

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86

Fax: 0 36 93/ 89 75 35

Mobil: 0170/ 4 91 43 53

E-Mail: svb-mueller@web.de

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück, Ein- bis Zweifamilienhaus
98597 Breitungen, Nürnberger Straße 36**



VERKEHRSWERT:

149 000,00 €

zum Bewertungsstichtag:

14.03.2023

Aktenzeichen:

11 K 1/ 23

Das Gutachten umfasst 35 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

- 3.1. Wohnlage
- 3.2. Rechtliche Gegebenheiten
- 3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

- 4.1. Wohngebäude
 - 4.1.1. Funktionelle Nutzung- Baukonstruktive Beschreibung
- 4.2. Anbau/ Nebengebäude
 - 4.2.1. Anbau
 - 4.2.2. Zwischenbau
 - 4.2.3. Scheune/ Querbau-Hinterraum
 - 4.2.4. Scheune/ Längsbau- Seitenraum
- 4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Gebäudezustand

5. VERKEHRSWERT

- 5.1. Allgemeines
- 5.2. Methodik
 - 5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung
 - 5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens
 - 5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens
 - 5.2.4. Methodik der Marktanpassung
- 5.3. Wertermittlung
 - 5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes
 - 5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage
 - 5.3.3.1. Wohngebäude
 - 5.3.3.2. Anbau
 - 5.3.3.3. Zwischenbau
 - 5.3.3.4. Scheune/Querbau –Hinterraum und Scheune/ Längsbau-Seitenraum
 - 5.3.4. Bauliche Außenanlagen
 - 5.3.5. Besondere Bauteile
 - 5.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
 - 5.3.7. Werteeinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - 5.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert
 - 5.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
- 5.4. Verkehrswert
- 5.5. Informative Angabe zum Wert des Nießbrauchrechtes

6. LITERATURVERZEICHNIS

7. ANLAGEN

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. Grundrisse- Prinziplösungen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Ein- bis Zweifamilienhaus
Ort:	98597 Breitungen
Straße/ Hausnummer:	Nürnberger Straße 36
Eigentümer:	nach Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Breitungen, Blatt 1376
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flurstück 602/ 6 mit 1 346 m ² Flurstück 1579 mit 867 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	13.03.2023
Bewertungsstichtag:	13.03.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	zeitweise Vertreterin des Eigentümers Vertreterin der Gläubigerin weiterer Vertreter der Gläubigerin Mitarbeiterin i.A. Sachverständiger Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2022 * Bundesbaupreisindex vom IV. Quartal 2023 * Kopie des Flurstücks- und Eigentümersnachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Planungsunterlagen und Fotos von der Gläubigerin

2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte und Informationen von unbeteiligten Dritten, der Gläubigerin und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme des Objektes soweit möglich beim Ortstermin.

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

Aufwendungen möglicher augenscheinlicher Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden grob geschätzt und abzüglich berücksichtigt, besitzen jedoch keinen werterhöhenden Charakter und dienen der Gewährleistung der angenommenen Restnutzungsdauer. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche

eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern, bewirken.

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

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

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privat- rechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird unterstellt, eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Nicht besonders erwähnte Bauteile oder Ausstattungsgegenstände sind für die Wertermittlung ohne wesentliche Bedeutung (werden als nicht wertrelevant bzw. wertneutral angesehen).

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

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 22.02.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 14.03.2023. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch den im Haus wohnenden Schuldner erfolgte nicht.**

Es sind dem Unterzeichnenden auch keinerlei befördernde Unterlagen von Seiten des Eigentümers übergeben worden.

Aufgrund der Nichtanwesenheit des Grundstückseigentümers und der **Nichtgewährung der Zugänglichkeit** bzw. Objektaufnahme erfolgt die Bewertung der Gebäudebereiche nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen der Gläubigerin gewichtet übernommen.

Die Annahmen können somit stark vom Istzustand abweichen!

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

3.1. Wohnlage

Großräumige Lage/
Kommunale Einordnung:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südthüringer Raum. Es befindet sich in der Gemeinde Breitungen, einem Ort, der ca. 4 700 Einwohner hat. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen und ist ca. 30 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt.

Verkehrslage und
Infrastruktur:

Die infrastrukturelle Lage der Gemeinde kann mit „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Die Bundesstraße B 19, eine der Haupt-

	verkehrsadern im Südthüringer Raum, führt an Breitungen direkt vorbei. Von dort aus sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld sowie in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahnen A 4 Eisenach-Dresden sind etwa 35 km sowie im Bereich Meiningen/ Suhl an die A 71 und A 73 ca. 25 km bzw. 35 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Das Gebiet um Breitungen wurde in der Vergangenheit durch kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und auch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Laufe der Entwicklung in den letzten Jahren vollzog sich hier ein Strukturwandel zur Marktanpassung in Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Trotz einiger größerer Unternehmen stellen sich vor allem klein- und mittelständige Betriebe als ortsansässige Arbeitgeber dar. Breitungen ist ein durchschnittliches Siedlungszentrum im Werratalgebiet, das aber aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung einen expandierenden Standort darstellt. Unterzeichnender vertritt den Standpunkt, dass gerade der Bereich Breitungen aufgrund der Lage im Werratalgebiet, mit der Verkehrsanbindung in den Freistaat Bayern und das Bundesland Hessen, einen sich weiter entwickelnden Standort markiert. Die Gemeinde liegt auch direkt an einer Nebenstrecke der "Deutschen Bahn" und besitzt einen eigenen Bahnhof.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Breitungen hat noch überwiegend dörflichen Charakter. Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich in „Ortsrandlage“ von Breitungen, welche überwiegend durch wohnlich genutzte Grundstücke geprägt ist. Die Wohnlage kann bezogen auf den Ort mit „gut“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs sind vorhanden. Es sind für zwei Personen Nießbrauchsrechte gesichert!
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form von Abstandsflächen und Baulasten, seitens der Nachbargrundstücke eingetragen. Die Gebäude stehen teilweise in Grenzbebauung zum Nachbargrundstück.

Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch, vorhanden sind.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück im Vorderraum um baureifes, voll erschlossenes Bauland.
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	Nach mündlicher Information durch die Verwaltung wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag weder öffentlich- rechtliche Forderungen noch nichtsteuerliche Abgaben anstehen.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben der Gläubigerin, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Flurstück 602/6 hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 40 m (Nord-Südrichtung) und einer durchschnittlichen Breite von etwa 25 m (Ost-Westrichtung) im bebauten nördlichen Vorderraum. Das unbebaute, zu bewertende Flurstück 1579 hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 100 m (Nord-Südrichtung) und einer durchschnittlichen Breite von etwa 8 m (Ost-Westrichtung). Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann als leicht fallend von Norden nach Süden bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurden im Vorderraum ein Wohngebäude und Nebengelaß (Nebengebäude und Scheunenbereiche) im Hinter-und Seitenraum errichtet.

Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations- und Wasseranschlüssen versehen. Im Straßenraum ist Erdgas und der Anschluss vorhanden. Die Abwässer gelangen als Volleinleiter in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die erschließende Straße „Nürnberger Straße “ dient der An- und Auffahrt und ist komplett ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplatzbereiche und Außenstellplatzmöglichkeiten vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand. Der Zugang und die Zufahrten sowie ein Teil des Hinterraumes sind mit Schottertragschicht belegt. Die hinteren und seitlichen Teilflächen/ Freiflächen sind als einfacher Grünbereich vorhanden, ohne größere gärtnerische Nutzung. Der Grundstücksbereich ist eingefriedet.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Die Beurteilung kann nur nach den von der Straße einsehbaren Gebäudeteilen vorgenommen werden. Durch den Schuldner wurde die Aussage zu der Gebäudesubstanz, den Nutzungen und weiteren Besonderheiten zum Grundstück verweigert!

Allgemein ist einzuschätzen, dass es sich aufgrund der Struktur der Gebäude um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte „Hofffläche“ mit Wohnhaus, Anbau 1, Zwischenbau, Scheune/ Querbau und Scheune/ Längsbau handelt!

4.1. Wohngebäude

Es handelt sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches in Traufstellung zur Straße eingeordnet ist.

Das Baujahr ist geschätzt vor 1950.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss gegeben bzw. möglich ist. Eine vollständige Abgeschlossenheit der Wohnbereiche je Etage ist aufgrund der räumlichen Nutzung nach den vorhandenen Planunterlagen gegenwärtig nicht gegeben.

4.1.1. Funktionelle Nutzung - Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein
Außenwände:	MZ- Mauerwerk und Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Putz
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Abbund, Betondachsteindeckung
Decken:	Holzbalkendecken

Fenster:	Fenster, Dämmstandard Anfang 1990-er Jahre
Türen:	Eingangstür, Dämmstandard Anfang 1990-er Jahre
Treppen:	keine Aussage möglich
Fußböden:	keine Aussage möglich
Wand- und Deckenbehandlung:	keine Aussage möglich
Sanitärinstallation:	keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Heizung:	keine Aussage möglich

4.2. Anbau/ Nebengebäude

4.2.1. Anbau

Es handelt sich hier um einen zweigeschossigen nicht unterkellerten Anbau an das Wohnnhaus, in Massivbauweise errichtet. Die Firstlinie des Satteldaches verläuft in Nord-Südrichtung. Im Erdgeschoss sind vermutlich Funktionsnebenräume, Lager und weitere untergeordnete Nutzungen, das Obergeschoss wird vermutlich auch für Nebennutzungen zum Wohnbereich verwendet. Aus der äußeren Beurteilung wird die Möglichkeit einer weiteren Nutzung unterstellt .

4.2.2. Zwischenbau

Es handelt sich hier um einen eingeschossigen nicht unterkellerten Zwischenbau, anschließend an den Anbau, als Verbinder zum Nebengebäude, in Fachwerkbauweise errichtet. Die Firstlinie des Satteldaches verläuft in Nord-Südrichtung. Im Erdgeschoss sind vermutlich Funktionsnebenräume, Garagen/Abstellmöglichkeiten und weitere untergeordnete Nutzungen, das Dachgeschoss wird vermutlich auch für Nebennutzungen verwendet. Aus der äußeren Beurteilung wird die Möglichkeit einer weiteren Nutzung unterstellt .

4.2.3. Scheune/ Querbau- Hinterraum

Es handelt sich hier um eine klassische Hofscheune, in Fachwerkbauweise errichtet. Die Firstlinie des Satteldaches verläuft in Ost- Westrichtung. Vermutlich sind die typischen Ausbaueigenschaften einer traditionell errichteten Bauernscheune vorhanden. Im Erdgeschoss sind vermutlich Funktionsnebenräume, mit Einfahrt, mit rechts und links Lagerbereich und im Dachgeschoss ehemaliger Heuboden bzw. Getreide/ Strohlager. Aus der äußeren Beurteilung wird die Möglichkeit einer weiteren Nutzung unterstellt .

4.2.4. Scheune/ Längsbau- Seitenraum

Es handelt sich hier um eine klassische Hofscheune, in Fachwerkbauweise errichtet. Die Firstlinie des Satteldaches verläuft in Süd- Nordrichtung. Vermutlich sind die typischen Ausbaueigenschaften einer traditionell errichteten Bauernscheune vorhanden. Im Erdgeschoss sind vermutlich Funktionsnebenräume und Lagerbereich im Dachgeschoss. Aus der äußeren Beurteilung wird die Möglichkeit einer weiteren Nutzung unterstellt .

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Überdachung an Scheune/ Längsbau

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses und der Nebengebäude wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach“ bezeichnet.
Die Fenster im Wohngebäudebereich sind nach 1990 erneuert. Es wird unterstellt, daß in diesem Zusammenhang auch die Ausstattung im Wohnbereich verbessert wurde!
Die Wärmedämmung der Baukonstruktion des Wohnhauses kann aus heutiger Sicht als unzureichend bezeichnet werden.
Aus der äußeren Inaugenscheinnahme ist zu schließen, dass für eine nachhaltige Nutzung ein erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf notwendig ist an den baulichen Anlagen, die wohnlich genutzt werden und noch mehr an den übergroßen Nebengebäuden, die wirtschaftlich einen stark eingegrenzten Nutzerkreis besitzen.
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich sind. Da mit den genannten Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau/ Modernisierung), welche gegenwärtig durch Unterzeichnenden nicht nachzuvollziehen sind.

Unterzeichnender geht davon aus, das eine nachhaltige Nutzung, bei Anpassung an den zeitgemäßen Standard möglich ist, allerdings ein erheblicher Instandhaltungs- und Anpassungsbedarf an zeitgemäße Standards vorhanden ist!

5. VERKEHRSWERT

5.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftlage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische

Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wider, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Grundsätzlich sind nach der ImmoWertV2021 (§ 6) zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (Abschnitt 2 § 24-§ 26), das Ertragswertverfahren (Abschnitt 2 § 27-§ 33), das Sachwertverfahren (Abschnitt 3 § 35-§ 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungsgrundlagen:

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. u.a. § 14 bis § 20 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit:

Die Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

Keine Vergleichswertermittlung:

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

- aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist,
- beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,

- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
- eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 25 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (§§ 13 bis 16 ImmoWertV2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens

ImmoWertV2021:

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

- Nach § 28 (ImmoWertV2021) das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in dem Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 29 Abs. (ImmoWertV2021) das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwertes). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht. Dabei ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 30 (ImmoWertV2021) das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.
Dabei sind
 1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes und
 2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten

Restwert des Grundstücks

sowie nach Absatz 3 durch die Bildung der Summe aus

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

zu beachten.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 ImmoWertV2021). Im Gutachten wird von den marktüblichen erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d. h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese - im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit - wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge:

Wenn die Stadt bzw. Gemeinde über einen offiziellen Mietpreisspiegel verfügt, werden für die genannte Lage Mietbandbreiten genannt. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaftszins - zunächst der IVD-Preisspiegel 2020/21 für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert herangezogen. Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Mit der Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbenannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32 Absatz 2) sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die WertR nennen 3 % bis 5 % des Rohertrages je nach den örtlichen Verhältnissen. Nach ImmoWertV2021, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wird das Modell der Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten (nach ImmoWertV2021, § 32, Absatz 3) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen sie ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzfläche und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (=wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - von Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, das Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigen Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis (nach ImmoWertV2021, § 32 Absatz 4) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallwagnis ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/ gemischt genutzten Grundstücken
- 0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)
- bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel- Kremner- Weyers a.a.O. u.a.)

Nach ImmoWertV2021, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wird das Modell zum Ansatz des Mietausfallwagnisses angesetzt, d.h. **bei Wohnnutzung 2%** des marktüblichen Rohertrages, **bei gewerblicher bzw. gemischter Nutzung 4 %** des marktüblichen Rohertrages.

Liegenschaftszinssatz/Sachwertfaktoren:

Der Liegenschaftszinssatz (nach ImmoWertV2021, § 21 und § 33) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von § 12 Absatz 3 der geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt!

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, in denen bauliche Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist (nach § 4 Abs.1- 3 ImmoWertV2021) die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Restlebensdauer und die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nur solange möglich, wie es die

technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/- Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Für die Angabe eines Bau- bzw. Herstellungsjahres gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung:

- Baujahr ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der baulichen Anlage
- Baujahr ist der Mittelwert (auch gewogener Mittelwert) bei unterschiedlichen Baujahren
- Baujahr ist der Zeitpunkt der letzten durchgreifenden Modernisierung
- Baujahr ist der Zeitpunkt der sich aus dem ersten Baujahr und den nachfolgenden Modernisierungen ergibt, wobei die Berechnungen sehr konkret und unterschiedlich ausfallen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindung sowie Abweichung vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind (abgeleitet nach § 8, Abs.1-3 der ImmoWertV2021).

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 36 ImmoWertV2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV2021) heranzuziehen.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden (sie korrespondieren mit den Kostenkennwerten nach ImmoWertV2021), die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Sollte die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht enthalten sein, sind auch geeignete andere Datensammlungen zu verwenden.

Die Kostenwerte der NHK 2010 sind in €/ m² Brutto- Grundfläche (€/ m² BGF) angegeben, diese Werte korrespondieren mit den Werten nach ImmoWertV2021. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276–11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Bruttogrundfläche wird nach der ImmoWertV2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz3) berücksichtigt bzw. ermittelt. Es wird damit bei der Ermittlung der Grundflächen die Anrechenbarkeit der Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebaut oder nicht ausgebaut bzw. Art

der Zugänglichkeit und Intensität der Nutzung) entscheidend sein.

Die ImmoWertV2021 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen an den Wertermittlungsstichtag.

Baunebenkosten:

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den „Normalherstellungskosten NHK 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt, das heißt, als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

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

Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Marktanpassung:

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

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

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

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10 % bis 20 % innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Marktanpassungsfaktor	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
Sachwertermittlung	Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Normalherstellungskosten	- Lage am Ort
Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise)	- Regionale Lage
Baupreisindexreihe	- Grundstücksart
- Bodenwert	- Grundstückswert (absolute Höhe)
- Baukonjunktur	- Ausstattung des Gebäudes
- Alterswertminderung (Rosskur, linear usw.)	Lage auf dem Baumarkt
Gesamt- und - Restnutzungsdauer	(sofern nicht bereits mit den angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt)
Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (alters- und nicht alterswertgemindert)	vor allem auch
- Wirtschaftliche Wertminderung bzw. Werterhöhung	Grundstückstransaktionskosten

Marktanpassung Folgerung:

- je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- mit steigendem umbautem Raum/ BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

Die Einflussgrößen der Marktanpassungsfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B.: Gebäudeart, Gebäudealter, Höhe des Sachwerts, Ortsgröße, Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

5.3. Wertermittlung

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/ Marktwert mit Hilfe des **Sachwertwertverfahrens** zu ermitteln.

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

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungs-

- aufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindung (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meinungen** hat die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Breitungen (Stichtag 01.01.2022) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Breitungen zum Stichtag 01.01.2022 ein **Bodenpreis von 32,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als Mischgebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 500 m².

Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstückes weicht von Wichtungen des Richtwertgrundstückes stark ab. Nach sachverständiger Würdigung wird unter Beachtung der Lagemerkmale, des Grundstückszustandes sowie der Bodenwertentwicklung für den nördlichen bebauten Bereich der beiden Flurstücke (ca. 40 m * 30 m = **1 200 m²**) der definierte Bodenrichtwert angesetzt. Die deutliche Übergröße wird mit einem Abschlag von 20 % gewürdigt.

Für den südlichen unbebauten Grundstücksbereich (2 213 m² - 1 200 m² = **1 013 m²** Grünfläche) werden 10% des Bodenrichtwertes angesetzt, mit der Wichtung als privilegierte landwirtschaftliche bzw. kleingärtnerische Nutzungsmöglichkeit.

Bodenwert:

Flst. Nr. 602/ 6 Grundstücksgröße: 1 346 m²

Flst. Nr. 1579 Grundstücksgröße: 867 m²

gesamt : 2 213 m²

1 200 m² * 32,00 €/ m² * 0,80

1 013 m² * 32,00 €/ m² * 0,10

= 30 720,00 €

= 3 241,60 €

33 961,60 €

gerundet: 34 000,00 €

5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlage

Der Gebäudesachwert basiert auf dem Herstellungswert des Gebäudes unter Berücksichtigung des Alters, der Baumängel und Bauschäden (Aufwendungen zur Beseitigung dafür bzw. für Modernisierung werden nach Erfahrungswerten Kosten ermittelt und wertmindernd berücksichtigt) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Berechnungsbasis bildet dabei die Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche) oder der BRI (Bruttorauminhalt) nach DIN 277 von 2005. Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt. Die Hinweise in den Anlagen der ImmoWertV2021 werden besonders gewichtet.

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Sachwertes werden die jeweiligen Nutzungseigenschaften der Gebäudeteile nach ihrer Hauptnutzung differenziert berücksichtigt!

5.3.3.1. Wohngebäude**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Planunterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

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

KG-DG: gerundet: 355,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 1.31

„gewichtet“ Einfamilienhaus, zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Altbau: Standardstufe 1,7: 779,00 €/ m² BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“
Berücksichtigung der Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl IV. Quartal 2022,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100 somit:

$154,7 * 1,1104 = 171,77$ (Wohngebäude)

$779,00 \text{ € / m}^2 * 171,77 / 100$

$= 1\,338,08 \text{ € / m}^2$

gerundet: 1 338,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

$355 \text{ m}^2 * 1\,338,00 \text{ € / m}^2 = 474\,990,00 \text{ €}$

Standardstufe 1,7 für die GND:

80 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)

Baujahr: 1925

Geringfügig saniert: 4,0 Sanierungspunkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 72,5 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 72,50 v.H.

$= - 344\,367,75 \text{ €}$

130 622,25 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

131 000,00 €

5.3.3.2. Anbau**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Planunterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3**KG-DG: gerundet: 95,00 m²****gewählt: vergleichend mit Typ 16.3****„gewichtet“ Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung**

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Altbau: Standardstufe 3: 890,00 €/ m² BGF

Nach Beurteilung und Wichtung der zugeordneten Ausstattungsstandards zur Berücksichtigung der Gebäudeart wird nach freier sachverständiger Würdigung ein Abschlag von 40 % berücksichtigt!

Somit : 890,00 €/ m² BGF * 0,6 = 534,00 €/ m²**Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl IV. Quartal 2022,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100 somit:

154,7 * 1,1104 = 171,77 (Wohngebäude)

534,00 €/ m² * 171,77/ 100= 917,25 €/ m²**gerundet: 917,00 €/ m²****Gebäudeherstellungswert:**95 m² * 917,00 €/ m²= **87 115,00 €****Standardstufe 3 für die GND:****80 Jahre**

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12 und der möglichen gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Wohnhaus wird die modifizierte Restnutzungsdauer (gleichgesetzt mit dem Wohnhaus)

somit modifizierte Restnutzungsdauer: 22 Jahre**Alterswertminderung nach modifizierter RND: 72,5 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich: 72,50 v.H.

= - 63 158,38 €

23 955,62 €**Sachwert der baulichen Anlage gerundet:****24 000,00 €****5.3.3.3. Zwischenbau****Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Planunterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3

KG-DG: gerundet: 116,00 m²

gewählt: vergleichend mit Typ 14.1

„gewichtet“ Einzelgarage / Mehrfachgaragen

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

Altbau: Standardstufe 3: 245,00 €/ m² BGF

Nach Beurteilung und Wichtung der zugeordneten Ausstattungsstandards zur Berücksichtigung der Gebäudeart wird nach freier sachverständiger Würdigung ein Abschlag von 20 % berücksichtigt!

Somit : 245,00 €/ m² BGF * 0,8 = 196,00 €/ m²

Indexierung (auf Wertermittlungstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl IV. Quartal 2022,

Bewertungstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes

zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)

zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,

einschließlich Baunebenkosten:

Indexwert für 2010: 100 somit:

154,7 * 1,1104 = 171,77 (Wohngebäude)

196,00 €/ m² * 171,77/ 100

= 336,66 €/ m²

gerundet: 337,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

116 m² * 337,00 €/ m²

= 39 092,00 €

Standardstufe 3 für die GND:

40 Jahre

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen

und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze

nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12 und

sowie Wichtung der Bauzeit, Nutzung und

Modifizierte geschätzte Restnutzungsdauer: **10 Jahre**

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %

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

= - 29 319,00 €

9 773,00 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

10 000,00 €

5.3.3.4. Scheune/ Querbau-Hinterraum und Scheune/ Längsbau-Seitenraum

Aufgrund des Zustandes und der Konstruktion der beiden Scheunengebäude werden die BGF- Teilflächen als Summe berücksichtigt!

Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:

(nach Planunterlagen und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3

Scheune/ Querbau-Hinterraum mit 257 m²

Scheune/ Längsbau-Seitenraum mit 128 m²

gesamt: 385 m² (Korrekturfaktor 1,0)

gewählt: vergleichend mit Typ 18.5
 „gewichtet“ landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
 (Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)
 Standardstufe 3: 245,00 €/ m² BGF (Korrekturfaktor 1,0)

Nach Beurteilung und Wichtung der zugeordneten Ausstattungsstandards zur Berücksichtigung der Gebäudeart wird nach freier sachverständiger Würdigung ein Abschlag von 10 % berücksichtigt!

Somit : 245,00 €/ m² BGF * 0,9 = 220,50 €/ m² BGF; gerundet 221,00 €/ m² BGF

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl IV. Quartal 2022,
 Bewertungsstichtag auf Basis 2010:

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
 Reihe 4, Basisjahr 2010= 100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indizes
 zu 2015= 100 berechnet (für Neubau konventionell gefertigte Wohngebäude)
 zeitangepasste, objektspezifische Kosten auf Basis NHK,
 einschließlich Baunebenkosten:
 Indexwert für 2010: 100 somit:
 154,7 * 1,1104 = 171, 77 (Wohngebäude)

221,00 €/ m² * 171,77/ 100

= 379,61 €/ m²
 gerundet: 380,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert:

385 m² * 380,00 €/ m² = 146 300,00 €

Standardstufe 3 für die GND: 40 Jahre
 (somit unter Berücksichtigung der Annahmen
 und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze
 nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12 und
 sowie Wichtung der Bauzeit, Nutzung und
 modifizierte geschätzte Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,00 %

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

= - 109 725,00

36 575,00 €

Sachwert der baulichen Anlage gerundet:

36 500,00 €

5.3.4. Bauliche Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfach“ einzuschätzen.
 Mit Anwendung der vorliegenden Sachwertrichtlinie –SW-RL vom
 05.09.2012 - und der Modellbeschreibung zu den Sachwert-
 faktoren für Wohngrundstücke werden bauliche Außenanlagen
 und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst. Zu den baulichen
 Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Entwässerungs-
 und Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Zu den
 sonstigen Anlagen gehört insbesondere auch der Aufwuchs auf dem
 Grundstück.

Sachwert der baulichen Außenanlagen: 0,00 €

5.3.5. Besondere Bauteile

Es sind besondere Bauteile (Überdachung an der Längsscheune ca. 30 m²) zu berücksichtigen.

Der **Restwert** wird nach freier sachverständiger Würdigung auf 1 500,00 € geschätzt.

Sachwert der besonderen Bauteile: 1 500,00 €

5.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	131 000,00 €	
Anbau	24 000,00 €	
Zwischenbau	10 000,00 €	
Scheune/ Querbau und Scheune/ Längsbau	36 500,00 €	201 500,00 €
besondere Bauteile:		1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		34 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert gerundet: 237 000,00 €

5.3.7. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsschaden der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)**

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsschadens“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären. Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude und Anbau auf ca. 37 000,00 €** (ca. 245 m² Wohnfläche * 150,00 €/ m²) und **32 000,0 € für den Zwischenbau, Scheune/ quer und Scheune/ längs** (ca. 401 m² Nutzfläche * 80,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

5.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Sachwert**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	131 000,00 €	
Anbau	24 000,00 €	
Zwischenbau	10 000,00 €	
Scheune/ Querbau und Scheune/ Längsbau	36 500,00 €	201 500,00 €
besondere Bauteile:		1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		34 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert gerundet: 237 000,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2021 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet.

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

Nach bürointernen Auswertungsdaten
und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“
wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des
gegenwärtigen Verkäufermarktes von :

0,92 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 218 040,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: **- 69 000,00 €**

149 040,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 149 000,00 €

5.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 22 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Nutzfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE:

ca. 245 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 5,00 €/ m² (incl. Garagennutzung und Nebennutzungen)

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

245 m² * 5,00 €/ m² * 12 Monate = 14 700,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

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

Verwaltung für drei Wohnungen (3* 312,00 €) - 936,00 €

Instandhaltung Wohnungen: (245m² * 12,20 €/ m² gewichtet) - 2 989,00 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag - 294,00 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

10 481,00 €

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 34 000,00 € - 1 020,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

9 461,00 €

* Barwertfaktor: 15,94

bei n = 22 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

150 808,34 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 34 000,00 €

vorläufiger Ertragswert:

184 808,34 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht.

Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„**Marktanpassungsfaktor**“ **1,00 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

184 808,34 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand

- 69 000,00 €

ImmoWertV202:

Ertragswert:

115 808,34 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:

116 000,00 €

5.4. Verkehrswert

Entsprechend den anerkannten Bewertungsgrundlagen gehen der eigentlichen Verkehrswertermittlung in der Regel technische und wirtschaftliche Wertberechnungen voraus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Verkehrswerte nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden können. Die zur Schätzung erforderlichen Ausgangsdaten wie Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert können dabei überwiegend mathematisch bestimmt werden und bilden die Grundlage der Verkehrswertfestlegung.

Durch Zu- und Abschläge sind unterschiedliche Zustandsmerkmale, Zukunftserwartungen, Gemeinde- bzw. Stadtgrößen, Angebots- und Nachfragesituation zu würdigen. Beim vorliegenden Bewertungs- objekt wurde unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Sachwert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet. Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu **bewertende, unbelastete Grundstück** in

98597 Breitenungen, Nürnberger Straße 36

- Flurstücke Nr. 602/6 und 1579 -

(als wirtschaftliche Einheit)

der Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 14.03.2023)

auf

149 000,00 €

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Die besonderen Hinweise auf Seite 4 sind zu beachten.

Meiningen, den 04.04.2023



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger -



5.5. Informative Angabe zum Wert des Nießbrauchsrechts

Grundbuchlich wurden Nießbrauchsrechte gesichert.

Denkmodell:**Vorgaben:**

Unentgeltliches, persönliches Nießbrauchsrecht auf Lebenszeit für die Nießbrauchberechtigte (**eine Frau**), geb. am 27.09.1979

Alter am Stichtag (13.03.2023): 43 Jahre

und

den Nießbrauchberechtigten (**ein Mann**), geb. am 12.11.1970

Alter am Stichtag (13.03.2023): 52 Jahre

Es wird unterstellt, daß die anfallenden Instandhaltungskosten an der Wohnung die Nießbrauchberechtigten selbst tragen.

Die Nutzung bezieht sich somit auf alle vorhandenen Baulichkeiten (wie im Gutachten beschrieben) und im Ertragswert berücksichtigt!

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation (siehe Beschreibung und Ertragswertermittlung):

WOHNUNGSMIETE: 5,00 €/ m² , Gesamtwohnfläche: ca. 245 m²

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(entsprechend der mittleren Bandbreite der Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser)

Jährlich erzielbare Nettokaltmiete

245 m² * 5,00 €/ m² * 12 Monate = 14 700,00 €

Berechnung**Jährlicher Vorteil**

Ersparte nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete p.a.	14 700,00 €
Ersparnis von Kosten und Lasten p.a.	+0 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10 % der Nettokaltmiete)	+ 1 470,00 €

Jährlicher Nachteil

Tragung von Kosten und Lasten p.a.	- 0 €
------------------------------------	-------

Summe: 16 170,00 €

Quelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel, Leibrentenbarwertfaktor für eine Frau und einen Mann, Leibrentenbarwertfaktor 2019-2021

Ansatz Wohnrecht; Variante bis zum Tod der zuletzt versterbenden berechtigten Person:

Zinssatz 3,0 %, vorschüssige Zahlung, 12 Zinsperioden somit **LBF = 22,7721**

Wert des Nießbrauches für die Berechtigten (analog der Verfahrensweise nach Wertermittlung für Wert Wohnrecht als Variante!)

14 700,00 € * 22,77 Leibrentenbarwertfaktor) = 334 719,00 €

gerundet: 335 000,00 €

6. LITERATURVERZEICHNIS

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBURG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

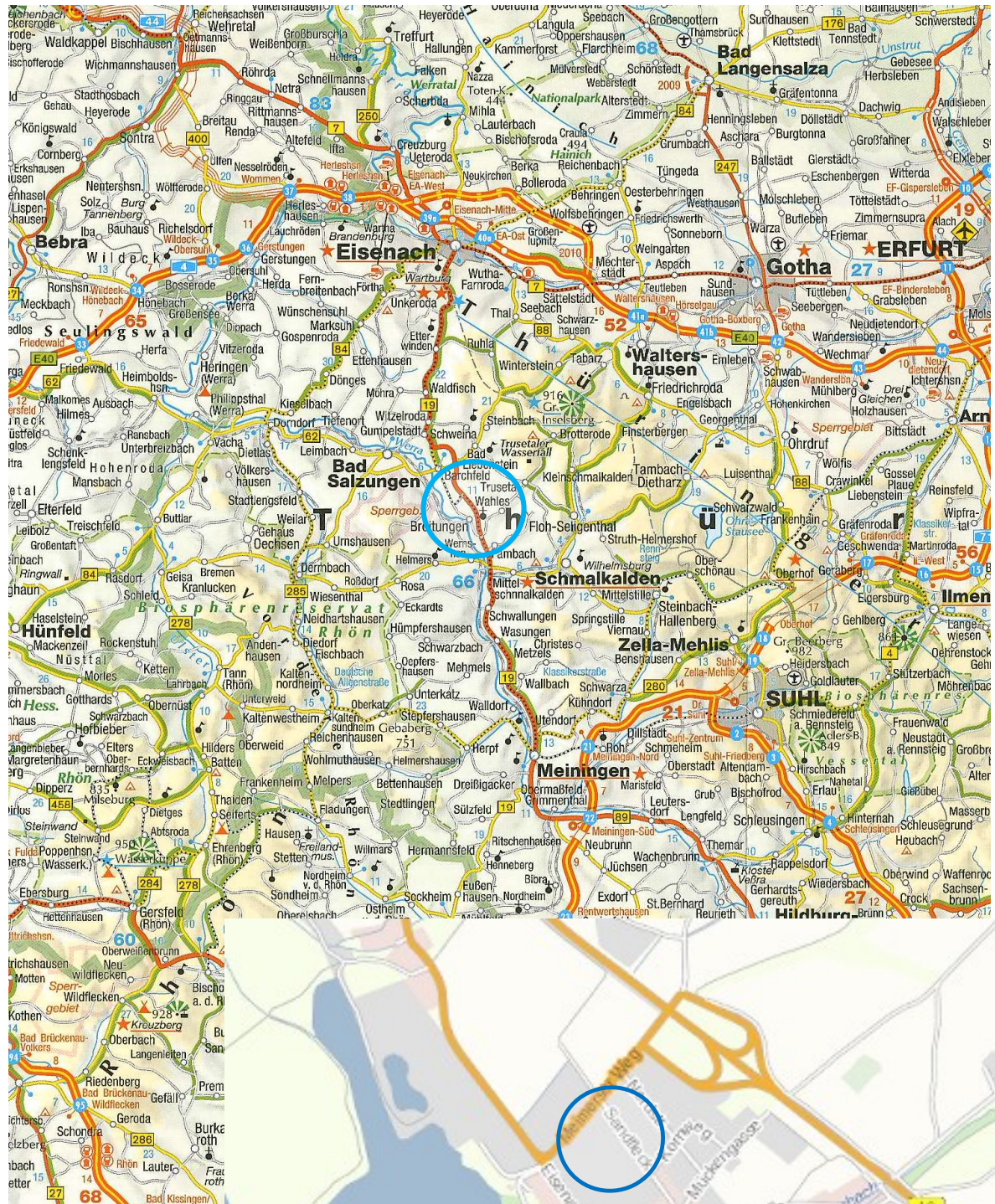
7. ANLAGEN

7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

98597 Breitungen



7.2. Örtliche Lage

7.3. Bodenrichtwertinformation

