

⇒ Bewirtschaftungskosten

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

⇒ Liegenschaftszins

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

⇒ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

⇒ Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - § 8 ImmoWertV

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderwertig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach Marktanpassung berücksichtigt.

⇒ Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden – Reparaturrückstau

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

6.2 Angaben zu den erzielbaren Mieten und Flächen

Das Bewertungsobjekt ist am Stichtag leerstehend. Vertragliche Mietbindungen bestehen nicht. Somit konnten keine Erträge vorgelegt werden.

Deshalb werden auf der Grundlage der ortsüblichen Mieten und des örtlichen Mietspiegels unter Beachtung der speziellen Eigenschaften nachhaltig erzielbare Grundmieten für die Berechnung angenommen.

Die Wohnflächen ergeben sich aus den eigenen Aufmaßen mit einem Lasermessgerät „Disto“ von Leica. Sie beträgt für Wohnung 6.1 – 6.5 49,68 m².

Die von mir ermittelten Flächen und Mieten können nicht zur Grundlage eventueller Mietverträge übernommen werden.

6.3 Erzielbare Grundmiete

Im einfachen Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises (gültig ab 1. Januar 2023) wird für Wohnungen mit Baujahr bis 1949, 45 bis 70 m² Wohnfläche eine ortsübliche

Vergleichsmiete als Basiswert von 5,43 €/m² angegeben. Für Wohnlage, Beschaffenheit und Ausstattung sind aber ggf. noch Zu- und Abschläge vorzunehmen. Hier kommen nach den Vorschlägen im Mietspiegel ein Zuschlag für die Ortsgröße, aber auch Abschläge für die Wohnlage, energetische Kriterien und Wohnkomfort in Betracht → abgeleiteter Wert ca. 5,63 €/m², darin sind aber noch nicht alle Einflussfaktoren vollständig erfasst.

Laut Verwalter des Objektes werden die Wohnungen im Haus aktuell für Ø 5,00 €/m² bis maximal 5,50 €/m² vermietet. Der Leerstand im Haus ist gering (gegenwärtig nur 1 weitere Wohnung, die nach Wasserschaden noch nicht wieder vermietet wurde).

Nach Auswertung verschiedener Immobilienportale werden Wohnungen in Neustadt, aber auch in den nahen Städten Triptis und Pößneck mit Mieten zwischen rd. 4,60 – 8,00 €/m², Ø rd. 6,40 €/m² angeboten, deren Ausstattung ist aber in der Regel besser.

Um die Wohnung Nr. 6 auch längerfristig vermieten zu können, muss von verschiedenen Modernisierungen ausgegangen werden, z.B. Erneuerung der Dachflächenfenster, Fußbodenbeläge, Fliesen- und Malerarbeiten, Teilerneuerungen/Reparaturen an den Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen. Dies vorausgesetzt, wird für die Wohnung eine Grundmiete/Nettokaltmiete von 5,90 €/m² eingeschätzt. Darin ist die Nutzung aller Gemeinschaftsanlagen enthalten, ebenso der Kellerraum. Für den Carport-Stellplatz wird ein Zuschlag von 20,00 €/Monat berücksichtigt.

Wohnungsmiete: 49,68 m² x 5,90 €/m² = 293,11 €

Carport-Stellplatz	<u>20,00 €</u>
	313,11 €

Jahresgrundmiete: 313,11 € x 12 = 3.757,32 € **rd. 3.757,00 €/Jahr**

6.4 Bewirtschaftungskosten (BK)

Vom Eigentümer/Auftraggeber konnten keine Angaben zu BK gemacht werden. Deshalb schätzt der Unterzeichner diese nach den Hinweisen der ImmoWertV Anlage 3 bzw. der II. Berechnungsverordnung in der aktuellen Fassung, der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und nach den örtlichen Gegebenheiten wie folgt ein:

Verwaltungskosten	pro WE/Nutzeinheit	350,00 €
Instandhaltungskosten	50 m ² Nfl./Wfl. x 12,00 €/m ² =	600,00 €
Instandhaltungskosten	PKW-Standplätze Zuschlag	50,00 €

Mietausfallwagnis	2,5 % der Jahresgrundmiete	94,00 €
gesch. Bewirtschaftungskosten/Jahr		1.094,00 €

Das entspricht rd. 29 % der Grundmiete und liegt somit innerhalb der mittleren Spanne der BK für Eigentumswohnungen (18 – 35 %).

6.5 Liegenschaftszinssatz (LZS)

Durch den Gutachterausschuss gibt es für derartige Objekte keine Angaben. Allgemein beträgt für Eigentumswohnungen die mittlere Spanne der LZS 1,5 – 4,5 %. Daraus ableitend schätze ich diesen – unter Auswertung der entsprechenden aktuellen Hinweise in der Fachliteratur und auf das Objekt und die Marktlage bezogen – mit **4,0 %** als marktüblich ein.

(in Anlehnung an Fachinformationen der Wertermittlungsliteratur „GuG“, Simon/Kleiber, IVD – Vorschlag für anzuwendende LZS)

6.6 Restnutzungsdauer (wirtschaftl. RND)

ergibt sich aus der üblichen GND für derartige Objekte (60 – 80) Jahre, dem Alter des Gebäudes (> 100 Jahre) und der durchgeführten (bereits länger zurückliegenden) Modernisierung sowie der unterstellten Maßnahmen (in Anlehnung an das Modell der Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV)

wirtschaftl. RND geschätzt: **30 Jahre**

6.7 Bodenverzinsung

Es wird nur der Bodenwertanteil berücksichtigt, der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwert in € x LZS in % = Bodenverzinsung in €/Jahr

5.700,00 € x 4,0 % = **228,00 €/Jahr**

6.8 Ertragswert

Jahresgrundmiete	3.757,00 €
. / . Bewirtschaftungskosten	1.094,00 €
. / . Bodenverzinsung	228,00 €
Reinertrag	2.435,00 €

x Vervielfältiger lt. Tabelle bei 4,0 % LZS

und 30 Jahren = 17,29 x Reinertrag = 42.101,00 €

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 42.101,00 €

+ Bodenwert MEA 5.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert 47.801,00 €

7. Marktanpassung des Ertragswertes

Bei der vorstehenden Berechnung sind durch die Wahl der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten – unter Beachtung des baulichen Zustandes und der Vermietbarkeit der Nutzflächen – sowie des marktorientierten Ansatzes des Liegenschaftszinssatzes die zum Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt zutreffenden marktbeeinflussenden Komponenten berücksichtigt. Eine weitere Anpassung kann somit entfallen.

Der **marktangepasste vorläufige Ertragswert** beträgt somit rd. **47.800,00 €**.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Reparaturrückstau

Laut Angabe des WEG-Verwalters werden für das Gemeinschaftseigentum Rücklagen gebildet.

Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen und dringende Instandsetzungen können aus diesen beglichen werden. Mittelfristig muss jedoch auch mit höheren Kosten gerechnet werden (z.B. Heizungsanlage). In der nachfolgenden Tabelle sind deshalb anteilige Kosten – unter Beachtung einer Abzinsung – für das Gemeinschaftseigentum enthalten.

Wie beschrieben, sind in der Bewertungswohnung (Sondereigentum) Instandsetzungen und Modernisierungen erforderlich.

siehe nachfolgende Seite 20 ...im schriftl. Gutachtung evt. abweichende Seitenzahl

überschlägliche Baukosten entspr. Vergleichswerten (an Gebäudeart und -bauweise angepasst) nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel "Baukosten 2018"			
Gewerke	durchschn. Baukosten ¹	eingeschätzter Anteil für das Bewertungs- objekt	eingeschätzte Baukosten
	€/m² NFL	%	€/m² NFL
Abbr.-/ Rohbauarbeiten	120,00 €	3	3,60 €
Zimmer- und Holzarbeiten	50,00 €	0	0,00 €
Dachdeckerarbeiten	100,00 €	3	3,00 €
Putzarb./Trockenbau	180,00 €	8	14,40 €
Fliesenarbeiten	50,00 €	35	17,50 €
Estricharbeiten	40,00 €	0	0,00 €
Schreinerarbeiten	80,00 €	5	4,00 €
Schlosserarbeiten	30,00 €	3	0,90 €
Fenster	130,00 €	85	110,50 €
Malerarbeiten	120,00 €	30	36,00 €
Bodenbelagsarbeiten	50,00 €	50	25,00 €
Heizungsinstallationen	100,00 €	20	20,00 €
Sanitärinstallationen	100,00 €	30	30,00 €
Elektroinstallationen	100,00 €	5	5,00 €
gesamt			269,90 €
Wohnfläche rd.:	50,00 m²		
überschlägliche Baukosten:			
50,00 m² x	269,90 €/m²	=	13.495,00 €
zzgl. BNK 10%			1.349,50 €
gesamt			14.844,50 €
Anpassung auf BST - Index	1,52	=	22.563,64 €
überschlägliche Baukosten		gerundet	22.600,00 €
¹ Die Baukosten-Vergleichswerte enthalten die Baukosten zum Preisstand III/2017 incl. MwSt. für eine sog. Vollmodernisierung von Wohngebäuden oder überwiegend wohngenutzten Gebäuden und wurden von den Verfassern aus einer Vielzahl abgerechneter Projekte ermittelt. Sie sind gewerkebezogen aufgeteilt und auf die Wohnfläche bezogen. Bei dem mit "Vollmodernisierung" bezeichneten Maßnahmenpaket handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile unter Weiterverwendung der tragenden Bauteile des Gebäudes, d.h. im Wesentlichen des Rohbaus. Die Kosten sind auf die Gebäudeart und erforderlichen bzw. gebäudespezifischen Maßnahmen angepasst.			

Da ggf. zumindest aus dem Bereich Fenster – anteilige Kosten – über die Rücklagen des Gemeinschaftseigentums verrechnet werden können, werden als direkte Kosten für die Bewertungswohnung 85 % angesetzt. Somit:

$$22.600,00 \text{ €} \times 85 \% = 19.210,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 19.200,00 \text{ €}$$

8.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften

sind nicht zu beachten

9. Verkehrswertableitung und Vergleich

Wie bereits unter Pkt. 4.3 festgestellt, wird der Ertragswert als Basis für die Verkehrswertermittlung angenommen.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	47.800,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	
- Reparaturrückstau	- 19.200,00 €
Ertragswert/Verfahrenswert	28.600,00 €

Die allgemeinen und objektspezifischen Eigenschaften wurden berücksichtigt. Somit schätze ich den ermittelten Verfahrenswert gerundet mit **28.600,00 €** zum Verkehrswert des Grundstückes.

Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 49,68 m² rd. 576,00 €/m². Bestünde kein Reparaturrückstau würde der Wohnflächenwert rd. 962,00 €/m² betragen.

Im Immobilienmarktbericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Thüringen werden für Eigentumswohnungen im Saale-Orla-Kreis im Weiterverkauf, Baujahr bis 1949 folgende Vergleichswerte / durchschnittliche Kaufpreise aus den letzten Jahren angegeben.

Jahr	Transaktionen	Wohnflächenpreis in €/m ²		5. Perzentil	95. Perzentil
		Median	Mittelwert		
2018	3	402	449	291	638
2019	-	-	-	-	-
2020	3	681	738	653	862
2021	8	387	511	207	861
2022	5	989	1.110	833	1.483

Auf Grund der geringen Datenmenge ist die Aussagekraft dieser Zahlen aber eingeschränkt. Vom IVD (Preisspiegel 2022/2023) wird für die nahe gelegene Stadt Pößneck mit ähnlichen Preisverhältnissen als Ø-Verkaufspreis für Eigentumswohnungen im Altbestand, Sanierung oder Bauzeit seit 1990 (kein Erstbezug), ca. 3 Zimmer, 80 m²

Wohnfläche und mittlere Wohnlage ein Wert von 550,00 €/m² genannt, bei guter Wohnlage 850,00 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der angegebenen Spannen der Kaufpreise. Unter Berücksichtigung der Lage, dem Baualter und mäßigem Instandhaltungszustand und insbesondere der allgemeinen Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag wird der Verkehrswert aber auch anhand dieser Vergleichszahlen als marktgerecht eingeschätzt.

10. Verkehrswert

Für die **Eigentumswohnung Nr. 6.1 – 6.5 mit einem MEA von 1.205/10.000 am Grundstück Triptiser Straße 1 in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 11, Flurstück Nr. 1467/4** schätze ich den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag **22. September 2023** auf

28.600,00 €

(i.W. achtundzwanzigtausendsechshundert)

Nachbemerkenngen

Das Wertgutachten wurde von mir auf der Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen und Angaben, den örtlichen Gegebenheiten und entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet.

Der Sachverständige

.....

Schleiz, 15. Dezember 2023

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Dieses Gutachten steht in ausschließlichem geistigen Eigentum und Urheberrecht des Unterzeichners.

Die Weiterverbreitung, Vervielfältigung und insbesondere gewerbliche Nutzung Dritter des Gutachtens oder auch Auszügen daraus ist grundsätzlich untersagt. Eine Haftung bei Zuwiderhandlung Dritter wird ausgeschlossen.