

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die nachfolgend bezeichnete Eigentumswohnung
(Dreizimmerwohnung)

Im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Schleusingerneuendorf, Blatt 904, Bestandsverzeichnis Lfd.Nr. 1 eingetragener 232/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Fünffamilienhaus bebauten Grundstück

Adresse: Querbachsiedlung 4, 98553 Schleusingen, OT Schleusingerneuendorf

Gemarkung: Schleusingerneuendorf; Flur: 12; Flurstück: 52/30 (500 m²),

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Freien jeweils mit Nr. V bzw. 5 laut Aufteilungsplan bezeichnet

zu bewertende
Eigentumswohnung



Auftraggeber des Gutachtens:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K18/23

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten und 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eisfeld, den 27.02.2024

GA-Nr.: g24/2702/gc

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Zusammenfassung.....	7
3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	8
3.1 Lage und Erschließung.....	8
3.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks.....	11
3.3 Nutzung zum Stichtag.....	11
3.4 Rechtliche Gegebenheiten / sonstige nicht bauliche Gegebenheiten.....	12
3.5 Beschreibung des zu bewertenden Sondereigentums so wie des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Gebäude und den Außenanlagen	15
3.5.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen.....	15
3.5.2 Fünffamilienhaus / zu bewertende Eigentumswohnung.....	16
3.5.3 Außenanlagen.....	19
4 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	20
4.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes).....	20
4.2 Verfahrenswahl.....	20
4.3 Ertragswertermittlung.....	22
4.3.1 Allgemeines.....	22
4.3.2 Ertragswertkalkulation.....	22
4.3.3 Erläuterung zu den Wertermittlungsansätzen.....	24
4.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswerts	32
4.5 Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes.....	34
5 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde.....	35
6 Schlusserklärung.....	36
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	37
8 Verzeichnis der Anlagen.....	38

1 Allgemeine Angaben

Hinweis

Der Verkehrswert wurde auf der Basis der im Gutachten beschriebenen Grundlagen ermittelt. Dem Anwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, nicht allein den abschließend festgestellten Verkehrswert (bzw. Marktwert), sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird in diesem Gutachten größtenteils die grammatisch männliche Form verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K 18/23

Zweck des Gutachtens / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ermittlung des Verkehrswerts für die im nächsten Unterpunkt bezeichnete Eigentumswohnung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins in einem Zwangsversteigerungsverfahren. -Gerichtsaktenzeichen K 18/23- Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 14.08.2023 (Schreiben vom 23.08.2023). Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 01.11.2023.

Bezeichnung des Bewertungsobjektes

Bewertungsobjekt ist die nachfolgend bezeichnete Dreizimmer-Eigentumswohnung:

Im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Schleusingerneuendorf, Blatt 904, Bestandsverzeichnis Lfd.Nr. 1 eingetragener 232 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Fünffamilienhaus bebauten Grundstück

- Objektadresse: Querbachsiedlung 4, 98553 Schleusingen, OT Schleusingerneuendorf
- Gemarkung: Schleusingerneuendorf; Flur: 12, Flurstück: 52/30, Grundstücksgröße 500 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Kfz.-Stellplatz im Freien mit Nr. V bzw. 5 laut Aufteilungsplan bezeichnet.

Der Aufteilungsplan ist auszugsweise als Anlage 5 diesem Gutachten beigelegt.

Ortsbesichtigung

Vom Sachverständigen wurde die Ortsbesichtigung auf den 01.11.2023 mit Beginn um 16.00 Uhr und Treffpunkt vor dem zu besichtigenden Objekt festgelegt. Die Parteien wurden mit Rückscheineinschreiben vom 17.10.2023 jeweils zu dem Ortstermin geladen. Eine Empfangsbestätigung des betreibenden Gläubigers vom 19.10.2023 liegt vor. Die an die Schuldner bzw. Eigentümer der zu bewertenden Eigentumswohnung adressierten Schreiben konnten durch die Post nicht persönlich übergeben werden. Der Empfänger wurde durch die Post benachrichtigt, dass die Sendung zur Abholung in der zuständigen Filiale der Deutschen Post bereit liegt. Eine Abholung in der Postfiliale erfolgte durch die Schuldner ebenfalls nicht. Die Einladungen der Schuldner bzw. der Eigentümer der zu bewertenden Eigentumswohnung zum Ortstermin wurden dem Sachverständigen durch die Post wieder ungeöffnet zugestellt. Andere Kontaktwege (wie insbesondere telefonisch oder per E-Mail) standen dem Sachverständigen auch nach entsprechenden Recherchen nicht zur Verfügung.

Zum Ortstermin am 01.11.2023 um 16.00Uhr waren am festgelegten Treffpunkt neben dem unterzeichnenden Sachverständigen keine weiteren Personen anwesend. Auf Klingeln bzw. Klopfen an der zu bewertenden Wohnung und den anderen Wohnungen des Gebäudes sowie Rufen wurde lediglich von einer Mieterin einer der anderen nicht von der Bewertung betroffenen Wohnungen geöffnet¹. Ansonsten kamen keine Reaktionen.

Anmerkung: Der Name der Mieterin und die Wohnung wird aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht angegeben. Die entsprechenden Daten wurden dem Gericht aber mitgeteilt. Der Zugang zu den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räumen des Gebäudes konnte durch die Anwesende nicht ermöglicht werden. Da eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums nicht möglich war und gemäß Auftrag für diesen Fall das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt werden soll, wurde im Weiteren vom Sachverständigen eine Außenbesichtigung des Objektes vorgenommen.

Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Von den Parteien bereit gestellte objektspezifische Unterlagen und erteilte objektspezifische Informationen:

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig ggf. vorhandene und für die Bewertung benötigte Unterlagen und Informationen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Energieausweis, Adresse Verwalter etc.) angefordert. Durch den betreibenden Gläubiger erfolgte darauf hin keine Reaktion. Die Schuldner bzw. Eigentümer der zu bewertenden Wohnung konnten wie unter dem vorherigen Unterpunkt „Ortsbesichtigung, Ortstermin“ bereits ausgeführt durch den Sachverständigen nicht kontaktiert werden. Im Ergebnis standen für diese Gutachtenerstellung keine von den Parteien bereit gestellte Unterlagen und erteilte Informationen zur Verfügung.

Vom Amtsgericht Sonneberg wurden für diese Gutachtenerstellung mit Auftragserteilung folgende objektspezifische Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) vom 13.06.2023 bezüglich der zu bewertenden Eigentumswohnung (Grundbuch von Schleusingerneundorf, Wohnungsgrundbuch, Blatt 903, Wohnungsgrundbuch)
- Kopie der schriftlichen Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, -Flurbereinigungsbezirk Meiningen (Frankental 1, 98617 Meiningen) vom 13.06.2023 zur Frage, ob das Grundstück in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist
- Kopie der schriftlichen Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 12.06.2023 bezüglich Baulasten im Zusammenhang mit dem Grundstück
- Kopie der schriftlichen Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 07.06.2023 zu der Frage, ob bezüglich des Bewertungsgrundstücks Eintragungen im Denkmalsbuch vorliegen.

objektspezifische Informationen und Unterlagen die vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung beschafft wurden

Vorbemerkungen:

Die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung des Fünffamilienhauses wurde vom Sachverständigen am Ortstermin zu dem Bewertungsobjekt befragt. Die Kontaktdaten Ihres Vermieters wurden in diesem Rahmen von Ihr mitgeteilt.

Der Vermieter wurde dann vom Sachverständigen kontaktiert und ebenfalls zu dem Bewertungsobjekt befragt. Er ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Nach seinen Angaben sind die drei in seinem Eigentum befindlichen Wohnungen vermietet und die zu bewertende und die übrige Wohnung leerstehend. Die neben der zu bewertenden Wohnung leerstehende Wohnung hat die gleichen Eigentümer wie die zu bewertende Wohnung. Von dem befragten Vermieter wurden die Kontaktdaten der WEG-Verwaltung und die nach seiner Angabe die WEG-Verwaltung und ihn selbst vertretende Rechtsanwaltskanzlei bereitgestellt.²

¹ Der Name der Mieterin und die Lage der Wohnung wird aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht angegeben.

² Der Name und die Kontaktdaten des Vermieters und der Hausverwaltung wurden dem Gericht mitgeteilt, in diesem

Der benannte Verwalter hat bei einem telefonischen Erstkontakt bestätigt, dass er Verwalter des Objektes ist und darum gebeten die benötigten Informationen und Unterlagen zum Objekt per E-Mail bei Ihm anzufragen. Schriftliche Anfragen mit Unterlagen Anforderungen des Sachverständigen (E-Mail vom 13.11.2023, E-Mail vom 30.11.2023 und Fax. vom 30.11.2023) blieben aber unbeantwortet bzw. ohne Erwiderung. Auf mehrere telefonische Nachfragen wurden der Erhalt der Schreiben bestätigt und eine Bearbeitung immer wieder in Aussicht gestellt. Der Fertigstellungstermin des Gutachtens wurde deshalb in Absprache des Gerichts auch verschoben. Mit Schreiben vom 15.01.2024 (papiergebundenr Versand) wurde die Hausverwaltung nochmals vom Sachverständigen gebeten, die gestellten Fragen zu beantworten und die angeforderten Unterlagen soweit vorliegend zur Verfügung zu stellen. Bis heute ist aber noch keine Beantwortung der Fragen erfolgt und es wurden keinerlei Unterlagen bereitgestellt, so dass im Ergebnis für diese Gutachtenerstellung keinerlei Informationen und keine Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung standen. Auch die nach Angabe des befragten Vermieters die WEG-Verwaltung vertretende Rechtsanwaltskanzlei wurde vom Sachverständigen telefonisch kontaktiert. Durch die Kanzlei können nach telefonischer Angabe keine bewertungsrelevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Folgende objektspezifische Informationen und Unterlagen konnten vom Sachverständigen im Wesentlichen eingeholt werden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug), (vgl. Anlage 3a)
- Beim Grundbuchamt Hildburghausen eingeholte unbeglaubigte Fotokopien der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan (Notarurkunde vom 08.12.1993, UR-Nr. 2305/1993 d. Notars Sydow, Suhl und Notarurkunde vom 02.06.1994, UR-Nr. 1078/1994 d. Notars Sydow, Suhl)
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen -Bauamt-, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 14.11.2023 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) vorliegen und ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Hauptamt / SG Archiv per E-Mail vom 14.11.2023 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) vorliegen
- Schriftliche Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023 bezüglich bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung etc.), Bodenordnungsverfahren und des Beitrags- und Abgabenzustandes für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG die in den Zuständigkeitsbereich der Stadt fallen.
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft , Unter Bodenschutzbehörde vom 19.10.2023 zu Altlasten und Altlastenverdacht (Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS).
- Auskunft vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl vom 06.11.2023 bezüglich der Erschließungssituation mit Wasser und Abwasser und bezüglich des Beitrags- und Abgabenzustandes der in den Verantwortungsbereich des Verbandes fallenden Erschließungseinrichtungen
- Bei der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekte gewonnene Erkenntnisse.

Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen angefertigt:

- Fotos von den Bewertungsobjekten vom Tag der Ortsbesichtigung, (vgl. Anlage 4)
- Wohnflächenberechnung für die zu bewertende Eigentumswohnung in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Bemaßungen des Aufteilungsplanes; (vgl. Anlage 6)

Wesentliche Bestandteile einer Liegenschaft / bewegliche Gegenstände

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Immobilie mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Heizkessel sowie i.d.R. auch Einbauküchen.

Da der Zugang zum Innenraum des zu bewertenden Sondereigentums und des Gemeinschaftlichen Eigentums nicht gegeben war, konnte nicht festgestellt werden, ob im Innenraum der von der Bewertung betroffenen Räume bewegliche Sachen vorhanden sind. Es wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass keine wertbeeinflussende Beräumung des Innenraumes erforderlich ist.

2 Zusammenfassung

Dem Sachverständigen war nur eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich. Angaben und Unterlagen von der Hausverwaltung und den Parteien sowie eine Bauakte standen nicht zur Verfügung. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen. Er ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Die Eigentumswohnung hat eine ruhige dörfliche Wohnlage im Bereich des Ortsrandes. Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Geschäfte des täglich Bedarfs sind in Schleusingen in ca. 8 km Entfernung erreichbar. Das Grundstück hat eine starke Hanglage. Verkehrstechnisch wird das Grundstück durch eine schmale Gemeindestraße im schlechten baulichen Zustand erschlossen.

Nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen ist die Wohnung seit ca. 2019 leerstehend³.

Das Fünffamilienhaus ist freistehend und in den „Hang gebaut“. Es weist tlw. eine inhomogene Baukörperstruktur auf. Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des hinteren Gebäudebereichs und verfügt über einen eigenen Außeneingang. Sie besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC und einem Flur. Die Wohnfläche beträgt nach der vom Sachverständigen auf der Grundlage des Aufteilungsplans in einer für die Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit durchgeführten Wohnflächenberechnung rd. 89 m².

Nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen erfolgte im Jahre 1995 die Fertigstellung einer umfassenden Modernisierung und Sanierung des Gebäudes⁴. Es wird vermutet, dass die Wohnung einen zum Modernisierungszeitpunkt 1995 üblichen mittleren Ausstattungsstandard aufweist und bei der Wohnung ein allgemeiner Renovierungsbedarf besteht. Nach dem bei der Außenbesichtigung offensichtlich erkennbaren, dem gewonnenen äußeren Eindruck und den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen⁵ besteht zum Teil an dem gemeinschaftlichen Eigentum ein erheblicher Unterhaltungs- und Instandhaltungsrückstand.

Der Verkehrswert für die zu bewertende Eigentumswohnung wurde auf der Basis der im Gutachten genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.11.2023** geschätzt mit:

41.000,00 €

(in Worten: einundvierzigtausend Euro)

bzw. rund 460,50 €/m² (Wohnfläche)

3 Nach Angabe der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters. Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei Wohnungen des Fünffamilienhauses.

4 Nach Angabe des befragten Vermieters der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung. Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei Wohnungen des Fünffamilienhauses. Bekräftigt wird die Angabe zum Zeitpunkt durchgeführter Sanierungen und Modernisierungen durch Ausführungen in der vorliegenden Kopie der Teilungserklärung vom 08.12.1993. Hier wird auf entsprechende laufende Arbeiten verwiesen. Auch nach dem gewonnenen äußeren Eindruck erscheint die Angabe plausibel.

5 Angaben der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters. Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei Wohnungen des Fünffamilienhauses.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

3.1 Lage und Erschließung

Politische Zugehörigkeit / Landschaft

- Bundesland: Thüringen (fränkisch geprägter Süden Thüringens, nahe der Grenze zu Bayern)
- Landkreis: Hildburghausen
- Stadt: Schleusingen
- Ortsteil: Schleusingerneundorf (eigene Ortslage)
- kulturhistorische Landschaftsbezeichnung: Henneberger Land
- Landschaft / Höhe⁶: Schleusingerneundorf liegt im Tal der Nahe auf einer Höhe von etwa 460 m und ist von etwa 700 m hohen Bergen umgeben. Der Rennsteig, der Kammweg des Thüringer Waldes, ist ca. 10 km entfernt.

Kennziffern / Gebietsstruktur

- Einwohnerzahl Stadt Schleusingen⁷: ca. 10.600 (inkl. Ortsteile) OT Schleusingerneundorf ca. 600
- Bevölkerungsdichte Schleusingen⁸: ca. 85 Einwohner je km²
- Einwohnerzahl Schleusingerneundorf⁹: ca. 600
- Arbeitslosenquote Landkreis Hildburghausen¹⁰: 4,1 Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2020
- Kaufkraftindex (Deutschland = 100)¹¹: Landkreis Hildburghausen 87,8 (2022)
- Bevölkerungsentwicklung Landkreis Hildburghausen¹²: 2009 bis 2020 Abnahme um rd. 8 %
- Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis¹³: 2015 bis 2035 Abnahme um ca. 18 %
- Klein- und mittelständige Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und des Dienstleistungsbereichs prägen das wirtschaftliche Profil der Region.
- Schleusingen ist kein Einzugsgebiet einer Großstadt oder eines Ballungszentrums.
- Im Gesamtranking des „Prognose Zukunftsatlases“ der Prognose AG¹⁴ ist der Landkreis Hildburghausen in die Kategorien „leichte Zukunftsrisiken“, „Entspannte Wohnungsmärkte ohne Wohnbaulücken“, „geringe Stärke“, „sehr geringe Dynamik“ eingeordnet.
- Raumstruktur¹⁵: Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise.

6 vgl. wikipedia, Schleusingerneundorf: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schleusingerneundorf> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

7 Quelle, Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schleusingen> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

8 Quelle, Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schleusingen> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

9 Quelle, Stadt Schleusingen, Leben, Stadt Schleusingen, URL: <https://www.schleusingen.de>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

10 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

11 Quelle: MB Research Kaufkraft 2022; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022

12 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten; URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

13 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten; URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

14 Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022

15 Quelle: Freistaat Thüringen (o.J.), Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/hbn/hbn03.html>, (Stand 16.05.2022)

überörtliche Anbindungen / Erreichbarkeit

(vgl. Anlage 1)

- nächstgelegene größere Orte: Suhl ca. 20 km, Kreisstadt Hildburghausen ca. 20 km, Eisfeld ca. 20 km, Ilmenau ca. 25 km, Coburg (Bayern) ca. 42 km, Meiningen 41 km, Schmalkalden ca. 51 km, Bamberg (Bayern) ca. 93 km, Nürnberg (Bayern) ca. 150 km
- Landeshauptstadt: Erfurt ca. 86 km
- Landstraßen: L 3004 durch den Ortsteil Schleusegrund führend
- Bundesstraßen nächstgelegenen: Anschluss an die B 89 über Hildburghausen und Eisfeld; Anschluss B 281 über Eisfeld
- Autobahnanschluss: A73 Anschlussstelle Schleusingen
- Bahnanschluss nächstgelegenen: Suhl, Hildburghausen, Eisfeld, Ilmenau
- Flughafen: nächstgelegene Flughäfen in Erfurt und Nürnberg
- Schleusegrund ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien angeschlossen.

innerörtliche Lage

(vgl. Anlage 2)

- nördlicher Teil von Schleusingerneuendorf
- Lage an einer an die Landstraße L3004 anbindenden Nebenstraße des Ortes
- Ortsrand
- Entfernung zur Kernstadt Schleusingen ca. 8 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Regelschule, Gymnasium, Kindergarten, Stadtverwaltung, Poststelle, Banken und Ärzte sind über die in ca. 8 km Entfernung liegende Kernstadt erreichbar.
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Art der Bebauung in der näheren Umgebung

- entlang des Straßenzuges einseitig wohnbauliche Nutzungen insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener ein bis zweigeschossiger Bauweise; Bebauung historisch gewachsen
- ansonsten Grünflächen, Unweit der Bebauung in Wald übergehend

Erschließung

verkehrsmäßige Erschließung

- Straßenart: Wenig befahrene schmale Gemeindestraße die hinter der Bebauung in einen Feld bzw. Waldweg übergeht. Die Gemeindestraße bindet innerhalb des Ortes an die Landstraße L3004 an. Die Straße weist im Bereich des von der Bewertung betroffenen Grundstücks in Richtung des Ortes ein erhebliches Gefälle auf.
- Straßenausbau: Fahrbahn im Bereich der Bebauung mit Bitumenbelag, keine Bürgersteige; keine ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze im Umfeld; tlw. wird an einer geschotterten Fläche am Straßenrand geparkt; Straße in schlechtem und tlw. sehr schlechtem baulichen Zustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

- **Anschlüsse an Versorgungsleitungen:** Das von der Bewertung betroffene Grundstück ist an Wasser, Elektroenergie und nach Angabe des befragten Eigentümers von drei der fünf Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses auch an das Telefonnetz und das Glasfasernetz angeschlossen. Lt. schriftlicher Auskunft vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl vom 06.11.2023 wird das Grundstück trinkwasserseitig über eine Anschlussleitung PE 32 an die öffentliche Trinkwasserleitung DN 80 AZ in der Straße „Querbachsiedlung“ angeschlossen.
- **Abwasserbeseitigung:** Lt. schriftlicher Auskunft vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl vom 06.11.2023 bestehen folgende Gegebenheiten: die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal DN 200 B in der Straße „Querbachsiedlung“. Die Einleitung erfolgt in das Fließgewässer der „Nahe“. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in einer grundstücksbezogenen Klärgrube mit einem Nutzvolumen von 6 m³. Entsprechend der Abwasserbeseitigungskonzeption des Zweckverbandes erfolgt ein Anschluss des Grundstückes an eine zentrale Kläranlage bis 2030.

Immissionsbelastungen

- Am Ortstermin waren keine nennenswerten Immissionsbelastungen feststellbar.
- Nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung bestehen auch sonst keine nennenswerten Immissionsbelastungen.

Grenzverhältnisse / Topografie des Grundstücks

(Siehe ergänzend Anlage 3a und 3b)

Die vorbeiführend Straße fällt in Richtung des Ortes ab. Sie liegt tiefer als das von der Bewertung betroffene Grundstück und der vor dem Grundstück liegende Streifen. Der Höhenversatz wird entsprechend des Höhenverlaufs der Straße durch eine Betonstützwand in einer Höhe von ca. 0,5 m bis ca. 3,00 m abgefangen. Das von der Bewertung betroffene Grundstück weist eine starke Hanglage auf. Es steigt von der Straße bzw. in südöstliche Richtung an. Das Gebäude ist in den „Hang gebaut“.

Für das Umfeld des Bewertungsgrundstücks beruht in der Liegenschaftskarte die Darstellung der Gebäude tlw. auf der Grundlage von katasteramtlichen Einmessungen und tlw. nur auf der Grundlage von Luftbilddaufnahmen. Bei dem Grundstück des Bewertungsobjektes selbst beruht die Darstellung des Gebäudes auf einer katasteramtlichen Einmessung. Nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte in Verbindung mit dem Luftbild bestehen folgende Gegebenheiten:

- Von dem Fünffamilienhaus des von der Bewertung betroffenen Grundstücks geht jeweils straßenseitig und rückwärtig punktuell eine grenznahe Bebauung aus. Von der an das Fünffamilienhaus angebauten Überdachung geht eine Grenzbebauung aus. Ansonsten bestehen keine Bebauungen nahe der Grenze bzw. an der Grenze des Bewertungsgrundstücks.
- Die Betonstützwand zur Straße liegt nicht mehr auf dem Bewertungsgrundstück. Die straßenseitig vor dem Gebäude sich bis zur Stützwand erstreckende gepflasterte, lt. dem Lageplan des Aufteilungsplanes tlw. als Kfz-Außenstellplätze vorgesehene Fläche, liegt tlw. nicht mehr auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit tlw. nicht offensichtlich erkennbar.

Anmerkung:

Die Darstellungen des von der Bewertung betroffenen Gebäudes in dem Lageplan des Aufteilungsplanes zur Kennzeichnung der jeweils in Sondernutzungsrecht stehenden Kfz-Außenstellplätze stimmt insbesondere straßenseitig nicht mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte und der Luftbilddaufnahme überein. Das Gebäude liegt lt. Liegenschaftskarte straßenseitig näher an der Grundstücksgrenze als in dem Lageplan des Aufteilungsplanes dargestellt. Der mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnete im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnete Kfz.-Außenstellplatz ist nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nicht realisierbar bzw. tatsächlich nicht nutzbar. Auch einige weitere in dem Lageplan des Aufteilungsplans eingezeichnete Kfz-Stellplätze sind entsprechend der Liegenschaftskarte so auf dem Grundstück nicht realisierbar (vgl. Lageplan Anlage 5 i.V.m. den Anlagen 3a und 3b).

insgesamte Lagebeurteilung

- ruhige dörfliche Wohnlage im Bereich des Ortsrandes mit sich anschließenden Grünflächen, insbesondere Waldflächen
- als Geschäftslage nicht geeignet

3.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen einschließlich Kampfmitteln, Altlastenverdacht einschließlich Kampfmittelverdacht, Grundwassersituation) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 19.10.2023 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformatinssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wird eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ist in dieser Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3a)

- Grundstücksform: nahezu einem Parallelogramm entsprechend; hinsichtlich der Form gut baulich und auch sonst gut nutzbar
- Straßenfront: ca. 19 m
- Breite: ca. 18 m
- Tiefe: ca. 27 m

3.3 Nutzung zum Stichtag

Von den Parteien und der Hausverwaltung konnten aus den unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen jeweils gemachten Angaben keine Informationen und Unterlagen eingeholt werden.

Nach Angabe der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters¹⁶ ist die zu bewertende Wohnung und eine weitere Wohnung in dem Gebäude seit ca. 2019 leerstehend und die anderen drei Wohnungen des Gebäudes vermietet. Lt. des v.g. Vermieters ist auch die Wasserversorgung und die Wärmeversorgung der zu bewertenden Wohnung außer Betrieb gesetzt. Nach dem gewonnenen äußeren Eindruck wird der Leerstand der Wohnung bestätigt. Auf der Grundlage des Vorgenannten wird bei dieser Wertermittlung folgendes vermutet bzw. unterstellt: Es besteht kein Miet- oder Pachtvertrag im Zusammenhang mit der zu bewertenden Wohnung. Die Wohnung kann von einem neuen Eigentümer unter rechtlichen Gesichtspunkten sofort genutzt werden.

16 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer der drei derzeit vermieteten Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu den Befragungen siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

3.4 Rechtliche Gegebenheiten / sonstige nicht bauliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Bei Verkehrswertermittlungen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unberücksichtigt bzw. wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Informatorisch:

Lt. dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen beglaubigten Grundbuchauszug vom 13.06.2023 Grundbuch von Schleusingerneundorf, Blatt 904, (Wohnungsgrundbuch) besteht bezüglich des Bewertungsobjektes in Abteilung II des Grundbuchs neben der Eintragung bez. der angeordneten Zwangsversteigerung keine Eintragung. In Abteilung III sind nach v.g. Grundbuchabschrift Grundschuldeintragungen vorhanden. Auf eine Wiedergabe der in Abteilung III des Grundbuchs bezüglich des Bewertungsgrundstücks eingetragenen Grundschulden wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchabschrift angefertigt wurde. Ggf. können danach noch Änderungen an dem Grundbuchinhalt erfolgt sein, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Belastungen in Abteilung II und/oder III des Grundbuches können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Belastungen am Versteigerungstermin bestehen sowie die Beantwortung der Frage ob oder welche Belastungen erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Bodenordnungsverfahren

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg bereitgestellter schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation - Flurbereinigungsbereich Meiningen – vom 13.06.2023 ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. In dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen Grundbuchauszug sowie in der beim Thüringen Viewer¹⁷ online abrufbaren Liegenschaftskarte ist kein Vermerk über eine Einbeziehung des Grundstücks in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren (Sanierungsverfahren, Umlegungsverfahren) eingetragen. Auch nach schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023 besteht keine Einbeziehung in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren. In diesem Gutachten wird gemäß der v.g. Auskunftsquellen davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 12.06.2023 bestehen an dem Grundstück keine Baulasten.

Denkmalschutz

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 07.06.2023 enthält das Denkmalbuch für das von der Bewertung betroffene Grundstück keine Eintragung.

¹⁷ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL-https://thueringenvviewer.thueringen.de](https://thueringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

Bauplanungsrecht

Lt. schriftliche Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023 bestehen folgende Gegebenheiten:

- Flächennutzungsplan: nicht vorhanden
- Bebauungsplan: nicht vorhanden
- Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Klarstellungssatzung, Abrundungssatzung etc.): nicht vorhanden
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden
- sonstige das Bauplanungsrecht betreffende Satzungen: nicht vorhanden

Zulässigkeit von Bauvorhaben: Gemäß den oben gemachten Angaben ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB (Bebaubarkeit: gemäß umliegender Bebauung) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Bauzeichnungen und bez. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde mit Schreiben vom 14.12.2022 mitgeteilt dass der Behörde keine Bauauflagen bzw. bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt sind. Darüber hinaus konnten auf der Grundlage dieser Anfrage keine weiteren für die Wertermittlung relevanten Erkenntnisse gewonnen werden.

Neben dem vom Sachverständigen bereits beim Grundbuchamt Hildburghausen bereits eingeholten Aufteilungsplänen konnten vom Kreisarchiv des Landratsamtes Hildburghausen auf eine entsprechende Anfrage des Sachverständigen auch keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen bereitgestellt werden (Schreiben vom 14.11.2023).

Lt. schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023 sind auch dieser Behörde keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vom Sachverständigen beim Grundbuchamt eingeholten Aufteilungspläne durchgeführt. Die Übereinstimmung der Wohnungsgrundrisse mit den Aufteilungsplänen konnte mangels Zugang zu den Wohnungen nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche (bzw. ohne Nachmessen erkennbare Widersprüche) zwischen dem Aufteilungsplan und dem Gebäude waren bei der Außenbesichtigung nicht feststellbar.

Beiträge und Abgaben

Nach Auskunft der jeweils maßgeblichen Stellen (schriftliche Auskunft vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl vom 06.11.2023, schriftliche Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023) bestehen folgende Gegebenheiten:

Für die am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vorhandene Erschließungssituation und die am Wertermittlungsstichtag vorhandene Bebauung ist das von der Bewertung betroffene Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB und bezüglich der Beiträge und Abgaben nach ThürKAG beitrags- und abgabefrei.

Hinweis:

Das ein Grundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungssituation beitrags- und abgabefrei ist, schließt zukünftige Beiträge und Abgaben nicht aus. So können ggf. bei der Erneuerung und Erweiterung der Erschließungseinrichtungen und oder einer Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem von der Bewertung betroffene Grundstück Beiträge und Abgaben anfallen.

wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichem Eigentum (ME) in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Grundstück entspricht.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Von den Parteien und der Hausverwaltung standen aus den in diesem Gutachten bereits genannten Gründen diesbezüglich keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung¹⁸. Nach Angabe des befragten Vermieters der vermieteten Eigentumswohnungen¹⁹ werden keine Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum erzielt. Weitere Auskunftquellen standen diesbezüglich nicht zur Verfügung. Beim Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf erzielbare Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum. Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum erzielt werden.

Instandhaltungsrücklage für gemeinschaftliches Eigentum

Von den Parteien und der Hausverwaltung standen aus den in diesem Gutachten bereits genannten Gründen diesbezüglich keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung²⁰. Nach Angabe des befragten Vermieters der drei vermieteten Eigentumswohnungen des Gebäudes²¹ wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Weitere Auskunftquellen standen diesbezüglich nicht zur Verfügung. Bei dieser Wertermittlung wird entsprechend der v.g. Auskunftquelle unterstellt, dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

Wohn- bzw. Hausgeld / Zahlungsrückstände im Zusammenhang mit der zu bewertenden Eigentumswohnung

Von den Parteien und der Hausverwaltung standen aus den in diesem Gutachten bereits genannten Gründen diesbezüglich keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung²². Nach Angabe des befragten Vermieters der drei vermieteten Eigentumswohnungen des Gebäudes²³ wurde von den Eigentümern der zu bewertenden Eigentumswohnung seit Januar 2018 für die zu bewertende Eigentumswohnung kein Wohn- bzw. Hausgeld inkl. ggf. angefallener Sonderumlagen mehr gezahlt bzw. bestehen diesbezüglich Zahlungsrückstände. Weitere Auskunftquellen standen nicht zur Verfügung. Die Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes inkl. ggf. angefallener Sonderumlagen für die zu bewertende Eigentumswohnung konnte nicht ermittelt werden. Ggf. zum Zeitpunkt des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtags bestandene Wohn- bzw. Hausgeldrückstände inkl. Rückständen von ggf. angefallenen Sonderumlagen sowie sonstiger Zahlungsrückstände bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt und müssen ggf. gesondert berücksichtigt werden.

18 Siehe die jeweils gemachten Angaben unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“.

19 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumseinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

20 Siehe die jeweils gemachten Angaben unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“.

21 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumseinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

22 Siehe die jeweils gemachten Angaben unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“.

23 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumseinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Sondernutzungsrechte

(besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)

Lt. der vom Sachverständigen beim Grundbuchamt Hildburghausen eingeholter unbeglaubigte Fotokopien der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan (Notarurkunde vom 08.12.1993, UR-Nr. 2305/1993 d. Notars Sydow, Suhl und Notarurkunde vom 02.06.1994, UR-Nr. 1078/1994 d. Notars Sydow, Suhl) bestehen folgende Gegebenheiten:

- Jeder Eigentumswohnung ist ein Kfz-Stellplatz mit Sondernutzungsrecht zugeordnet.
- Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist der mit Nr. 5 im Aufteilungsplan bezeichnete Kfz-Außenstellplatz zugeordnet. (zur Lage des Stellplatzes lt. Aufteilungsplan siehe Lageplan Anlage 5.)
- Darüber hinaus sind weder der zu bewertenden Eigentumswohnung noch den anderen Eigentumswohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan wird durch den der zu bewertenden Eigentumswohnung zugeordneten Kfz-Stellplatz die Zufahrt zu dem mit Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 bezeichneten Kfz.-Stellplätzen verhindert. Darüber hinaus ist aufgrund der unter Gliederungspunkt: 3.1, Unterpunkt: „Grenzverhältnisse / Topografie des Grundstücks“ genannten Gründe der der zu bewertenden Eigentumswohnung zugeordnete Kfz.-Außenstellplatz nicht realisierbar bzw. tatsächlich nicht nutzbar. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb kein Kfz-Stellplatz berücksichtigt.

sonstige Rechte und Lasten

Beim Ortstermin und bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte etc.), besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Zweckbindefristen, Verunreinigungen von Bauteilen der baulichen Anlagen und des Bodens (z.B. Altlasten, einschließlich Kampfmittel), Altlasten- und Kampfmittelverdacht sowie auf einen Überbau. Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 19.10.2023 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass keine sonstigen Rechte und Lasten bestehen.

3.5 Beschreibung des zu bewertenden Sondereigentums so wie des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Gebäude und den Außenanlagen

3.5.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Dem Sachverständigen war nur eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich. Eine Bauakte konnte vom Sachverständigen nicht eingesehen werden. Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, mussten bei dieser Wertermittlung bezüglich des Innenraumes Annahmen getroffen bzw. wertbeeinflussende Merkmale unterstellt werden. Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen sind die vom Sachverständigen beim Grundbuchamt eingeholten Aufteilungspläne sowie die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung am Ortstermin. Die Annahmen bez. des Innenraumes sowie die Angaben zu sonstigen nicht sichtbaren Bauteilen wurden auf folgenden Grundlagen getroffen: äußerer Eindruck, übliche Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt, Angaben der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls befragten Vermieters²⁴. Soweit Annahmen getroffen werden mussten, ist dies in der Baubeschreibung benannt. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können insofern auch bei der durch eine Außenbesichtigung erkennbaren Situation Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

²⁴ Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer der drei derzeit vermieteten Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu den Befragungen siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich durch eine Außenbesichtigung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie auf Belastungen der Bauteile mit Schadstoffen bzw. Verunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

3.5.2 Fünffamilienhaus / zu bewertende Eigentumswohnung

Gebäudeart / Raumaufteilung / Raumhöhen / Wohnfläche

Gebäudeart

Das freistehende Gebäude ist in den „Hang gebaut“ und weist tlw. eine inhomogene Baukörperstruktur auf. Einzelne Gebäudebereiche weisen eine unterschiedliche Geschossigkeit auf. Lt. Teilungserklärung bzw. lt. Aufteilungsplan bestehen folgende Gegebenheiten (siehe auch Anlage 5):

- Der straßenseitige Gebäudebereich besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Kellergeschoss ist straßenseitig vollständig oberirdisch und nur von außen zugänglich.
- Der sich an den straßenseitigen Gebäudebereich hangaufwärts anschließende mittlere Gebäudebereich hat bei ansonsten gleicher Geschossigkeit wie der straßenseitige Gebäudebereich kein Kellergeschoss.
- Bei dem sich wiederum an den mittleren Gebäudebereich sich hangaufwärts anschließenden rückwärtigen Gebäudebereich sind ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Die Fußböden des Obergeschosses und des Dachgeschosses des mittleren Gebäudebereichs haben, der Topographie des Hanges folgend, das gleiche Höhenniveau wie die jeweiligen Fußböden des rückwärtigen Gebäudebereichs. In der Teilungserklärung und im Grundbuch wird dann auch das Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudebereichs üblicherweise als Obergeschoss bezeichnet.
- Die fünf Wohnungen des Gebäudes sind jeweils in sich abgeschlossen und bilden jeweils eine Sondereigentumseinheit.
- Im straßenseitigen Gebäudebereich befinden sich zwei Wohnungen. Tlw. greifen diese beiden Wohnungen leicht in den mittleren Gebäudebereich über. Die eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und die andere Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Bei den beiden Wohnungen handelt es sich um 3-Zimmerwohnungen. Beide Wohnungen werden über einen gemeinsamen Hauseingang erschlossen. Im Kellergeschoss des straßenseitigen Gebäudebereichs befinden sich fünf kleinere Kellerräume die jeweils den Wohnungen des Gebäudes durch Sondereigentum zugeordnet sind, ein gemeinschaftlicher Kellerraum, ein Heizraum und ein Öllageraum.
- Der mittlere Gebäudebereich beherbergt im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohnung. Tlw. greifen diese beiden Wohnungen leicht in den rückwärtigen Gebäudebereich über. Bei diesen zwei Wohnungen handelt es sich jeweils um 2-Zimmerwohnungen. **Die Räume im Dachgeschoss des mittleren Gebäudebereichs bilden zusammen mit dem Dachgeschoss und dem lt. Aufteilungsplan als Obergeschoss bezeichneten Geschoss des rückwärtigen Gebäudebereichs eine weitere Wohnung. Bei dieser Wohnung handelt es sich um die zu bewertende 3-Zimmerwohnung.** Die drei im mittleren und im rückwärtigen Gebäudebereich befindlichen Wohnungen werden jeweils über einen eigenen Außen- eingang erschlossen.

Der straßenseitige Gebäudebereich verfügt über eine in einem Eingangsvorbau untergebrachte Hauseingangstreppe. Die Hauseingänge der anderen Wohnungen werden entsprechend des Geländeverlauf über Außentreppen erschlossen und sind mit kleineren Vordächern versehen. An den straßenseitigen Gebäudebereich ist eine in Form eines leicht geneigten Pultdaches ausgebildete Überdachung in Holzkonstruktion angebaut. Lt. Aufteilungsplan handelt es sich hier um den Kfz-Stellplatz Nr. 2 der mit Sondernutzungsrecht einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung zugeordnet ist.

Raumaufteilung / Raumhöhen bei der zu bewertenden Wohnung

Lt. dem vorliegenden Aufteilungsplan besehen folgende Gegebenheiten:

- Die zu bewertende Wohnung verfügt im Obergeschoss über ein Zimmer, Küche, Bad mit WC sowie Flur mit angegliederter Treppe. Im Dachgeschoss sind 2 Zimmer und ein Flur untergebracht. Das eine Zimmer ist in zwei Raumteile, die durch einen schmalen Gang mit einander verbunden sind aufgeteilt. Die Grundrissgestaltung ist tlw. unzweckmäßig.
- Die lichten Raumhöhen betragen tlw. 2,38 m und tlw. 2,60 m.
- Lt. den Darstellungen in den Schnittzeichnungen besteht beim Flur des Obergeschosses ein Höhenversatz des Fußbodens um ca. eine Stufenhöhe.

Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung

Nach den in einer für die Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit durchgeführten Berechnungen des Sachverständigen beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung rd. 89 m².

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte durch den Sachverständigen auf der Grundlage der Vorschriften der Wohnflächenverordnung und der vorliegenden Aufteilungspläne in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit (vgl. Anlage). Die Übereinstimmung der zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem Aufteilungsplan konnte mangels Zugänglichkeit zur Wohnung nicht geprüft werden. Aufgrund des überschlägigen Charakters der Ermittlungen sind die Flächenangaben in diesem Gutachten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Energieausweis

Von den Parteien und der Hausverwaltung standen aus den in diesem Gutachten bereits genannten Gründen diesbezüglich keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung²⁵. Nach Angabe des befragten Vermieters der drei vermieteten Eigentumswohnungen des Gebäudes²⁶ ist kein Energieausweis vorhanden. Weitere Quellen standen diesbezüglich nicht zur Verfügung. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass kein Energieausweis vorhanden ist.

Baujahr / Modernisierungen

Von den Parteien und der Hausverwaltung standen aus den in diesem Gutachten bereits genannten Gründen keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung²⁷. Bei der zuständigen Bauaufsicht, der Gemeinde und dem Kreisarchiv konnten keine Informationen zum ursprünglichen Baujahr eingeholt werden.

Nach Angabe des befragten Vermieters der drei vermieteten Eigentumswohnungen des Gebäudes²⁸ weist das Gebäude ein Alter von über 100 Jahren auf und im Jahre 1995 erfolgte die Fertigstellung einer umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes mit dem Ziel der Schaffung von fünf in sich abgeschlossenen Wohnungen. Nach 1995 wurden lt. dem befragten Vermieter keine weiteren wesentlichen Modernisierungen mehr durchgeführt. Diese Angaben erscheinen nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks plausibel. Bekräftigt wird die Angabe zum Zeitpunkt durchgeführter Sanierungen und Modernisierungen zur Schaffung von fünf in sich abgeschlossener Wohnungen durch Ausführungen in der vorliegenden Kopie der Teilungserklärung vom 08.12.1993. Hier wird auf entsprechende laufende Arbeiten verwiesen.

25 Siehe die jeweils gemachten Angaben unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“.

26 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

27 Siehe die jeweils gemachten Angaben unter Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“.

28 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Neben den oben genannten standen keine weiteren Auskunftsquellen zur Verfügung. In diesem Gutachten wird gemäß den vorherigen Ausführungen bei dem Gebäude von Folgendem ausgegangen:

- Das Gebäude weist ein Alter von > 100 Jahren auf.
- Im Jahre 1995 erfolgte die Fertigstellung einer umfassenden Modernisierung und Sanierung.
- Nach 1995 wurden an dem Gebäude keine weiteren wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes und der Eigentumswohnung

Der mittlere und der rückwärtige Gebäudebereich haben ein gemeinsames Satteldach. Das Dach des straßenseitigen Gebäudebereichs ist als einhäutiges Satteldach (Frackdach) ausgebildet. Das gemeinsame Dach des mittleren und des rückwärtigen Gebäudebereichs bindet rechtwinklig an das Dach des straßenseitigen Bereichs an. Tlw. sind großflächige Schleppdachgauben vorhanden. Die Dächer haben eine Eindeckung aus Betondachsteinen. Hängerinnen und Fallrohre aus Kupferblech gewährleisten die Dachentwässerung. Die Fassade ist als Wärmedämmverbundsystem mit einer feinkörnigen Edelputzbeschichtung und einer Dämmstoffdicke von ca. 5 cm ausgeführt. Vermutlich handelt es sich um ein Styroporsystem. Bei den Schleppdachgauben sind die Fassaden mit Kunstschiefer versehen. Dabei handelt es sich vermutlich zumindest teilweise um Asbestfaserzementplatten. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Außenrollen sind keine vorhanden. Bei den Haustüren handelt es sich um Kunststofftüren mit Lichtausschnitten in Zweischeibenisolierverglasung. Die überdachte Treppe zum straßenseitigen Gebäudebereich ist als aufgemauerte Betonblockstufentreppe ausgebildet und mit Granitplatten belegt. Es besteht ein starker Unterhaltungsrückstand bez. des Anstrichs der Fassade. In Teilbereichen ist die Fassade auch partiell schadhaft. Ebenfalls in Teilbereichen schadhaft ist die Dachentwässerung. Die Dacheindeckung ist in Teilbereichen stark vermoost und die Schneefangbalken größtenteils verbraucht. Schäden bestehen auch an den Dachvorsprüngen der Dachgauben. Nach Angabe des Vermieters der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung des Gebäudes²⁹ erfolgt die Beheizung des Gebäudes über eine zentrale Ölheizung mit einem Niederthermperaturkessel mit witterungsgeführter Regelung und einem Öltankvolumen von ca. 2.000 l. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral über die Heizung und die Wohnungen verfügen über eine getrennte Erfassung des Strom und Wasserverbrauchs. Darüber hinaus wurde von dem Vermieter der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung mitgeteilt, dass die Wasserversorgung und die Wärmeversorgung der zu bewertenden Wohnung außer Betrieb gesetzt ist, beim Öllager die Ölauffangwanne schadhaft und einige Fenster sowie die Hauseingangstüren tlw. mit Schäden behaftet sind.

Über das vorgenannte hinaus wird auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks, der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bau- und Modernisierungszeitpunkt sowie den Angaben der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters³⁰ folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Bei den Wänden handelt es sich tlw. um Backsteinmauerwerk und tlw. um Holzfachwerk mit Ausmauerungen. Das Dach weist einen dem Modernisierungszeitpunkt (1995) entsprechenden Wärmedämmstandard auf. Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Füllung ausgebildet. Bei der Dachkonstruktionen handelt es sich um zimmermannsmäßige Holzdachstühle. Die Innentreppe ist in einfacher Art und Ausführung. Die zu bewertende Wohnung weist einen zum Modernisierungszeitpunkt 1995 üblichen mittleren Ausstattungsstandard auf. Bei der zu bewertenden Wohnung besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Kellerwände sind tlw. durchfeuchtet und es besteht auch im Kellergeschoss allgemeiner Renovierungsbedarf.

29 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei der fünf Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu der Befragung siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

30 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer der drei derzeit vermieteten Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu den Befragungen siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

3.5.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen hinterlassen einen ungepflegten Eindruck. An einigen Stellen sind Ablagerungen (z.B. Reste von Baumaterialien und Schutt) vorhanden.

Im Wesentlichen sind an Außenanlagen zu nennen:

- Versorgungsanlagen und Entwässerungsanlagen (Wasser, Elektro, Telefon, Abwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz bzw. bis zur Grundstücksgrenze)
- Fläche mit Betonpflaster vor dem Haus tlw. mit Absenkungen und Pflasterfugen mit Unkraut
(Bezüglich der Fläche vor dem Haus siehe diesbezügliche Ausführungen und Hinweise unter Gliederungspunkt 3.1, Unterpunkt: „Grenzverhältnisse / Topografie des Grundstücks“ und Gliederungspunkt 3.4, Unterpunkt: „Sondernutzungsrechte“)
- Außentreppenanlage zu den Hauseingängen des mittleren und rückwärtigen Gebäudebereichs (Betonblockstufentreppen, gepflasterte Zwischenpodeste und Hauseingangsbereiche, einfaches Stahlgeländer)
- diverse Stützwände, tlw. zum Grundstück gehörende Einfriedungsanlagen in einfacher Art und Ausführung sowie mäßigen baulichen Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

4.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach der Definition des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.2 Verfahrenswahl

Grundsätzliches

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichem Eigentum sind untrennbar mit einander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 6 Abs. 1 Satz 1) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (vgl. § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV beschriebenen Verfahren gehen von folgenden Grundüberlegungen aus: Das Verfahrensergebnis ist beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV) mittels einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen und / oder aus geeigneten Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichsfaktoren, beim Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV über eine Renditeberechnung und beim Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten zu ermitteln.

Hinweis:

Ziel aller drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) ist es, ein Ergebnis zu liefern, das nach Möglichkeit dem Verkehrswert entspricht. Grundsätzlich liefern alle drei Verfahren gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie für die Ableitung der jeweiligen verfahrensspezifischen erforderlichen Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen zur Verfügung standen.

Verfahrenswahl im vorliegenden Fall

Ertragswerterfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Eigentumswohnungen an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen oftmals auch als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern. Für die Durchführung des Ertragswertverfahrens steht im vorliegenden Fall auch die geeignetste Datengrundlage zur Verfügung.

Sachwertverfahren

In der Regel ist es problematisch, die Substanz von Räumen im Sondereigentum hinreichend genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Dies gilt im besonderen Maße bei Objekten mit einer inhomogenen Baukörperstruktur wie im vorliegenden Fall. Zudem macht die Anwendung des Sachwertverfahrens im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen keinen Sinn. Örtliche Untersuchungen bei Eigentumswohnungen zur Quantifizierung des bei Anwendung des Sachwertverfahrens benötigten Sachwertfaktors wurden durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht durchgeführt. Entsprechende Untersuchungen für den örtlichen Grundstücksmarkt oder vergleichbaren Lagen und Marktsituationen stehen auch aus anderen Quellen nicht zur Verfügung. Die vereinzelt in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur gemachten allgemeinen durchschnittlichen Angaben weisen große Spannbreiten auf und sind zu undifferenziert um mit hinreichender Genauigkeit Aussagen für den örtlichen Grundstücksmarkt treffen zu können.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt insbesondere folgendes voraus:

- 1) Es muss eine hinreichende Anzahl realisierter Kaufpreise die bezüglich der Merkmale des Grundstücks und bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse hinreichend mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen und/oder hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren³¹ des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung stehen.
- 2) Bei im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit bestehenden wertbeeinflussenden Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Vergleichsgrundstück bzw. von den Grundstücksmerkmalen auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht, müssen geeignete Daten (insbesondere Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) für eine entsprechende Anpassung der Vergleichskaufpreise bzw. der Vergleichsfaktoren zur Verfügung stehen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Fünffamilienhaus mit Dorflage. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit dörflichen Lagen sind in der Region allgemein selten. Geschosswohnungsbau und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich in der Region meist in städtischen Lagen. Auch im vorliegenden Fall steht keine hinreichende Anzahl an Kaufpreisen des örtlichen Grundstücksmarktes für die unmittelbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Verfügung. Vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen sind auch nicht vorhanden. Die unmittelbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist somit im vorliegenden Fall nicht möglich.

Verfügbar ist jedoch der sogenannte „Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung“. Der „Sprengnetter Vergleichspreis“ ist ein von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH auf der Grundlage von überregionalen Auswertungen von Kaufpreisen aus ganz Deutschland und mittels Anpassungsfaktoren abgeleiteter Vergleichspreis. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von ggf. verfügbaren Kaufpreisen. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt über Anpassungsfaktoren für die Objekteigenschaften. Der Vergleichspreis kann über das Sprengnetter Marktdatenportal³² kostenpflichtig abgerufen werden. Es bietet sich an, mittels dieses Vergleichspreises eine größenordnungsmäßige Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswerts durchzuführen. Für eine darüber hinausgehende Verwendung des „Sprengnetter Vergleichspreises“ zur Ermittlung des Verkehrswertes ist dieser zu undifferenziert und zu wenig abgesichert.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass im vorliegendem Fall das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern wird der **Verkehrswert** im vorliegendem Fall **mittels Ertragswertverfahren ermittelt**. Der zur Verfügung stehende „Sprengnetter Vergleichspreis“ wird zur größenordnungsmäßigen Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswerts herangezogen.

31 Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV.) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Geeignete Bezugseinheiten sind insbesondere der marktüblich erzielbare Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen – oder Raumeinheit der bauliche Anlagen (Gebädefaktor).

32 Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) basiert auf den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Bewertungsobjekt. Zur Ermittlung des Ertragswerts sind in der ImmoWertV drei Verfahrensvarianten beschrieben. Die drei Verfahrensvarianten fußen alle auf der Überlegung, dass der dem Eigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Bewertungsobjekt die Verzinsung des Werts des Bewertungsobjektes darstellt. Die drei in der ImmoWertV beschriebenen Vorgehensweisen führen bei sachgerechter Anwendung bei dem selben Informationsstand zum selben Ergebnis. Bei dieser Wertermittlung wird aus Gründen der zur Verfügung stehenden Daten und der hohen Nachvollziehbarkeit das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Der Ertragswert ergibt sich nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren aus der Summe des Bodenwertes und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ggf. bestehender besonderer objektspezifischer Merkmale. Die sich nach den Regelungen der ImmoWertV ergebende konkrete Systematik des allgemeinen Ertragswertverfahrens kann der nachfolgenden Ertragswertkalkulation entnommen werden. Im Nachfolgenden wird aus Gründen der Übersichtlichkeit zunächst die komplette Ertragswertkalkulation mit den gewählten Wertermittlungsansätzen durchgeführt. Die einzelnen Wertermittlungsansätze sind Grau hinterlegt und werden dann im Anschluss erläutert.

4.3.2 Ertragswertkalkulation

(A) Rohertrag						
Bezeichnung Gebäude bzw. bauliche Anlage	Mieteinheit/ Mietobjekt	Wohnfläche rd. (m²)	Anzahl Stck.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Fünffamilienhaus	Dreizimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss im rückwärtigen und mittleren Gebäudebereich nebst Kellerraum jeweils mit Nr. V im Aufteilungsplan bezeichnet	89,0		4,25	378,25	4.539,00
Summe		89,0			378,25	4.539,00

jährlicher Rohertrag insgesamt (Übertrag) (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.539,00 €
--	-------------------

jährlicher Rohertrag insgesamt (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.539,00 €
(B) Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (siehe Einzelaufstellung)	-	1.704,28 €
jährlicher Reinertrag	=	2.834,72 €
Reinertragsanteil des Bodens bei		
(C) objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: 2,7 % und		
(D) anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung: 1.770,00 €		
2,7 % von 1.770,00 € (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) <i>Der Reinertragsanteil des Grund und Bodens (Bodenwertverzinsungsbetrag) stellt die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar. (Grund und Boden gilt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen grundsätzlich als unvergänglich.)</i>	-	47,79 €
jährlicher Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.786,93 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei		
(C) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz: 2,7 % und		
(E) Restnutzungsdauer: 26 Jahre	x	18,51
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen <i>Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des jährlichen Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Barwertfaktors gemäß § 34 ImmoWertV ermittelt. Der Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) entspricht dem Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist demgemäß der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus den baulichen und sonstigen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer erzielbaren jährlichen Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.</i>	=	51.586,07 €
(D) anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	1.770,00 €
vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	=	53.356,07 €
(F) marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	=	53.356,07 €
(G) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände (siehe Einzelaufstellung)	+	- 12.500,00 €
Ertragswert des Bewertungsgrundstücks:	= rd.	40.856,07 € 41.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zu den Wertermittlungsansätzen

(A) Rohertrag

Allgemeine Erläuterungen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Objektes (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung des Objektes vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein einfacher Mietspiegel i.S.d. § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB oder sonstige amtliche Mietinformationen liegen für Schleusingen und seine Ortsteile nicht vor.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Grundlage von für diese Bewertung recherchierten und aus durchgeführten Bewertungen dem Sachverständigen bekannten Vergleichsmieten, der im IVD-Preisspiegel Thüringen 2022/2023³³ angegebenen Mietpreise und einer Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal³⁴ zur marktüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung erforderlicher mietwertbeeinflussender Anpassungen, wie zum Beispiel der Größe und zweckmäßigkeit des Grundrisse der Wohnung, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Anmerkung zur Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal

Lt. Angabe in den abgerufenen Dokument bestehen folgende Gegebenheiten:

Im Sprengnetter- Marktdatenportal wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete „auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 587784 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023“

zum Ansatz gebrachte Wohnfläche

Siehe die zur Wohnfläche gemachten Ausführungen unter Gliederungspunkt 3.5.2, Unterpunkt: „Gebäudeart / Raumaufteilung / Raumhöhe / Wohnfläche“.

³³ Preisspiegel Thüringen 2022/23, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main

³⁴ Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

(B) Bewirtschaftungskosten

Allgemeine Erläuterungen

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Nach ImmoWertV gehören zu den Bewirtschaftungskosten: die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Objekte (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Bei dieser Wertermittlung wurden die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage der Bewirtschaftungskostenansätze der ImmoWertV, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) i.V.m. den in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023, Kapitel 3.05). für die entsprechende Objektart veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bestimmt.

Einzelaufstellung

Verwaltungskosten	Eigentumswohnung 412,00 €/Wohnung x 1 Wohnungen =	412,00 €/Jahr	412,00 €/Jahr
	insgesamt	412,00 €/Jahr	
Instandhaltungskosten	Eigentumswohnung 13,50 €/m² (Wohnfläche) x 89.0 m² =	1.201,50 €/Jahr	1.201,50 €/Jahr
	insgesamt	1.201,50 €/Jahr	
	Bezüglich der Wohnfläche siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 7.3.3, Unterpunkt: „Rohertrag“		
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag 2 % von 4.539,00 € =	90,78 €/Jahr	90,78 €/Jahr
	insgesamt	90,78 €/Jahr	
Betriebskosten	Die Betriebskosten werden vollständig vom Mieter getragen und dürfen deshalb im vorliegenden Fall insgesamt nicht berücksichtigt werden.		0,00 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten insgesamt (Anteil des Vermieters):			1.704,28 €/Jahr

(C) objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Allgemeine Erläuterungen

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs.2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden.

Da weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wurde der zur Erzielung eines marktkonformen Ergebnisses benötigte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- des lage- und objektabhängigen „Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes“ aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal³⁵ unter Hinzuziehung
- eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Ableitungen)

bestimmt und angesetzt.

In der Region wird bei Eigentumswohnungen vom Sachverständigen der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz regelmäßig auf der Grundlage des „Sprengnetter- Liegenschaftszinssatzes bestimmt. Auf Basis dieser Ableitungen wurden bisher die marktkonformsten Ergebnisse erzielt. Die eigenen örtlichen Erfahrungswerte werden insbesondere zur Überprüfung der Anwendbarkeit und ggf. für eine notwendige Anpassung des „Sprengnetter- Liegenschaftszinssatzes“ herangezogen.

Der „Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz“ ist ein von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH auf der Grundlage des in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sinzig 2023, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Wohnfläche der Wohnung und der Anzahl der Wohnungen im Gebäude, lage- und stichtagsbezogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz. Die regionale Anpassung erfolgt durch von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH abgeleiteter regionaler Korrekturfaktoren. Er kann über das Sprengnetter Marktdatenportal³⁶ kostenpflichtig abgerufen werden.

Der für die zu bewertende Eigentumswohnung im Sprengnetter-Marktdatenportal³⁷ abgerufene lage- und objektabhängige Liegenschaftszinssatz beträgt rd. 2,7 %. Lt. Angabe in den abgerufenen Dokument wurde der Sprengnetter- Liegenschaftszinssatz mittel Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Der Marktdatenstichtag ist lt. Angabe der 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023. Der Marktdatenstichtag ist zeitnah zum Wertermittlungstichtag. Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die eine Korrektur des „Sprengnetter- Liegenschaftszinssatzes“ zur Heranführung an den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erforderlich machen, sind nicht feststellbar. Der Bewertung wird somit ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,7 % zu Grunde gelegt.

35 Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

36 Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

37 Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

(D) anteiliger Bodenwert

Allgemeine Erläuterungen

Der Bodenwert ist innerhalb der Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei können anstelle oder ergänzend zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit ggf. bestehenden wertrelevanten Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes von den Vergleichsgrundstücken bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück, aber auch Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde müssen bei der Bodenwertermittlung durch entsprechende Anpassungen der Vergleichskaufpreise bzw. des Bodenrichtwertes berücksichtigt werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Ermittlung des Bodenwerts für das Gesamtgrundstück

Entwicklungszustand (i.S.d. § 3 ImmoWertV)

Ausgehend von der in diesem Gutachten beschriebenen Erschließungssituation, der Lage des zu bewertenden Grundstücks zu den städtebaulich genutzten Grundstücken, der Eigenart der näheren Umgebung sowie den Auskünften des Bauamtes der Stadt bezüglich des Planungsrechtes wird vom Sachverständigen das Bewertungsgrundstück als baureifes Land eingestuft. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter Bodenrichtwert vor. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert wurden bezüglich seiner relativen Richtigkeit und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt 17 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:³⁸:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Bauweise	=	offen
Fläche	=	500 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz

38 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2024, URL: <https://thueringenviwer.thueringen.de/thviewer/boris.html>; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Anpassung des Bodenrichtwertes an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

Bodenrichtwert		17,00
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Anpassung an die allgemeinen Bodenwertverhältnisse		
Richtwertstichtag: 01.01.2022 / Wertermittlungsstichtag: 01.11.2023 Die in dem Zeitraum zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag in der Örtlichkeit aufgetretene allgemeine Bodenwerterhöhung wird mit einem Zuschlag von 5 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 1,05) berücksichtigt.	x	1,05
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	17,85 €/m²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Topografie Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Der größte Teil der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone hat nur eine leichte bis mittlere Hanglage. Hierdurch sind bei dem Bewertungsgrundstück gegenüber dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone Nachteile wie insbesondere Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten und bei der Bewirtschaftung bedingt. Dieser Nachteil wird durch einen Abschlag von 10 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 0,90) berücksichtigt.	x	0,90
Erschließung Das Bewertungsgrundstück wird durch eine schmale Straße in schlechtem und tlw. sehr schlechten baulichen Zustand erschlossen. Die meisten Grundstücke in der Bodenrichtwertzone weisen eine nicht unwesentlich bessere Erschließung auf. Die bei dem Bewertungsgrundstück gegenüber dem Durchschnitt aller Grundstücke der Bodenrichtwertzone bestehende schlechtere Erschließungssituation wird mit einem Abschlag von 5 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 0,95) berücksichtigt.	x	0,95
Sonstige wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	15,26 €/m²

Die zur Anpassung des Bodenrichtwertes angesetzten Umrechnungsfaktoren wurden auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der in Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023, Kapitel 3.10 und der in Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage, S. 954 Rn 236 ff. mitgeteilten Erfahrungswerte sowie
 - eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Auswertungen)
- bestimmt.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		15,26 €/m ²
Fläche	x	500 m ²
Bodenwert des Grundstücks	=	7.630,00 €
	rd.	7.630,00 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des zu bewertenden Wohnungseigentums

Der dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichem Eigentum (ME) entspricht ungefähr der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Grundstück. Zur Ermittlung des anteiligen Bodenwert wird insofern der Miteigentumsanteil herangezogen.

Bodenwert des Grundstücks		7.630,00 €/m ²
Miteigentumsanteil	x	232 / 1.000
anteiliger Bodenwert des zu bewertenden Wohnungseigentums	=	1.770,16 €
	rd.	1.770,00 €

(E) Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei nicht wesentlich modernisierten Objekten wird als Grundlage bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer i.d.R. die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag herangezogen. Eine umfassende Sanierung und Modernisierung führt zu einer „Verjüngung“ des Gebäudes. Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer von umfassend sanierten und modernisierten Gebäuden wird i.d.R. die Differenz aus der üblichen „Gesamtnutzungsdauer“ und einem der „Verjüngung“ entsprechenden „fiktiven Alter“ zugrunde gelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im Jahre 1995 umfassend saniert und modernisiert wurde.

Zur differenzierten Bestimmung der Restnutzungsdauer wird im Nachfolgenden das in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023, Kapitel 3.02.4 beschriebene Ermittlungsmodell angewendet.

Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Bei den bei dieser Ertragswertermittlung herangezogenen Liegenschaftszinssatz Ableitungen³⁹ zur Bestimmung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes wurde die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit von dem Gebäudestandard i.S.d. Gebäudestandardstufen der NHK 2010 (ImmoWertV) zum Ansatz gebracht.

³⁹ Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz: Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

Folgende Modellansätze liegen den Ableitungen zu Grunde:

- Standardstufe 1*: 60 Jahre
- Standardstufe 2*: 65 Jahre
- Standardstufe 3: 70 Jahre
- Standardstufe 4: 75 Jahre
- Standardstufe 5: 80 Jahre

* Die NHK - 2010 enthalten für Mehrfamilienhäuser nur Beschreibungen für die Gebäudestandardstufen 3 bis 5. Bei den bei dieser Ertragswertermittlung herangezogenen Liegenschaftszinssatzableitungen wurden für die Standardstufen 1 und 2 die Gebäudestandardbeschreibungen der NHK- 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude einschließlich der zu bewertenden Wohnung einen zum Modernisierungs- und Sanierungszeitpunkt 1995 üblichen mittleren Ausstattungsstandard bzw. einen zwischen den Gebäudestandardstufen 2 und 3 liegenden Standard aufweist, so dass im vorliegenden Fall der Ansatz von einer Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 67 Jahren als angemessen erscheint.

„Fiktives Alter“ des Gebäudes auf Grund der umfassender Sanierung und Modernisierung im Jahre 1995:

Ausgehend von ca. 20 % erhalten gebliebenen Bauteilen wird das „fiktive Alter im Jahr der umfassenden Sanierung und Modernisierung wie folgt abgeschätzt:

20 % von 67 Jahren Gesamtnutzungsdauer = 13,4 Jahre rd. 13 Jahre

Damit ergibt sich ein „fiktives Alter des Gebäudes im Jahr des Wertermittlungsstichtages“ von:
fiktives Alter im Jahr der Sanierung und Modernisierung + [Jahr Wertermittlungsstichtag - Jahr der Sanierung und Modernisierung]
13 Jahre + [2023 - 1995] = 13 Jahre + 28 Jahre = 41 Jahre.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

übliche Gesamtnutzungsdauer - „fiktives Alter des Gebäudes im Jahr des Wertermittlungsstichtages“
67 Jahre - 41 Jahre = 26 Jahre

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der schematisch ermittelten Restnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Für das zu bewertende Gebäude wird bei dieser Ertragswertermittlung deshalb eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren zugrunde gelegt.

(F) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der marktüblichen Erträge und der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall sind die allgemeinen Wertverhältnisse abschließend beim Ansatz der marktüblichen Erträge und beim Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

(G) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und Baumängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bis zum vorläufigen Ertragswert bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks sowie den Angaben der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters⁴⁰ vermutet werden.

Wertminderung durch Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände

Die Wertminderung aufgrund der in der Beschreibung des Wohnungseigentums aufgeführten Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände inkl. der aufgeführten Unzulänglichkeiten bei den Außenanlagen (Gliederungspunkt 3.5.2, Unterpunkt: „Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes und der Eigentumswohnung“ und Gliederungspunkt 3.5.2) wird unter Berücksichtigung des Umstandes das keine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum gebildet wurde wie folgt geschätzt:

Wertminderung	
140,00 €/m ² (Wohnfläche) x 89,00 m ² = 12.460,00 €	rd. 12.500,00 €

Für die Quantifizierung der Wertminderung wurden unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes und der örtlichen Verhältnisse die Tabellenwerke in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023, Kapitel 3.02.2 i.v.m. den örtlichen Erfahrungswerten des Sachverständigen herangezogen.

Bezüglich der zum Ansatz gebrachten Wohnfläche siehe diesbezügliche Ausführungen in diesem Abschnitt unter (A) Rohertrag.

Hinweise

Der quantifizierte Wertermittlungsansatz bezieht sich auf einen Zustand der den bis zum vorläufigen Ertragswert zum Ansatz gebrachten Wertermittlungsansätzen entspricht. Die Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden in dem Maße berücksichtigt, wie dies erfahrungsgemäß dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. D.h. die Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden in dem Umfang wertmindernd berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung i.d.R. einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen i.d.R. durchsetzen kann. Aus den vorgenannten Gründen entspricht der Wertermittlungsansatz nicht den Kosten, welche für eine Beseitigung der in den Beschreibungen der baulichen Anlagen aufgeführten Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückständen aufzuwenden wären. Die diesbezüglichen Kosten sind höher.

⁴⁰ Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer der drei derzeit vermieteten Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu den Befragungen siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen:

Im Rahmen eines Verkehrs- bzw. Marktwertgutachtens kann ohne weitere Untersuchungen der Werteinfluss von Bauschäden und Baumängeln etc. i.d.R. nur überschlägig geschätzt werden, da

- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine differenzierte Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die zusätzliche Beauftragung eines Bauschadengutachtens notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund des bei der Ortsbesichtigung offensichtlich Erkennbaren und des für die nicht zugänglichen Bereich vermuteten Zustandes ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 und der HOAI angesetzt sind.

4.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswerts

Wie bereits unter Gliederungspunkt 4.2 Verfahrenswahl ausgeführt bietet es sich an, den ermittelten Ertragswert mit dem sogenannten „Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung“ auf größenordnungsmäßige Plausibilität zu überprüfen.

Der „Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung“ kann über das Sprengnetter Marktdaten Portal kostenpflichtig abgerufen werden.

Für den Abruf ist die Angabe folgender Parameter erforderlich:

- Objektadresse
- Baujahr
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt
- Geschosslage
- Wohnfläche
- Ausstattung
- Modernisierungsgrad
- durchschnittliches Bodenwertniveau in der Lage des Bewertungsobjekts
- Sondernutzungsrecht am Garten ja/nein
- Aufzug vorhanden ja/nein

Der für die Parameter der zu bewertenden Eigentumswohnung im Sprengnetter-Marktdatenportal⁴¹ abgerufene Vergleichspreis beträgt 658 €/m² Wohnfläche. Lt. Angabe in den abgerufenen Dokument wurde der v.g. an das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichskaufpreis mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 15 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wurde für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und dann durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

⁴¹ Sprengnetter (Hrsg.): Kostenpflichtige Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler; Abruf vom 20.02.2024

Mit dem „Sprengnetter Vergleichspreis“ ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung der Vergleichswert überschlägig wie folgt:

„Sprengnetter Vergleichspreis“		658,00 €/m²
Wohnfläche der Eigentumswohnung Hinweis zur Wohnfläche: (Siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 4.3.3, Unterpunkt: „(A) Rohertrag“).	x	89,00 m²
vorläufiger Vergleichswert der Eigentumswohnung (überschlägig)	=	58.562,00 €
besondere objektspezifische Merkmale Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände Hinweis: Siehe diesbezügliche Ausführungen bei der Ertragswertermittlung (Gliederungspunkt 4.3.3, Unterpunkt: „(F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“	+	- 12.500,00 €
Vergleichswert der Eigentumswohnung (überschlägig)	=	46.062,00 €
	rd.	46.000,00 €

Der „Sprengnetter Vergleichspreis“ bezieht sich auf ein Standardobjekt. Die im vorliegenden Fall bestehende Wertminderung auf Grund der Besonderheit einer tlw. unzweckmäßigen Grundrissgestaltung ist bei dem überschlägig ermittelten Vergleichswert noch nicht mit erfasst. Bereits ohne Berücksichtigung dieser Wertminderung weicht der mittels „Sprengnetter-Vergleichspreis“ überschlägig ermittelte Vergleichswert nur um ca. 12 % von dem ermittelten Ertragswert (41.000,00 €) ab, womit der ermittelte Ertragswert in seiner Größenordnung bestätigt wird.

4.5 Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

Unter Gliederungspunkt 4.2 Verfahrenswahl wurde erläutert, dass im vorliegendem Fall der Verkehrswert der Eigentumswohnung am zutreffendsten (sinnvollsten) mit dem Ertragswertverfahren ermittelt werden kann (Orientierung am gewöhnlichem Geschäftsverkehr, Verfügbarkeit erforderlicher Daten).

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag mit rd. 41.000,00 € ermittelt. Durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert wurde der Ertragswert in seiner Größenordnung bestätigt.

Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Ertragswert als Verkehrswert übernommen werden.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Schleusingerneuendorf, Blatt 904, Bestandsverzeichnis Lfd.Nr. 1 eingetragenem 232/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Fünffamilienhaus bebauten Grundstück

- Objektadresse: Querbachsiedlung 4, 98553 Schleusingen, OT Schleusingerneuendorf

- Gemarkung: Schleusingerneuendorf; Flur: 12, Flurstück: 52/30, Grundstücksgröße 500 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Freien mit Nr. V bzw. 5 laut Aufteilungsplan bezeichnet wird auf der Basis der im Gutachten genannten Grundlagen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.11.2023 geschätzt mit:

41.000,00 €

(in Worten: einundvierzigtausend Euro)

bzw. rd. 460,50 €/m² (Wohnfläche)

5 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde

- Verdacht auf ökologische Altlasten: Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 19.10.2023 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformativsystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.
- Verwalter / Nachweis der Verwalterbestellung: Die Kontaktdaten des von den befragten Personen benannten Verwalters werden aus Datenschutzgründen nicht in diesem Gutachten angegeben. Sie wurden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben übermittelt. Ein Nachweis einer Verwalterbestellung konnte nicht eingeholt werden⁴².
- Höhe des Wohngeldes: Die Höhe des Wohngeldes konnte nicht ermittelt werden⁴³.
- Mieter und Pächter⁴⁴: Nach Angabe der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters⁴⁵ ist die zu bewertende Wohnung seit ca. 2019 leerstehend. Nach dem gewonnen äußeren Eindruck wird der Leerstand der Wohnung bestätigt.
- Wohnpreisbindung: Hinweise auf eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ergaben sich bei den Recherchen zu dem Bewertungsobjekten nicht³.
- Nach Angabe der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters⁴ sowie nach den von bei der Außenbesichtigung gewonnen äußeren Eindruck ist kein Gewerbebetrieb vorhanden³.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht vom Sachverständigen geschätzt wurden / Zubehör: Der Zugang zum Innenraum war nicht gegeben. Bei der Außenbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. werthaltiges Zubehör³.
- Energieausweis bzw. Energiepass im Sinn des GEG: Ein ggf. vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass konnte nicht eingeholt werden³.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde mit Schreiben vom 14.12.2022 mitgeteilt das der Behörde keine Bauauflagen bzw. bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt sind. Lt. schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Schleusingen vom 14.11.2023 sind auch dieser Behörde keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- Verdacht auf Hausschwamm: Bei der Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes ergaben sich keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm.

42 Die Einholung des Nachweises der Verwalterbestellung war aus den in diesem Gutachten unter Gliederungspunkt: 1, Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“ genannten Gründen nicht möglich.

43 Die Höhe des Wohngeldes konnte aus den in diesem Gutachten unter Gliederungspunkt: 3.4., Unterpunkt: „Wohn- bzw. Hausgeld...“ genannten Gründen nicht ermittelt werden.

44 Von den Parteien und der Hausverwaltung konnten aus den unter Gliederungspunkt: 1., Unterpunkt: „Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen“ genannten Angaben keine Informationen und Unterlagen eingeholt werden.“

45 Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer der drei derzeit vermieteten Wohnungseigentumeinheiten des Fünffamilienhauses. Ergänzende Angabe zu den Befragungen siehe Gliederungspunkt: 1. Allgemeine Angaben, Unterpunkt: Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

6 Schlusserklärung

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Eisfeld, den 27.02.2024




Jens-Uwe Bandekow
Dipl.-Ing.(FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Architekt

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch der vorliegenden Wertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

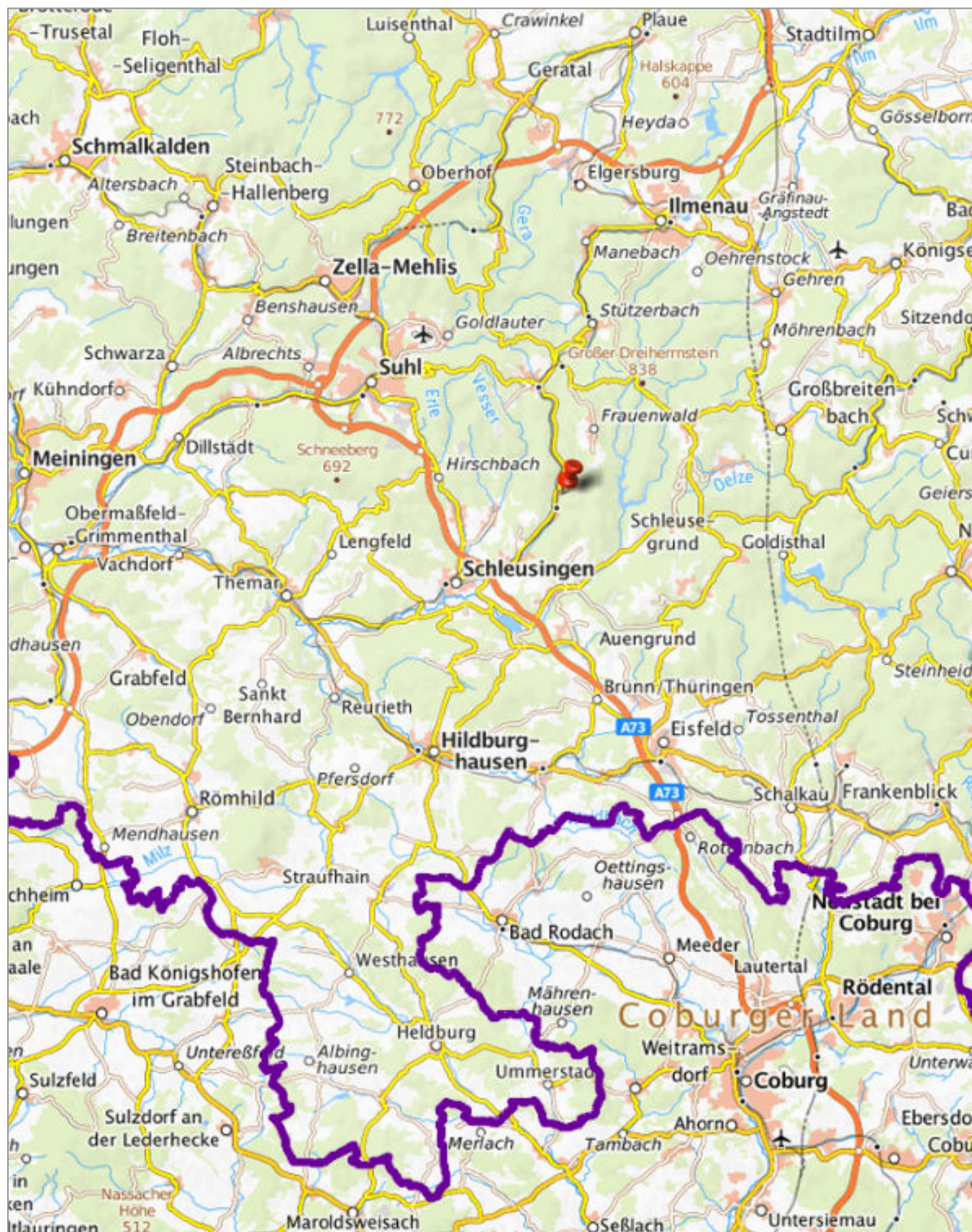
Verwendete Literatur / Internetquellen

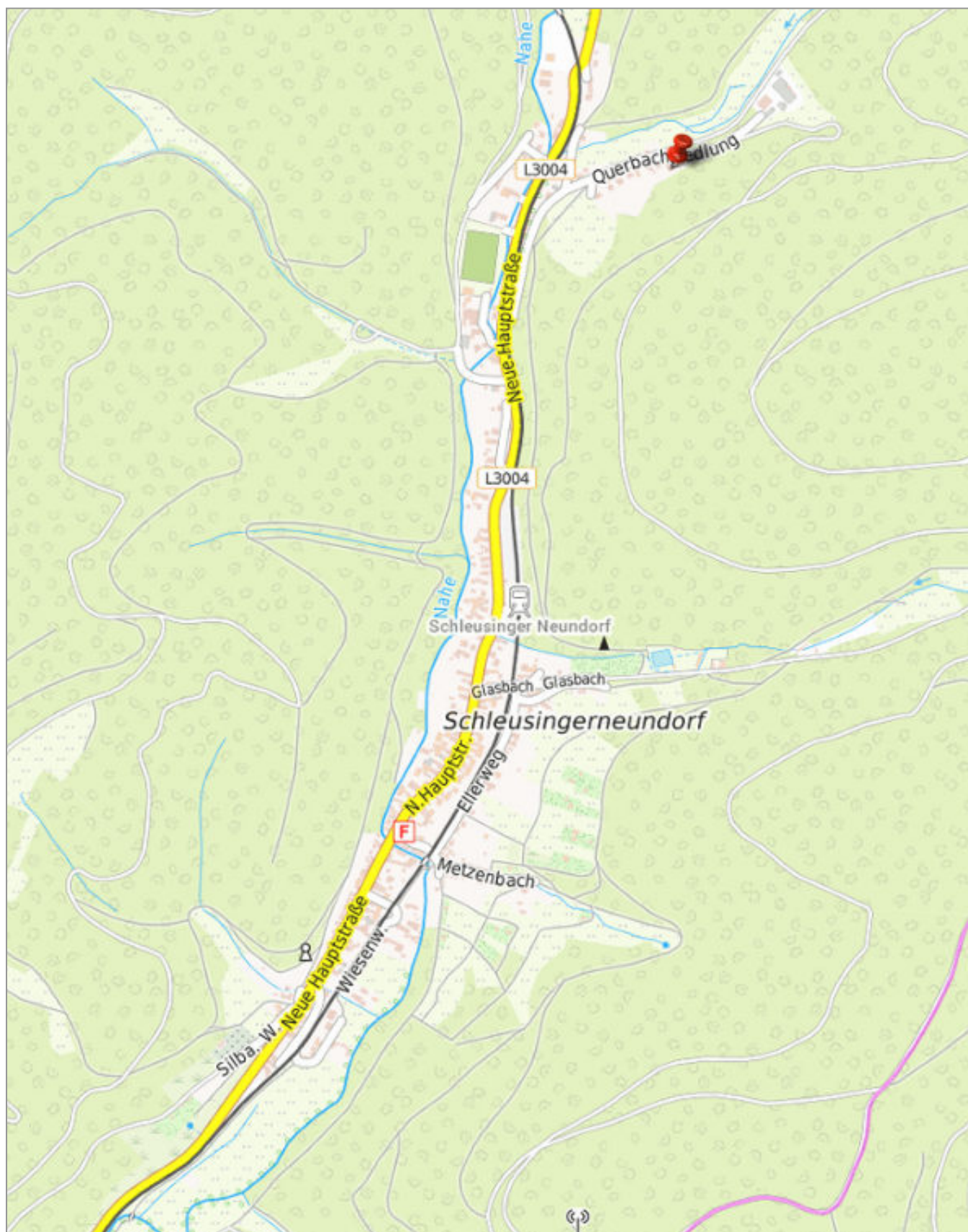
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, 2023
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998
- Sommer / Kröll / Haack: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung, Haufe- Verlag 2023
- Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022
- IVD- Preisspiegel Thüringen 2022/2023: Preisspiegel Thüringen 2021/2022, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main
- MB Research: Kaufkraft 2022; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Bodenrichtwert- Informationssystem Boris- TH; URL: <http://www.bodenrichtwerte-th.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer, URL: <https://thueringenviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Wikipedia, Die freie Enzyklopedie, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2023, © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

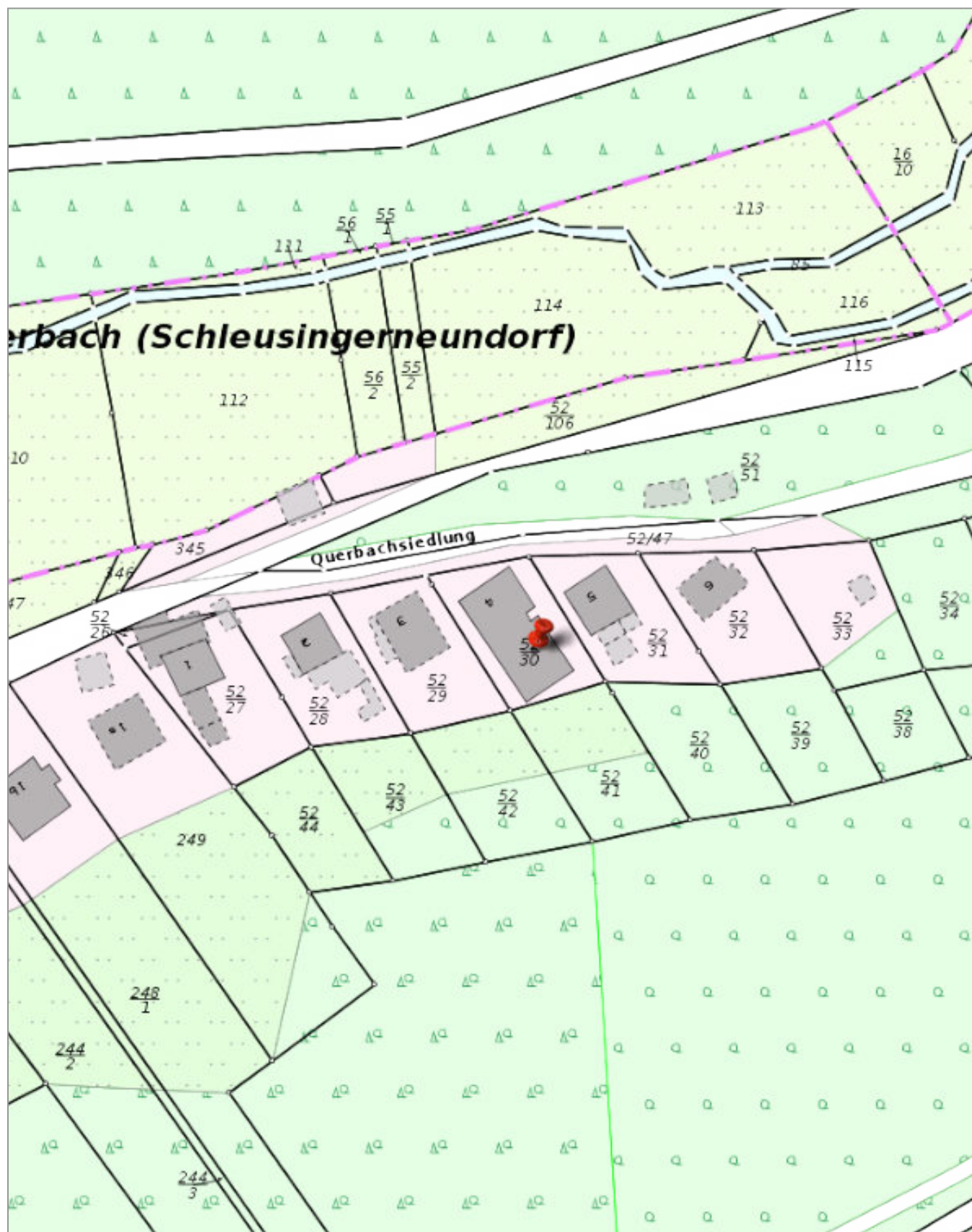
8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte* mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)	
Anlage 2	Ortsplan* (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)	
Anlage 3	a)	Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, (1 Seite)
	b)	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts; (1 Seite)
Anlage 4	Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Ortsbesichtigung, (5 Seiten)	
Anlage 5	Vom Sachverständigen beim Grundbuchamt eingeholte die zu bewertende Eigentumswohnung betreffenden Auszüge aus dem Aufteilungsplan als verkleinerte Kopien ohne Maßstabsangabe, (10 Seiten)	
Anlage 6	Vom Sachverständigen in einer für die Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf der Grundlage des Aufteilungsplans durchgeführte Wohnflächenberechnung für die Eigentumswohnung, (2 Seite)	

* Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Thüringen Viewer; Geoproxy Kartenauszug, © GDI-Th-2023, URL: <https://thuringenviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, "Datenlizenz Deutschland Namensnennung – Version 2.0")







Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



Fünffamilienhaus



Ansicht des Fünffamilienhauses von der Straße aus nordwestlicher Richtung

zu bewertende Eigentumswohnung



Ansicht des Fünffamilienhauses von der Straße aus nordwestlicher Richtung



Straßenzug im Bereich des Bewertungsobjektes (Blick aus westlicher Richtung)



Ansicht von der Straße aus nordwestlicher Richtung

Fünffamilienhaus



Ansicht von der Grundstückszufahrt aus nördlicher Richtung

Stützmauer und ein Teil der gepflasterten Fläche nicht auf dem Grundstück.



gepflasterte Fläche vor dem Haus

zu bewertende Wohnung



Ansicht von der Grundstückszufahrt aus nordwestlicher Richtung

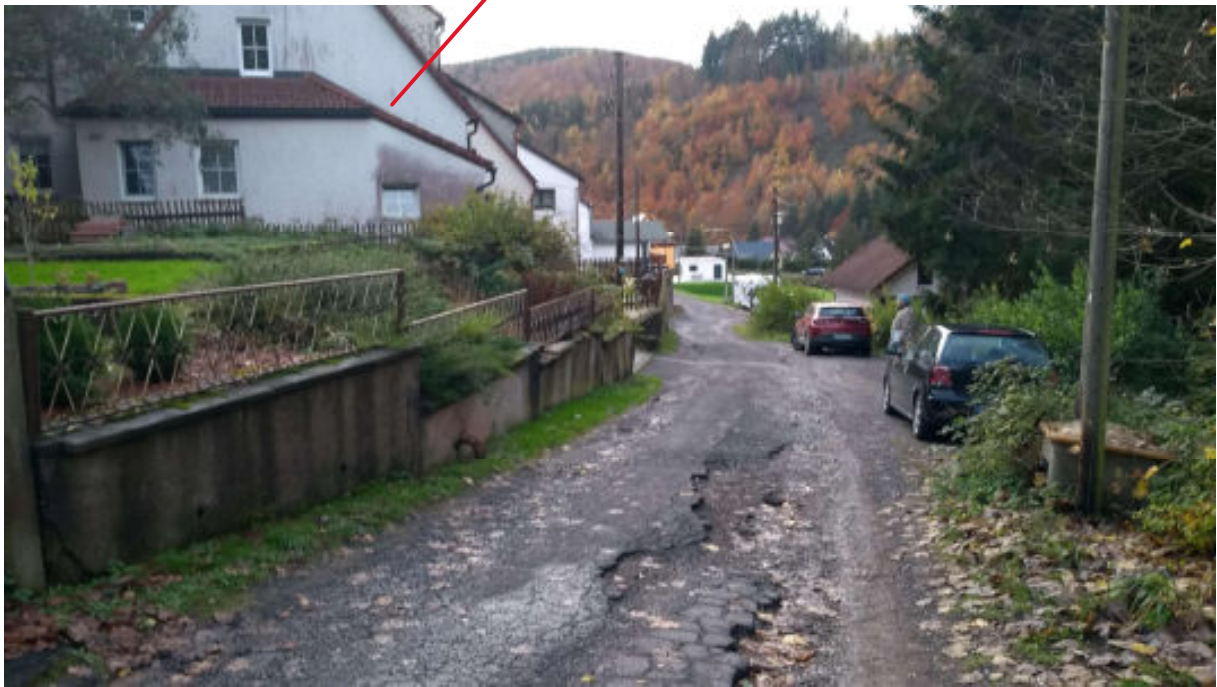


Außentreppen zum Eingang
der zu bewertenden Wohnung



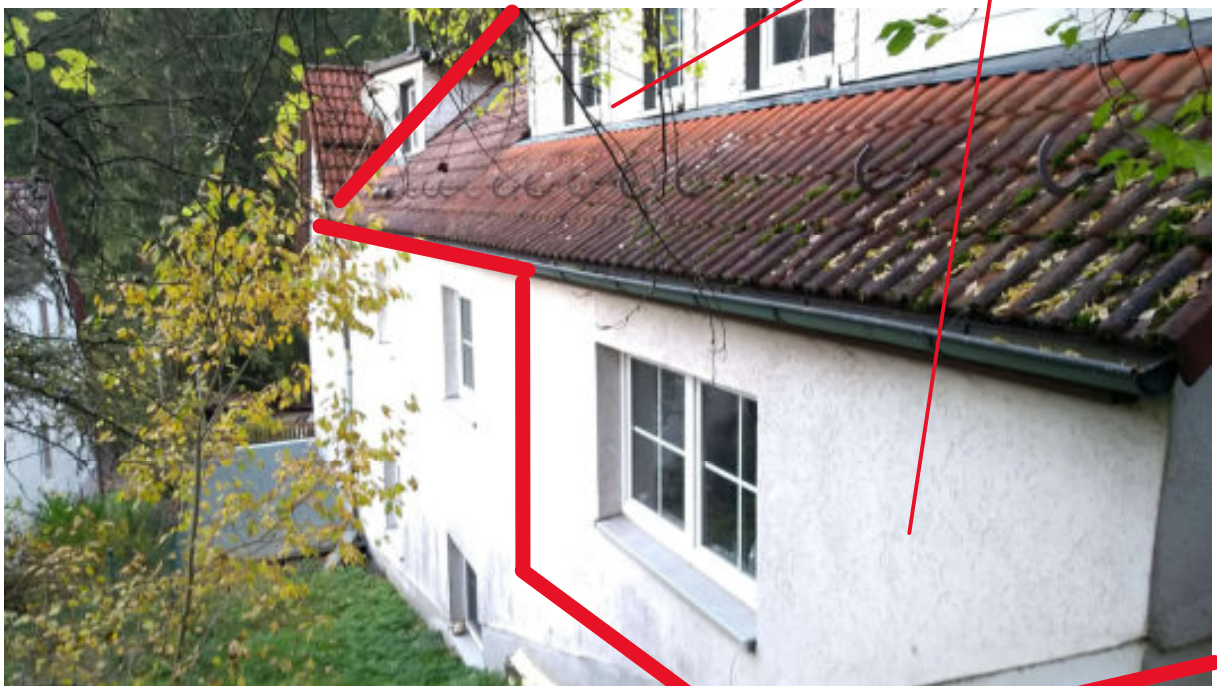
Außeneingang zu der zu bewertenden Wohnung

Fünffamilienhaus

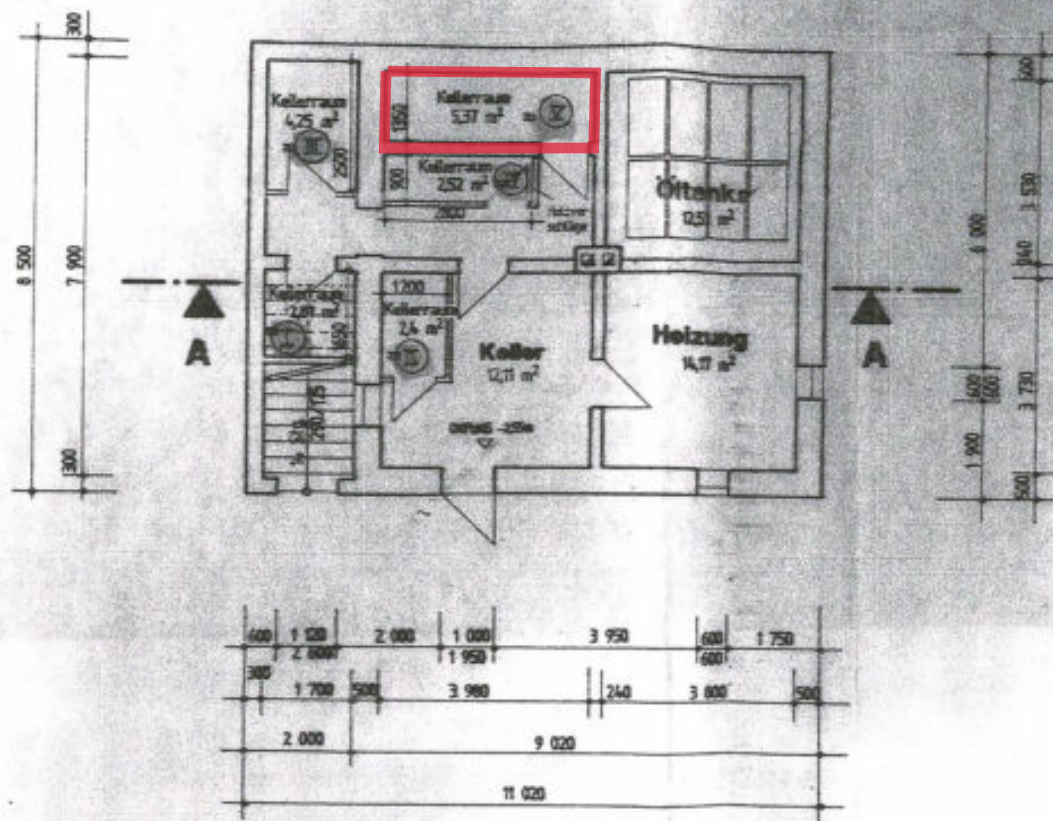


Straßenzug im Bereich des Bewertungsobjektes, Blick aus nordöstlicher Richtung

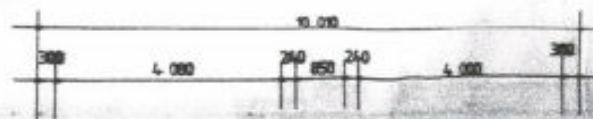
zu bewertende Wohnung

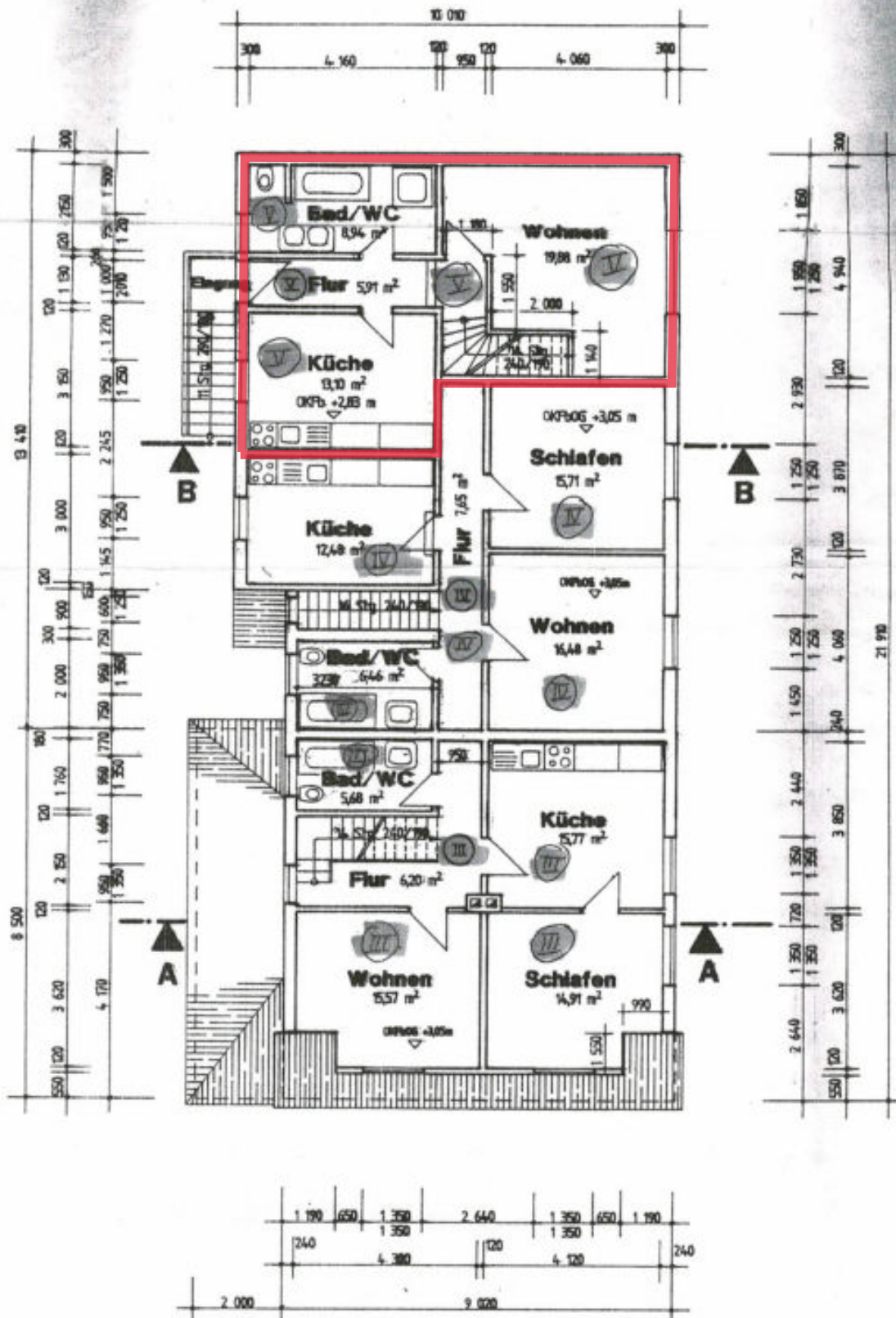


Ansicht vom Grundstück aus südlicher Richtung

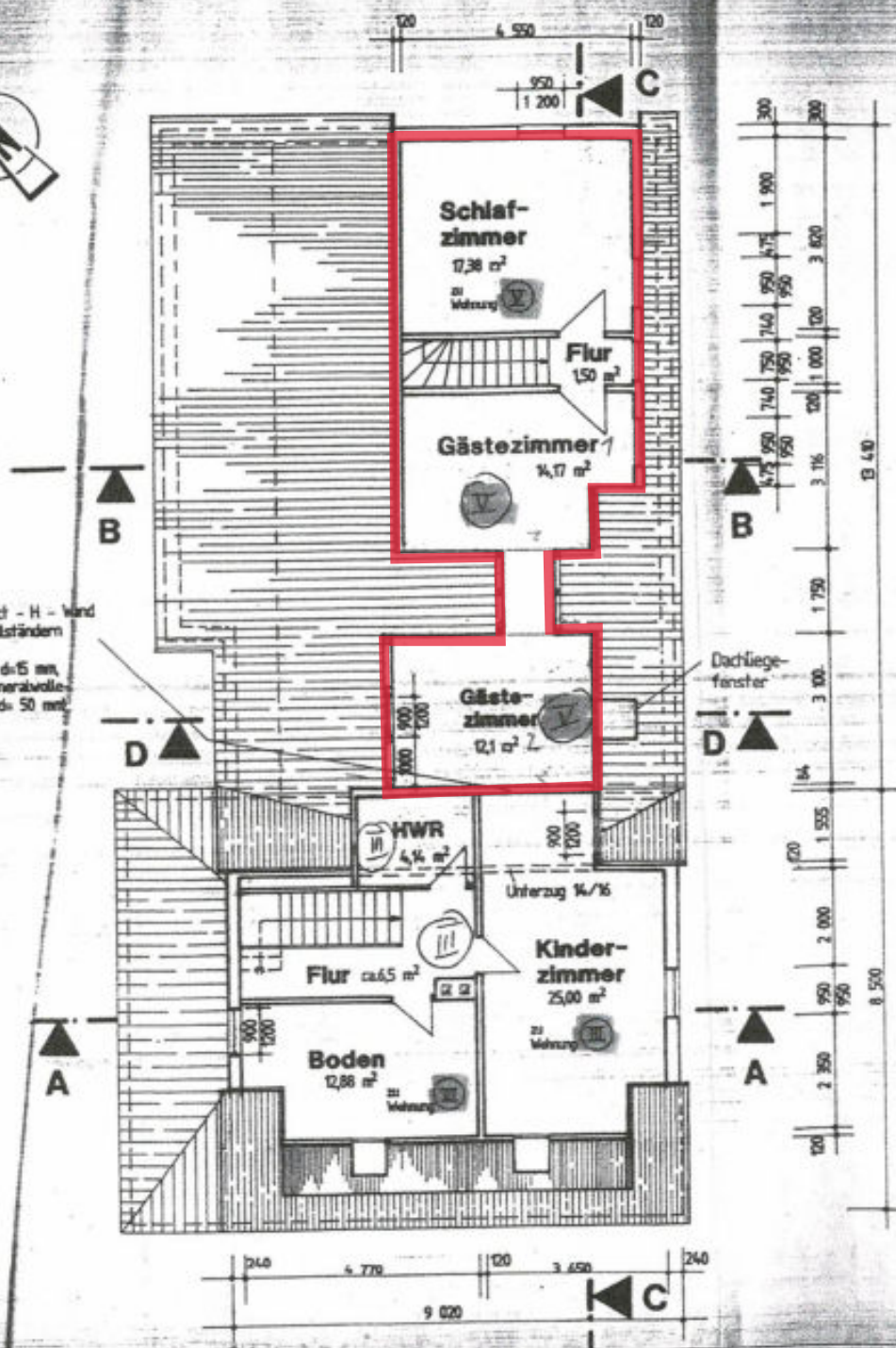
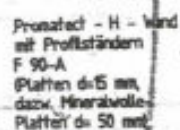


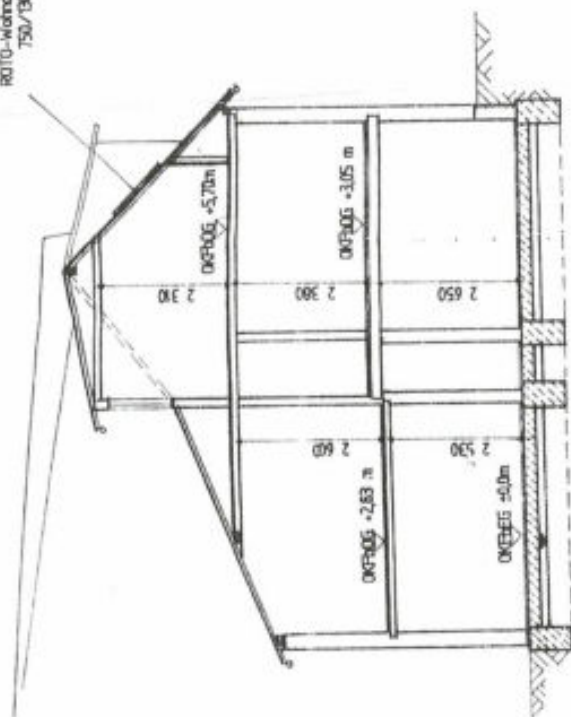
Kellergeschoß





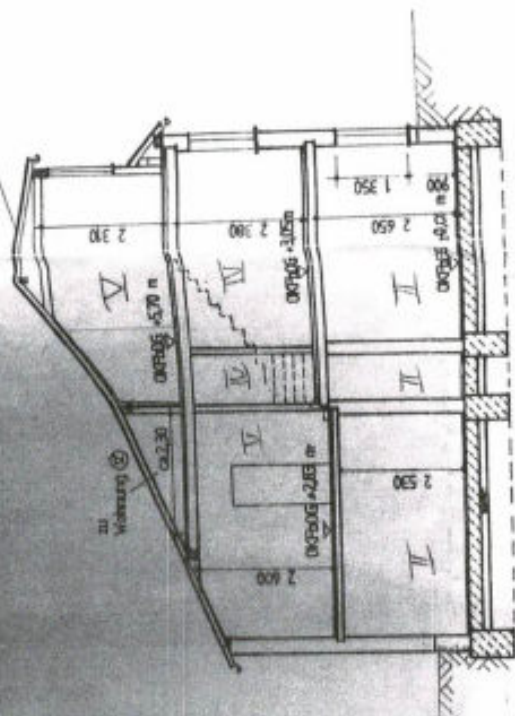
Obergeschoß



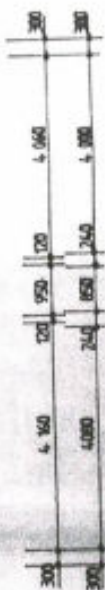
RQ10-Wohnschlafzimmer
750/1300

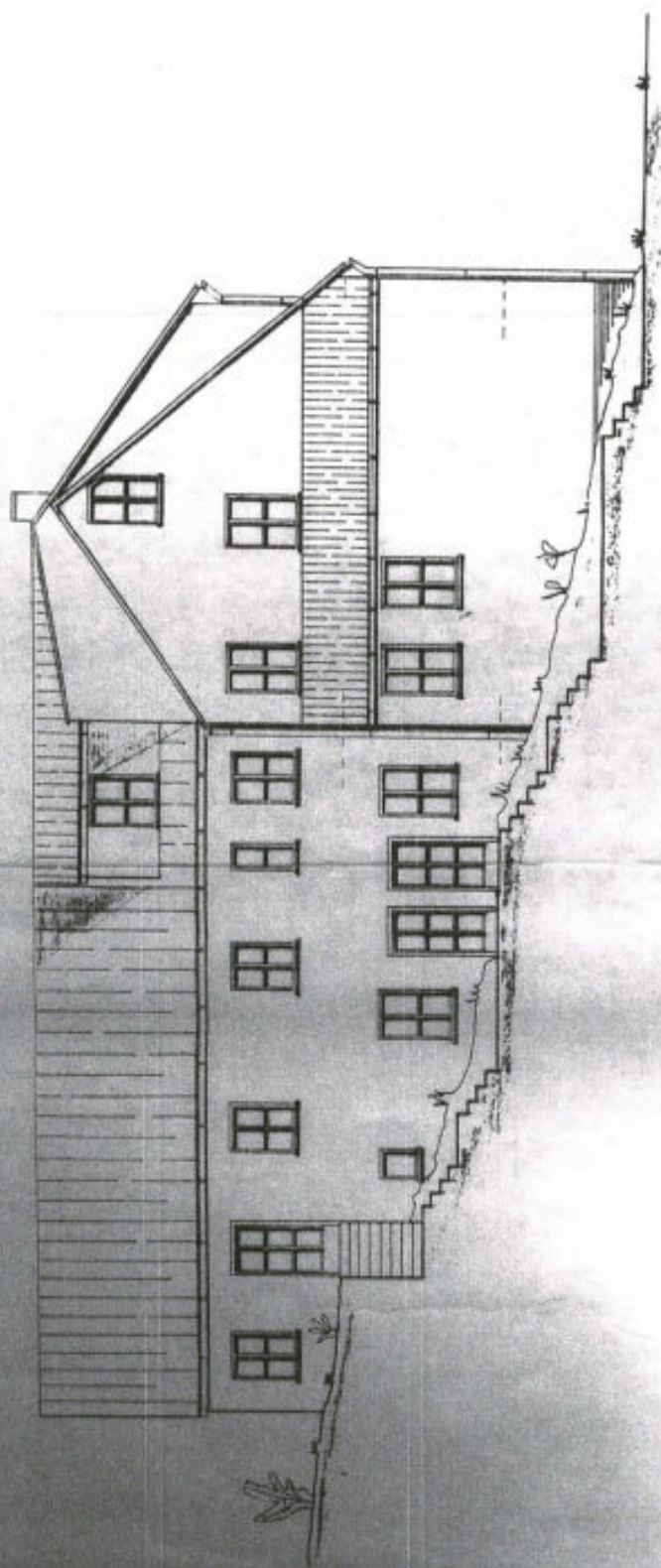
Schnitt D-D

Dachziegeldichtung aus Blech
oder Eisenblech

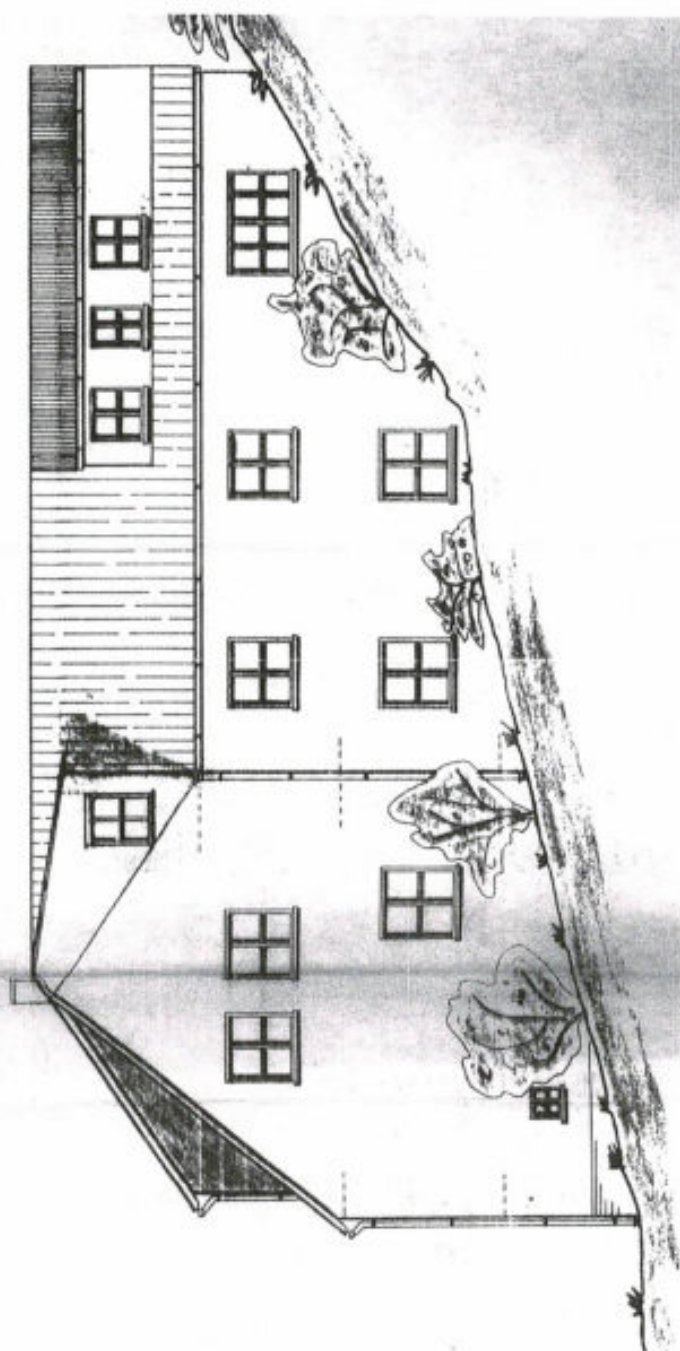


Schnitt B-B



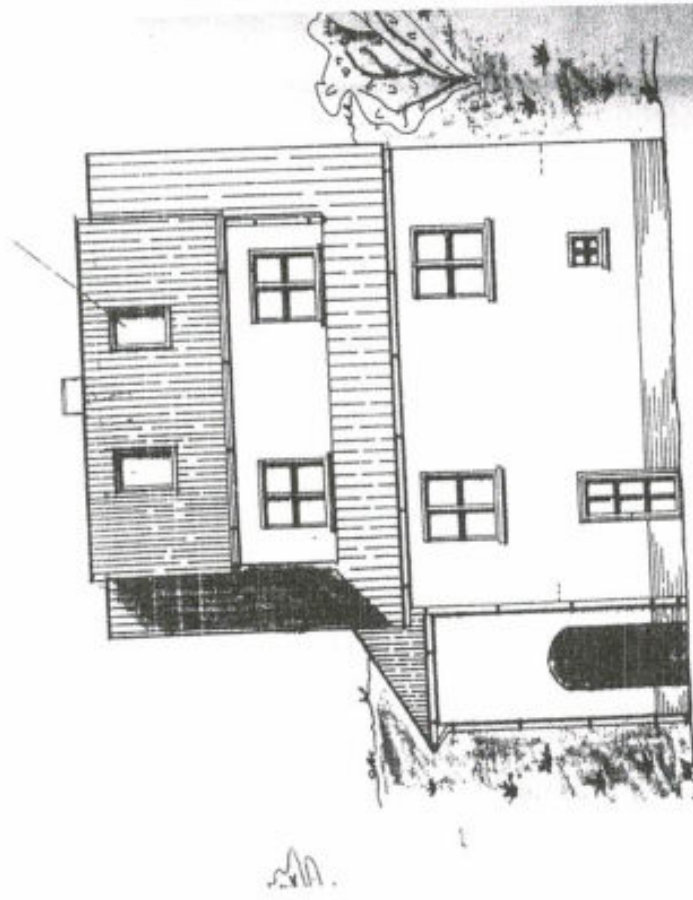


Nordostansicht



Südwestansicht

Roto- Wölbdachfenster 750/1390

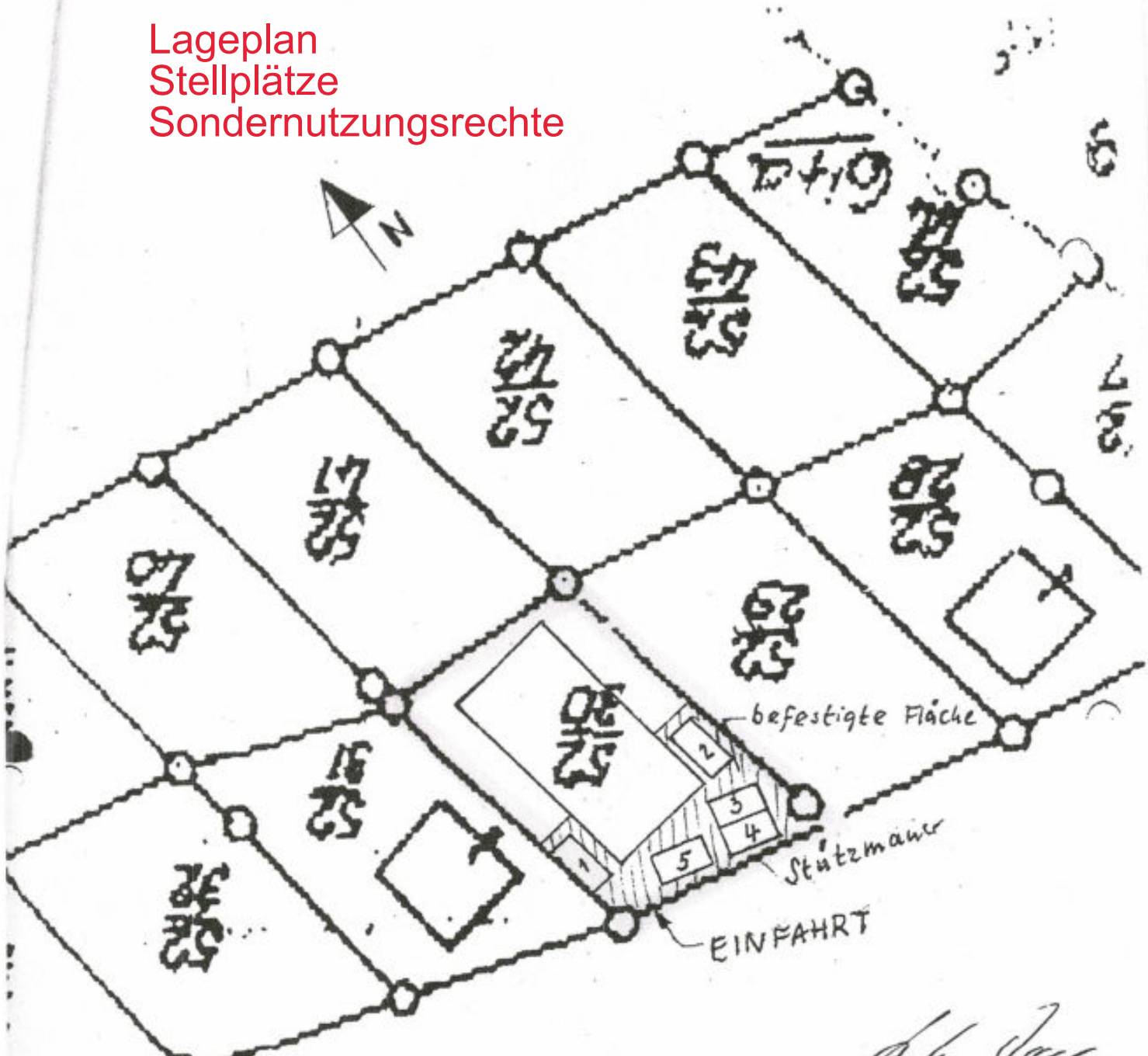


Nordwestansicht

026845 / 40830 169

NACHWEIS STELLPLÄTZE IN SCHLEUSINGERNEUNDORF FLUR 12, FLURSTK 52/30

Lageplan
Stellplätze
Sondernutzungsrechte



Anmerkung:
Die Darstellung des Gebäudes stimmt insbesondere straßenseitig nicht mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte und der Luftbildaufnahme überein. Die Stellplätze sind tlw. wie dargestellt nicht realisierbar. Siehe Erläuterungen unter Gliederungspunkt 3.1, Unterpunkt: "Grenzverhältnisse / Topografie" und Gliederungspunkt: 3.4, Unterpunkt: "Sondernutzungsrechte" im Gutachten IV.m. Anlage 3.

Berechnung der Wohnfläche

(in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit)

Gebäude: Wohnhaus, Querbachsiedlung 4 , 98553 Schleusingen
Mieteinheit: Wohnung OG / DG rückwärtiger und mittlerer Gebäudebereich, lt. Aufteilungsplan mit Nr. V bzw. 5 bezeichnet
Geschoss: Obergeschoss

Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der Aufteilungspläne nach Wohnflächenverordnung.

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+	1	1,00	5,130	0,03	4,940	0,03	25,04	1,00	25,04		E01
2	Wohnen	1	-	2	1,00	1,550	0	1,070	0	-1,66	1,00	-1,66		
3	Wohnen	1	-	3	1,00	1,140	0	3,200	0	-3,65	1,00	-3,65	19,73	
4	Küche	2	+	1	1,00	4,160	0,03	3,150	0,03	12,89	1,00	12,89	12,89	
5	Bad mit WC	3	+	1	1,00	4,160	0,03	2,150	0,03	8,76	1,00	8,76	8,76	
6	Flur	4	+	1	1,00	4,160	0,03	1,130	0,03	4,54	1,00	4,54		
7	Flur	4	+	2	1,00	0,950	0,03	1,400	0,03	1,26	1,00	1,26	5,80	
Summe Wohnfläche Obergeschoss													47,18 rd. 47,00	m²
Summe Wohnfläche Mieteinheit													rd. 89,00	m²

Erläuterung

E01	Rohbaumaße aus Bauzeichnung bzw. Aufteilungsplan unter Berücksichtigung einer üblichen Putzdicke von 1,5 cm je Wand.
-----	--

Gebäude: Wohnhaus, Querbachsiedlung 4 , 98553 Schleusingen
Mieteinheit: Wohnung OG / DG rückwärtiger und mittlerer Gebäudebereich, lt. Aufteilungsplan mit Nr. V bzw. 5 bezeichnet
Geschoss: Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der Aufteilungspläne nach Wohnflächenverordnung.

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer	1	+	1	1,00	4,550	0,03	3,820	0,03	17,13	1,00	17,13		E01
2	Schlafzimmer	1	-	2 Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	3,820	0,03	1,400	0,03	-5,19	0,50	-2,60	14,53	
3	Flur	2	+	1	1,00	1,000	0,03	1,500	0,03	1,43	1,00	1,43	1,43	
4	Gästezimmer 1	3	+	1	1,00	4,550	0,03	2,040	0,03	9,09	1,00	9,09		
5	Gästezimmer 1	3	+	2	1,00	4,550	0,03	1,100	0,03	4,84	1,00	4,84		
6	Gästezimmer 1	3	-	3 Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	3,116	0,03	1,400	0,03	-4,23	0,50	-2,12		
7	Gästezimmer 1	3	+	4 Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	1,100	0,03	1,100	0,03	1,14	0,50	0,57	12,38	
8	Gästezimmer 1 (Durchgang)	3	+	1	1,00	1,750	0,03	1,000	0,03	1,67	1,00	1,67	1,67	
9	Gästezimmer 1	3	+	1	1,00	4,400	0,03	3,100	0,03	13,42	1,00	13,42		
10	Gästezimmer 1	3	-	2 Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	3,100	0,03	1,000	0,03	-2,98	0,50	-1,49	11,93	
Summe Wohnfläche Dachgeschoss													41,94 rd. 42,00	m²
Summe Wohnfläche Mieteinheit													rd. 89,00	m²

Erläuterung

E01	Rohbaumaße aus Bauzeichnung unter Berücksichtigung einer üblichen Putzdicke von 1,5 cm je Wand.
-----	---