24 \text{ €}$$

636 417,76 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet:****636 000,00 €****5.3.3.2. Bauliche Außenanlagen**

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der vorliegenden Sachwertrichtlinie –SW-RL vom

05.09.2012 - und der Modellbeschreibung zu den **Sachwert-**
faktoren für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen**und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.** Zu den baulichen

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

und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem Grundstück. Nach sachverständiger Würdigung werden nach den vorhandenen einfachen Außenanlagen besonders zu berücksichtigende werthaltige zusätzliche Außenanlagen nicht angesetzt!

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.3.3. Besondere Bauteile

Es sind keine wertrelevante besondere Bauteile als **Restwert** zu berücksichtigen.

Sachwert der besonderen Bauteile: 0,00 €

5.3.3.4. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohn- und Geschäftshaus:	636 000,00 €
Besondere Bauteile:	0,00 €
Baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	57 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 693 000,00 €

5.3.3.5. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Gebäude und das Grundstück zur Erreichung der Restnutzungsdauer auf ca. 560 000,00 €** (ca. 868 m²/ Nutzfläche EG und DG * 650,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und des durchschnittlichen Reparaturaufwandes unterstellt und berücksichtigt

5.3.3.6. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohn- und Geschäftshaus:	636 000,00 €
Besondere Bauteile:	0,00 €
Baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	57 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 693 000,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für die kreisfreie Stadt Suhl 2022 sind entsprechend der Nutzungsform **keine Sachwertfaktoren** ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Im benachbarten Wartburgkreis wurden Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit der „kreislichen Strukturen“ und der Marktlage wären Ansätze von 0,7- 0,9 ableitbar.

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit und bezogen auf die Marktlage“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von: 0,9 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	623 700,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsschau/ Rückbau:	- 560 000,00 €
	63 700,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	64 000,00 €

5.3.3.7. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** (wirtschaftliche Nutzungsdauer) erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

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 (EG Kleingewerbe/ Büros und DG Wohnungen) unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren „Wohn- und Nutzflächen“ wurden nach sachverständiger Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttogrundfläche errechnet.

Unterstellt werden folgende Annahmen:

Bürofläche:	237 m²
Werkstattfläche:	237 m²
Wohnfläche:	394 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

BÜRO MIETE:	7,50 €/ m²
WERKSTATTMIETE:	3,00 €/ m²
WOHNMIETE:	8,00 €/ m²

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt.

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke 4,5 % bis 7,0 %)

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 5,5 %**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):**

237 m ²	*	7,50 €/ m ²	*	12 Monate	=	21 330,00 €
237 m ²	*	3,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	8 532,00 €
394 m ²	*	8,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	37 824,00 €
						67 686,00 €

abzüglich**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)****hier (Anlage 3 ImmoWertV2021, zu §12 Absatz 5, Satz 2):****abzüglich Bewirtschaftungskosten:**

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

Verwaltung für fünf Wohnungen (5 * 351,00 €)	-	895,86 €
Gewerbe 3 % von 29 862,00 €	-	1 036,08 €
Instandhaltung : 394 m ² * 13,80 €/ m ² (gewichtet Wohnungen)	-	5 437,20 €
474 m ² * 13,80 €/ m ² * 0,3 (gewichtet (Werkstatt/Büros))	-	1 962,36 €
Mietausfallwagnis 4 % vom Rohertrag	-	2 707,44 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):**55 647,06 €**

Verzinsung Bodenwert:

5,5 % von 57 000,00 €

- 3 135,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**52 512,06 €**

Barwertfaktor: 13,41

bei n = 25 Jahre, p = 5,50 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 17 ImmoWertV):

704 186,73 €

Bodenwert (§ 16 ImmoWertV):

+ 57 000,00 €

vorläufiger Ertragswert:**761 186,73 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden zwar bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings wird unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes

und der Nachfrage- sowie Nutzungssituation ein „**Marktanpassungsfaktor**“

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„**Marktanpassungsfaktor in Korrelation mit dem Sachwertfaktor**“ von 0,90 angesetzt.**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:****685 068,06 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand, Rückbau:
ImmoWertV2021)

- 560 000,00 €

Ertragswert:

125 068,06 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:**125 000,00 €**