

IMMOBILIENBEWERTUNG ROSDELSKI



PROFITIEREN SIE VON UNSERER EXPERTISE

- ✓ Immobilienbewertung
- ✓ Schadensbewertung
- ✓ Energieausweis
- ✓ Objektbesichtigung



GUTACHTEN nach §194 BauGB

für das

bebaute Grundstück
in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34

Unser Az.: : WGA 16 K 12/24

Gerichtl. Az.: : 16 K 12/24

Hier : Ausfertigung 5/6

Anonymisierte digitale Ausgabe



IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inhaber: Herr Leslie Rosdelski

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien-
bewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien

DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied Sprengnetter Experten-
gremium für die Region Thüringen
Nord

Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)

Objektbesichtiger
(Hypzert)

Waldstraße 3
D-99310 Arnstadt
Tel.: +49 3628 / 608149

Wildrosenweg 25
D-37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: +49 3605 / 5683276

Mobil : +49 179 / 544 8375
e - Mail : LR@immo-wertr.de
Internet : www.immo-wertr.de



Amtsgericht Gotha
Postfach 100136

D- 99851 Gotha

Anschrift
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Kreuzgraben 1a
99974 Mühlhausen (TH)

Niederlassungsbüros
Wildrosenweg 25
37327 Leinefelde-Worbis

Waldstraße 3
99310 Arnstadt

Kontakt
Tel.: +49 (0) 3601 798719
Fax: +49 (0) 3601 798718
Mobil: +49 (0) 179 544 8375
lr@immo-wertr.de
www.immo-wertr.de

Inhaber
Herr Leslie Rosdelski

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbe-
wertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1
Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)
Mitglied Sprengnetter Expertengremi-
um für die Region Thüringen Nord
Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)
Objektbesichtiger
(Hypert)

Gerichtl.-Az.: 16 K 12/24
Unser Zeichen: WGA 16 K 12/24
Datum: 04-12-2024

GUTACHTEN
nach §194 BauGB
für das
bebaute Grundstück
in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.
Gotha	6283	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gotha	20	31/0

Auftragsdatum: 22.07.2024

Bewertungsstichtag: 06.09.2024

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34
wurde zum Stichtag 06.09.2024
ermittelt mit rd.
262.000,- €.



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	Wertermittlungstichtag (Tag der Ortsbesichtigung)	06. Sept.' 2024
	Baujahr	1923
	Wohn-/ Nutzfläche	rd. 295 m ² / 45 m ²
	Wohneinheiten / Gewerbeinheiten	4 / 1
	Grundstücksgröße	338 m ²
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 / 32 Jahre

Ergebnisse	Bodenwert	=	22.300 EUR
	Ertragswert	=	254.000 EUR
	Sachwert	=	282.000 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.286 EUR

Erstellt am 13. Dezember'2024 durch
Herrn Leslie Rosdelski
gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord

Anonymisierte Ausfertigung

Diese Gutachtenausgabe umfasst insgesamt 79 Seiten und darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

[Blatt: 82 - Wörter: 16.336 - Zeichen mit Leerzeichen: 131.853 - Absätze: 2.058 - Zeilen: 4.286]

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	4
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.3	Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen.....	8
2.4	Angaben zum Grundbuch.....	9
2.5	Angaben zum Liegenschaftskataster	10
2.6	Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -	11
3	Grund- und Bodenbeschreibung	12
3.1	Lage- und Basisinformation.....	12
3.2	Lage der Liegenschaft.....	16
3.3	Privatrechtliche Situation	22
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	22
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	24
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	24
3.7	Nutzung zum Bewertungsstichtag.....	24
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	25
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	25
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	25
4.3	Außenanlagen	33
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	34
5.1	Grundstücksdaten	34
5.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
5.3	Zu den herangezogenen Verfahren.....	35
5.4	Bodenwertermittlung.....	36
5.5	Ertragswertermittlung.....	39
5.6	Sachwertermittlung.....	49
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	57
5.8	Plausibilisierung Verkehrswert.....	60
6	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	61
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	62
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software.....	63
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	63
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	64
8.3	Verwendete fachspezifische Software	65
9	Verzeichnis der Anlagen	66



1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Ja, das Objekt ist zum Stichtag fremdgenutzt. Konkret ist die Gewerbeinheit (1 von 1) sowie die Wohneinheiten (2 von 4) vermietet. Zwei Wohneinheiten sind dabei (2 von 4) leerstehend.

Zu b) Sind bewegliche Gegenstände, Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mit geschätzt worden sind, (Auflistung / genaue Bezeichnung)?

Nein, keine vorhanden.

Zu c) Liegen Hausschwamm, Schädlingsbefall oder ähnliches vor ?

Nein, mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte dafür erkennbar.

Zu d) Besteht der Verdacht, dass der zu schätzende Grundbesitz mit Altlasten verunreinigt ist?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 02.08.2024.

Zu e) Besteht für das Objekt Denkmalschutz ?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 24.04.2024.

Zu f) Besteht ein Grenzüberbau ?

Nein, nach augenscheinlicher Betrachtung.

Zu g) Befinden sich auf dem Grundstück Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören? (Wenn möglich, behördliche Genehmigungen und Verträge beifügen)

Nein, nach Auskunft der Eigentümer.

Zu h) Ist das Gebäude brandversichert ? (Wenn möglich, Kopie der Versicherungspolice beifügen.)

Ja, nach Auskunft der Eigentümer. Kopie der Police beigelegt.

Zu i) Sind die Anschrift und Hausnummer noch zutreffend ?

Ja, Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.

Zu j) Wer ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger ?

Helge Hildebrandt, Mühlenstraße 26 in 99897 Tambach-Dietharz.

Zu k) Ist ein Energieausweis erstellt worden ?

Ja, nach Auskunft der Eigentümer. Kopie beigelegt.

Zu l) Angabe des Baujahrs sowie Zahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten mit Wohn- und/oder Nutzfläche ?

Baujahr: 1923, laut Angaben der Eigentümer -> erscheint plausibel

*Anzahl der Wohn-/ Gewerbeeinheiten: 4 Wohneinheiten
1 Gewerbeeinheit*

*Wohn- und Nutzfläche gemäß eigenem
Aufmaß und Berechnung: rd. 295 m² Wohnfläche
rd. 45 m² Nutzfläche*

Sonstiges: Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 27.08.2024 nicht vor.



2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück als Gebäude- und Freifläche, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Das Grundstück liegt im Stadtgebiet mit Nähe zum Zentrum von Gotha. In dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich vier Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und zwei Klein-Garageneinstellplätze.

Objektadresse:

Erfurter Landstraße 34
in 99867 Gotha.

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Diese Schätzung entspricht einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB.

Anmerkung:

Das Gutachten ist nur für diesen Zweck gültig und verwendbar. Anderweitige Gebräuche sind unzulässig.

Auftrag vom:

22.07.2024 (gem. Auftragsschreiben).

Wertermittlungstichtag:

06.09.2024 (Tag der Besichtigung).

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 26. November 2024 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag:

06.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

Anmerkung:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der 1. Ortsbesichtigung:

Donnerstag, der 22.08.2024.

Zeitraum der 1. Ortsbesichtigung:

10.⁰⁰ bis 10.¹⁵ Uhr.

Teilnehmer am 1. Ortstermin:

Die Antragstellerin,
die Antragsgegnerin [1]] mit Begleitung sowie
der Sachverständige.

Anmerkung zur Besichtigung:

Der Unterzeichner hat per 31.07.2024 die Beteiligten zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung zum 22.08.2024 geladen, wobei der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin und die Antragsgegnerin [1]) den Termin bestätigten. Dabei wurde stellvertretend durch die Antragsgegnerin [1]) für die Antragsgegnerin [2]) dieser zugesichert.

Im Ladungsschreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Voraussetzung zur Durchführung der Begehung die Möglichkeit der uneingeschränkten Inaugenscheinnahme des gesamten Grundstücks ist. Zum Tag der Besichtigung wurde von einer Mieterin einer Wohneinheit die Abwesenheit bekanntgegeben, so dass eine vollumfängliche Inaugenscheinnahme mit Aufmaßnahme zur Wohnfläche (mangels vollständiger Unterlagenbeschaffenheit) nicht möglich war. Diesbezüglich wurde der Ortstermin mit den Teilnehmern beendet und telefonisch per 30.08.2024 für den 06.09.2024 neu anberaumt.

Tag der 2. Ortsbesichtigung:

Freitag, der 06.09.2024.

Zeitraum der 2. Ortsbesichtigung:

11.⁰⁰ bis 13.¹⁰ Uhr.

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

Die Antragstellerin, eine Vertretung für die Antragsgegnerin [1]) sowie der Sachverständige.

Umfang der Besichtigung:

Außen- und Innenbesichtigung.

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollständig von außen sowie innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden (soweit augenscheinlich möglich).

Gemäß Erhebungen durch den Sachverständigen sowie Befragung der Beteiligten konnten während der Besichtigung keine wesentlichen, sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkannt / benannt werden. Es wird demzufolge ein schadensfreier Zustand für die Wertermittlung des Normgebäudes angenommen sowie unterstellt.

Besonderheiten werden ggf. (wenn wertrelevant) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden dabei so weit gestattet, fotografisch mit einer Digitalkamera dokumentiert.

Anmerkungen zur Besichtigung:

Einleitend zur Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen die auftragsgemäße Aufgabe nochmals erläutert, d.h. dass entsprechend dem Gerichtsauftrag der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden soll und hierfür neben anderen die Wohnfläche, die Gebäudeart und -typ sowie der Ausstattungsstandard benötigt werden.

Auf Befragung durch den Unterzeichner erklärten die Beteiligten die örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der zu begutachtenden Sache auf dem Grundstück 'Erfurter Landstraße 34 in 99867 Gotha'.

Unterlagen (Wartungsvertrag zur Heizungsanlage, Nachweis Wohngebäude-Versicherung, Feuerstättenbescheid, Energieausweis, Schreiben zur Grenzwiederherstellung, Markwertschätzung, Grundrisskizzen, Skizze Außentreppe, Fotos, Informationen zum Flurstück, Rechnung zur Terrassenabdichtung, zwei Mietverträge) wurden dem Unterzeichner mit E-Mail vom 12.08.2024 durch die Prozessbevollmächtigten der Antragsstellerin zur Verfügung gestellt.

Durch die Antragsgegnerin [1]) wurde mit E-Mail vom 26.11.2024 ein weiterer Mietvertrag übersandt.

Die Beteiligten stimmten im Ortstermin zu, dass, wenn vorhanden und erforderlich, zu wertrelevanten Details innerhalb des Gebäudes (Gemeinschaftsflächen) Fotos gefertigt und im Gutachten verwendet werden dürfen. Die Anfertigung von Innenfotos der vermieteten Einheiten wurde tlw. gestattet. Die Weitergabe an Dritte und die Verwendung dieser im Gutachten wurde nicht gestattet.

Weitere Aussagen zum Sachverhalt gab es nicht, so dass mit der Besichtigung betreffend der Bestands- und Aufmaßnahme begonnen wurde.

Hinweisgebung zur Objektidentität:

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch und Katasterangaben, die Liegenschaftskarte und Adressangabe, sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die aus der Liegenschaftskarte mittels grafischer Flächenermittlung bestimmte Grundstücksfläche stimmt hinreichend mit der im Grundbuch eingetragenen Fläche überein.

2.3 Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen

Grundstücks- u. Objektunterlagen /-angaben:

- auszugsweise Grundbuchauszug per 22.07.2024,
- Auszug aus den Beständen des Stadtarchivs Gotha zum Anbau Treppe/Terrasse (1982) und Umbau Aufstockung des Wohnhauses (1933),
- Lageplan sowie auszugsweise Grundrisspläne per 23.03.1933,
- Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 24.04.2024,
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2024,
- Energieausweis nach Verbrauch vom 13.06.2022,
- auszugsweise Grundrisskizzen ohne Datum,
- Mietverträge (3 Stück).

Vom Sachverständigen verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen:

- Schriftliche Auskunft zum örtlichen Bauplanungsrecht vom 27.08.202,
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.08.2024,
- Eigene örtliche Feststellungen zum Bewertungsobjekt mit Fotodokumentation,
- Mündliche Auskünfte der Teilnehmer innerhalb des Ortstermins,
- Auszug Liegenschaftskataster vom 22.08.2024,
- Auskünfte aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) vom 22.08.2024.

- Bodenrichtwertinformation zum Stichtag 01.01.2024,
- Einholung lizenzrechtlicher Kartenwerke,
- Immobilienmarktbericht für die Bewertungsregion,
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte und des Gutachterausschusses,
- Vergleichsmieten¹ Wohn- und Gewerbeimmobilien, Stellplätze,
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik,
- Fachliteratur (Fachbücher und Fachzeitschriften).

2.4 Angaben zum Grundbuch

Grundlage / Quelle:

Gem. Grundbuchauszug.

Grundbuchamt (Amtsgericht):

Gotha

Grundbuchamt von:

Gotha

Blatt

6283

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd.-Nr. 1 -> siehe nachfolgende Tabelle

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
Gotha	20	31/0	Gebäude- und Freifläche, Erfurter Landstraße 34	338

Abt. 1 (Eigentümer):

Eigentümer anonymisiert.

Abt. 2 (Lasten und Beschränkungen):

1.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 02.05.2024.

Abt. 3 (Hypotheken, Grundschulden etc.):

Das Grundbuch wurde unvollständig übergeben sowie lagen diesbezüglich dem Unterzeichner keine weiteren Informationen vor.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weitere, sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Mietbindungen o.ä. wurden dem Auftragnehmer von den Beteiligten nach Befragung nicht mitgeteilt. Offensichtliche Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden, so dass hierzu aus Kostengründen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt wurden, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

¹ Vergleichsmieten verschiedener Quellen (z.B. IVD-Mitte, Grundstücks-Bewertungsspiegel Deutschland, on-geo GmbH, Sprengnetter u.a.)

Ergänzende Angaben zum Grundbuchblatt

Ein Grundbuchauszug lag dem Sachverständigen vom 22.07.2024 auszugsweise mit letzter Änderung zum 02.05.2024 vor. Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird die Aktualität vorausgesetzt.

Ergänzende Angaben zu Abt. II

Zu 1.) Die Eintragung schränkt die derzeitige Nutzung nicht ein, so dass aus dieser Eintragung kein Werteeinfluss abgeleitet werden muss.

Ergänzende Angaben zu Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem Auftragsanlass entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

2.5 Angaben zum Liegenschaftskataster

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Gotha
Grundbuchbezirk:	Gotha
Grundbuchblatt	6283
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gotha (16067029), Kreis Gotha.
Lage:	Erfurter Landstraße 34.
Fläche:	338 m ²
Gebäude:	Wohngebäude Erfurter Landstraße 34.
Tatsächliche Nutzung:	338 m ² Wohnbaufläche.
Anmerkung:	Diese Angaben beruhen auf dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung per 22.08.2024 vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation. Diese werden als plausibel eingeschätzt. Hinweis: Die Flächenangaben wurden grafisch abgeleitet und proportional zur Buchfläche angepasst. Es können Rundungsungenauigkeiten von +/- 1m² auftreten. Diese Abweichungen werden vom Unterzeichner als unerheblich eingeschätzt.

2.6 Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -

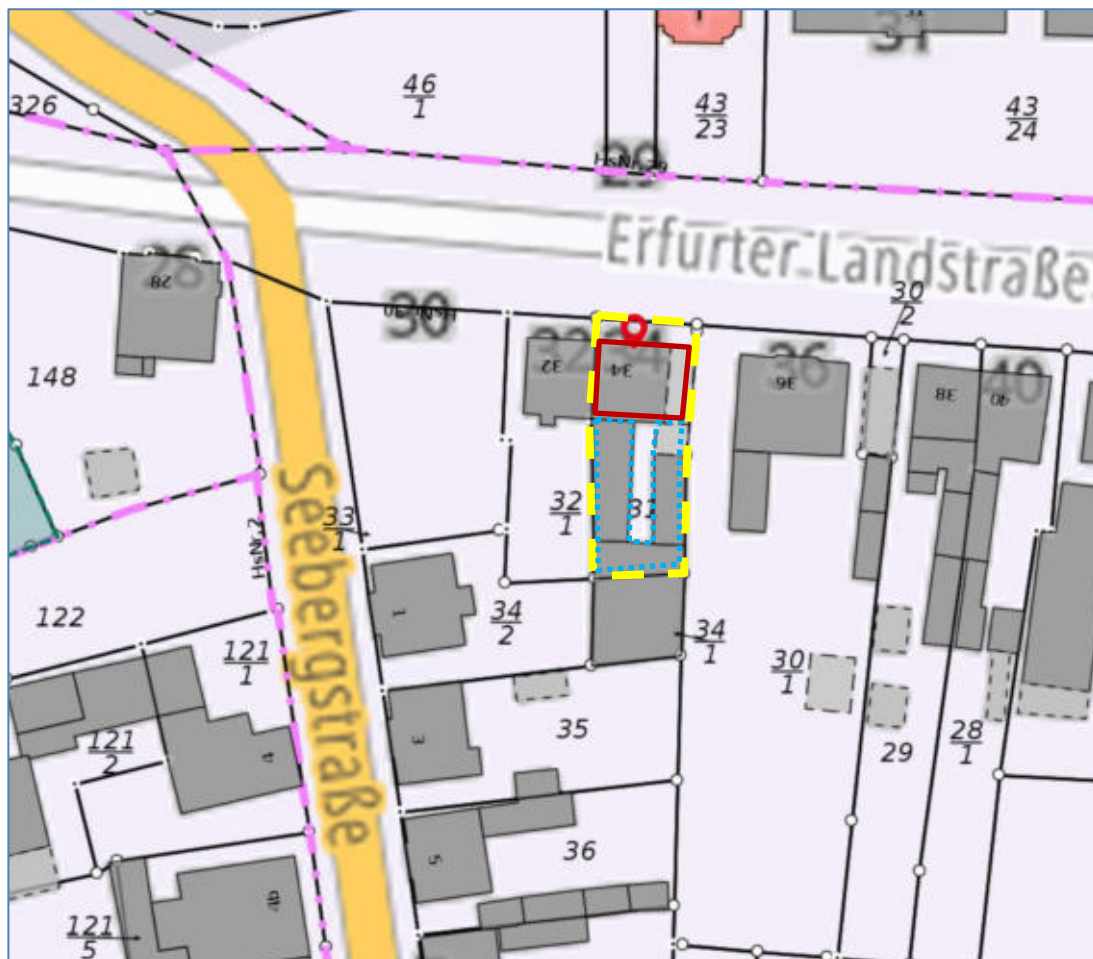


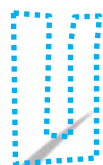
Abbildung 01
(©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Bewertungsgrundstück



Haupthaus



Anbauten

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage- und Basisinformation²

3.1.1 Großräumige Lage

Land:

Deutschland.

Bundesland:

Thüringen.

Kreis:

Gotha.

Gemeinde / Gemeindetyp:

Gotha / Verstädterte Räume - verdichtete Kreise,
Ober-/ Mittelzentren.

geografische Lage:

Im Westen von Thüringen gelegen, von den benachbar-
ten Bundesländern Sachsen, Bayern, Hessen, Nieder-
sachsen, Sachsen-Anhalt umgeben.

3.1.2 Makrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Deutschland:

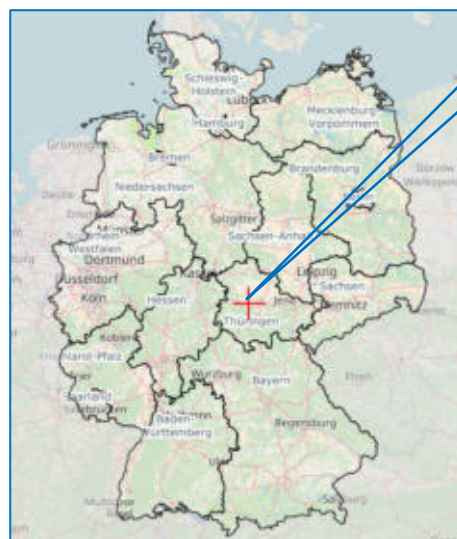


Abbildung 02

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Übersicht Einordnung Thüringen:

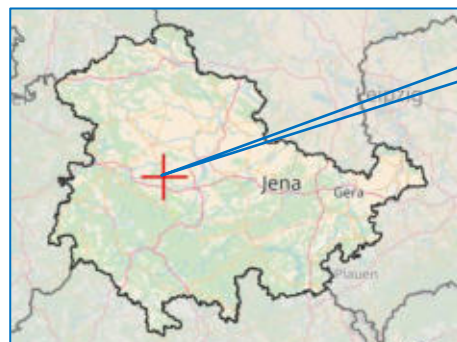


Abbildung 03

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

² Quellen: www.wikipedia.org, aktueller Grundstücksmarktbericht, Statistisches Bundesamt Deutschland, Landesamt für Statistik, Marktinforma-
tion Freistaat Thüringen.

3.1.3 Makrolage Gemeinde Gotha

Regionale Einbettung

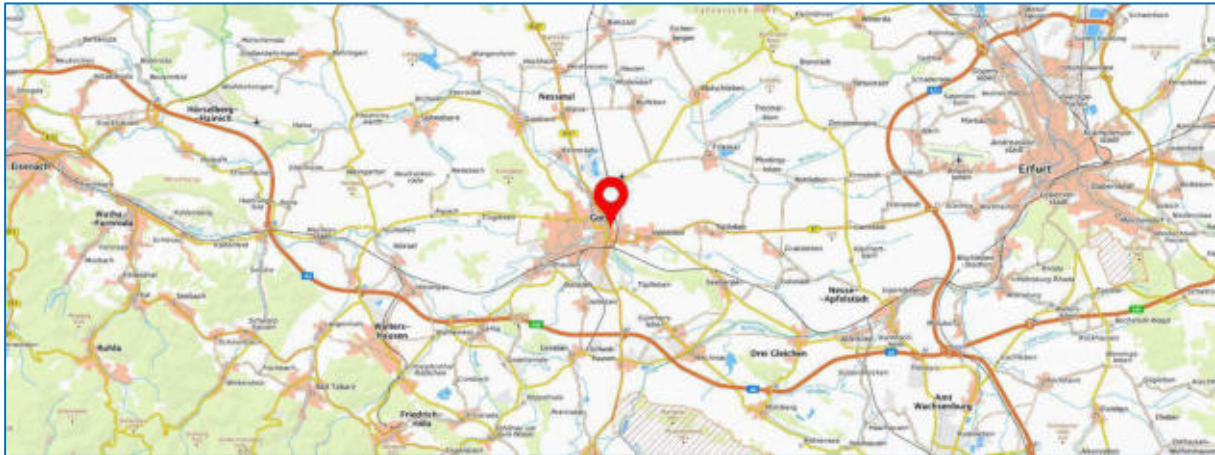


Abbildung 04

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Erfurt	22 km	Anzahl Regionalbahn- höfe	2
Nächstes Oberzentrum	Erfurt	22 km	Anzahl Fernbahnhöfe	1
Nächstes Mittelzentrum	Bad Langensalza	17 km	Nächster Fernbahnhof	Gotha 1 km
Nächste Stadt	Waltershausen	11 km	Nächster Flughafen	Erfurt-Weimar 18 km

Beschreibung Makrolage

Die Stadt Gotha gehört zum Landkreis Gotha im Bundesland Thüringen. Gotha zählt 46.300 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 23.094 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2 Personen beträgt. Gotha weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Gotha räumlich der Wohnungsmarktregion Gotha zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Gotha auf 465 Personen. Damit weist Gotha im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 757 bzw. 597 Personen und die Altersklassen 65+ und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 124 bzw. 212 auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 19,5% der ansässigen Haushalte auf Gemeindeebene im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 46,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 23,9% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,5% (Deutschland: 18,2%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,2% (Deutschland: 25,1%). Die Kaufkraft pro Einwohner liegt 2024 gemäß GfK auf Ebene Gemeinde bei 23.986 EUR, im Bundesland Thüringen bei 25.133 EUR und in Deutschland bei 27.848 EUR.

Am 30.6.2023 wurden 19.873 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Gotha registriert. Gleichzeitig wurden 18.818 SvB mit dem Wohnort Gotha gezählt. Damit beträgt der Pendersaldo 1.048, welcher sich aus insgesamt 11.152 Ein- und 10.104 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich die Anzahl SvB (Arbeitsort) seit 2018 um -1,2% (Deutschland: 7,1%) verändert. Es wurden im Jahresdurchschnitt 2023 total 2.150 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2018 entspricht dies einer Veränderung von 15,1% – auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von -4,5%.

Gotha weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 27.117 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.713 Einfamilienhäuser und 23.404 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 13,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 33,8% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (28,1%) und 5 Räumen (15,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,42% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 663 Wohneinheiten.

Auf Ebene Landkreis wurden im Jahr 2022 4.954 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 4.423 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2021 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 64.800 EUR hinter Deutschland mit 80.100 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2021 um 41,3% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 39,6% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2021 der 1. Sektor mit 72.700 EUR am produktivsten (Deutschland: 54.600 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Unternehmensdienstleister» mit 89.022 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2021: 50,1%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Land- und Forstwirtschaft» mit 72.662 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2021: 121,6%) und «Produzierendes Gewerbe» mit 66.594 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2021: 42,4%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl. nahe Dienste» mit 11.981 SvB und einem Gesamtanteil von 24,8% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Traditionelle Industrie» mit 7.488 SvB (15,5%) sowie «Spitzenindustrie» mit 7.454 SvB (15,4%).

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um -7% oder -9.300 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von -3,1% bzw. einer Abnahme von 2.237 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2040 auf Ebene Raumordnungsregion Mittelthüringen mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -12% (Deutschland: -7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 30 - 50 von -27.900 Erwerbspersonen bei.

Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei 6,90 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben sich die Marktmieten für Mietwohnungen um +24% verändert. Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Gotha gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) bei 8,90 EUR/m²Mt. Typische Einzelhandelsflächen-Mieten liegen derweil bei 10,40 EUR/m²Mt..

Hinweisgebung:

Die oben genannten Datenstände liegen zeitlich gesehen vor dem Bewertungsstichtag. Größere Abweichungen sind nach Recherchen des Unterzeichners nicht gegeben, so dass diese Angaben überwiegend auf den Stichtag der Bewertung übernommen werden können. Sollten dennoch Abweichungen bestehen, sind diese nicht wertrelevant, da zum einen vorgenanntes nur als Beschrieb für eine Makrolageeinschätzung zu verstehen ist und zum zweiten wesentliche Abweichungen vom zuständigen Gutachterausschuss im Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

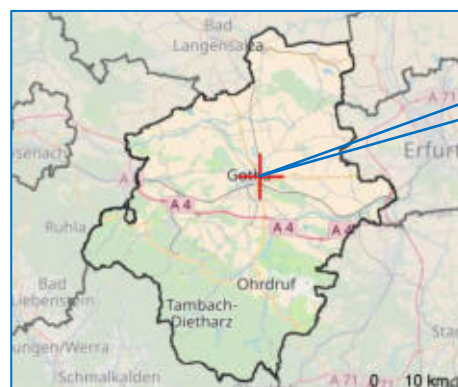
Makrolageeinschätzung der Objektadresse³ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für Gotha	9 (sehr einfach)
Lagescore für das Bundesland Thüringen	4 (gut)
Lagescore für Deutschland	3 (gut)
Individuelle Einschätzung	ausreichend

³ Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

3.1.4 Mikrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Kreis:
Gotha



Standort

Abbildung 05

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

3.1.5 Mikrolage Gemeinde Gotha

Lage der Liegenschaft

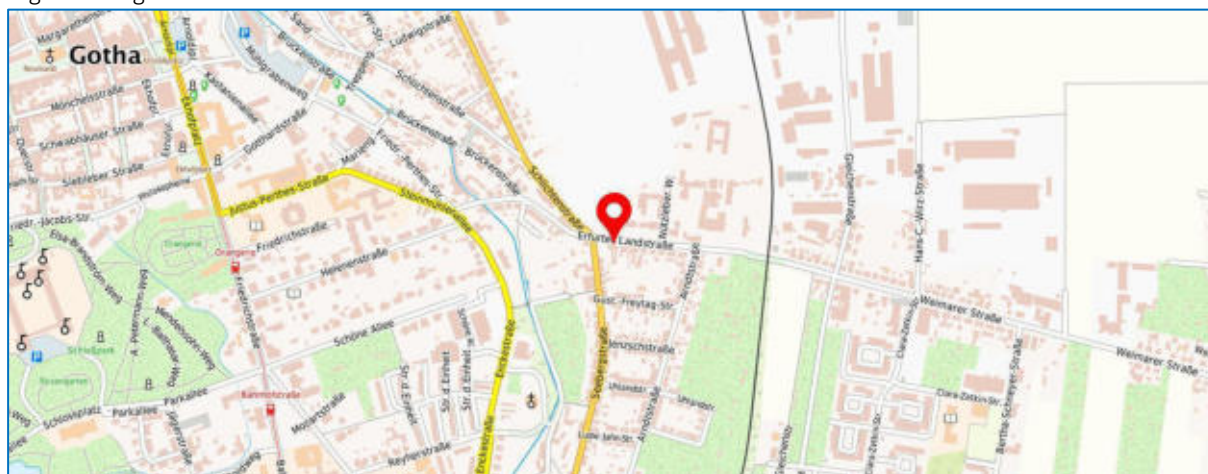


Abbildung 06

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Mikro-Lagering Wohnen und Gewerbe

Gesamtrating Wohnen	2,9
Gesamtrating Büro	3,4
Gesamtrating Einzelhandel	3,7
Besonnung	3,4
Aussicht	2,7
Image des Quartiers	2,8
Dienstleistungen	3,8
Freizeit/Erholung	4,3
Öffentlicher Verkehr	4,4
Straßenanbindung	3,6
Lärmbelastung (dominant Nacht)	2,3

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note.

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse in der Stadt Gotha handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (2,9 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,4 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,7 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,7 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 200 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 775 m entfernt, der nächste Wald rund 925 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,4 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 750 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 45 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,6 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,1 km.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,3 von 5,0).

Mikrolageeinschätzung der Objektadresse⁴ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	6 (mittel)
Individuelle Einschätzung	durchschnittlich

3.2 Lage der Liegenschaft

Gegenständliche Liegenschaften:	Gebäude- und Freifläche Erfurter Landstraße 34 in 99867 Gotha.
Lage:	Innenbereich.

⁴ Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Standort

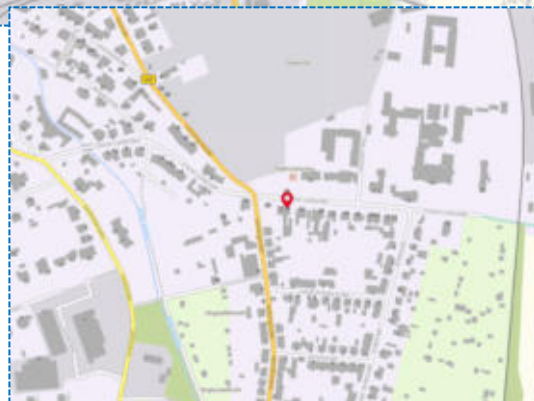
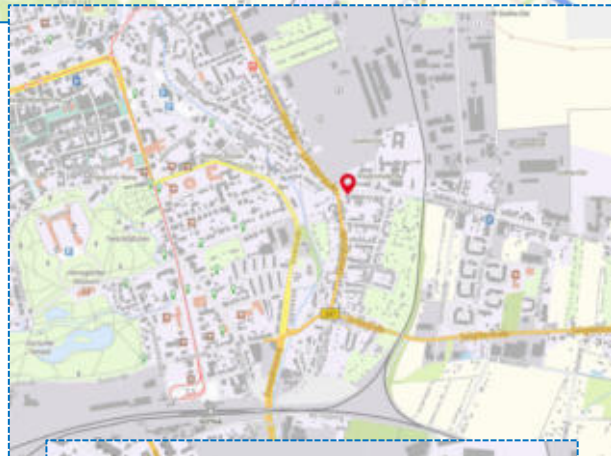
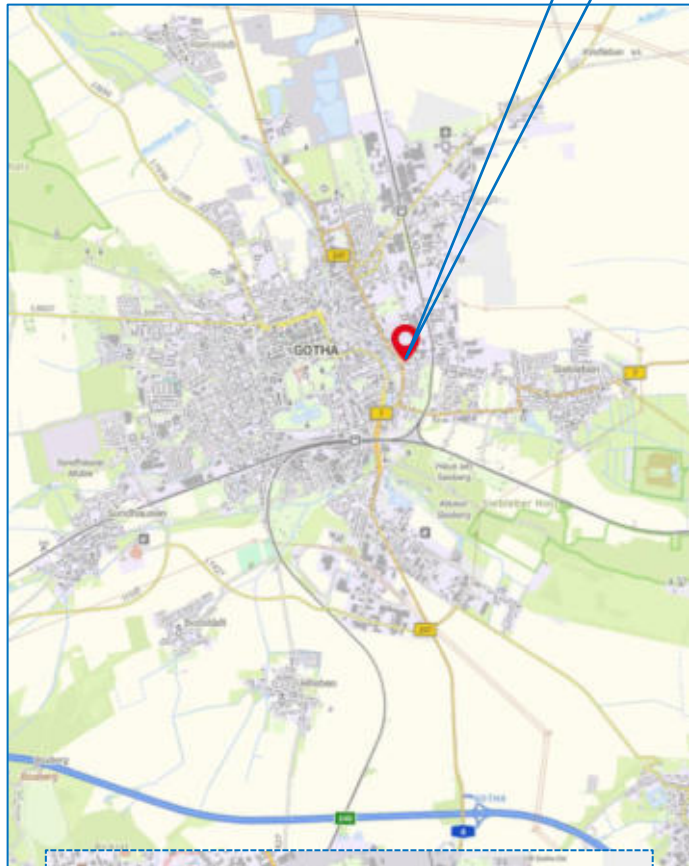


Abbildung 07
(Quelle: © GDI-Th | © GeoBasis-DE / BKG 2024)

3.2.1 Straßen- und Grundstücksansichten



Bild 01: Detail Umgebung



Bild 02: Detail Umgebung



Bild 03: Detail Vorderansicht



Bild 04: Detail Vorder- u. Seitenansicht



Bild 05: Detail Zugang Gewerbeeinheit



Bild 06: Detail Zugang Innenhof



Bild 07: Detail Innenhof



Bild 08: Detail Innenhof



Bild 09: Detail Innenhof



Bild 10: Detail Innenhof



Bild 11: Detail Innenhof

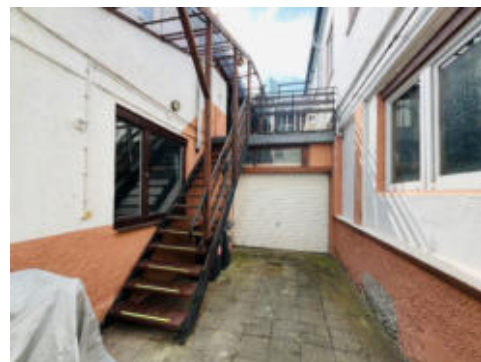


Bild 12: Detail Hofansichten



Bild 13: Detail Hofansichten

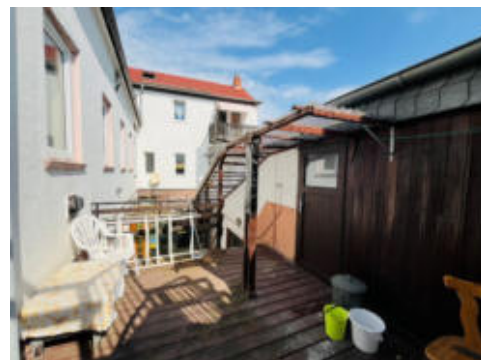


Bild 14: Detail Hofansichten

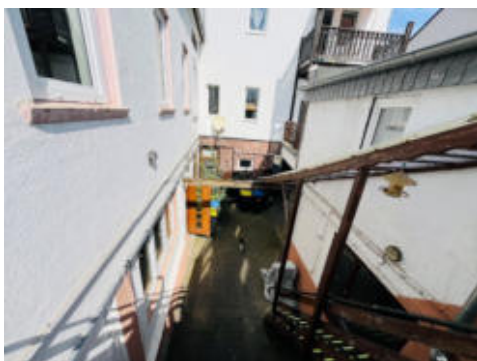


Bild 15: Detail Hofansichten



Bild 16: Detail Hofansichten

3.2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Lage am Stadtrand mit Nähe zum Stadtzentrum. Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Umgebungsbeschreibung:

Das Umfeld des Bewertungsobjekts ist geprägt von Bebauungen, welche wohnbau- und gewerblich genutzt werden. Homogen bebauter Straßenabschnitt.

Art der Bebauung in der Straße:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend offene sowie eine 2- bis 3-geschossige Bauweise.

Beschreibung der Liegenschaft:

Grenzt im Norden an die Verkehrsfläche 'Erfurter Landstraße' sowie im Osten, Süden und Westen an weitere wohnbaulich bzw. gemischt genutzte Grundstücke an.

Topografie:

Parallel zur Straßenverlaufsrichtung sowie quer zur Straße hin betrachtet annähernd ebene Lageverhältnisse.

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine, dem Wert wesentlich beeinflussenden Beeinträchtigungen festzustellen -> normal für die Lage im Stadtgebiet.

Besonderheiten:

Kleiner, nicht einsehbarer Innenhof gegeben.

Versorgung / Dienstleistungen (Luftlinie):



Abbildung 08

Quelle: © OpenStreetMap Contributors 2017

Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(3,6 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(1,4 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,7 km)
Hauptschule	(31,3 km)
Gesamtschule	(22,4 km)
Gymnasium	(0,7 km)
Hochschule	(22,9 km)
DB_Bahnhof	(1,6 km)
Flughafen	(17,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(1,0 km)

Wohnlage⁵ im Verhältnis zum Landkreis:

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer mittleren Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis.



Wohnlage⁶ im Verhältnis zum gesamten Bundesgebiet

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer einfachen Wohnlage im Verhältnis zum Bundesgebiet.



Standortqualität:

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum und den ausreichenden Entfernungen zu den zuvor gemachten Einrichtungen als mittlerer Standort für diese Nutzungsart geeignet.

3.2.3 Grundstücksart

Grundstücksart:

Gemischt genutztes Grundstück.

Grundstücksnutzung:

Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit unterdurchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.

Grundstücksanordnung:

Grundstück mit direkter (eingeschränkter) Zufahrtsmöglichkeit von der Straße her.

3.2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12 m

mittlere Tiefe:

ca. 30 m

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform.

3.2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Grundstückserschließung:

Straßen- sowie medienseitig über die Straße 'Erfurter Landstraße' erschlossenes Grundstück, im Sinne des Baugesetzbuchs⁷ (BauGB).

⁵ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2024

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

⁶ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2024

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Diese Aussage ist bezogen auf Deutschland absolut: Eine mittlere Lage in einer hochpreisigen Gegend ist vergleichbar mit einer mittleren Lage in einer Gegend mit niedrigem Preisniveau.

⁷ i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli '11 (BGBl. I S. 1509).

Straßenseitige Erschließung⁸:

Anliegerstraße als Sackgasse mit zwei Spuren, in beide Richtungen befahrbar und mäßigem Verkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahnoberfläche aus Bitumen, Gehwege beidseitig sowie Parkstreifen / -buchten vorhanden.

öffentliche Zuwegung vorhanden:

☒ ja ☐ nein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefon- und Fernseekabelanschluss mit Datennetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes. Einfriedung durch Mauern / Gebäude vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 02.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastverdächtige Fläche⁹ im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da augenscheinlich keine Auffälligkeiten ersichtlich.

3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden, vgl. diesbezüglich die Angaben unter Pkt. 2.4 dieses Gutachtens.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Vermerke eingetragen, diesbezügliche Auffälligkeiten sind gem. Befragung im Ortstermin sowie Einsichtnahme der Bewertungszone nicht erkennbar, so dass ohne weitere Prüfung davon ausgegangen wird, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten, Denkmal-, Natur-, Immissions- und Gewässerschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 29.04.2024 besteht keine Baulasteintragung gegenüber dem Bewertungsgrundstück.

⁸ Im Sinne von § 4 ThürBO.

⁹ i. S. d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 24.04.2024 unterliegen dem Bewertungsgrundstück einschließlich der Gebäude keine denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.
Natur- und Landschaftsschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 07.08.2024 liegen der Naturschutzbehörde keine naturschutzrelevanten Kenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor.
Immissionsschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 22.08.2024 sind keine Gegebenheiten für das Bewertungsobjekt zum Immissionsschutz zu beachten.
Gewässerschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 01.08.2024 sind keine Gegebenheiten gegenüber dem Bewertungsobjekt zum Gewässerschutz zu beachten.
Direkte Hochwassergefährdung ¹⁰ :	Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in der Hochwassergefährdungsklasse GK 1. Dies bedeutet, es besteht eine nur sehr geringe Gefährdung: Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren. Das Objekt liegt mehr als 100 m von einem Fließgewässer entfernt.
Indirekte Hochwassergefährdung ¹¹ : (Starkregengefährdung)	Gemäß Risikobewertung des EOC (Earth Observation Center) wird das Bewertungsgrundstück in die Gefährdungsklasse 3 (mittlere Gefährdung) eingestuft.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 27.08.2024 besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für Gotha. Das Bewertungsgrundstück ist als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt gem. schriftlicher Auskunft der Behörde vom 27.08.2024 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen (Einfügungsgebot). Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des realisierten Bauvorhabens sind nach Einschätzung des Gutachters erfüllt.

¹⁰ Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2017 © VdS, GDV. Luftbilder mit Beschriftungen: Sources: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

¹¹ Datenquellen: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017. Kartengrundlage: OpenStreetMap – Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2016 (CC BY-SA 2.)

Festsetzungen sonstiger Satzungen:

Gegenüber dem Bewertungsgrundstück sind gem. schriftlicher Auskunft der Behörde vom 27.08.2024 keine wertrelevanten Satzungen festgelegt.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung, wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft der Behörde vom 27.08.2024 zu Erschließungsmaßnahmen sowie Kommunalabgaben zum Stichtag beitrags- und abgabenfrei. Es handelt sich um eine Altersschließung.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.7 Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist fremdgenutzt. Die Gewerbeeinheit (1 von 1) und zwei Wohneinheiten (2 von 4) sind vermietet. Zwei Wohneinheiten sind (2 von 4) leerstehend. Weiterhin bestand eine weitere Gewerbeeinheit, welche früher als Imbiss genutzt wurde. Diese Flächen werden aufgrund der fehlenden separaten Abstellräume für die Mieteinheiten (vgl. Thüringer Landesbauordnung) in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Kfz-Einstellplätze. Diese sind aufgrund der beengten Zufahrt nur eingeschränkt nutzbar sowie zum Stichtag ungenutzt. Der Leerstand wird vom Unterzeichner als temporärer Leerstand gewertet, so dass entsprechend ein Mietansatz in der Bewertung erfolgt.



4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Beteiligten mit den auszugsweisen übergebenen Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Es wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn und Geschäftshaus mit Anbauten, zwei/-dreigeschossig, teilunterkellert (nicht ausgebaut), teilausgebautes Dachgeschoss.
Gebäudetyp	5.1 (lt. NHK 2010).
Baujahr / Bezugsjahr: (gemäß Angaben der Beteiligten, Bauakte)	1923 -> Hauptgebäude mit Anbauten, 1933 -> Aufstockung Hauptgebäude, 1982 -> Errichtung Verbindungsbau an den bestehenden Anbauten.
Durchgeführte Modernisierungen: (gemäß Angaben der Beteiligten)	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> - Innenausbau Gewerbe im Jahr 2017 - komplett, - Innenausbau Wohnen 1 im Jahr 2022 - überwiegend, - Innenausbau Wohnen 2 im Jahr 2019 - komplett, - Innenausbau Wohnen 3 im Jahr 1990 - komplett, - Innenausbau Wohnen 4 im Jahr 1990 - komplett, - Nassraum Gewerbe im Jahr 2010 - komplett, - Nassraum Wohnen 1 im Jahr 2021 - komplett,

Energieeffizienz:

- Nassraum Wohnen 2 im Jahr 2018 - komplett,
- Nassraum Wohnen 3 im Jahr 1990 - komplett,
- Nassraum Wohnen 4 im Jahr 2012 - komplett,
- Heizungsanlage 1 im Jahr 2017 - komplett,
- Heizungsanlage 2 im Jahr 2008 - komplett,
- Treppenhaus im Jahr 1995 - komplett,
- Ver- und Entsorgungsleitungen im Jahr 1995 - komplett,
- Fenster / Türen im Jahr 1995 - komplett,
- Haustür / Toranlage im Jahr 2020 - komplett,
- Fassade Haupthaus im Jahr 2010 - überwiegend,
- Fassadenanstrich Anbauten im Jahr 1995 - komplett,
- Dach Haupthaus im Jahr 1992 - komplett,
- Dach Anbauten im Jahr 1990 - komplett,
- Wendeltreppe im Jahr 2018.

Gem. Energieausweis vom 13.06.2022 zum Energieverbrauch (gültig bis 12.06.2032):

Registriernummer: TH-2022-004116689

Endenergieverbrauch: 135,3 kWh/(m²*a)

Treibhausgasemissionen: 32,50 kg Co2

Energieeffizienzklasse: E

Anmerkung: Die Effizienzklasse E hat nach heutiger Wertanschauung keinen positiven Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie. Die angesetzten Wertparameter, insbesondere Restnutzungsdauer und Marktanpassung wurden auf Angemessenheit überprüft und erforderlichenfalls angepasst. Die Effizienzklasse wurde somit hinreichend bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Barrierefreiheit:

Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Sockel und Fassaden verputzt sowie gestrichen, Satteldach ohne Aufbauten (Haupthaus), Pultdächer (Anbauten).

4.2.2 Flächenangaben

Bruttorundfläche (BGF)¹²:

786,13 m²

¹² Die BGF bezeichnet diejenige Fläche, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Diese ist geschossweise zu ermitteln.

Wohnfläche (Wfl.)¹³:

295,02 m²

Nutzfläche (Nfl.)¹⁴:

45,21 m²

Anmerkungen:

Die BGF (vgl. dazu Anlage Nr. 10) wurde vom Unterzeichner aufgrund der Unterlagen aus der Kreisarchivakte in Verbindung mit der Liegenschaftskarte sowie einem Teilaufmaß eigenermittelt und vor Ort plausibilisiert.

Die Wohnfläche (incl. Außenbereichsflächen) sowie die Nutzfläche (vgl. dazu Anlage Nr. 10) wurde anhand des eigenen Aufmaßes durch den Unterzeichner vom 06.09.2024 eigenermittelt.

4.2.3 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerabgang (2x), 2 Kellerräume, 1 Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Torhaus, Gewerbeeinheit, Zugänge zu den Wohneinheiten, Abstellräume, 2 x Kfz-Einstellplatz (eingeschränkt nutzbar).

1. Obergeschoss:

Wohneinheit (Nr. 1/3/4).

2. Obergeschoss:

Wohneinheit (Nr. 2).

Dachgeschoss:

Wohneinheit (Nr. 2) -> teilweise.

4.2.4 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau (Fachwerk / Mauerwerk).

Fundamente:

Bruchstein / Beton.

Kellerwände:

Fachwerk / Mauerwerk.

Umfassungswände:

Fachwerk / Mauerwerk.

Innenwände:

Fachwerk / Mauerwerk / Leichtbauwände.

Geschossdecken:

Keller: Gewölbedecke (nicht gedämmt),
EG bis DG: Holzbalken (oberste Decken gedämmt).

Treppen (innen):

Kellertreppen:
Beton ohne Nutzschicht.

Geschosstreppen:
Holzkonstruktion.

Eingangsbereiche:

Kunststoff- u. Holztüren (mit Lichtausschnitt).

¹³ Die Wfl. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) ist die Summe der anrechenbaren und wohnwertabhängig gewichteten Grundflächen sämtlicher zu der Wohnung gehörenden Räume, Raumteile und Außenwohnbereiche. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, so wie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

¹⁴ Unter Nutzfläche versteht man die Räume in einem Gebäude, die zu einem bestimmten Zweck genutzt, jedoch nicht zwingend bewohnt werden können.

Dach:

Dachkonstruktion:

Satteldach, Pultdächer, Flachdach in Holzkonstruktion ohne Aufbauten.

Dacheindeckung:

Tonziegel, Bitumeneindeckung.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink/Kunststoff.

Dachflächen:

Gedämmt.

Kamin:

Ziegelschornstein (2x).

4.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallationen:

Anschluss an das öffentliche Netz.

Elektrizität:

Stromanschluss vorhanden.

Elektroinstallation:

Insgesamt eine durchschnittliche Ausstattung für diese Art von Nutzungen. Je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, mehrere Steckdosen. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.

Wärmeversorgung:

Eigene Erzeugung.

Heizung:

Zentralheizung (2x) auf Gas-Basis.

Heizflächen: Wandheizkörper.

Die Heizungen befinden sich nicht in der thermischen Gebäudehülle.

Die Heizleistung für das gemischtgenutzte Objekt wird nach Angaben der Beteiligten als ausreichend vom Unterzeichner gewertet.

Die Heizungsanlagen sind gem. des gültigen GEG zum Bewertungsstichtag nicht auszutauschen.

Warmwasserversorgung:

Erwärmung von Wasser zentral über die Heizung sowie dezentral über Durchlauferhitzer. Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. Aussagen gedämmt. Tlw. befinden sich diese auf Putz.

4.2.6 Raumausstattungen

Bodenbeläge:

Überwiegend einfache bis mittlere Qualität.

Wandbekleidungen:

Überwiegend einfache bis mittlere Qualität.

Deckenbekleidungen:

Überwiegend einfache bis mittlere Qualität.

Fenster:

Aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Türen:

Fensterbänke:

Innen: Werzalit,

Außen: Alu-Wetterschenkel.

-> insgesamt eine mittlere Qualität.

Zimmertüren:

Holz- / Holzwerkstofftüren mit Holzzargen und teilweise mit Lichtausschnitt.

-> insgesamt einfache bis mittlere Qualität.

4.2.7 Sanitäre Installation

Bodenbelag:

Überwiegend mittlere Qualität.

Wandbekleidungen:

Überwiegend mittlere Qualität.

Deckenbekleidungen:

Überwiegend mittlere Qualität.

Anmerkung:

Je Einheit ist ein Bad bzw. ein WC-Raum gegeben.

4.2.8 Grundrisseinschätzung / Belichtung / Belüftung

Grundrissgestaltung:

Für das Baujahr zeittypisch sowie zweckmäßig für die Art der Nutzungen.

Belichtung:

Normale sowie ausreichende Belichtung und Besonnung der einzelnen Räume.

Belüftung:

Normale Belüftung -> überwiegend Fensterentlüftung, geringfügig elektr. Zwangsentlüftung.

4.2.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Zugangstreppe (2x) mit zusätzlicher Überdachung (1x), Balkon, Dachterrasse (2x).

Besondere Einrichtungen:

Keine wesentlichen benannt / erkennbar.

Anmerkung:

Die Einbauküchen und die Badmöbel werden in dieser Wertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt, da diese als Zubehör nicht deckungsfähig sind.

4.2.10 Besonderheiten, Zustand des Gebäudes

Bauschäden, Baumängel:

Sockel- und Fassadenschäden, tlw. unverputzte Bereiche 'Torlaibung,' tlw. mangelhafter Holzschutz an den Holzaußenbauteilen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine wesentlichen erkennbar / benannt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist für den Errichtungszeitraum entsprechend sowie den durchgeführten Modernisierungen und den Aussagen der Beteiligten zum Stichtag mit durchschnittlich zu beurteilen.

Es besteht teilweise ein leicht erhöhter Unterhaltungszustand mit entsprechendem Renovierungsbedarf.

Anmerkung:

Die erwähnten Besonderheiten werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vom Unterzeichner mit ausreichend gewürdigt.

4.2.11 Beurteilung Bau- und Erhaltungszustand

Das Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten wurde im Rahmen der Befundaufnahme, d.h. rein äußerlich per Inaugenscheinnahme, sowohl von innen als auch von außen besichtigt. Die allgemein zugänglichen Bereiche konnten dabei komplett eingesehen werden. Der Bau- und Erhaltungszustand des zu bewertenden Objekts wurde vom beauftragten Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Besichtigung wie folgt festgestellt.

- Erhaltungszustand Wohngebäude -

Sockel:	mittelmäßiger bis guter Erhaltungszustand
Fassade:	durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand
Holzaußenbauteile:	mittelmäßiger bis durchschnittlicher Erhaltungszustand
Dach:	durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand
Fenster und Außentüren:	durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand
Innentüren:	mittelmäßiger bis guter Erhaltungszustand
Böden:	mittelmäßiger bis guter Erhaltungszustand
Wände:	mittelmäßiger bis guter Erhaltungszustand
Decken:	mittelmäßiger bis guter Erhaltungszustand

Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes

sehr gut / neuwertig	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, Neubau.
gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, kleinere Reparaturen erforderlich.
durchschnittlich	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von ca. 5 Jahren abgearbeitet werden sollte.
mittelmäßig	Die Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
schlecht	Das Gebäude entspricht / die Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Fazit:

-> Das Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten befinden sich insgesamt, soweit im Besichtigungstermin erkennbar sowie den Angaben der Beteiligten zum Stichtag nach in einem dem Baujahr sowie den durchgeführten Modernisierungen entsprechend überwiegend mittelmäßigen bis guten Erhaltungszustand.

4.2.12 Ermittlung Gebäudestandard

Der Gebäudestandard wurde anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vor Ort angetroffenen Objektstandards ermittelt.

Nach den eigenen Feststellungen im Zusammenhang mit dem Gebäudestandard kann für das Bewertungsobjekt dieser mit überwiegend der „**Standardstufe 3**“ abgeleitet werden, welcher sich wie folgt darstellt:

Hinweis:

Nach der aktuellen Sachwertrichtlinie wird nicht mehr wie zuvor nach „Ausstattungsstandard“, sondern nach „Standard“ je Gebäudeart unterschieden, wobei wie folgt gegliedert wird.

Auszug Tabelle 2: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung, gem. der Sachwertrichtlinie - SW-RL vom 5. September 2012.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertigere Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Abbildung 09

Quelle: Auszug Anlage 2 'Beschreibung der Gebäudestandards', gem. Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 5. September 2012 'Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung'

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufe				
		-	-	3	4	5
Außenwände	23,0 %	-	-	0,7	0,3	-
Dach	15,0 %	-	-	0,8	0,2	-
Fenster und Außentüren	11,0 %	-	-	1,0	-	-
Innenwände und -türen	11,0 %	-	-	1,0	-	-
Deckenkonstruktion	11,0 %	-	-	1,0	-	-
Fußböden	5,0 %	-	-	1,0	-	-
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	-	-	1,0	-	-
Heizung	9,0 %	-	-	1,0	-	-
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	-	-	1,0	-	-
insgesamt	100,0 %	-	-	90,1 %	9,9 %	0,00 %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes:

Standardstufe	relativer Gebäudestandardanteil [%]
1	-
2	-
3	90,1 %
4	9,9 %
5	0,0 %
gewogener Standard =	3,1

-> ermittelter gewogener Standard = rd. 3,1 (auf einer Skala von 3 bis 5)

4.3 Außenanlagen

Das Grundstück besitzt neben den technischen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefon- und Fernsehkabelanschluss mit Datennetz eine befestigte Hof- und Wegebefestigung und eine geschlossene Einfriedung durch Mauer bzw. Grenzbebauung.

Nach Einschätzung des Unterzeichners befinden sich diese in einem unterdurchschnittlichen Umfang sowie einem durchschnittlichen Zustand.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten bebaute Grundstück in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34 für gerichtliche Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Gotha zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten gemäß Eintragungen im Grundbuch von Gotha, Blatt 6283 (BV 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
Gotha	20	31/0	Gebäude- und Freifläche, Erfurter Landstraße 34	338

5.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 Zu den herangezogenen Verfahren

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.3.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

Eine Sachwertermittlung wird zusätzlich durchgeführt sowie das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Allgemeines zum Bodenrichtwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen beim örtlichen Gutachterausschuss recherchiert.

5.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde	=	Gotha
Gemarkung	=	Gotha
Bodenrichtwertnummer	=	674127
Bodenrichtwert [Euro/m²]	=	61,-
Stichtag	=	01.01.2024
Lage	=	mittlere Lage
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Ergänzende Nutzungsangabe	=	Mehrfamilienhäuser (MFH)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	III
Tiefe [m]	=	40
Grundstücksfläche [m²]	=	500

5.4.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Gemarkung	=	Gotha
Stichtag	=	06.09.2024
Lage	=	mittlere Lage
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	Gemischte Baufläche (M)
Ergänzende Nutzungsangabe	=	Wohn- und Geschäftshaus (WGO)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	III
Tiefe [m]	=	30
Grundstücksfläche [m²]	=	338

5.4.4 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 61,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 61,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.09.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 61,00€/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	MI	M	× 1,00	E5
Ergänzende Nutzungsangabe	MFH	WGO	× 1,00	E6
Bauweise	offen	offen	× 1,00	E7
Geschosszahl	III	III	× 1,00	E8
Tiefe [m]	40	30	× 1,00	E9
Fläche [m ²]	500	338	× 1,08	E10
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 65,88 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 65,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 65,88 €/m ²	
Fläche	× 338 m ²	
BODENWERT	= 22.267,44 € = rd. 22.300,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 insgesamt **22.300,- €**.

5.4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone, mit normalem Anliegerverkehr, durchschnittliche Entfernungen zu öffentlichen Verkehrs- sowie Versorgungseinrichtungen, Grundstücksgröße und -gestalt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den durchschnittlichen Verhältnissen. Demgemäß entsprechen die Grundstückseigenschaften weit überwiegend denen des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass die Verwendung des Bodenrichtwertes in Höhe von 61,00 €/m² als Ausgangswert für sachgerecht eingeschätzt wird.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E3 - E8

Keine Anpassungen erforderlich, da hier keine bzw. keine wesentlichen Abweichungen zum BRW-Grundstück bestehen.

E9

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der nachstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen -> Beachte Doppelberücksichtigung.

E10

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der Fachliteratur 'Sprengnetter' mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Methode: Sprengnetter -> nicht GFZ bereinigt

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	338	1,03
Vergleichsobjekt	500	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,08

5.5 Ertragswertermittlung**5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gewerbe 1 – EG	45,21	-	3,98	180,00	2.160,00
	2	Wohnen 1 – 1.OG	82,19	-	0,00	0,00	0,00
	3	Wohnen 2 – 2.OG	99,00	-	6,06	600,00	7.200,00
	4	Wohnen 3 – 1.OG	53,57	-	0,00	0,00	0,00
	5	Wohnen 4 – 1.OG	60,26	-	3,31	200,00	2.400,00
	6	Garage 1	-	1,00	0,00	0,00	0,00
	7	Garage 2	-	1,00	0,00	0,00	0,00
Summe			340,23	2,00	-	980,00	11.760,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gewerbe 1 – EG	45,21	-	5,00	226,05	2.712,60
	2	Wohnen 1 – 1.OG	82,19	-	6,00	493,14	5.917,68
	3	Wohnen 2 – 2.OG	99,00	-	6,06	600,00	7.200,00
	4	Wohnen 3 – 1.OG	53,57	-	6,00	321,42	3.857,04
	5	Wohnen 4 – 1.OG	60,26	-	6,00	361,56	4.338,72
	6	Garage 1	-	1,00	40,00	40,00	480,00
	7	Garage 2	-	1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			340,23	2,00	-	2.082,17	24.986,04

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 13.226,04 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.986,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	6.246,51 €
jährlicher Reinertrag	=	18.739,53 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 22.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.115,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.624,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,803
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	278.520,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	300.820,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	300.820,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	47.286,00 €
ERTRAGSWERT	=	253.534,45 €
	rd.	254.000,00 €

5.5.3.1 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden durch den Unterzeichner anhand des eigenen Aufmaßes vom 06.09.2024 eigenermittelt -> vgl. diesbezüglich die Angaben unter dem Punkt 4.2.2 dieses Gutachtens.

Diese orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus der Mietdatenbank des Unterzeichners,
- aus dem Mietpreisspiegel Thüringen des IVD,
- on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien und

- GBS-D Grundstücks-Bewertungsspiegel Deutschland (F+B – Mietauskunft)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Spanne nachgewiesener Wohnungsmieten für diese Art von Gebäuden wie das Bewertungsobjekt in dem PLZ-Gebiet 99867 mit Datenstand 06'2024 liegen zwischen 4,50 €/m² und 8,25 €/m². Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt sowie dabei ein Mietzins in Höhe von rd. 6,00 €/m² hergeleitet und angesetzt.

Die Spanne nachgewiesener Ladenmieten für diese Art von Gebäuden wie das Bewertungsobjekt in dem PLZ-Gebiet 99867 mit Datenstand 06'2024 liegen zwischen 4,00 €/m² und 12,00 €/m². Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt sowie dabei ein Mietzins in Höhe von rd. 5,00 €/m² hergeleitet und angesetzt.

Mietpreise für Kfz-Einstellplätze in dem PLZ-Gebiet 99867 mit Datenstand 06'2024 liegen zwischen 50,00 €/Stück und 70,00 €/Stück. Entscheidend hierbei sind die Lagen (Zentrums-lage, Randlagen, ländlicher Bereich). Der wesentliche Unterschied des Bewertungsobjektes hinsichtlich der Lage wurde entsprechend berücksichtigt, zusätzlich die Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzbarkeit. Diesbezüglich wurde dabei ein Mietzins in Höhe von 40,- €/m² hergeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird. Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B. bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren. Anhand des Referenzobjektes für Wohn- und Geschäftshäuser wurden für das Bewertungsobjekt die Bewirtschaftungskosten mit rd. 25 % durch Interpolation ermittelt und für die Bewertung so in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der Ergebnisse von der Sprengnetter Marktforschung. Basis sind die in einem bundesweit einheitlich verwendeten Modell abgeleiteten, bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze. Dieser Bundesdurchschnittswert wird regionalisiert. Die regionalen Korrekturglieder sind wiederum von der Sprengnetter Marktforschung (i.d.R. auf Postleitzahlenebene) abgeleitet und u.a. regionsweise jeweils durch das örtliche (d.h. regional zuständige) Sprengnetter Expertengremium auf Marktkonformität überprüft, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Dies berücksichtigend wurde der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt mit 5,00 Prozent abgeleitet und für das Bewertungsobjekt so in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus Anlage 3 der SW-RL entnommen. Dabei wurden die relativen Gebäudeanteile für die Ermittlung der GND auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80
gewichtete, standardbezogene GND bei einem Standard von 3,1					rd. 70 Jahre

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Verbindungsbau

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70
gewichtete, standardbezogene GND bei einem Standard von 4,0					rd. 60 Jahre

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

Das (gemäß Angaben der Beteiligten) ca. 1923 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1990 teilsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Teilsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Teilsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Teilsanierung: 1990,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Teilsanierung einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Teilsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Teilsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Gewissheit zu den Maßnahmen	5 %
Summe	25 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
 $70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 18 \text{ Jahre.}$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Teilsanierung beträgt somit:

Jahr der Teilsanierung 1990 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 18 Jahre = 1972.

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

Hieraus ergeben sich 8,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B4
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	0,0	B5
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B6
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen, Türen	2	1,5	0,0	B7
Summe		8,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B1

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden das Dach Haupthaus im Jahr 1992 - komplett und die Dächer der Anbauten im Jahr 1990 - komplett modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,0 Mod. Punkt entsprechend gewürdigt.

B2

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden die Fenster / Türen im Jahr 1995 – komplett sowie die Eingangstür und das Hoftor im Jahr 2020 modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 0,5 Mod. Punkten entsprechend gewürdigt.

B3

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen im Jahr 1995 - komplett modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,0 Mod. Punkt entsprechend gewürdigt.

B4

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden im Jahr 2008 und 2017 die Heizungsanlagen komplett modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,5 Mod. Punkten entsprechend gewürdigt.

B5

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden im Jahr 2010 die Fassaden - überwiegend modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,5 Mod. Punkten entsprechend gewürdigt.

B6

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden der Nassraum Gewerbe im Jahr 2010 - komplett, der Nassraum Wohnen 1 im Jahr 2021 - komplett, der Nassraum Wohnen 2 im Jahr 2018 - komplett, der Nassraum Wohnen 3 im Jahr 1990 - komplett sowie der Nassraum Wohnen 4 im Jahr 2012 - komplett modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,5 Mod. Punkten entsprechend gewürdigt.

B7

Entsprechend den Angaben im Ortstermin der Beteiligten wurden der Innenausbau Gewerbe im Jahr 2017 - komplett, der Innenausbau Wohnen 1 im Jahr 2022 - überwiegend, der Innenausbau Wohnen 2 im Jahr 2019 - komplett, der Innenausbau Wohnen 3 im Jahr 1990 - komplett sowie der Innenausbau Wohnen 4 im Jahr 1990 - komplett modernisiert. Dieses wird vom Unterzeichner mit 1,5 Mod. Punkten entsprechend gewürdigt.

Ausgehend von den 8,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:**Verbindungsbau**

Das (gemäß Angaben der Beteiligten) ca. 1982 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte. Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1982 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Alterswertminderung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter dargestellten Modelle in Verbindung mit Tabellenwerken.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert.

Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-33.600,00 €
• Sockel- und Fassadenschäden sowie tlw. fehlende Fertigstellungen -7.500,00 € • Mangelhafter Holschutz an den Holzaußenbauteilen -2.500,00 € • Leicht erhöhter Unterhaltungsstau mit Renovierungsaufwand (rd. 295 m² Wfl. x ca. 80 €/m²) -23.600,00 €	
Ertragsbesonderheiten	-13.686,00 €
• Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -13.226,04 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Werteinfluss wurde vom Unterzeichner für Einheiten 'Gewerbe und die Wohneinheiten Nr. 1/3/4' mit 13.686 abgeleitet.	
Summe	-47.286,00 €

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet.

Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Keller-
raußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird sowie grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

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

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

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

5.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Anbauten 1 bis 3	Verbindungsbau
Berechnungsbasis	differenziert	differenziert	differenziert
• Brutto-Grundfläche (BGF)	451,58 m²	315,35 m²	19,20 m²
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr	827,00 €/m² BGF	583,00 €/m² BGF	291,00 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	373.456,66 €	183.849,05 €	5.587,20 €
Baupreisindex (BPI) 06.09.2024 (2010=100)	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	682.305,32 €	335.892,21 €	10.207,81 €
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre	32 Jahre	30 Jahre
• prozentual	54,29 %	54,29 %	50,00 %
• Alterswertminderungsfaktor	0,4571	0,4571	0,5
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	311.881,76 €	153.536,33 €	5.103,91 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	311.881,76 €	153.536,33 €	5.103,91 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		470.522,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.115,66€
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	483.637,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	506.937,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	329.509,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.286,00 €
SACHWERT	=	282.223,48 €
	rd.	282.000,00 €

5.6.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden durch den Unterzeichner aufgrund der Unterlagen aus der Kreisarchivakte in Verbindung mit der Liegenschaftskarte nach der Sachwertrichtlinie eigenermittelt und vor Ort plausibilisiert -> vgl. diesbezüglich die Angaben unter den Punkten 4.2.2 dieses Gutachtens.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Die Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus inklusive den Anbauten gem. Pkt. 4.2.12 dieses Gutachtens, dieser wurde mit rd. 3,1 ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (≤ 25 % gewerbl. Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	860,00	90,1	774,86
4	1.085,00	9,9	107,41
gewogene, standardbezogene NHK 2010		= 882,27	
gewogener Standard		= 3,1	

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		882,27 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
- Einspanner	x	1,05
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
- Modifizierung wegen Wohnungsgröße	x	0,94
- Reihenendhäuser	x	0,95

Abgeleitete NHK 2010 für das Bewertungsgebäude EFH	=	827,26 €/m ² BGF
Ermittelter gewogener Standard: 3,1	rd.	827,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbauten 1 - 3

Nutzungsgruppe:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp:	Wohnhäuser mit Mischnutzung (≤ 25 % gewerbl. Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	860,00	90,1	774,86
4	1.085,00	9,9	107,41
gewogene, standardbezogene NHK 2010		= 882,27	
gewogener Standard		= 3,1	

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		882,27 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
- Modifizierung wegen Wohnungsgröße	x	0,94
- Reihenendhäuser	x	0,95
- Seiten-/Hintergebäude	x	0,87
Sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
- fehlender Ausbau Erdgeschoss unter Berücksichtigung überwiegend kein Keller	x	0,85

Abgeleitete NHK 2010 für das Bewertungsgebäude EFH	=	582,62 €/m ² BGF
Ermittelter gewogener Standard: 3,1	rd.	583,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Verbindungsbau

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		= 485,00	
gewogener Standard		= 4,0	

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- Art der Bauweise als Verbindungsbau x 0,60

Abgeleitete NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Garage = 291,00 €/m² BGF
Ermittelter gewogener Standard: 3,7 rd. 291,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Dieser Wertermittlung liegt der Baupreisindex des 3. Quartals aus 2024 zugrunde.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile / Einrichtungen

-> Der Kamin, die Zugangstreppen mit zusätzlicher Überdachung, der Balkon sowie die Dachterrassen wurden vom Unterzeichner mit ausreichend unter den Normalherstellungskosten berücksichtigt, so dass es keiner weiteren Würdigung bedarf.

-> Die Einbauküche sowie die Badmöbel sowie die ggf. weiteren vorhandenen Einrichtungen werden in dieser Wertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt, da diese als Zubehör nicht deckungsfähig sind.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst, laut Fachliteratur sind hierfür ca. 2 % bis ca. 8 % der Normalherstellungskosten (vorläufige Gebäudesachwerte) zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten hält der Unterzeichner hierfür einen prozentualen Anteil von rd. 3 % für angemessen, welcher so in Ansatz gebracht worden ist.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (470.522 €)	14.115,66 €
Summe	14.115,66 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der Ergebnisse von der Sprengnetter Marktforschung. Basis sind die in einem bundesweit einheitlich verwendeten Bewertungsmodell abgeleiteten, bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren (k). Dieser Bundesdurchschnittswert wird regionalisiert. Die regionalen Korrekturglieder werden von der Sprengnetter Marktforschung (i.d.R. Postleitzahlenebene) abgeleitet und u.a. regionsweise jeweils durch das örtliche (d.h. regional zuständige) Sprengnetter Expertengremium auf Marktkonformität überprüft, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Dies beachtend wurde dabei für das Bewertungsgrundstück ein SWF i.H.v. 0,65 abgeleitet sowie in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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



5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

der **Ertragswert** wurde mit rd. **254.000,00 €**

und

der **Sachwert** wurde mit rd. **282.000,00 €** ermittelt.

Die Abweichung liegt dabei in der üblichen Bandbreite von $\pm 10 \%$, d.h. der Ertragswert wird durch die geringe Abweichung des Sachwerts gefestigt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,90$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,36$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$\begin{aligned} [282.000,00 \text{ €} \times 0,36 + 254.000,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,26 &= \\ 330.12,00 \div 1,26 &= 262.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

rd. **262.000,00 €**.

5.7.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 254.000 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 282.000 €.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten bebaute Grundstück in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34 wurde für gerichtliche Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Gotha **zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024** mit rd.

262.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend-Euro

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde von dem Sachverständigen Hr. Leslie Rosdelski besichtigt und das Gutachten unter dessen Leitung sowie Verantwortung erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnstadt, den 13.12.2024

Gutachter

Hr. Leslie Rosdelski

Gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord



5.8 Plausibilisierung Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten bebaute Grundstück in 99867 Gotha, Erfurter Landstr. 34 **wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 mit rd. 262.000 €** ermittelt. Dies entspricht einen **Wohn-/Nutzflächenwert von rd. 770 €/m²** sowie einem **Rohertragsfaktor von rd. 10,5**.

- > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 07.05.2024) liegen mittlere Wohn-/Nutzflächenpreise im Landkreis Gotha für das Vertragsjahr [2023], die Grundstücksart [gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser] und dem Baujahr [bis 1949] bei **939 €/m²**.
- > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 07.05.2024) liegen mittlere Kaufpreise im Landkreis Gotha für das Vertragsjahr [2023], die Grundstücksart [gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser] und dem Baujahr [bis 1949] bei **rd. 149.217 €**.
- > Gem. **Angaben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises** (Datengrundlage 30.04.2024) liegen mittlere Rohertragsfaktoren für die Gebäudeart [Wohn- und Geschäftshäuser] bei **rd. 13,1**.
- ➔ Der ermittelte Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt dabei im Bereich der ausgewerteten Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die Lage, die Objektart /-größe, den baulichen Zustand und die Ausstattungsqualität sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

6 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehenden Tabellen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024.

Bodenwert					
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	Beitragsrecht- licher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert (rd.)	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	338 m ²	66 €/m ²	22.300,- €

Objektdaten (Hauptgebäude nebst Anbauten)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	766,93 m ²
Wohnfläche (WF)	340,23 m ²
Baujahr Urgebäude (fiktiv)	1923
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer Urgebäude (RND)	32 Jahre
Objektdaten (Verbindungsbau)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	19,20 m ²
Baujahr (fiktiv)	1982
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre

Wesentliche Daten	
Jahresrohertrag RoE:	24.986,04 €
Bewirtschaftungskosten BWK (% des RoE):	6.246,51 € (25,0)
Liegenschaftszinssatz (%):	5,00
Sachwertfaktor:	0,65

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	65,54 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-138,98 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	770,07 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,49

Ergebnisse	
Ertragswert:	254.000,00 €
Sachwert:	282.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	262.000,00 €
Wertermittlungstichtag	06.09.2024

<u>Bemerkung:</u> Gem. Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen (Datengrundlage 07.05.2024) liegen ausgewertete Kaufpreise im Jahr 2023 zwischen 27.500 € bis 336.325 €, somit ist das Ergebnis als plausibel und marktgerecht einzuschätzen.
--

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten darf im Internet nicht veröffentlicht werden sowie wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zu-letzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

ZPO

Zivilprozessordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 1607)

JVEG

Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 26 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 846)

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), neu gefasst durch B. v. 12.10.1990 BGBl. I S. 2178; zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 G. v. 23.11.2007 BGBl. I S. 2614; Geltung ab 29.08.1990

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

Landesbauordnung:

Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Neugefasst am 25. März 2014

DIN-Normen

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277 - dient zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau. Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen; Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen); Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte in der Region Thüringen Nord
- [8] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage
- [9] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [10] Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Pahlandt "Bürgerliches Gesetzbuch" Kommentar
- [13] Schmidt-Futterer "Mietrecht" - Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts
- [14] Dr. Peter Schwirley "Mietwertermittlung - Praxishandbuch zur Ermittlung von Mieten für Wohn- und Gewerberaum"
- [15] Ferdinand Dröge "Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum"
- [16] Ferdinand Dröge "Rechtsentscheide Mietrecht" - Leitsatzsammlung
- [17] Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"

Fachzeitschriften

- [18] "RDM-Informationsdienst für Sachverständige"
- [19] "DWW - Deutsche Wohnungswirtschaft"
Haus & Grund Deutschland Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Düsseldorf
- [20] "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Hermann Luchterhand Verlag GmbH
- [21] "Immobilien & Bewerten", Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis
Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH, Sinzig am Rhein
- [22] "Der Sachverständige"
BVS Bundesverband ö.b.u.v. Sachverständiger, Wißner-Verlag, Augsburg
- [23] "Der Immobilienbewerter" Bundesanzeiger Verlag, Köln

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand: 10/2024) erstellt.



9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
[1] Übersichtskarte -Einordnung Deutschland-	67
[2] Übersicht -Überregional detailliert-.....	68
[3] Übersichtskarte -Regional detailliert-.....	69
[4] Auszug Ortskarte von Gotha.....	70
[5] Auszug Straßenübersicht von Gotha.....	71
[6] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Liegenschaftskarte'	72
[7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Flurstücksnachweis'	73
[8] Auszug Bodenrichtwertinformation zum Stichtag 01.01.2024.....	74
[9] Kopie Bauzeichnungen aus 03'1933.....	75
[10] Berechnung der Brutto-Grundflächen sowie Wohn- u. Nutzflächen.....	78



Anlage 01:

Deutschlandkarte on-geo

99867 Gotha , Thür, Erfurter Landstr. 34



05.12.2024 | 03072696 | © OpenStreetMap - Deutschland

Übersicht von Deutschland zur Visualisierung der Lage einer Adresse im bundesweiten Kontext

Die Einordnung in Deutschland dient zur Visualisierung der Lage im Kontext der wichtigsten Städte sowie der Bundesländer. Die Deutschlandkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03072696 vom 05.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

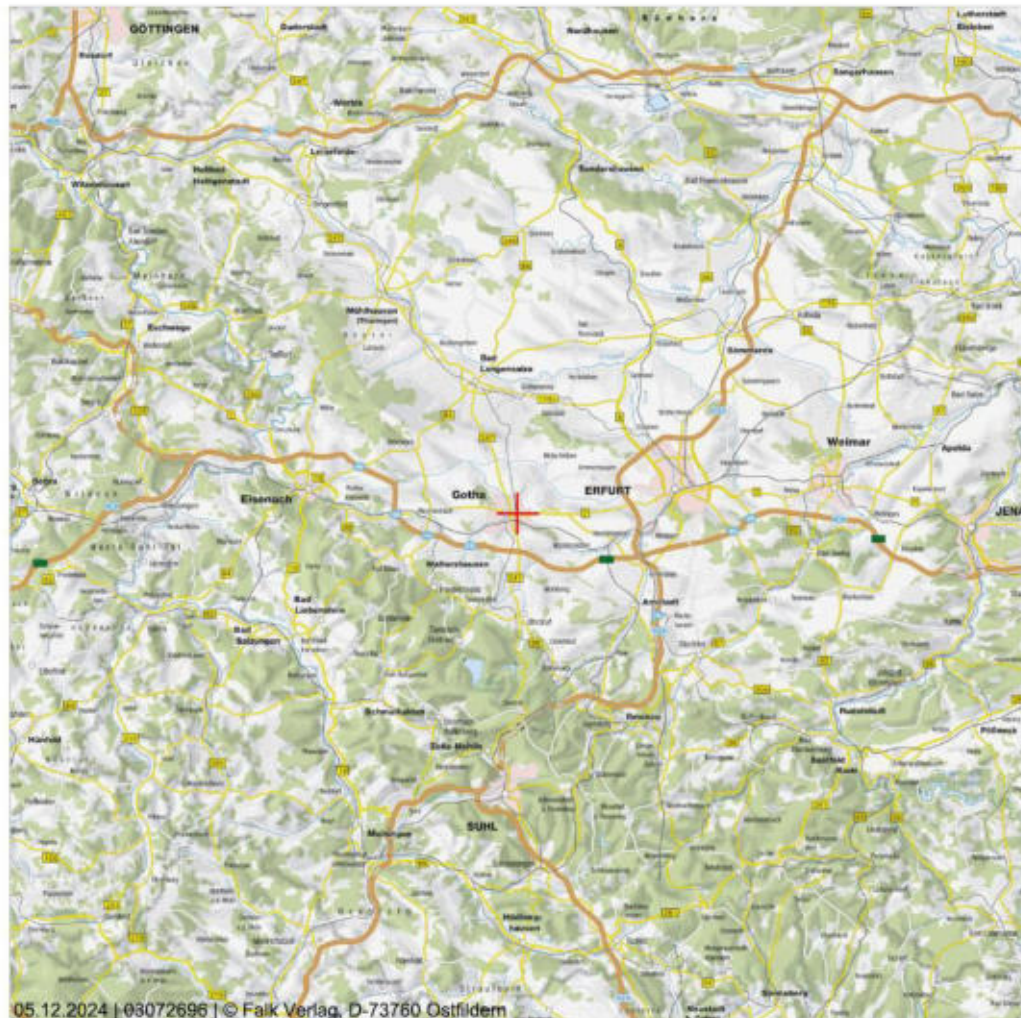
Seite 1



Anlage 02:

Übersichtskarte MairDumont

99867 Gotha , Thür, Erfurter Landstr. 34



05.12.2024 | 03072696 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03072696 vom 05.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

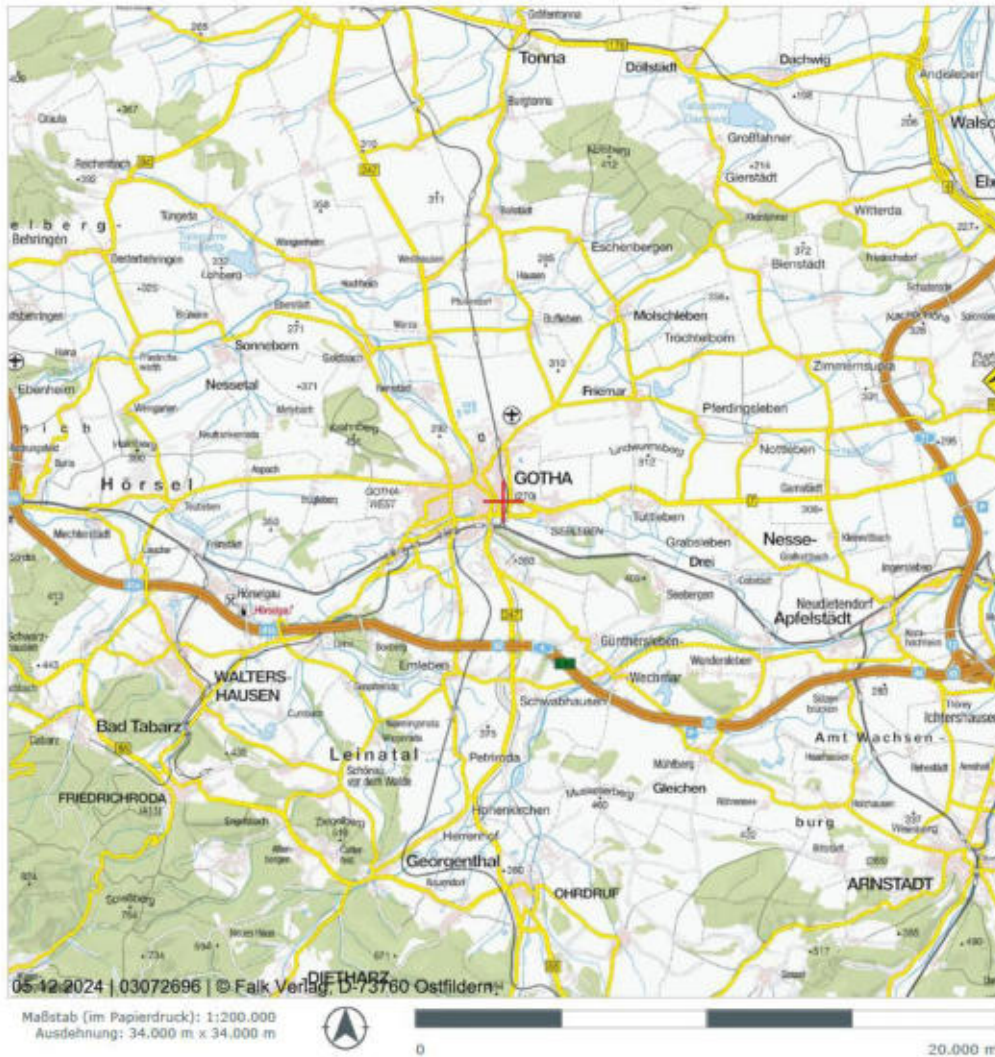
Seite 1



Anlage 03:

Übersichtskarte MairDumont

99867 Gotha , Thür, Erfurter Landstr. 34



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03072696 vom 05.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Anlage 04:

Regionalkarte on-geo

99867 Gotha , Thür, Erfurter Landstr. 34



05.12.2024 | 03072696 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03072696 vom 05.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

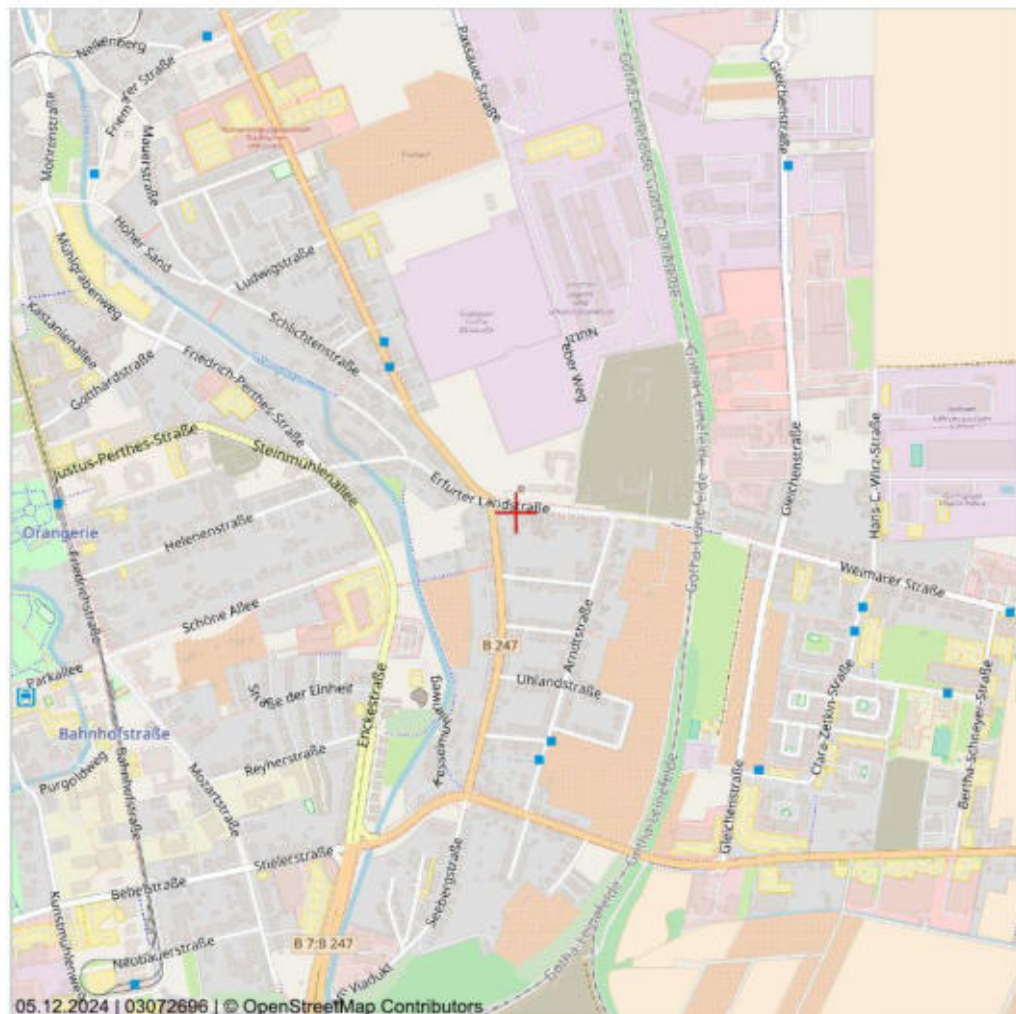
Seite 1



Anlage 05:

Stadtplan on-geo

99867 Gotha, Thür, Erfurter Landstr. 34



05.12.2024 | 03072696 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:110.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:12.000 bis 1:110.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

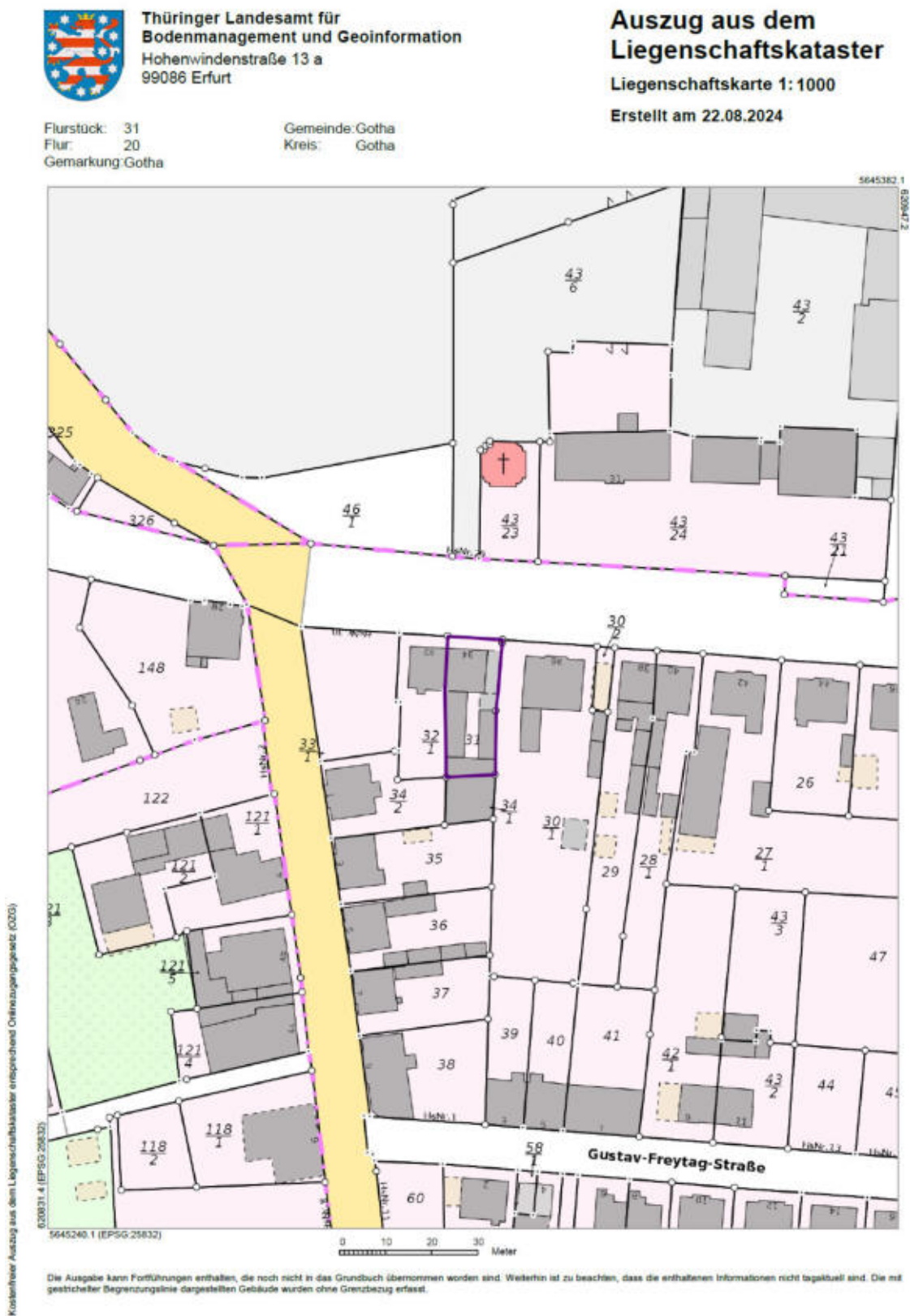


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03072696 vom 05.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Anlage 06:



Anlage 07:



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 22.08.2024

Flurstück 31, Flur 20, Gemarkung Gotha (162424)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gotha (16067029) Kreis Gotha
Lage:	Erfurter Landstraße 34
Fläche:	338 m²
Gebäude:	Wohngebäude Erfurter Landstraße 34
Tatsächliche Nutzung:	338 m² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Gotha Grundbuchbezirk Gotha Grundbuchblatt 6283

Kostenloser Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Ordnungsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Flächenangaben zur Größe von Abschnitten der tatsächlichen Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung wurden über geometrische Verschneidungen mit dem Flurstück ermittelt. Unschärfen in den Verschneidungsalgorithmen können zu Abweichungen gegenüber der amtlichen Fläche des Flurstücks führen. Für die Angaben zur Buchung sind originär die Grundbuchämter zuständig. Im Liegenschaftskataster werden diese Angaben lediglich nachrichtlich geführt.

Seite 1 von 1



Anlage 08:



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674127
Bodenrichtwert [Euro/m²]	61
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	III
Tiefe [m]	40
Fläche [m²]	500



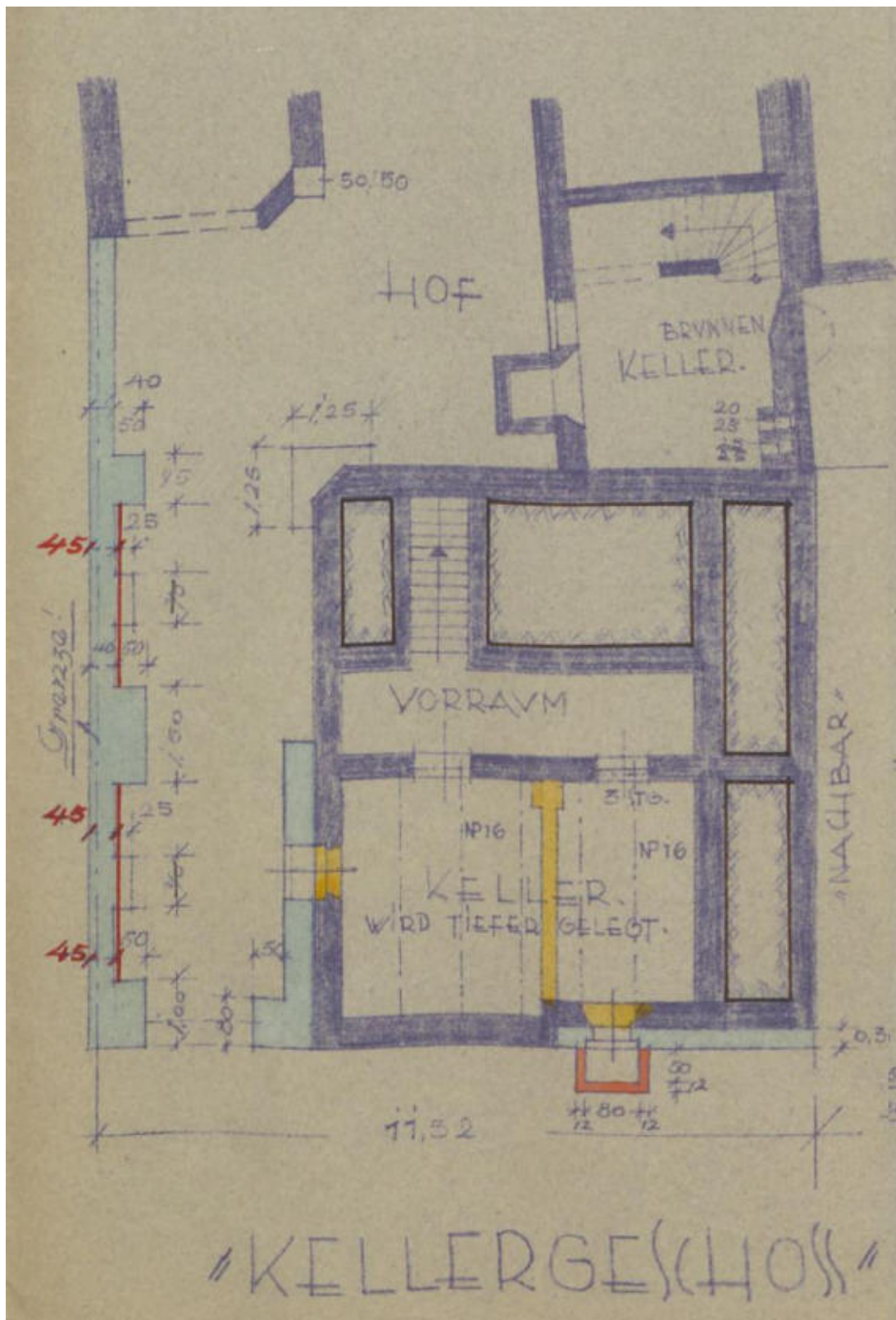
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



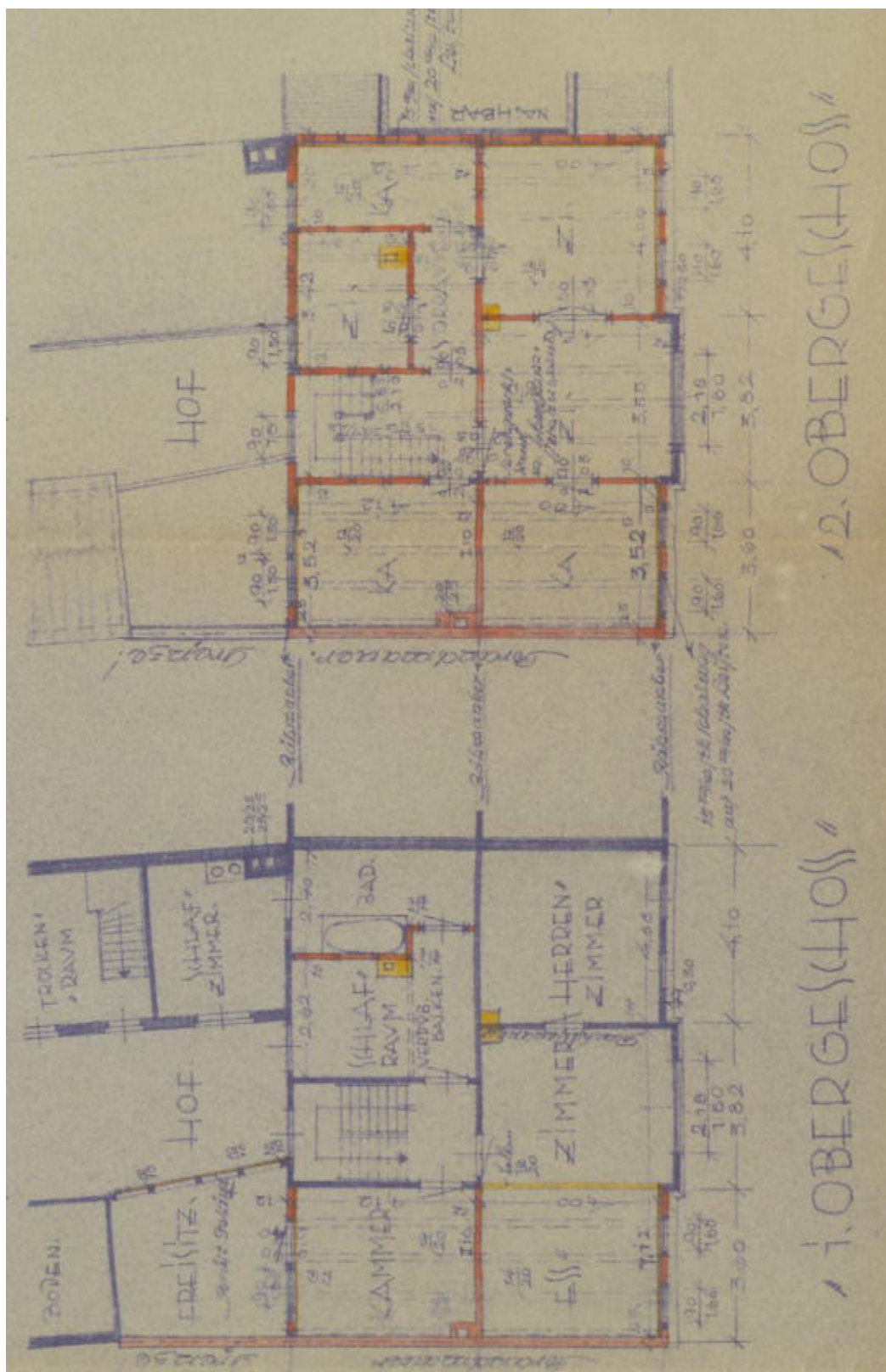
Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
22.08.2024

Anlage 09: Grundriss Kellergeschoss



Grundriss 1. Ober- und 2. Obergeschoss



Anlage 10: Berechnung der Gebäude-Grundflächen sowie Wohn- u. Nutzflächen

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Erfurter Landstraße 34, 99867 Gotha

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☒
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐
- örtlichem Aufmaß
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☒
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ild. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG - Haupthaus	+	1,00	8,000	6,450	a oder b	51,60			
2	KG - Haupthaus	+	1,00	3,300	1,550	a oder b	5,12			
3	EG - Haupthaus	+	1,00	11,570	9,050	a oder b	104,71			
4	EG - Haupthaus	-	1,00	9,050	2,650	a oder b	-23,98			
5	1 OG bis DG - Haupthaus	+	3,00	11,570	9,050	a oder b	314,13			
6	KG - Anbau 1	+	1,00	5,100	4,000	a oder b	20,40			
7	EG bis OG - Anbau 1	+	2,00	14,000	4,800	a oder b	134,40			
8	EG bis OG - Anbau 2	+	2,00	10,650	3,500	a oder b	74,55			
9	EG bis OG - Anbau 3	+	2,00	10,750	4,000	a oder b	86,00			
10	Verbindungsbau	+	1,00	6,400	3,000	a oder b	19,20			
Summe							786,13			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							786,13			m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Erfurter Landstraße 34, 99867 Gotha

Mieteinheit: WE 1

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- örtlichem Aufmaß (06.09.2024)
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐
- wohnwertabhängig
-
- ☐
- DIN 283
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFIV
-
- ☐
- II. BV

Ild. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	3,450	0,000	1,230	0,000	4,24	1,00	4,24	4,24	
2	Küche	2	+		1,00	3,970	0,000	3,380	0,000	13,42	1,00	13,42	13,33	
3	Küche	2	-		1,00	0,360	0,000	0,260	0,000	0,09	1,00	-0,09	13,33	
4	Wohnen	3	+		1,00	6,990	0,000	3,900	0,000	27,26	1,00	27,26	27,89	
5	Wohnen	3	+		1,00	2,860	0,000	0,220	0,000	0,63	1,00	0,63	27,89	
6	Kind	4	+		1,00	2,810	0,000	2,610	0,000	7,33	1,00	7,33	7,33	
7	Schlafen	5	+		1,00	4,170	0,000	3,940	0,000	16,43	1,00	16,43	16,43	
8	Bad	6	+		1,00	3,900	0,000	1,390	0,000	5,42	1,00	5,42	7,25	
9	Bad	6	+		1,00	2,320	0,000	0,790	0,000	1,83	1,00	1,83	7,25	
10	Dachterasse	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,630	0,000	3,150	0,000	11,43	0,50	5,72	5,72	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													82,19	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													340,23	m²

Mieteinheit: WE 2

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- örtlichem Aufmaß (06.09.2024)
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐
- wohnwertabhängig
-
- ☐
- DIN 283
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFIV
-
- ☐
- II. BV

Ild. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	6,000	0,000	1,230	0,000	7,38	1,00	7,38	7,38	
2	Küche	2	+		1,00	4,060	0,000	3,550	0,000	14,41	1,00	14,41	14,41	
3	Balkon	3	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,020	0,000	1,610	0,000	4,86	0,25	1,22	1,22	
4	Wohnen mit Essen	4	+		1,00	7,230	0,000	3,980	0,000	28,78	1,00	28,78	28,58	
5	Wohnen mit Essen	4	-		1,00	0,890	0,000	0,230	0,000	0,20	1,00	-0,20	28,58	
6	Bad	5	+		1,00	3,660	0,000	2,020	0,000	7,39	1,00	7,39	6,69	
7	Bad	5	+		1,00	1,230	0,000	0,300	0,000	0,37	1,00	0,37	6,69	
8	Bad	5	-		1,00	1,570	0,000	0,680	0,000	1,07	1,00	-1,07	6,69	
9	Schlafen	6	+		1,00	3,960	0,000	3,940	0,000	15,60	1,00	15,60	15,60	
10	Gäste	7	+		1,00	2,790	0,000	2,600	0,000	7,25	1,00	7,25	7,25	
11	Kind DG	8	+		1,00	6,620	0,000	1,700	0,000	11,25	1,00	11,25	17,87	
12	Kind DG	8	+	Dachschräge	1,00	6,620	0,000	2,000	0,000	13,24	0,50	6,62	17,87	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													99,00	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													340,23	m²

Mieteinheit: WE 3

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- örtlichem Aufmaß (06.09.2024)
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐
- wohnwertabhängig
-
- ☐
- DIN 283
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFIV
-
- ☐
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	1,00	2,670	0,000	2,480	0,000	6,62	1,00	6,62	6,62	
2	Bad	2	+	1,00	3,120	0,000	1,470	0,000	4,59	1,00	4,59	4,59	
3	Kinderzimmer	3	+	1,00	3,750	0,000	2,830	0,000	10,61	1,00	10,61	10,30	
4	Kinderzimmer	3	-	1,00	0,740	0,000	0,420	0,000	0,31	1,00	-0,31	10,30	
5	Wohnen	4	+	1,00	5,410	0,000	3,730	0,000	20,18	1,00	20,18	20,18	
6	Schlafen	5	+	1,00	3,740	0,000	3,260	0,000	12,19	1,00	12,19	11,88	
7	Schlafen	5	-	1,00	0,770	0,000	0,400	0,000	0,31	1,00	-0,31	11,88	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												53,57	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												340,23	m²

Mieteinheit: WE 4

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- örtlichem Aufmaß (06.09.2024)
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐
- wohnwertabhängig
-
- ☐
- DIN 283
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFIV
-
- ☐
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	1,00	3,520	0,000	0,780	0,000	2,75	1,00	2,75	2,75	
2	Wohnen	2	+	1,00	5,670	0,000	3,120	0,000	17,69	1,00	17,69	17,69	
3	Küche	3	+	1,00	4,310	0,000	2,300	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91	
4	Schlafen	4	+	1,00	6,710	0,000	3,430	0,000	23,02	1,00	23,02	23,02	
5	Bad	5	+	1,00	3,200	0,000	2,270	0,000	7,26	1,00	7,26	6,89	
6	Bad	5	-	1,00	0,870	0,000	0,420	0,000	0,37	1,00	-0,37	6,89	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												60,26	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												340,23	m²

Mieteinheit: Gewerbe

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- örtlichem Aufmaß (06.09.2024)
-
- ☐
- Bauzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐
- nutzwertabhängig
-
- ☐
- DIN 283
-
- ☐
- DIN 277

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Aufenthaltsraum	1	+	1,00	4,060	0,000	2,740	0,000	11,12	1,00	11,12	11,92	
2	Aufenthaltsraum	1	+	1,00	1,290	0,000	0,620	0,000	0,80	1,00	0,80	11,92	
3	Lager	2	+	1,00	3,540	0,000	1,420	0,000	5,03	1,00	5,03	5,03	
4	WC-Raum	3	+	1,00	1,490	0,000	1,380	0,000	2,06	1,00	2,06	3,09	
5	WC-Raum	3	+	1,00	1,040	0,000	0,990	0,000	1,03	1,00	1,03	3,09	
6	Salon	4	+	1,00	6,230	0,000	4,100	0,000	25,54	1,00	25,54	25,17	
7	Salon	4	-	1,00	0,800	0,000	0,460	0,000	0,37	1,00	-0,37	25,17	
Summe Nutzfläche Mieteinheit												45,21	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												340,23	m²

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inh. Herr Leslie Rosdelski

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied Sprengnetter Expertengremium für die Region Thüringen Nord



Kreuzgraben 1a

99974 Mühlhausen



Wildrosenweg 25

37327 Leinefelde-Worbis



Tel.: +49 (0) 3601 79 87 19



Fax: +49 (0) 3601 79 87 18



Mobil: +49 (0) 179 544 83 75



E-Mail: lr@immo-wertr.de



Web: www.immo-wertr.de