

**Dipl.-Ing. Jürgen Müller**

Schulstraße 10  
98617 Meiningen



Von der IHK Südtüringen öffentlich bestellter  
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**

**ERMITTLEMENT DES VERKEHRSWERTES**  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück, Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhaus,  
36457 Dermbach/ OT Urnshausen, Bernshäuser Straße 114, 114a**



**VERKEHRSWERT: 112 000,00 €**

Aktenzeichen: 41 K 95/ 21  
zum Bewertungsstichtag: 26.05.2023

Das Gutachten umfasst 40 Seiten incl. Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTlung**

### **3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

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

### **4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG**

- 4.1. Allgemeinen Angaben zum Wohngebäude/ Anbau Bernshäuser Str. 114
- 4.1.1. Funktionelle Nutzung
- 4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.2. Allgemeinen Angaben zum Wohngebäude Bernshäuser Str. 114 a
- 4.2.1. Funktionelle Nutzung
- 4.2.2. Baukonstruktive Beschreibung
- 4.3. Allgemeine Angaben zum Garagengebäude
- 4.4. 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 Anlagen
    - 5.3.3.1. Wohngebäude mit Anbau Bernhäuser Str. 114
    - 5.3.3.2. Wohngebäude mit Anbau Bernhäuser Str. 114 a
    - 5.3.3.3. Garagengebäude
    - 5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen
    - 5.3.3.5. Besondere Bauteile
    - 5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes
    - 5.3.3.7. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
    - 5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes
    - 5.3.3.9. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert
  - 5.4. Verkehrs-/ Marktwert

### **6. LITERATURVERZEICHNIS**

### **7. ANLAGEN**

- 7.1. Großräumige Lage
- 7.2. Örtliche Lage
- 7.3. Bodenrichtwertinformation
- 7.4. Fotoanlage
- 7.5. Prinzipskizze Grundrisse EG und OG

**Der Eigentümer war zur Besichtigung nicht anwesend, jedoch waren die Gebäude zugänglich!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekt:	Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus
Ort:	36457 Dermbach/ OT Urnshausen
Straße/ Hausnummer:	Bernshäuser Straße 114, 114 a
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Urnshausen Blatt 712
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück-Nr. 6 mit 575 m <sup>2</sup>
Auftraggeber:	Amtsgericht Eisenach Theaterplatz 5, 99817 Eisenach <b>Aktenzeichen: 41 K 95/ 21</b>
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	26.05.2023
Bewertungsstichtag:	26.05.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Nachbar im Auftrag des Eigentümers Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Grundstücksangaben vom Auftraggeber</li> <li>* Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Wartburgkreis vom 01.01.2022</li> <li>* Bundesbaupreisindex Wohngebäude vom I. Q. 2023</li> <li>* Kopie des Grundbuchauszuges</li> <li>* Kopie der Liegenschaftskarte</li> <li>* DIN 277 von 2005</li> </ul>

## **2. VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage der genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte Beteiliger und der Behörden sowie der visuellen Inaugenscheinnahme der Objekte 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 Nutzungsdauer. 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 Boden- gutachten 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 ImmoWertV2021 ermittelt werden.

### **3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

#### **3.1. Wohn- und Geschäftslage**

Großräumige Lage:	Das Grundstück liegt in der Gemeinde Dermbach, im Ortsteil Urnshausen. Der Ortsteil schließt an das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön an.
Kommunale Einordnung:	Die Gemeinde befindet sich im Wartburgkreis, im Bereich der Thüringer Rhön und verfügt über 20 Ortsteile und ca. 7 100 Einwohner. Der Verwaltungssitz befindet sich in Dermbach.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Gemeinde über die Bundesstraße 285 (von Bad Salzungen nach Mellrichstadt) sowie über Landstraßen. Bis zur Kreisstadt Bad Salzungen beträgt die Entfernung ca. 20 km.
Wirtschaftsstruktur:	In Dermbach gibt es Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Dort und auch in anderen Ortsteilen haben überwiegend klein- und mittelständige Betriebe sowie kleinere Dienstleistungsunternehmen Fuß gefasst, wobei diese aber nur einen geringen Anteil der Beschäftigungsstruktur abdecken. Es besteht infolge der guten Verkehrsanbindungen auch überregional die Möglichkeit, den Arbeitsmarkt zu nutzen.
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 stagnierende bzw. negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Gemeinde mit ländlichem Charakter

Innerörtliche Lage:	Das bebaute Grundstück selbst liegt in Ortszentrumslage an der Ortsdurchfahrtsstraße. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich vorwiegend im Ortsteil Dermbach. Bezogen auf den Ort, kann die Lage des Grundstücks mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

### **3.2. Rechtliche Gegebenheiten**

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<b>An der Nord-Ostecke des Hauses Bernshäuser Straße 114a ist ein Überbau auf das Nachbargrundstück Flur 1, Flst. Nr. 178/2 vorhanden (siehe Bodenrichtwertinformation). Nach Information des Amtsgerichtes Eisenach ist eine grundbuchliche Sicherung nicht vorhanden! Der Überbau hat eine Größe von ca. 12 m<sup>2</sup>.</b>
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Gemeindegebiet 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 Anlagen und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulistenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulistenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 3 ImmoWertV).
Beitrags- und abgaben-Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.

### **3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit**

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopie des Grundbuchs und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform wobei es eine durchschnittliche Länge von 38 m und eine

durchschnittliche Grundstückstiefe von 15 m hat.

Die Vermarkungssteine waren teilweise einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.

Topographische Lage:

Die Geländelinie des Grundstücks fällt leicht von Osten nach Westen.

Tatsächliche Nutzung:

Auf dem Grundstück sind ein Mehrfamilienhaus, ein Einfamilienhaus und Garagen/ Nebengebäude errichtet worden.

Erschließung:

Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen über eine Kleinkläranlage in die örtliche Vorflut.

Straßenausbau:

Die angrenzende "Bernhäuser Straße" wird ausgebaut und dient der Erschließung des Grundstücks.

Stellplatzsituation:

Es sind 2 Garagen bzw. weitere Stellplatzmöglichkeiten (gegenwärtig ungeordnet) für beide Wohngebäude vorhanden.

Außenanlagen:

Die Zugänge und der Hofbereich sind mit alten Betonplatten und mit Kies bzw. Bitumen einfach befestigt. Das Grundstück ist eingefriedet bzw. stellen Baulichkeiten in Grenzbebauung die Umgrenzung dar. Die restlichen Freiflächen stellen sich als verwilderter Grünbereich dar. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein alter Holzschuppen.

Kontaminationen/  
Altlasten:

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben!

#### **4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG**

##### **4.1. Allgemeine Angaben zum Wohngebäude/ Anbau Bernhäuser Straße 114**

Das Grundstück ist unter anderem mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude steht in Giebelstellung zur Straße als Eckbebauung. Das Gebäude wurde vermutlich vor 1900 errichtet, wobei nach der politischen Wende einige Sanierungsleistungen durchgeführt wurden. Im Hinterraum wurde nachträglich ein kleiner Anbau errichtet.

##### **4.1.1. Funktionelle Nutzung**

Teilunterkellerung: 2 Gewölbekeller (Lager, Anschlussraum)

Erdgeschoss: Flur mit Treppenraum  
Wohnung links bestehend aus:  
Verteilerflur, 3 Räume, Küche, Bad und Dusche/ WC  
Bereich rechts:  
3 Räume, Verteilerflur, Toiletten

Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum Wohnung links bestehend aus: Verteilerflur, 4 Räume, Küche, Bad und Dusche/ WC
	Wohnung rechts bestehend aus: 3 Räume, Dusche und WC (Anbau)
Dachgeschoss:	ist nicht ausgebaut, aber kann als ausbaufähig bezeichnet werden
Grundrissgestaltung:	einfach, zweckmäßig, aber mit Durchgangszimmer
Raumhöhen:	für die allgemeine Nutzung geeignet
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

#### **4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung**

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	überwiegend Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	2 durchschneidende Dächer mit einseitigem Walm, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeldeckung (im Alzustand)
Decken:	Gewölbe in Teilunterkellerung, ansonsten Holzbalkendecken
Fenster:	Holzthermofenster
Türen:	Haustür aus Holz, überwiegend einfache Innentüren aus Holz
Treppen:	Außentreppen und Kellertreppe aus Beton, Innentreppen als Wangentreppen aus Holz
Fußböden:	unterschiedliche Beläge, überwiegend PVC- Belag, tlw. Fliesen in den Sanitärbereichen und teilweise im Eingangskorridor
Wand- und Deckenbehandlung:	Tapeten, Sanitärbereiche tlw. mit Fliesen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Elektroheizung, Warmwasser über ELT

#### **4.2. Allgemeine Angaben zum Wohngebäude, Bernshäuser Straße 114 a**

Das Grundstück ist mit einem weiteren unterkellerten, eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude steht in Traufstellung zur Straße. Die Erbauungszeit ist ebenfalls nicht bekannt, vermutlich wurde es ebenfalls vor 1950 in traditioneller Bauweise

errichtet. Das Gebäude schließt östlich und nördlich unmittelbar an die Nachbarbebauung an! Es wurden einige Sanierungsleistungen nach der Wende durchgeführt wurden. Im nördlichen seitlichen „Hinterraum“ wurde das Gebäude durch einen unterkellerten Anbau im Erdgeschoss erweitert.

#### **4.2.1. Funktionelle Nutzung**

Teilunterkellerung:	verschiedene Funktionsnebenräume, Heizung
Erdgeschoss:	Flur mit Treppenraum Wohnung bestehend aus: Verteilerflur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Dusche/ WC , Speisekammer
Dachgeschoss:	Wohnung bestehend aus: Verteilerflur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Bad
Spitzboden:	ist nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, zweckmäßig, aber mit Durchgangszimmer
Raumhöhen:	für die allgemeine Nutzung geeignet
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

#### **4.2.2. Baukonstruktive Beschreibung**

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	massive und Fachwerkbauweise
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz und kleinteilige Asbestzementplattenverkleidung im westlichen Giebelbereich
Dachkonstruktion:	Satteldächer mit Ziegeldeckung und Betondachsteineindeckung (Anbau), zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, auf den Satteldachflächen sind Gauben angeordnet
Decken:	massive Decken und Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Holzverbundfenster
Türen:	Haustür aus Holz, überwiegend einfache Innentüren aus Holz
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppe
Fußböden:	unterschiedliche Beläge, überwiegend PVC- Belag, tlw. Fliesen in den Sanitärbereichen
Wand- und Deckenbehandlung:	Tapeten, Sanitärbereiche tlw. mit Fliesen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausführung  
Heizung: Zentralheizung auf Ölbasis (defekt), Warmwasser über ELT

#### **4.3. Allgemeine Angaben zum Garagengebäude**

**Dieses Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden.** Es handelt sich hier um eine Doppelgarage, die allerdings aufgrund der Maße vermutlich nicht für jedes Auto geeignet ist und daher könnte es auch zu Abstellzwecken genutzt werden.

Das Gebäude selbst wurde in massiver Bauweise errichtet, ist zweigeschossig und hat ein einfaches Pultdach mit Wellasbesteindeckung. Das Obergeschoss ist aufgrund der nur äußereren Zugänglichkeit eingeschränkt nutzbar. Es ist außen verputzt und hat einfache Fenster sowie Tore aus Holz. Zum Ausbau sind keine Angaben möglich.

#### **4.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand**

Besondere Einrichtungen: keine  
Besondere Bauteile: kleiner alter Schuppen, Kellertreppe  
Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach“ bezeichnet. Es wurden in den letzten Jahren nur ganz wenige werterhöhende Sanierungen durchgeführt, auch beim Ausbau kann man von einem sehr einfachen Zustand ausgehen. Die Wohnräume wirken von den ehemaligen Mietern abgenutzt/ abgewohnt. Beide Gebäude stehen schon längere Zeit leer. Vermutlich funktioniert in beiden Gebäuden keine Heizung mehr, die Keller weisen Feuchteschäden auf. Dachdeckung und Fassadenausbildung sind im Altzustand vorhanden. Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes kann man von einem Rohbau ausgehen. Für beide Gebäude ist eine generelle Sanierung notwendig.  
Auch das Nebengebäude ist im Altzustand vorhanden und muss ebenfalls saniert werden.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit dem 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 Instandhaltungsstau entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

### **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 Geschäfts-

verkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert) und die am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebietes. Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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

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

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

#### **Wertermittlungsgrundlagen:**

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

### **5.2. Methodik**

#### **5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung**

##### **ImmoWertV:**

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

##### **Nachvollziehbarkeit:**

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

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür das tatsächliche bauliche Nutzungsmaß, das Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzfläche und die tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber

nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre.

#### **Keine Vergleichswertermittlung:**

Eine Vergleichswertermittlung kann hier nicht zum Ziel führen, wenn

- aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist,
- beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
- eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist.

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

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

#### **Bodenrichtwert:**

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

### **5.2.2. Methodik des Ertragswertverfahrens**

#### **ImmoWertV2021:**

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

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

ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Dabei sind:

1. die zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraumes

und

2. der über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinste 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 Be- wirtschaftungskosten (§ 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, un- abhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese - im Rahmen der Ermittlungs- genaueit - 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 Immobilienwertermittlungsver- ordnung 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 Lagenanteils (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 einfache gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Miettertrag 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 €/ m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche (€/ m<sup>2</sup> 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.

<b>Marktanpassungsfaktor</b>	
Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert : Sachwert	
abhängig	von
<b>Sachwertermittlung</b>	<b>Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Normalherstellungskosten</li> <li>Berücksichtigung von Besonderheiten (Bauteile und Bauweise)</li> <li>Baupreisindexreihe</li> <li>- Bodenwert</li> <li>- Baukonjunktur</li> <li>- Alterswertminderung (Rosskur, linear usw.)</li> <li>Gesamt- und - Restnutzungsdauer</li> <li>Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (alters- und nicht alterswertgemindert)</li> <li>- Wirtschaftliche Wertminderung bzw. Werterhöhung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ort</li> <li>- Regionale Lage</li> <li>- Grundstücksart</li> <li>- Grundstückswert (absolute Höhe)</li> <li>- Ausstattung des Gebäudes</li> </ul>
	<b>Lage auf dem Baemarkt</b>
	(sofern nicht bereits mit den angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt)
	vor allem auch
	<b>Grundstückstransaktionskosten</b>

#### **Marktanpassung Folgerung:**

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

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

### **5.3. Wertermittlung**

#### **5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

##### **Verkehrswertbildendes Verfahren**

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindung (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### Verkehrswertstützendes 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.

#### **5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes**

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, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, Einfahrts- und Stellplatzmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch einen Zu- oder Abschlag besonders zu würdigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Wartburgkreis hat Bodenrichtwerte für die Gemeinde Dermbach (Stand 01.01.2022) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von Grundstücken in der Gemarkung Urnshausen. Für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage wurde zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenpreis von 23,00 €/ m<sup>2</sup> ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als Mischgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, als baureifes Grundstück, frei nach BauGB und KAG, einer offenen Bebauung, Geschosszahl 2, einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>.

Unter Beachtung der Lagemerkmale sowie des Grundstückszustandes und der Grundstücksgröße wird auf eine Zonierung verzichtet und der ausgewiesene Bodenrichtwert als marktkonform berücksichtigt.

#### **Bodenwert:**

Grundstücksgröße: Flur 1, Flurstück 9 mit 575 m<sup>2</sup>

575 m <sup>2</sup> *	23,00 €/ m <sup>2</sup>	=	13 225,00 €
		<u>gerundet:</u>	13 000,00 €

#### **5.3.3. Ermittlung des Verfahrenswertes zum Sachwert der baulichen Anlagen**

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 (Bruttoräuminhalt) nach DIN 277 von 2005. Abweichungen werden im Gutachten gesondert genannt bzw. nach der allgemeinen Wertermittlungspraxis behandelt.

Die Hinweise in den Anlagen der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 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/ Anbau Bernhäuser Straße 114**

#### **Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).

**nach Anlage 4, ImmoWertV2021 § 12, Absatz 5, Satz 3**

**Mehrfamilienwohnhaus** (TUK und EG- DG):

gerundet: 636,00 m<sup>2</sup>

gewählt: vergleichend mit Typ 4.1

„gewichtet“ wie Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE,

(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)

**Standardstufe 3 : 825,00 €/ m<sup>2</sup> BGF**

Berücksichtigung der Gebäudeart

#### **Korrekturfaktoren:**

Für die Wohnungsgröße: 1,0

Grundrissart: Einspänner: 1,05

**somit Grundwert: : 825,00 €/ m<sup>2</sup> BGF \* 1,0 \* 1,05 = 866,25 gerundet 866,00 €/ m<sup>2</sup> BGF**

**Unter Beachtung des normierten Ausstattungsstandards für die Standardstufe 3 ist festzustellen, dass eine erhebliche Abweichung vorhanden ist. Der Istzustand des als Mehrfamilienhaus zu betrachtenden Gebäudes ist im Qualitätsstandard, von den verbauten Materialien, Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten und baukonstruktiven Eigenschaften stark „negativ“ abweichend.**

**Als pauschaler Ansatz zur Berücksichtigung dieser Eigenschaften wird ein Abschlag von 30% berücksichtigt!**

**866,00 €/ m<sup>2</sup> BGF \* 0,70 = 606,20 €/ m<sup>2</sup> BGF gerundet: 606,00 €/ m<sup>2</sup> BGF**

#### **Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2023,

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:

158,9 \* 1,1104 = 176, 44 (Wohngebäude)

606,00 € / m<sup>2</sup> \* 176,44/ 100

= 1 069,23 €/ m<sup>2</sup>

**gerundet: 1 069,00 €/ m<sup>2</sup>**

#### **Gebäudeherstellungswert:**

636 m<sup>2</sup> \* 1 069,00 €/ m<sup>2</sup> = 679 884,00 €

**Standardstufe 1,6 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)

**Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre**

**Baualter unbekannt, vermutlich vor 1900  
geschätzte Restnutzungsdauer nach freier sachverständiger  
Würdigung 20 Jahre  
Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich:	75,0 v.H.	=	-	509 913,00 €
				-----
<b>Sachwert der baulichen Anlage gerundet:</b>				<b>172 971,00 €</b>
				<b>173 000,00 €</b>

### **5.3.3.2. Wohngebäude Bernshäuser Straße 114 a**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**  
(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).  
nach Anlage 4, ImmoWertV2021 § 12, Absatz 5, Satz 3 Wohnhaus

**Wohnhaus (KG - DG):**  
gerundet: 357,00 m<sup>2</sup>

**gewählt: vergleichend mit Typ 1.01**  
„gewichtet“ Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut  
(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)  
Standardstufe 1,8: 715,00 €/ m<sup>2</sup> BGF nach externer Berechnung nach „Schnoor“  
Berücksichtigung der Gebäudeart

**Korrekturfaktoren:**

Bei der Datenermittlung für 2022 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Wartburgkreis sind für die Gebäudearten keine weiteren Zu- und Abschläge je nach Art des Ausbaues ermittelt worden.

**Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2023,  
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:  
158,9 \* 1,1104 = 176,44 (Wohngebäude)  
715,00 € / m<sup>2</sup> \* 176,44/ 100 = 1 261,54 €/ m<sup>2</sup>  
gerundet: 1 262,00 €/ m<sup>2</sup>

**Gebäudeherstellungswert:**

$$357 \text{ m}^2 * 1 262,00 \text{ €/ m}^2 = 450 534,00 \text{ €}$$

**Standardstufe 1,8 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)  
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Baualter unbekannt, gewichtet um 1950  
geschätzte Restnutzungsdauer: 20 Jahre  
Alterswertminderung nach modifizierter RND: 75,0 %

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich:	75,0 v.H.	=	-	337 900,50 €
				-----
<b>Sachwert der baulichen Anlage gerundet:</b>				112 633,50 €
				<b>113 000,00 €</b>

### **5.3.3.3. Garagen**

#### **Ermittlung der Bruttogrundfläche -BGF- nach ImmoWertV:**

(nach Grobaufmaß und Plausibilitätsprüfung vor Ort).  
nach Anlage 4, ImmoWertV § 12, Absatz 5, Satz 3

gerundet: 41,00 m<sup>2</sup>

gewählt: vergleichend mit Typ Kleingaragen  
(Beschreibung siehe Anlage 4. III. zur ImmoWertV)  
Standardstufe 3: 245,00 €/ m<sup>2</sup> BGF

#### **Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag)**

Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Quartal 2023,  
abzüglich wegen 30% Abweichung vom Standard  
somit 245,00 €/ m<sup>2</sup> BGF- 73,50 € = 171,50 €/ m<sup>2</sup> BGF

Indexierung (auf Wertermittlungsstichtag),  
Statistisches Bundesamt, Baupreisindexzahl I. Q. 2023,  
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  
158,9 \* 1,1104 = 176,44 (Wohngebäude)  
171,50 €/ m<sup>2</sup> \* 176,44/ 100

= 302,59 €/ m<sup>2</sup>  
gerundet: 303,00 €/ m<sup>2</sup>

somit:

41 m<sup>2</sup> \* 303,00 €/ m<sup>2</sup> = 12 423,00 €

#### **Standardstufe 3 für die GND:**

**60 Jahre**

(somit unter Berücksichtigung der Annahmen  
und freier sachverständiger Würdigung der Ansätze  
nach Tabelle 1 und Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12)  
Restnutzungsdauer: geschätzt 10 Jahre

#### **Alterswertminderung nach modifizierter RND: 83 %**

Wertminderung nach § 23 ImmoWertV, abzüglich:	83,00 v.H.	=	-	10 311,09 €
				-----
<b>Sachwert der baulichen Anlage gerundet:</b>				2 111,91 €
				<b>2 100,00 €</b>

### **5.3.3.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie die Einfriedungen und Stützmauern. Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind **nicht**-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die vorhandenen Außenanlagen sind mit „einfachst“ einzuschätzen.

Mit Anwendung der **vorliegenden Sachwertfaktoren bei Wohngebäuden werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden keine zusätzlichen baulichen Außenanlagen berücksichtigt!

**Sachwert der baulichen Außenanlagen:** 0,00 €

### **5.3.3.5. Besondere Bauteile**

Als wertrelevante besondere Bauteile werden der alte Holzschuppen und die Kellertreppe betrachtet.

Nach freier sachverständiger Würdigung und unter Beachtung der Besonderheit zur Bewertung der Baulichkeit werden nach freier sachverständiger Schätzung **pauschal** berücksichtigt:

400,00 €

### **5.3.3.6. Zusammenstellung des vorläufigen Verfahrenswertes**

#### **Sachwert der baulichen Anlage**

Wohngebäude Nr.114:	173 000,00 €	
Wohngebäude Nr. 114a:	113 000,00 €	
Garage-/ Nebengebäude:	2 100,00 €	288 100,00 €
besondere Bauteile:		400,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		13 000,00 €
		301 500,00 €
	<b>gerundet:</b>	<b>302 000,00 €</b>

### **5.3.3.7. Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

#### **Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)**

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

**Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung 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 Mehrfamilienhaus auf ca. 66 000,00 €** (ca. 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche \* 250,00 €/ m<sup>2</sup>) und **für das Ein-/ Zweifamilienhaus auf ca. 37 000,00 €** (ca. 164 m<sup>2</sup> \* 225,00 €/ m<sup>2</sup>) sowie **für das Garagen-/ Nebengebäude auf ca. 800,00 €** zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

### **5.3.3.8. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes**

#### **Sachwert der baulichen Anlage**

Wohngebäude Nr.114:	173 000,00 €	
Wohngebäude Nr. 114a:	113 000,00 €	
Garage-/ Nebengebäude:	2 100,00 €	288 100,00 €
besondere Bauteile:		400,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		13 000,00 €
		301 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Wartburgkreis 2022 sind entsprechend der Nutzungsform (Mehrfamilienhäuser) 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 auch unter Beachtung des  
gegenwärtigen Verkäufermarktes von :**

0,73	angesetzt.	
<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:</b>	<b>220 085,00 €</b>	
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	- 103 800,00 €	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	-----	
	<b>116 295,00 €</b>	
<b>marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):</b>	<b>116 000,00 €</b>	

### **5.3.3.9. 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 25 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, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt und die im Gutachten aus dem Grobaufmaß hergeleiteten Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten.

**Wohnfläche Bernhäuser Straße 114: ca. 263 m<sup>2</sup> gesamt  
Wohnfläche Bernhäuser Straße 114a: ca. 164 m<sup>2</sup> gesamt**

**Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:**

**FIKTIVE MIETE WOHNUNG:** 4,00 €/ m<sup>2</sup> für die Wohnungen Nr. 114  
4,50 €/ m<sup>2</sup> für die Wohnungen Nr. 114a

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 Mietterträge liegt.

Weiterhin sind in der einschlägigen Literatur Beispiele für eine Differenzierung von Wohnungen aufgrund der Lage im Gebäude nachzuvollziehen, wobei je nach Geschoss unterschiedliche Ab- oder Zuschläge gemacht werden. Bedingt durch fehlende Vergleichswerte aus getätigten Verkäufen mit unterschiedlicher Würdigung der etagenmäßigen Höhenlage wird hier auf eine nicht gesicherte nachvollziehbare Abstufung verzichtet. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es für die unterschiedlichen Geschosslagen keine mathematisch oder baulich nachvollziehbaren Regelungen gibt. Somit hängen die Wohnungsauswahl und die scheinbar andere Wohnungsqualität von den subjektiven Ansprüchen des jeweiligen Eigentümers bzw. Mieters ab.

Die Ortslage, die Ausstattung, die Nutzungsmöglichkeiten, die Geschosslage und die zu erwartenden Instandhaltungen bzw. Modernisierungen zur Marktanpassung an eine zeitgemäße Qualität rechtfertigen den tendenziellen Ansatz in der ortsüblichen unteren Preisspanne.

**angesetzter Liegenschaftszinssatz: 5,0 %**

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser von 4,7 % bis 5,2 % )

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):**

263 m <sup>2</sup>	*	4,00 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	12 624,00 €
164 m <sup>2</sup>	*	4,50 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	8 856,00 €
						21 480,00 €

**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)**

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

Verwaltung für drei Wohnungen: (6 * 339,00 €)	-	2 034,00 €
Instandhaltung (Wohnungen): 327 m <sup>2</sup> * 13,30 €/ m <sup>2</sup> gewichtet	-	3 976,70 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag	-	429,60 €
hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)		

**Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):**

**15 040,40 €**

Verzinsung Bodenwert:

5,0 % von 13 000,00 € (anteilig)	-	650,00 €
----------------------------------	---	----------

**Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**

**14 390,40 €**

* Barwertfaktor: 14,09		
bei n = 25 Jahre, p = 5,0 %,		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		202 755,10 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	13 000,00 €

**vorläufiger Ertragswert:**

**215 755,10 €**

#### Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt.

Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine weitere

Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes zur Berücksichtigung nicht angesetzt.

**„Marktanpassungsfaktor“ von 1,00**

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>215 755,10 €</b>
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	<b>- 103 800,00 €</b>
Ertragswert:	111 955,10 €
<b>Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:</b>	<b>112 000,00 €</b>

#### **5.4. Verkehrs-/ Marktwert**

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 Bewertungsobjekt wurde, unter Gesamtwürdigung der Bausubstanz, der wirtschaftlichen Situation in der Region, der spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sowie der standörtlichen Gegebenheiten der **Verfahrenswert aus dem Ertragswert** zur Herleitung des Verkehrswertes eingearbeitet und als angemessen betrachtet. Dabei wird besonders berücksichtigt, dass sechs Wohnungen vorhanden sind.

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**

**36457 Dernbach/ OT Urnshausen, Bernshäuser Straße 114, 114a**

**- Flur 1, Flurstück 6 -**

(zum Bewertungsstichtag 26.05.2023)

**der Verkehrswert**

auf

**112 000,00 €**

(in Worten: einhundertzwölftausend Euro)

geschätzt.

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

Meiningen, den 28.06.2023



Dipl.-Ing. J. Müller  
- Sachverständiger -



**6. LITERATURVERZEICHNIS**

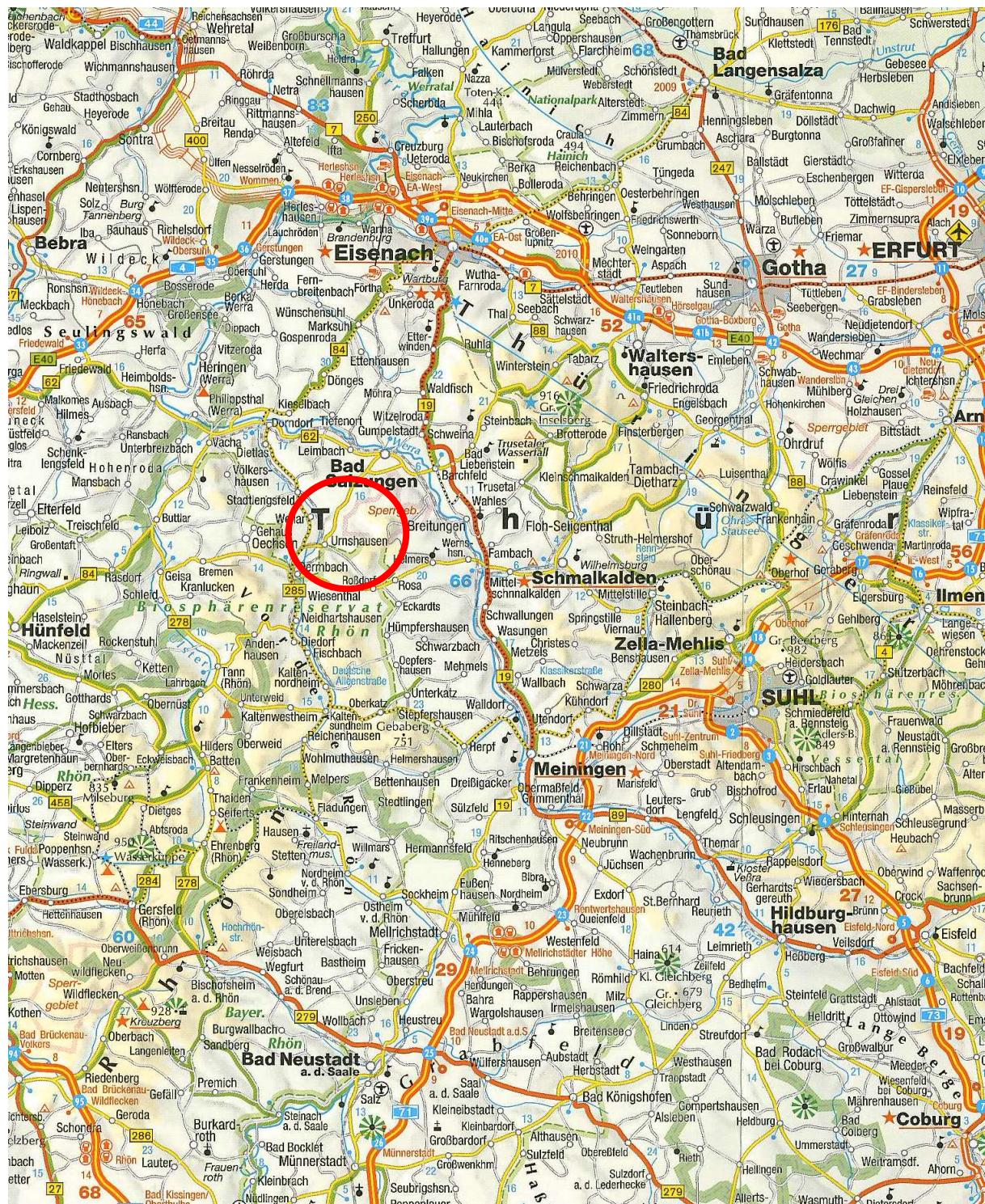
KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 21. Auflage, 2013
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
<b>ImmoWertV2021</b>	<b>Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021</b>
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 2016 Sachwertfaktoren 2016	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Wartburgkreis
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

## 7. ANLAGEN

### 7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Freistaat Thüringen  
Landkreis: Wartburgkreis

36547 Dermbach/ OT Urnshausen



## 7.2. Örtliche Lage

unmaßstäblich



**7.3. Auszug Bodenrichtwertinformation**

unmaßstäblich

