

Reiner Schmiedeknecht

Dipl.-Ing.(FH) Dipl.ing.oec

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Mieten und Pachten der IHK Ostthüringen zu Gera

Am Schlossberg 17
07751 Großpörschütz

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Telefon: 036424-52077

Email: Reiner.Schmiedeknecht@t-online.de

Datum: 09.01.2024

Az.: K 59/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Produktionsimmobilie (Wohnhaus ,diverse Produktionsgebäude)
bebaute Grundstück
in 07819 Triptis, Schönborner Straße 12 A

im Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen K 59/23 betreibende Gläubigerin ./.. Schuldner

betreibende Gläubigerin

gegen

Schuldner

Az. des Gerichts:

K 59/23

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.2.5.2	(neu).....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Sozialgebäude	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Verwaltungsgebäude	16
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.5	2 Geschossiges Werkstattgebäude	18
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.5.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19

3.5.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.6	PKW Garage	20
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.6.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.6.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.6.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.6.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.6.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.6.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.7	PKW-LKW Garage	21
3.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.7.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.7.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.7.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.7.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.7.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	22
3.7.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.8	Produktions-Werkstatt-Lagerräume	22
3.8.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.8.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.9	Überbau Flurstück 645/8 Lagerfläche	24
3.11	Außenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	26
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	27
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	29
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.4.3	Sachwertberechnung	32
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	36
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.5.3	Ertragswertberechnung	39
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“	42
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“	43
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“	43
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
4.8.3	Ertragswertberechnung	44
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47

4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
4.9.4	Verkehrswert	48
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	50
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
6	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke , bebaut mit einer Produktionsimmobilie (Wohnhaus mit Einliegerwohnung diverse Produktionshallen),
Objektadresse:	Schönborner Straße 12 A 07819 Triptis
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Triptis, Blatt 893, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Triptis, Blatt 1441, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Triptis, Flur 2, Flurstück 643/3 (771 m²); Gemarkung Triptis, Flur 2, Flurstück 645/8 (427 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 19.09.2023 und Auftrag vom 09.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert über folgendes Grundeigentum Gemarkung Triptis, Flur 2, Flurstück 643/3 – Schönborner Straße 12 A Flur 2, Flurstück 645/8 – An der Neustädter Straße geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	03.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	03.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Durch den Sachverständigen konnte das Bewertungsobjekt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der Sachverständige
Eigentümer:	Schuldner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchblattabschrift/en • Blatt 60 -Flurbereinigungsverfahren Von der Gläubigerin und dem Schuldner wurden für diese Gutachtenerstellung keine Unterlagen zur Verfügung gestellt: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 01.11.2023 • Konsultation Bauaktenarchiv Landratsamt Schleiz • Konsultation Bauaktenarchiv Stadt Triptis • Konsultation untere Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Schleiz • Konsultation Geschäftsstelle Gutachterausschuss Pößneck • Marktdatenableitungen aus IVD Preisspiegel Thüringen 2022/2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gegenstand des Aktenzeichen K 59/23 sind die Flurstücke Nr. 643/3 und 645 /8 .

Bei dem Flurstück Nr. 645 /8 handelt es sich um gefangenes Flurstück. Das heißt, dieses Flurstück liegt nicht an einer öffentlichen Zuwegung und ist bei einer getrennten Veräußerung nur über ein Notwegerecht zu erreichen. Auch sind keinerlei Baulasten eingetragen- Auf Grund dieses Sachverhaltes sind die Flurstücke Nr. 643/3 und 645/8 als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten und werden auch als solche bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Saale-Orla-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	07819 Triptis (ca. 3700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schleiz, Pößneck, Neustadt /Orla, Gera, Hof Jena <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt <u>Bundesstraßen:</u> B 281 <u>Autobahnzufahrt:</u> Anschlussstelle Triptis, BAB A 9 <u>Bahnhof:</u> Richtung Leipzig, Gera <u>Flughafen:</u> Erfurt/Weimar, Leipzig / Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nord-westlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Gemeinschaftsschule Triptis, Ärzte- HNO Allgemeinmedizin Triptis, Krankenhaus Schleiz, Krankenhaus Pößneck; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II geschossige Bauweise, Die Bewertungsgrundstücke stellen hinsichtlich der Nutzung ein abweichende Grundstück in der Lage dar.
Beeinträchtigungen:	keine hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes.
Topografie:	eben; von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Flurstück Nr. 643/3</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 42 m Schönborner Straße;
--------------------------------------	---

mittlere Tiefe:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

643/3 = 771 m²

insgesamt 1198,00 m² (643/3 und 645/8) ;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

Flurstück 645/8

keine Straßenfront, gefangenes Flurstück

Länge 37 m

Tiefe 13 m

rechteckige Grundstücksform, guter Zuschnitt

Größe = 427 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;

klassifizierte Straße- nein;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;

Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Erdgas Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Flurstück 643 /3

mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude,

einseitige Grenzbebauung Wohnhaus

Bauwischgarage;

Überbau der westlichen Giebelseite der LKW-PKW Garage vom
Flurstück Nr. 645/8

Flurstück 645/8

mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude,

Überbau östliche Giebelseite der LKW- Garage auf das Flurstück
Nr. 646/5

Überbau von Hallenteil 645/5 auf 645 /8

Überbau Außentreppe des Hallengebäudes von 646/5 auf 645/8

Überbau von Halle Anbauten an der südlichen Seite auf das
Nachbargrundstück 645/14

Aus der bei der unteren Bauaufsichtsbehörde Landratsamt
Schleiz eingeholten Baulastenauskunft ist ersichtlich, dass keine
Baulasten eingetragen sind.

Als nachbarliche Gemeinsamkeit ist anzumerken, dass sich auf
dem Flurstück Nr. 645/8 die zentrale Heizungsanlage mit diver-
sen Messeinrichtungen (siehe Foto) befindet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und

werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.10.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Triptis, Blatt 893 und Blatt 1441 keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage):
Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Wegerechte sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.11.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gegenwärtig liegt ein Entwurf des FNP für die Stadt Triptis vor. Danach ist der Bereich ebenfalls als WA vorgesehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 Abs 1 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
siehe Anlage GA

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch insbesondere hinsichtlich der vorgenommenen Überbauten festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Flurstück 645/8 gefangenes Flurstück, bebaut,

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Flurstück 643/3

PKW Garage – Leerstand
Wohnhaus – Nutzung Schuldner
Sozialgebäude – Leerstand
Verwaltungsgebäude – Leerstand
2 Geschossiges Werkstattgebäude – wirtschaftlich überaltert , Leerstand,
EG- – keine Produktion, Waschhaus, Toilette , einfachste Ausstattung,
OG- einfache Lagerfläche, unbeheizt, Kaltlager,

Flurstück 645/8

Produktionshallen Gebäude Nr. 7
Raum 1 – Garage
Raum 2- Kfz. Werkstattraum
Raum 3- Entwicklung Rollstuhlbau
Raum 4 – Lagerraum
Raum 5- zentraler Heizungsraum
Raum 6- Kompressoren Raum,

Anbau an Fertigungshallen- Gebäude Nr. 8

Hier handelt es sich um Überbauten auf das Flurstück Nr. 645/14 ,
jeweils eine Grundfläche von 50 m² bzw. 52 m²

Eine Fertigung findet sich zum Wertermittlungstichtag nicht statt.

Keine wirtschaftliche Nutzung , keine Mietverträge, keine Einnahmen,

Eine Nachnutzung (Gewerbliche Anschlussnutzung) ist zum Wertermittlungstichtag nicht ersichtlich

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Endhaus; mit Anbau PKW Garage und Sozialgebäude
Baujahr:	1970 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt) Ausbau einer ehemaligen Scheune als Wohnung und zwei Werkstattträume, 1990 /1991 Umbau und komplette Sanierung und Modernisierung des Gebäudes, Ausbau des DG einschließlich Spitzboden als Wohnung
Modernisierung:	1990/1991 überwiegend modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung) Fenster, Türen, Dacheindeckung, Dachflächendämmung, Elektro, FI-Schalter, Heizung- Erdgas., usw.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Straßenseite Styropor gedämmt,

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume,

Erdgeschoss:

Windfang, Wohnen mit Essecke, Küche, Flur, Kinderzimmer, Schlafen, Abstellraum, Bad,

Dachgeschoss:
Dachterrasse, Wohnen, Küche, Schlafen,
Abstellraum, Bad,

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Bruchsteine, Mauerwerk
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk größer 1 m
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, 12 er Wände
Geschossdecken:	OG- Holzbalken KG- Massivdecke , NP-Träger- mangelhafte Instandhaltung- Anstrich, ,Steinkappendecke,
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz (Eiche)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür Windfang – aus Kunststoff, Hauseingang EFH gepflegt – Tür Eiche verglast , Sicherheitsglas, Einbruchschutz -Verriegelung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Dachfenster, Dachterrasse <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Kalkumwandler eingebaut
Abwasserinstallationen:	Ableitung in Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	zentrale Heizungsanlage auf Flurstück 645/8 – Erdgas, Im Wohngebäude keine gesonderte Heizungsanlage, Warmwasserzubereitung 60 Liter Elektro
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Boiler (Elektro), 60 ltr.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

3.2.5.2 (neu)

Bodenbeläge:	EG überwiegend Fliesen, Bad-DG- Laminat, Bad gefliest,
Wandbekleidungen:	verputzt , Anstrich, teilweise Tapete, Bad EG raumhoch gefliest, Bad DG- raumhoch gefliest,
Deckenbekleidungen:	EG Wohnen- Spessarteiche verkleidet, Flur, Bad, – Paneele, DG-Trockenbau, Raufaser, Schlafen 10 Dachlichtfenster,
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; mit Sprossen , Außenjalousien,
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> EG- Eiche verglast,
sanitäre Installation:	EG gemauerte Wanne, Naturstein, Fliesen Waschbecken, WC, Vorwand, Handtuchheizung DG eingebaute Dusche, WC, Pissioar, Waschbecken, grüne Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Dachterrasse- Feuchtigkeitsschäden, NP Träger Kellerdecke in-stand setzen PKW Garage Fußboden -Beton
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Windfang, Dachterrasse, in BGF einbezogen,
besondere Einrichtungen:	Kalkumwandler TW KG
Besonnung und Belichtung:	gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal bezogen auf das Baujahr,

3.3 Sozialgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Sozialgebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Mittelhaus

Baujahr: 1970 Werkstattraum,
1990/1991 Umbau Sozialgebäude

Modernisierung: 1991 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Im Rahmen der Modernisierung wurden im Wesentlichen 3 Bereich geschaffen:
- Waschbereich:
Fußboden gefliest, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke, Heizung- Flachheizkörper
-Umkleideraum
Fußbodengeflies, Wände Trockenbau – Raufaser, abgehängte Decke,
-Sanitär Damen und Herren
Fußboden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke,
Ausstattung: WC, Dusche, Pissionars, Waschbecken,

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente:

Umfassungswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: keine,

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Dachflächen gedämmt

In DG befindet sich der Schlafräum für die Wohnung DG EFH mit ca. 10 Dachflächenfenster.

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung vom Flurstück 645/8; Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; mit Sprossen, Außenjalousien
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Verwaltungsgebäude

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Verwaltungsgebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert;
-------------	--

	flaches Pultdach Endhaus
Baujahr:	1970 als Werkstattraum errichtet
Modernisierung:	1991 überwiegend modernisiert Empfang mit Windfang: Fußboden- Fliesen, abgehängte Decke, Wände verputzt, Anstrich, Büro Geschäftsführer Fußboden gefliest, abgehängte Decke, eingebaute Leuchten, Flachheizkörper einfahrbare Zwischenwand, Als Zubehör eingeschätzt: Schreibtischkombination, Verhandlungstisch, Schrankwand , gu- ter Qualität, diverse Rechner, Drucker, Bildschirme, Buchhaltung Fußboden- Fliesen, abgehängte Decke, Heizung- Radiatoren, 4 Schreibtische, Stühle, Wandschränke ca. 5 lfdm. Serverecke
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> <u>Pultdach</u>

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	gute Ausstattung,
Heizung:	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

partiell Rissbildungen Putz Fassade

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 2 Geschossiges Werkstattgebäude

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	2 Geschossiges Werkstattgebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	geschätzt, 1982
Modernisierung:	nicht erfolgt, außer Eingangstor,
Außenansicht:	verputzt und gestrichen , teilweise Fassade verblendet,

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Lager, Werkstatt, einfachste Toilette, Büro,

Obergeschoss:

einfache Lagerfläche, Kaltlager,
Erreichbarkeit OG nur über eine Außentreppe,

3.5.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kassettendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> außenliegende Freitreppe, kein Geländer
Hauseingang(sbereich):	Tor saniert,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten und Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> flaches Sattel- oder Giebeldach, Pultdach, <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	EG Flachheizkörper, OG keine Heizung, Kaltlager,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	EG- Kassettendecken, Anstrich OG – Holzschalung
Fenster:	Betonrahmenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	EG- einfachste Installation , technisch überaltert, verschlissen,
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen Fassade westliche Stirnseite, möglicherweise erste Produktionsgebäude am Standort, kein wirtschaftlicher Grundriss, gefangenen Räume, Zugang zum OG lediglich über außen liegende Freitreppe, unorganischer Grundriss, nicht multipel nutzbar,
Grundrissgestaltung:	individuell

3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude hat die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. Grundlegende Modernisierungen , die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen wurden nicht durchgeführt .Das Gebäude entspricht hinsichtlich einer guten multivalent nutzbaren Grundrissstruktur nicht den gegenwärtigen technischen Anforderungen. Dies betrifft ebenfalls bauphysikalische Anforderungen an das

Gebäude, ebenso das anschließende Bauwerk mit dem flachen Pultdach.

3.6 PKW Garage

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	PKW Garage, zum Wertermittlungsstichtag keine Nutzung, eingeschossig; nicht unterkellert; flaches Pultdach
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	Straßenseite verputzt, Putzschäden,

3.6.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
PKW Garage,

3.6.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	NP- Profile, Hohlblechen, Estrich, Pappe,
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, verschlissen,
Dach:	<u>Dachform:</u> flaches Pultdach

3.6.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	auf Putz verlegt
----------------------	------------------

3.6.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	Beton, verschlissen, zurzeit nicht nutzbar
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Türen:	Holztor

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Fußboden komplett verschlissen Putzschäden, Holztür verschlissen, Gebäude 54 Jahre alt,
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.6.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend Westseite,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.7 PKW-LKW Garage

3.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	PKW-LKW Garage, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; flaches Pultdach; freistehend
Baujahr:	1991 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	nein
Außenansicht:	insgesamt; verputzt und gestrichen

3.7.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Garagen-Lagerfläche

3.7.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton

Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	NP Träger, Hohldielen, Estrich Pappe,
Hauseingang(sbereich):	Zufahrt zwei Rolltore, jeweils vom Flurstück 643/3 und 646/5
Dach:	<u>Dachform:</u> flaches Pultdach

3.7.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	Industrielleuchten,
Heizung:	vorhanden,
Warmwasserversorgung:	Wasserversorgung ja,

3.7.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.7.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Fenster:	im oberen Gebäudebereich,
Türen:	2 Rolltore
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden, mangelhafte Instandhaltung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.7.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.8 Produktions-Werkstatt-Lagerräume

3.8.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Produktions-Werkstatt-Lagerräume,	ausschließlich	zu
-------------	-----------------------------------	----------------	----

	gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; flaches Satteldach
Baujahr:	unterschiedliche Baujahre der einzelnen Hallenteile ca. 1991 grundlegende Sanierung und Modernisierung der Hallen zur Nutzung in der jetzigen vorhandenen Form
Modernisierung:	1991 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.8.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

beginnend an der Nordseite des Gebäudes:

Raum 1 – PKW Garage,

,

Fußboden -Beton,

Wände -massiv verputzt,

Deckenkonstruktion- Doppel T-Träger , Holz Lattung, Sandwichplatten,

Heizung, Wand- Industrieleuchten,

Sektionaltor,

ca. 54 m²

Raum 2 – Kfz. Werkstattraum

Wände massiv , verputzt, Anstrich,

Deckenkonstruktion- Stahlfachwerk,

Dacheindeckung- Sandwichelemente (ehemals Wellasbest),

Industriebeleuchtung, Sektionaltor,

Montagegrube ca. 8m lang,

ca. 67 m²

Raum 3 . Entwicklung Rollstuhlbau

analoge Ausstattung wie Raum 2 ,

ca. 52 m²

Raum 4 – Lagerraum

Fußboden .- Beton,

Deckenkonstruktion- Stahlfachwerk,

Dacheindeckung- Sandwichelemente

Industrieleuchten

ca.45 m²

Raum 5- Heizungsraum

zentrale Heizungsanlage für den Standort- einschließlich Wohngebäude,

Leistung ca. 96 KWh,

für einzelne Standorte – gesonderte Stränge und Ableseeinrichtung,

keine zentrale WW- Aufbereitung,

60 ltr. E-Boiler Wohnhaus und Bürogebäude

Raum 6- Kompressoren Raum

Überbau 2 Räume im Anschluss an die

Halle, auf dem Flurstück Nr. 645/8 mit jeweils

ca. 50 m²

3.9 Überbau Flurstück 645/8 Lagerfläche auf Flurstück 645/14

An der Südseite der Produktionshallen wurden in unterschiedlichen Zeiträumen nach Hallenanbauten vorgenommen. Dies ist einerseits die Fortführung des Überbaues von dem Hallengebäude auf dem Flurstück 645/8 und andererseits ein weiterer Anbau an südlicher Seite der Produktionshallen. Dabei handelt es sich um einfache unbeheizte Lagerfläche. Siehe Foto – Anlage

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

Verladerampe auf dem Flurstück 645/14- Überbau,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Produktionsimmobilie (Wohnhaus und diverse Produktionsgebäuden) bebaute Grundstück in 07819 Triptis, Schönborner Straße 12 A zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Triptis	893	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Triptis	2	643/3	771 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Triptis	1441	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Triptis	2	645/8	427 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird **ausschließlich** aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A -Wohnbebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	285 m ²
B Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	913 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.198 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung**

der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch

aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als **teilweise** zutreffend beurteilt. Dabei war zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt ein sogenanntes abweichendes Grundstück darstellt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.1.1 Bewertung des bebauten Bereiches - Wohnbebauung

4.2.2.1.1.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) **zweiten** Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 320046) **27,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das

Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Freistehend
Bauweise	=	Einzel- und Doppelhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	03.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	Wohnhaus Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.198 m ² Bewertungsteilbereich = 285 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	27,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 320046	Zone 32 0046	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 27,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	285	× 1,13	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,51 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,51 €/m²	
Fläche	×	285 m ²	

beitragsfreier Bodenwert	= 8.695,35 €	
	<u>rd. 8.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 insgesamt **8.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Nach Konsultation mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Saale- Orla – Kreises liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 4.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	285,00	1,07
Vergleichsobjekt	500,00	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,13**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei

dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung im Rahmen des Ortstermins und der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	PKW Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	789,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	281,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Windfang in BGF	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	221.709,00 €	
Baupreisindex (BPI) 03.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	395.307,15 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	395.307,15 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	
• prozentual		47,14 %	
• Faktor	x	0,5286	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	208.959,36 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		212.959,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	215.959,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	224.659,36 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnbebauung“	=	202.193,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.300,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	=	197.893,42 €
	rd.	198.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie entnommen. (Modellkonform)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Endhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	33,9	232,21
3	785,00	66,1	518,88
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			751,09

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 751,09 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- | | | |
|--------------------------|---|-------|
| • Zweifamilienhaus | × | 1,050 |
| • ausgebauter Spitzboden | × | 0,000 |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	788,64 €/m² BGF
	rd.	789,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Ein gesonderter Ansatz erfolgt gemäß Modell bei der Ableitung des Sachwertfaktors nicht. Nicht im üblichen Umfang angesehen wird des Einfahrtstor. Aus diesem Grund wurde eine zeitgemäße Schätzung vorgenommen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung Einfahrtstor	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie sowie der ImmoWert 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde 1990/1991 modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Punkte .

Dabei war zu berücksichtigen , dass die Maßnahmen bereits ca. 20 Jahre zurückliegen.

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1970 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} = 17$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} = 33$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 33 \text{ Jahren} = 1990$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-4.300,00 €
• Dachterrasse Wohngebäude	-4.300,00 €	
Summe		-4.300,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen 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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist 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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung EG	100,00		-	0,00	0,00
	2	Wohnung DG	85,00		-	0,00	0,00
PKW Garage	1	Garage EG		1,00	-	0,00	0,00
Summe			185,00	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung EG	100,00		5,30	530,00	6.360,00
	2	Wohnung DG	85,00		5,30	450,50	5.406,00
PKW Garage	1	Garage EG		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			185,00	1,00		1.005,50	12.066,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 12.066,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird **nicht** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 1). Dies ist insbesondere darin begründet, dass die Mietabweichung darin begründet ist, dass das Wohnhaus eigen genutzt wird und Mieteinnahmen nicht erzielt werden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.066,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.253,17 €
jährlicher Reinertrag	= 8.812,83 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 8.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 261,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.551,83 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,167
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 189.568,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	= 198.268,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 198.268,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.300,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A -Wohnbebauung“	= 193.968,42 €
	rd. 194.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Grundlage bildete das im Rahmen des Ortstermins angefertigte Aufmaß. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche

Rohrertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden bzw. des Landkreises SOK,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der Anlage 3 ImmoWert 21 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,21	1.221,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	127,20
Summe			1.660,20 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,21	1.037,85
Mietausfallwagnis	2,00	----	108,12
Summe			1.457,97 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
------------	-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Verwaltungskosten	----	----	43,00
Instandhaltungskosten	----	----	92,00
Summe			135,00 (ca. 45 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- Kleiber, Simon

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.300,00 €
• Dachterrasse Wohngebäude	-4.300,00 €
Summe	-4.300,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 320046) **27,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet) Einzelhäuser, Doppelhaushälften
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet) Zulässiges Gewerbegebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.198 m ² Bewertungsteilbereich = 913 m ²

Der Bewertungsteilbereich Gewerbegrundstück stellt **ein abweichendes Grundstück** innerhalb der Bodenrichtwertzone da.

Der vorliegende Bodenrichtwert stellt auf die Nutzung bzw. Bauweise von Einzelhäusern bzw Doppelhaushälften ab, die in der Zone bestimmend sind Der Bodenwert wurde deshalb aus dem Markt der Gewerbegrundstücke aus der Gemarkung Triptis abgeleitet. Danach liegen die Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke in einem Bereich von 11,00 €/m², **18,00 €/m²**, 19,00 €/m² und 27,00 €/m² . Der Wert 27,00 €/m² betrifft einen Bereich an der Autobahn und ist auch planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das vorliegende Grundstück stellt einen unbeplanten Bereich dar. Damit wurde als Bodenrichtwert der Median in Höhe von rund 18,00 €/m² angesetzt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	27,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 320046		× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 0,67	Gewerbe
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 18,09 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	913	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Vollgeschosse	II	I - II	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	18,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	18,09 €/m²	
Fläche		×	913 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	16.516,17 €	
			<u>rd. 16.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 insgesamt **16.500,00 €**.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Auf Grund der Nutzungsart des Bewertungsteilbereich handelt es sich um kein Sachwertobjekt.

Damit findet das Sachwertverfahren keine Anwendung

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“

4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sozialgebäude	1	Gesamt EG	41,00		-	0,00	0,00
Verwaltungsgebäude	1	Gesamt EG	81,00		-	0,00	0,00
2 geschossiges Werkstattgebäude	1	Werkstätte EG	92,00		-	0,00	0,00
		Lager 1. OG	95,00		-	0,00	0,00
PKW-LKW Garage	1	Kfz.-Stellplätze EG	85,00		-	0,00	0,00
Produktions-Werkstatt-Lagerräume	1	Werkstätte EG	245,00		-	0,00	0,00
Überbau Flurstück 645/8 Lagerfläche	1	Lager EG	102,00		-	0,00	0,00
Summe			741,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sozialgebäude	1	Gesamt EG	41,00		4,00	164,00	1.968,00
Verwaltungsgebäude	1	Gesamt EG	81,00		4,50	364,50	4.374,00
2 Geschossiges Werkstattgebäude	1	Werkstätte EG	92,00		2,00	184,00	2.208,00
		Lager 1. OG	95,00		0,50	47,50	570,00
PKW-LKW Garage	1	Kfz.-Stellplätze EG	85,00		2,00	170,00	2.040,00
Produktions-Werkstatt-Lagerräume	1	Werkstätte EG	245,00		2,00	490,00	5.880,00
Überbau Flurstück 645/8 Lagerfläche	1	Lager EG	102,00		1,00	102,00	1.224,00
Summe			741,00	-		1.522,00	18.264,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 18.264,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.264,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.931,28 €
jährlicher Reinertrag	=	13.332,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 16.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	907,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.425,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	10,038
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	124.724,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“	=	141.224,36 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	141.224,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B Gewerbegrundstück“	=	141.224,36 €
	rd.	141.000,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Grundlage bildete das im Rahmen des Ortstermins angefertigte Aufmaß. Sie orientieren sich an der Mietflächenrichtlinie für gewerbliche Immobilien (MF-G) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)

Rohertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem IVD Mietpreisspiegel Thüringen 2022/2023
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Bei der Ableitung des Rohertrages konnte nicht vom Prinzip der Unternehmensfortführung ausgegangen werden, da keinerlei Fertigungskapazitäten mehr vorhanden sind. Damit besteht die Herausforderung marktübliche Mieten für die vorhandenen Gebäude abzuleiten. Dies erfolgt auf der Grundlage des IVD Preisspiegels Thüringen 2022 /2023.

Dabei wurden die Büroflächen in eine mittleren Ausstattung eingestuft. Diese ist wie folgt definiert :

normal ausgestattete Räume, komplett sanierte Objekt, rollengeeignete Bodenbeläge, Beleuchtungskörper, gut nutzbarer Grundriss, Teeküche, erforderlichenfalls Herren, Damentoilette,

Die vorhandenen Produktionshallen wurden ebenfalls überwiegend in die Kategorie mittel eingestuft.

Normal ausgestattete Hallen mit Lüftungsmöglichkeiten, Heizung möglich, befahrbar mit Kleintransporte. Glatte reinigungsfähige Böden, gute Beleuchtung, Sanitär Damen und Herren, Stapelhöhe bis 5,5 m

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der Immowert V 2021, Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Dabei wurden die Bewirtschaftungskosten jeweils getrennt nach Büroflächen und Produktionshallen ermittelt, da insbesondere für Produktionshallen eine niedriger Instandhaltungspauschale anzusetzen ist.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- Kleiber, Simon

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWert V beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A -Wohnbebauung	keinen	194.000,00 €	198.000,00 €
B Gewerbegrundstück		141.000,00 €	keinen ermittelt
Summe	-----	335.000,00 €	198.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wird mit rd. **335.000,00 €** ermittelt.

4.9.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Produktionsimmobilie (Wohnhaus, diverse Produktionshallen) bebaute Grundstück in 07819 Triptis, Schönborner Straße 12 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Triptis	893	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Triptis	2	643/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Triptis	1441	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Triptis	2	645/8

wird zum Wertermittlungstichtag 03.11.2023 mit rd.

335.000 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann

.

Großpüschütz, den 09.01.2024

ö.b.v.SV Dipl.-Ing.(FH),Dipl.ing.oec.
Reiner Schmiedeknecht

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die personenbezogenen Daten die mir im Rahmen des Auftrages übermittelt wurden werden nur für die Erstellung des Gutachtens und den damit verbundenen technischen Administrationen verwendet.

Eine Weitergabe an Dritte erfolgt grundsätzlich nicht.

Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, wenn sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (§ 14 SVO der IHK) dem nicht entgegenstehen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter: Immobilienbewertung -Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung,
Sprengnetter Immobilienbewertung , Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter: Immobilienbewertung-Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter, Immobilienbewertung , Bad Neuenahr- Ahrweiler,

Kleiber : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Berlin,

Grundstücksmarktbericht des Saale- Orla- Kreise,

IVD Mietpreisspiegel Thüringen 2022/ 2023

Mietspiegel Saale- Orla- Kreis 2023

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszüge Grundbuchauszug
- Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 5: Bodenordnung
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Aufteilung des Verkehrswertes gemäß Auftragserteilung

Gemäß Auftragserteilung sind bei mehreren Versteigerungsobjekten für jedes Objekt ein gesonderter Wert zu bestimmen, **auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, die ist im vorliegenden der Fall.**

Gesonderte Verkehrswertfestsetzung für die Flurstücke 643/3 und 645/8

Der ermittelte Verkehrswert beträgt

335.000,00 € (in Worten dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

Die Aufteilung der Verkehrswerte erfolgt auf der Grundlage des jeweiligen Rohertrages an der Leistungsfähigkeit des gesamten Objektes .

Der Anteil des Rohertrages für das Flurstück 643/3 beträgt 70 %

und der Anteil des Rohertrages für das Flurstück 645 /8 = 30 %

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Wertaufteilung :

Flurstück 643/3 : $335.000,00 \text{ €} \times 0,7 = 234.500,00 \text{ €}$

Flurstück 645/8 : $335.000,00 \text{ €} \times 0,3 = 100.500,00 \text{ €}$

Bei dieser Aufteilung der Verkehrswerte ist noch nicht berücksichtigt , dass es sich bei dem Flurstück

Nr. 645/8 um ein gefangenes Grundstück handelt. Das Flurstück hat bei gesonderter Verwertung keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße, aus diesem Grund sollten die Flurstücke nur als eine **wirtschaftliche** Einheit versteigert werden.

Die Zuwegung zum Flurstück 645/8 kann damit nur über ein Notwegerecht über das Flurstück 643/3 zur öffentlichen Zufahrt – Schönborner Straße – erreicht werden.

Im vorliegenden Fall wird das Flurstück Nr. 645/8 gewerblich genutzt und für eine weitere gewerbliche Nutzung besteht die Notwendigkeit den Inhalt des Notwegerechtes zu vereinbaren, dass eine sachgemäße Nutzung des Grundstückes gewährleistet.

Auf Grund des bestehenden Risikos (keine Eintragung des Notwegerechts ins Grundbuch, eventuelle Klage zur Duldungspflicht des Notwegerechts usw.) wird ein Abschlag in Höhe 20 % eingeschätzt.

Festgesetzter Verkehrswert Flurstück Nr. 645/8 = 80.400,00 €