

Gutachten



99880 Waltershausen
Ortsteil Schmerbach

Waltershäuser Landstraße 2a

Az.: 16 K 14/23



Sachverständigenbüro D. Schneider

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 164/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 14/23

Unser Zeichen: GZ 164/23

PLZ: 99880

Ort: Waltershausen OT Schmerbach
Straße: Waltershäuser Landstraße 2a

Gemarkung: Schmerbach

Flur: 3

Flurstücke: 437/2, 440/9

Größe: 320 m², 477 m²



Kurzbeschreibung: ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus

befindet sich am östlichen Randbereich von Schmerbach, einem ca. 10 km westlich von Waltershausen gelegenen Ortsteil der Stadt, im thüringischen Landkreis Gotha, unmittelbar an ein Gewerbegrundstück angrenzend, Hinterliegergrundstück, wird als Einfamilienhaus mit Carport genutzt

Einfamilienhaus

Baujahr ca. 1993, zweigeschossig, tlw. ausgebauter Spitzboden, Mauerwerksbau/Ytongbausteine, Obergeschoss Holzrahmenbauweise, nicht unterkellert

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Diele, ehemalige Behandlungsräume, WC, Garage, Heizungsraum und Heizquelle befinden sich dem unmittelbar angrenzenden Fremdgrundstück 437/1

OG: Diele, Bad, Küche, vier Zimmer, davon Durchbruch zum Gebäude des angrenzenden Fremdflurstückes 437/1, seitlicher und rückwärtiger Balkon, Holzkonstruktionen

Spitzboden: ein Abstellraum, Bodenraum

Wohn-/Nutzfläche: ca. 160,00 m²

Gesamtzustand: tlw. rückständige Instandsetzungen notwendig

Carport

Baujahr nicht bekannt, Holzkonstruktion, auf der Fläche einer Brandabstandsbaulast errichtet, baurechtlich nicht genehmigt

Gesamtzustand: befriedigend

dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zu Lasten des Vorderliegergrundstückes 437/1 vorhanden, fehlende dinglich gesicherte Leitungsrechte (Strom, Wasser) zu Gunsten des Bewertungsflurstückes

Bewertungstichtag: 30.10.2023

Verkehrswert:

140.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Martin Volkmann
Franz-Mehring-Straße 45
99880 Waltershausen

c) entfällt

d) Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Grundstück wird vom Eigentümer genutzt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus	10
3.5.2	Carport (es wird aufgrund der bestehenden Brandabstandsbaulast von einem Rückbau ausgegangen)	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7	Außenanlagen	20
3.8	Restnutzungsdauer	21
4.	Wertermittlung	22
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	23
4.3.1	Entwicklungszustand	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	26
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	28
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	29
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	29
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	30
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	32
5.	Verkehrswert	35

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Leitungsverläufe

Baulastenauskunft

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 14/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in Waltershausen Ortsteil Schmerbach, Waltershäuser Landstraße 2a, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.10.2023 zur Ortsbesichtigung am 30.10.2023, 10.00 Uhr eingeladen. Auf Wunsch eines Beteiligten wurde die Besichtigung auf 14.00 Uhr am gleichen Tag verschoben. Die weiteren Beteiligten wurden telefonisch über die Terminverschiebung informiert. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 06.09.2023

Grundbuchauszug von Gotha/Schmerbach/Blatt 243

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2022/23, 2023/2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2023 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und
Landkreisgemeinden vom 15.11.2023
- Stadtverwaltung Waltershausen vom 10.10.2023
- Grundbuchamt Gotha vom 27.11.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Waltershausen, bekannt als Puppenstadt, ist eine Kleinstadt am Rande des Thüringer Waldes
- besteht neben Waltershausen aus den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Wahlwinkel, Winterstein, Schwarzhausen und Schnepfenthal
- die Stadt hat 12.594 Einwohner (Stand 30.06.2023), Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 23.01.2024
- liegt im Landkreis Gotha, die Kreisstadt Gotha ist ca. 13 km nordöstlich davon entfernt
- die nächst größeren Städte sind Erfurt (ca. 46 km) und Eisenach (ca. 22 km)
- Verkehrsverbindungen: BAB 4 Kirchheimer Dreieck – Görlitz ca. 2 km entfernt, Bundesstraße 88 Eisenach – Ohrdruf ca. 5 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Randbereich von Schmerbach, einem ca. 10 km westlich von Waltershausen gelegenen Ortsteil der Stadt
- mittelbar an der Durchgangsstraße, in 2. Reihe gelegen
- östlich unmittelbar Gewerbebetrieb angrenzend, südlich und westlich befindet sich dörfliche Mischbebauung

- es besteht Anbindung an das ÖPNV-Netz durch eine Bushaltestelle in der Nähe (ca. 180 m)
- im Ort steht lediglich eine Fleischerei zur Verfügung
- im ca. 2,8 km entfernten Seebach befindet sich ein kleiner Supermarkt
- mehrere Kindertagesstätten, Grundschule, Regelschule und Gymnasium können in Waltershausen bzw. angrenzenden Ortsteilen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Waltershausen durch verschiedene Ärzte ebenfalls gegeben

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
mittelbar Anliegerstraße

- innere Erschließung
Zufahrt über Fremdflurstück 437/1 dinglich gesichert

- Versorgung/Entsorgung
ohne, Medienanschlüsse über Flurstück 437/1 (Strom und Wasser), keine Grunddienstbarkeiten vereinbart, Drei-Kammer-Klärgrube nach Angaben des Eigentümers im rückwärtigen Grundstücksteil, Leitungsverläufe in Anlage

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Schmerbach
Grundbuchband Blatt 243

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
4	3	437/2	Waltershäuser Landstraße 2a		320
5	3	440/9	Waltershäuser Landstraße		477

Herrschermerk: Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Schmerbach zu Gunsten Flurstück 437/2

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Leitungs- und Anlagenrecht für den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha zu Lasten lfd. Nr. 5
Teilstücke eines Abwasserleitung und Nebenanlagen zu Lasten lfd. Nr. 4
Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 14.09.2023 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Waltershausen teilte dazu am 10.10.2023 folgendes schriftlich mit:

Flurstück 437/2:

- es existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, im vorläufigen Flächennutzungsplan (Stand 2016) wird das Flurstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt
- ein B – Plan existiert nicht
- die weitere Nutzung wird als Wohnen/Gewerbe angesehen
- entsprechend BauNVO wird das Flurstück als Mischgebiet (Gewerbe, Wohnen) eingeordnet

Flurstück 440/9:

- es existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, im vorläufigen Flächennutzungsplan (Stand 2016) wird das Flurstück als Gewerbe ausgewiesen
- ein rechtskräftiger B – Plan existiert für dieses Gebiet „Härterei Köllner GmbH“ rechtskräftig seit 2004
- lt. Bebauungsplan ist dieses Flurstück als Verkehrsfläche, geringfügige private Grünfläche eingeordnet

3.4.2 Baurecht

Das Flurstück 437/2 ist mit einem Neubau aus dem Jahr 1993 bebaut. Die Baugenehmigung dazu wurde 1991 erteilt (Physiotherapie mit Wohnung im Obergeschoss).

Die Nutzung der Physiotherapie im Erdgeschoss wurde aufgegeben. Das gesamte Gebäude wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Der an der rückwärtigen Traufseite angebrachte Balkonanbau ist baurechtlich nicht genehmigt. Inwieweit dafür die notwendige Statik vorliegt, ist nicht bekannt. Der Spitzboden des Dachbereiches ist tlw. als Lagerfläche ausgebaut.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher nur tlw. die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. vorliegenden Unterlagen wie folgt:

- Abstandssicherung von 5 m aus Brandschutzgründen entlang der Physiotherapie auf dem Nachbarflurstück 437/e (jetzt 437/2) einschließlich der Zustimmung zum Fenstereinbau Länge 12 m, eingetragen 1991.
- Übergang der Baulast auf das Flurstück 440/9, eingetragen 2005 (Anlage)

Das Flurstück 440/9 ist genau in diesem Bereich mit einem Carport bebaut. Aufgrund der absoluten Größe wäre danach ebenfalls eine Baugenehmigung erforderlich. Diese liegt nicht vor und ist aufgrund der eingetragenen Abstandsbaulast von 5 m aus Brandschutzgründen auch nicht genehmigungsfähig.

In der weiteren Berechnung wird daher von einem Rückbau des Carports ausgegangen.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, lt. Bauunterlagen sind keine Auflagen ersichtlich.

Das Gebäude wurde Anfang der 90er Jahre errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Beide Flurstück sind nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen (voraussichtlich ab 2027).

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Entsprechend einem Beweissicherungsverfahren aus dem Jahr 2004, wurde bezogen auf das Gebäude angegeben, dass entsprechende Fundamentverstärkungen vorgenommen wurden, da der Baugrund nicht als sehr tragfähig erschien.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Energieausweis

Aktuell wurde kein Energieausweis erstellt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück 437/2 ist mit einem zweigeschossigen ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut (konzipiert und gebaut für eine Nutzung als Physiotherapie im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss). Das Flurstück 440/9 ist im rückwärtigen Bereich mit einem Carport bebaut.



Außenansicht mit Zufahrt über Fremdflurstück



seitliche Außenansicht



Außenansicht Gebäude mit angrenzender Bebauung



rückwärtige Gebäudeansicht mit nicht genehmigtem Balkonanbau



rückwärtige Freifläche

3.5.1 Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus

- Baujahr: 1993
- Sanierung: tlw. Bodenbeläge im Erd- und Obergeschoss erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Erdgeschoss 30er Mauerwerksbau/Ytonbausteine, Obergeschoss 24er Holzrahmenbauweise
- Geschossigkeit: zweigeschossig, tlw. ausgebauter Spitzboden, tlw. nicht ausgebauter Spitzboden
- Fassade: tlw. verputzt, tlw. Holzverschalung
- Decken: EG zum OG Dennert Stahlbetondecken
- Treppen: massives tlw. gewendelt Treppenhaus, Holzgeländer, Wände Paneelverkleidung, Zugang zum Spitzboden über Raumspartreppe, nicht gedämmt
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür, mechanischer Außenrollladen, Windfangbereich in Glas-/PVC-Konstruktion
- Dach: Holzkonstruktion, zwei Satteldächer, Betondachsteine, gedämmt, nach Angaben des Eigentümers unzureichende Dämmung
- EG:
Raumaufteilung: Vorraum, Diele mit Treppenaufgang, zwei ehemalige Behandlungsräum, dabei erfolgte bei dem südlich gelegenen ehemaligen Behandlungsraum ein Wanddurchbruch zum angrenzenden Gebäude auf Fremdfurstück 437/1 zum Heizungsraum, WC, Garage

Ausstattung:

- Boden: überwiegend gefliest, tlw. schadhaft, gelockert, ein größerer Raum Laminat, nach Angaben des Eigentümers vor ca. 4 Jahren erneuert, Garage Beton
- Wände: verputzt, tapeziert, ein Raum vollständig gefliest
- Decken: verputzt, Deckenpaneele, Deckenhöhe ca. 2,60 m
- Türen: Holz, tlw. Metallhubtor Garage, tlw. Holz, Durchfahrtsbreite ca. 2,30 m
- Fenster: PVC, die ehemaligen Behandlungsräume weisen darüber hinaus eine tlw. unzureichende Tagesbelichtung aufgrund der tlw. geringen Fensterflächen auf
- Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation: unter Putz, Kraftstromanschluss
- Sanitär: WC mit: WC, Waschtisch, Boden und überwiegend Wände gefliest, Fenster vorhanden, ein Raum mit Dusche sowie Anschlüssen für Wanne, WC vorhanden
- Heizung: gesamtes Erdgeschoss Fußbodenheizung, nach Angaben des Eigentümers keine separate Regelung
Heizquelle (Heizung Baujahr 1991 mit WW-Boiler befindet sich im angrenzenden Nebengebäude Flurstück 437/1), dingliche Sicherung für die Nutzung der Heizung existiert nicht



Diele Erdgeschoss



ehemaliger Behandlungsraum Erdgeschoss



WC



Erdgeschoss

ehemaliger Behandlungsraum



rückwärtige Freifläche unter Balkonkonstruktion



schadhaftes Holz Balkonbereich Unterseite



schadhafte Stützfeiler Holz balkon



Garage



Innenansicht Garage



Heizungsraum im angrenzenden
Gebäude auf Fremdgrundstück
Flurstück 437/1

- OG:

Raumaufteilung: Diele mit Treppenhaus, Bad, Küche, vier Zimmer, davon ein Durchgangszimmer mit Zugang zum Altbaubereich des angrenzenden Fremdflurstückes 437/1, seitlicher Balkon, rückwärtiger großer Balkonbereich

Ausstattung:

Boden: überwiegend Textilbelag, diverse Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. Laminat (vor ca. 1 bis 3 Jahren erneuert, nach Angaben Eigentümer)

Wände: verputzt, tapeziert, Küche zweiseitiger Fliesenspiegel

Decken: verputzt, Paneelverkleidung/Holzverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,50 m

Türen: Holz, tlw. Schiebetür, tlw. Glas, Balkontüren PVC, nach Angaben Eigentümer tlw. undicht

Fenster: PVC, tlw. mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneel, Standard des Baujahres

Heizung: Plattenheizkörper

Balkon: Holzkonstruktion, schadhaft, Boden einfacher Folienbelag



Fluransichten



Zimmer mit Balkonzugängen



Küche



Badansichten



Zimmer



Zimmer mit Durchgang zum angrenzenden Gebäude

- Spitzboden:

Raumaufteilung: ein Abstellraum, Bodenraum

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, tlw. Dielung

Wände: Holzverschalung, gedämmt, tlw. sichtbare Unterspannbahn

Decken: Holzverkleidung, fast vollständig Schrägen, Firsthöhe bis ca. 2,15 m

Türen: ohne

Fenster: ein liegendes Holzfenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: provisorische Lichtleitung

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: tlw. gut, tlw. rückständige Instandsetzungen notwendig



ausgebauter Spitzboden



nicht ausgebauter Spitzbodenbereich

3.5.2 Carport (es wird aufgrund der bestehenden Brandabstandsbaulast von einem Rückbau ausgegangen)

- Baujahr: nicht genau bekannt
 - Sanierung: ohne
 - Konstruktionsmerkmale: Holzkonstruktion, Boden Betonverbundpflaster
 - Dach: Holzkonstruktion, Flachdach, PVC-Stegplatten, durch Hagel diverse Löcher vorhanden
- Gesamtzustand: befriedigend



Außenansicht



Dachansicht

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Unterlagen zur Baugenehmigung.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Erdgeschoss:

ca. 14,55 m	x	ca. 4,00 m	=	58,20 m ²	x	1	=	58,20 m ²
ca. 2,01 m	x	ca. 6,50 m	=	13,07 m ²	x	1	=	13,07 m ²
ca. 5,85 m	x	ca. 7,15 m	=	41,83 m ²	x	1	=	41,83 m ²
							=	113,10 m ²

Obergeschoss

ca. 4,07 m	x	ca. 14,69 m	=	59,79 m ²	x	1	=	59,79 m ²
ca. 4,60 m	x	ca. 6,14 m	=	28,24 m ²	x	1	=	28,24 m ²
ca. 5,85 m	x	ca. 4,17 m	=	24,39 m ²	x	1	=	24,39 m ²
ca. - 2,83 m	x	ca. 0,69 m	=	- 1,95 m ²	x	1	=	- 1,95 m ²
							=	110,47 m ²

Spitzboden

ca. 6,06 m	x	ca. 8,67 m	=	52,54 m ²	x	1	=	52,54 m ²
ca. 5,85 m	x	ca. 8,17 m	=	47,79 m ²	x	1	=	47,79 m ²
							=	100,33 m ²

Bruttogrundfläche ohne Garageneinbau = 323,90 m²

Garageneinbau EG

ca. 6,00 m	x	ca. 3,34 m	=	20,04 m ²	x	1	=	20,04 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

Carport

ca. 5,50 m	x	ca. 10,00 m	=	55,00 m ²	x	1	=	55,00 m ²
------------	---	-------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohn- und ehemaligen Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen. Dabei ist offensichtlich, dass die angegebene Fläche für die Diele im Erd- und Obergeschoss inklusive des Treppenhauses angegeben wurde.

Erdgeschoss:

Windfang:	ca. 1,89 m ²	
Diele:	ca. 18,04 m ² (inklusive Treppe)	
ehemaliger Behandlungsraum:	ca. 12,10 m ²	
ehemaliger Behandlungsraum:	ca. 35,86 m ²	
WC:	ca. 3,39 m ²	
Garage:		15,12 m ²

Obergeschoss:

Diele:	ca. 16,91 m ² (inklusive Treppe)
Küche:	ca. 13,80 m ²
Zimmer:	ca. 23,06 m ²
Zimmer:	ca. 11,64 m ²
Zimmer:	ca. 11,64 m ²
Zimmer:	ca. 13,88 m ²
Bad:	ca. 5,25 m ²
Balkone (Ansatz 25 %)	ca. 4,00 m ²

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 171 m², ohne Treppenhausbereich ca. 160 m².

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	Flurstück 437/2 tlw. Grenzbebauung, tlw. Maschendrahtzaun, Heckenbepflanzung Flurstück 440/9 tlw. Grenzbebauung (Bereich Carport), seitlich ohne Begrenzung, einseitiger Metallzaun vom angrenzenden Flurstück 440/10
Freifläche:	Flurstück 437/2 südlicher Bereich befestigt, rückwärtiger Bereich Hausgarten, Gartenhütte Flurstück 440/9 überwiegend einfach befestigte Zufahrtsfläche, tlw. alte Betonplatten

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Ausstattungsstandards sowie nach Behebung eines rückständigen Instandsetzungsbedarfs, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Die ursprüngliche Nutzung der Erdgeschossenebene als Physiotherapie wird mangels der insgesamt zu geringen Nutzflächen, in Verbindung mit den fehlenden weiteren Nebenflächen (notwendige Sozial- und Sanitärräume), als nicht nachnutzungsfähig angesehen, insoweit von einer Fremdvermietung ausgegangen werden könnte. Stellplatzflächen sind in Bezug auf die dinglich gesicherte Zufahrt (nur Überfahrt genehmigt, keine Stellplatzflächen) und der vorhandenen Freifläche nicht bzw. nur bedingt vorhanden.

Das ursprüngliche Konzept beim Neubau des Gebäudes, bestand in der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sowie auch den Wohnräumen im Obergeschoss innerhalb einer Familie. Bei dieser Konstellation waren die Nebenflächen nicht separat vorzuhalten.

Eine derartige Nachnutzung zu finden, in Verbindung mit den räumlich beengten Strukturen, wird nicht als wahrscheinlich eingeschätzt.

Somit wird davon ausgegangen, dass ein vernünftig handelnder Käufer das Gebäude ausschließlich als Einfamilienhaus und aufgrund der fehlenden Unterkellerung das Erdgeschoss auch teilweise als Abstellräume, HWR etc. nutzen wird.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragswertberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baufreies Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Flurstück 437/2

Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite: ca. 9 m

Tiefe: ca. 37 m

Flurstück 440/9:

Das Grundstück ist ein sehr schmales Grundstück und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfrontbreite: ca. 6 m

Tiefe: ca. 70 m

Der, lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei für das Flurstück 437/2 folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	674200
Bodenrichtwert:	36,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksfläche:	650 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Für das Flurstück 440/9 werden folgende Angaben angegeben:

Bodenrichtwertnummer:	676023
Bodenrichtwert:	11,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Produktion- und Logistik
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke bilden tlw. eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt, entsprechend dem wirtschaftlichen Zusammenhang, betrachtet.

Das Flurstück 437/2 sowie eine rückwärtige Teilfläche des Flurstückes 440/9 werden als Bauland eingeordnet.

Der Bebauungsplan bezogen auf das Flurstück 440/9 weist auch das rückwärtige Flurstück als Grünfläche aus. Unter Berücksichtigung der geringen Breite dieses Flurstückes, in Verbindung mit der tatsächlichen Nutzung, dient es als Arrondierung der Baulandfläche bezogen auf das bebaute Flurstück 437/2.

Zu- oder Abschläge auf das Flurstück 437/2 und eine Teilfläche des Flurstückes 440/9 mit einer Teilfläche von ca. 250 m² erfolgen daher nicht.

$$\text{ca. } 570 \text{ m}^2 \quad \times \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 20.520,00 \text{ €}$$

Durch diese Betrachtung des wirtschaftlichen Zusammenhangs dieser Teilfläche, hat die eingetragene Brandwandbaulast auf einer Teilfläche von ca. 60 m² (Flurstück 440/9) auch keinen negativen Werteeinfluss.

Die restliche Fläche des Flurstückes 440/9 ist, aufgrund der geringen Grundstücksbreite nur als Zufahrtsfläche/Verkehrsfläche zu werten.

Üblicherweise wird für derartige Grundstücksnutzungen ein Anteil zwischen 10 % bis 30% des vergleichbaren Bodenwertes für Bauland gezahlt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 20 % des vergleichbaren Bodenwertes für Bauland berücksichtigt.

$$\text{ca. } 227 \text{ m}^2 \quad \times \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \quad = \quad \text{rd. } 1.634,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand, dass es sich bei dem Flurstück 437/2 um ein Hinterliegergrundstück handelt, keine dinglich gesicherten Leitungsrechte vorliegen und die beiden Flurstücke mittelbar bzw. unmittelbar an einen größeren Gewerbebetrieb mit tlw. Gefährdungspotenzial (Wasserstofflagerung) angrenzen, wird unter Punkt 4.4.3.3 insgesamt berücksichtigt.

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		0,50	0,50			0,23	0,58	165,60
Dächer			1,00			0,15	0,45	115,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	84,70
Innenwände			1,00			0,11	0,33	84,70
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	84,70
Fußböden			1,00			0,07	0,21	53,90
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	53,90
Heizung			1,00			0,09	0,27	69,30
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	46,20
Summe						1,00	2,89	758,50
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.32 modifiziert	600,00	670,00	770,00	935,00	1.150,00			
(zweigeschossig, geringfügig ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

Garage im Erdgeschoss: 480,00 €/m²

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Landkreis Gotha sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren, nicht genau bekannten Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand IV/2023) 2010 = 100 1,613

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: 1,613/0,90 = 1,79

759,00 €/m² x 1,79 = rd. 1.359,00 €/m²
 480,00 €/m² x 1,79 = rd. 859,00 €/m²

pauschaler Ansatz Balkone: 1.000,00 €
(geringer Ansatz, aufgrund der tlw. erheblichen Schäden)

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten	
			BGF x	NHK
Wohnhaus	323,90	1.359,00		440.180,10 €
Garageneinbau	20,04	859,00		17.214,36 €
Balkone				1.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor	50,00 %			-229.197,23 €
Gebäudesachwert				229.197,23 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		229.197,23 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		229.197,23 €
Bodenwert		22.154,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	251.351,23 €
		251.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Februar 2024 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,2 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,3 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
Entwicklung 2019 (135.190 Einw.) bis 2040 - 10,20 %
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019: ca. 25,4 % ^ 34.390 Einwohner
Prognose im Jahr 2040: ca. 32,0 % ^ 38.810 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 19,7 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 322 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 213
- alle weiteren Teilbereiche befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im Jahr 2022 wurden die letzten Auswertungen in Bezug auf die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises bezogen auf den Zeitraum 11/2019 bis 12/2021 veröffentlicht.

Danach wurden bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 240.000,00 € und 260.000,00 € und einem Bodenwertniveau zwischen 20,00 €/m² bis 40,00 €/m², Sachwertfaktoren in der Bandbreite zwischen 0,81 bis 1,01 ausgewiesen.

Diese Stichprobe weist dabei folgende Durchschnittswerte auf:

Baujahr:	1961
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Grundstücksgröße:	729 m ²
Bodenrichtwert:	36,00 €/m ²
Wohnfläche:	152 m ²
Bruttogrundfläche:	290 m ²

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), herrschen erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen hohen Reallohnverlust von über 4 % gegeben. Die Nachfrage nach Neubauten bzw. auch der Kauf von Bestandsimmobilien ist auch unter Berücksichtigung der Restriktionen der Finanzierungsinstitute deutlich gesunken (deutlich höheres Eigenkapital gefordert sowie höhere laufende Einnahmen für die Refinanzierung), so dass eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

Unter Berücksichtigung dieser insgesamt negativen wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der o.g. aktuellen Nachfragetatbestände, wird ein Sachwertfaktor von 0,75 für angemessen erachtet.

$$251.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 188.000,00 \text{ €}$$

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Flurstück 437/2:

Das Flurstück 437/2 ist ein Hinterliegergrundstück. Es besteht zu Gunsten dieses Flurstückes und zu Lasten des Vorderliegergrundstückes Flurstück 437/1 ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht. Danach wurde vereinbart, dass rechts an dem Hausgrundstück 437/1 der Weg zum Fahren und zum Gehen und zum Abstellen seines Fahrzeuges mit benutzt werden kann. Die Ausübung des Geh- und Fahrrechtes ist auf die Wegefläche beschränkt. Die Kosten der Unterhaltung des Überfahrtsweges haben die Eigentümer des berechtigten und belastenden Flurstückes zu gleichen Teilen zu tragen.

Ausdrücklich wurde in dieser Bewilligungsurkunde kein dinglich gesichertes Leitungsrecht vereinbart.

Somit wird ein potenzieller Käufer/Eigentümer bei fehlender Einigung mit dem jeweiligen Eigentümer des Vorderliegergrundstückes neue Versorgungsleitungen (Strom, Wasser und langfristig Abwasser) über das Flurstück 440/9 (ca. 37 m) verlegen lassen müssen.

Mittel- bzw. unmittelbar befindet sich ein Gewerbebetrieb (Vakuum Härterei). Diese ist lt. Landratsamt Gotha nicht als Störfallbetrieb eingestuft, aber unter Berücksichtigung der vorhandenen und für die Produktion notwendigen Wasserstofftanks auf dem Grundstück, ergeben sich gefühlte Unsicherheiten über mögliche Gefahrensituationen.

Im Jahr 2004 erfolgte im Rahmen der Errichtung dieses angrenzenden Gewerbegebäudes eine Beweissicherung aufgrund von erheblichen Rissbildungen auf dem Bewertungsgrundstück und insbesondere am und im Gebäude.

Nach Angaben des Eigentümers sind diese Schäden vollumfänglich behoben worden. Die Schadensbeseitigungskosten wurden dabei mit rd. 5.000,00 € netto ausgewiesen. Bezogen auf diesen Schadensumfang ist daher auch nicht von einem merkantilen Minderwert auszugehen.

Das Erdgeschoss wurde für die Nutzung einer Physiotherapie konzipiert. Diese Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren aufgegeben. Bezogen auf die räumlichen Gegebenheiten, der ungünstigen dörflichen Lage sowie der Personalbesonderheiten, wird diese Nutzung mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr reaktiviert. Somit kann ein potenzieller Nutzer diese Räumlichkeiten aufgrund der Struktur überwiegend nur als Hobbyräume, HWR, etc. nutzen.

Unter Berücksichtigung dieser „gefühlten“ Unsicherheiten, den fehlenden dinglichen Leitungsrechten sowie den weiteren o.g. negativen Umständen, wird ein zusätzlicher Abschlag von 15 % für angemessen eingeschätzt.

$$188.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,15 \quad = \quad \text{rd. } 28.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Auf dem Flurstück 440/9 wurde eine Abstandssicherung von 5 m aus Brandschutzgründen eingetragen. Der Carport, der sich auf dieser belasteten Fläche befindet, muss rückgebaut werden.

Die Heizungsanlage für das Bewertungsgrundstück 437/2 befindet sich im angrenzenden Grundstück im Erdgeschoss. Somit besteht die Notwendigkeit eine eigene Heizungsanlage zu installieren und neben den notwendigen Aufwendungen auch noch einen entsprechenden Platz im Erdgeschoss herzurichten.

Für diese zusätzlichen Aufwendungen wird ein anteiliger Aufwand von 20.000,00 € eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		188.000,00 €
Abschlag fehlende Leitungsrechte, angrenzender Gewerbegebiet:	-	28.000,00 €
Einbau Heizung, Rückbau Carport:	0=	20.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:		140.000,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99880 Waltershausen OT Schmerbach, Waltershäuser Landstraße 2 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

140.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flurstück 437/2	132.000,00 €
Flurstück 440/9	8.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

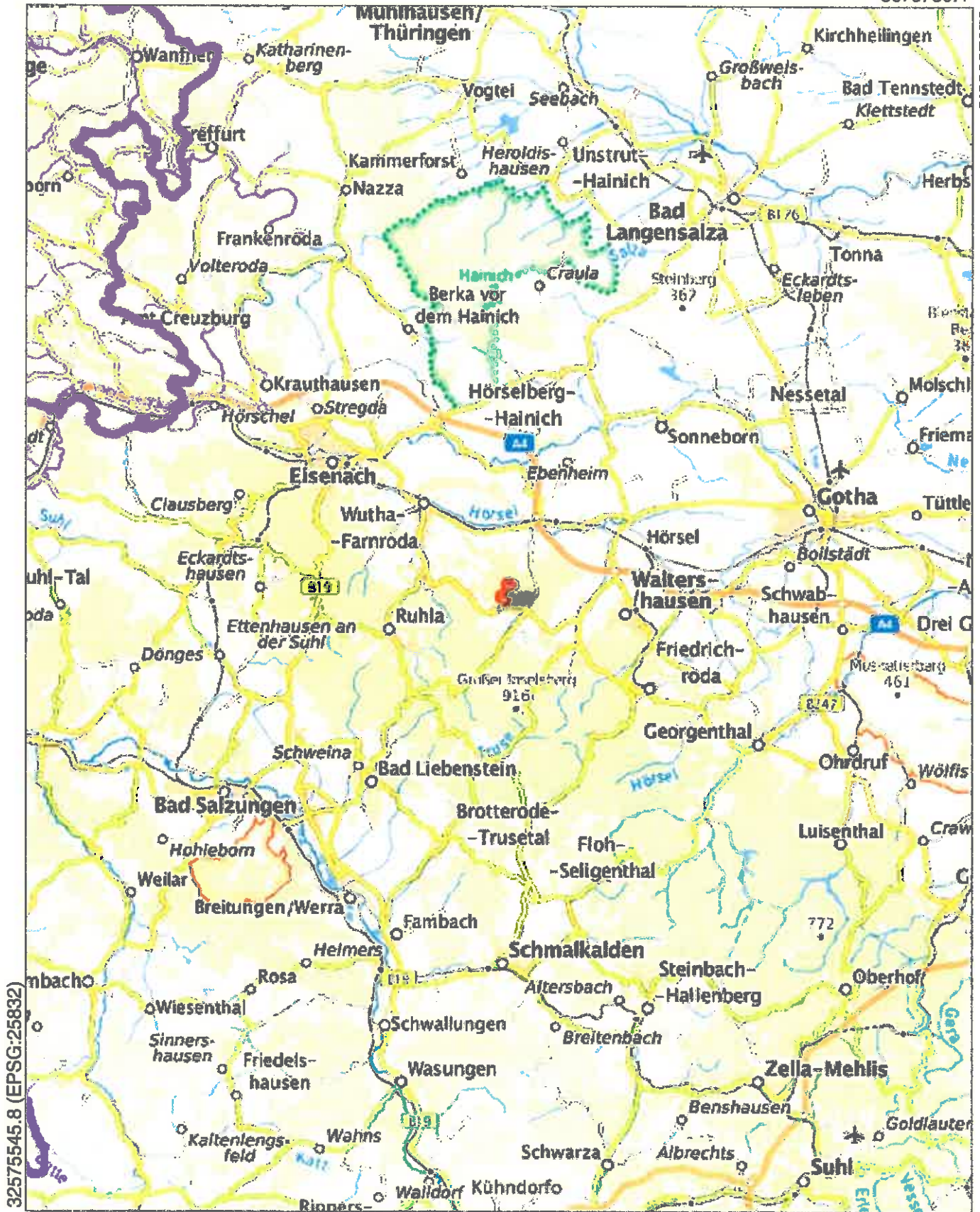
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

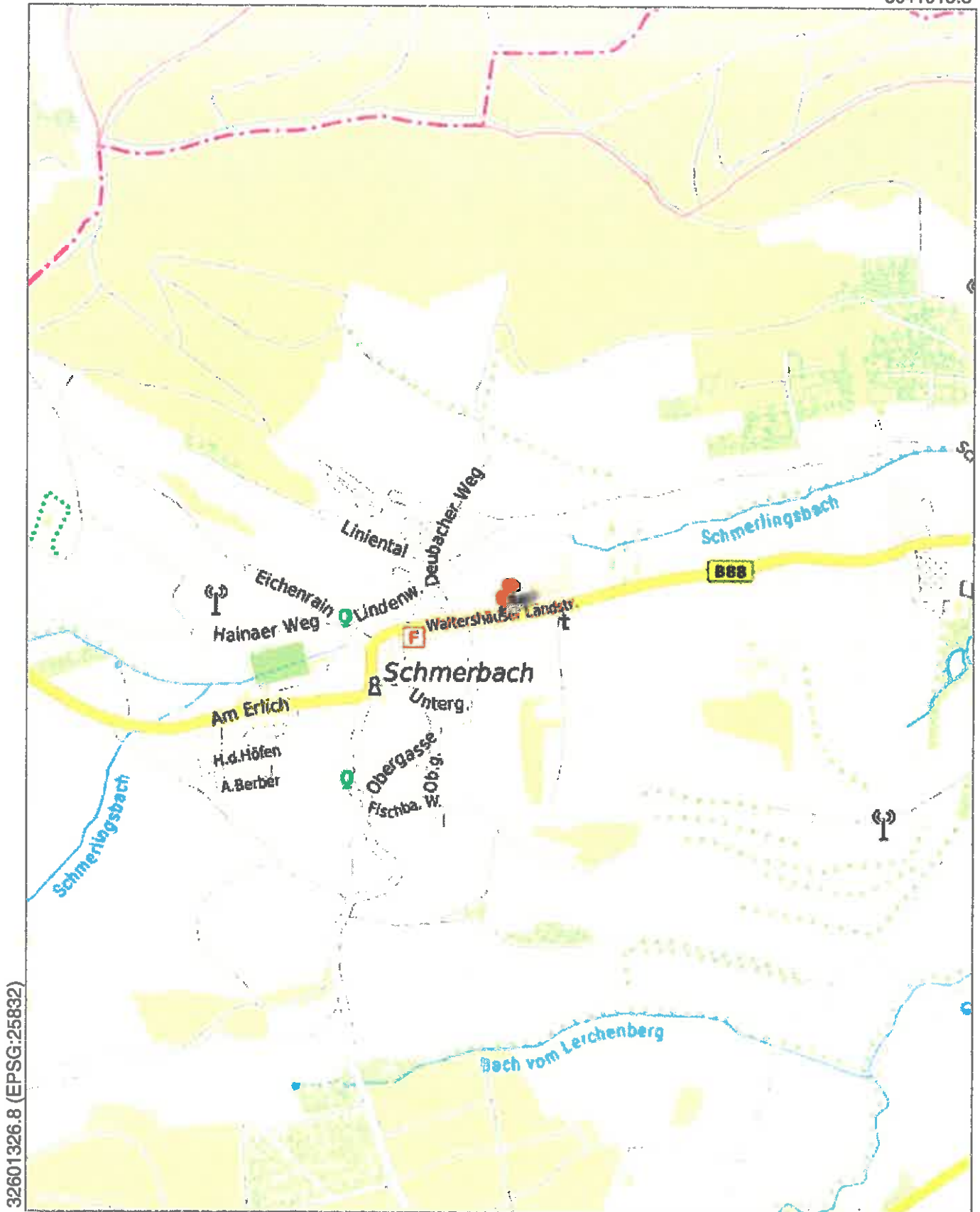

Dorothea Schneider

Erfurt, 28.03.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



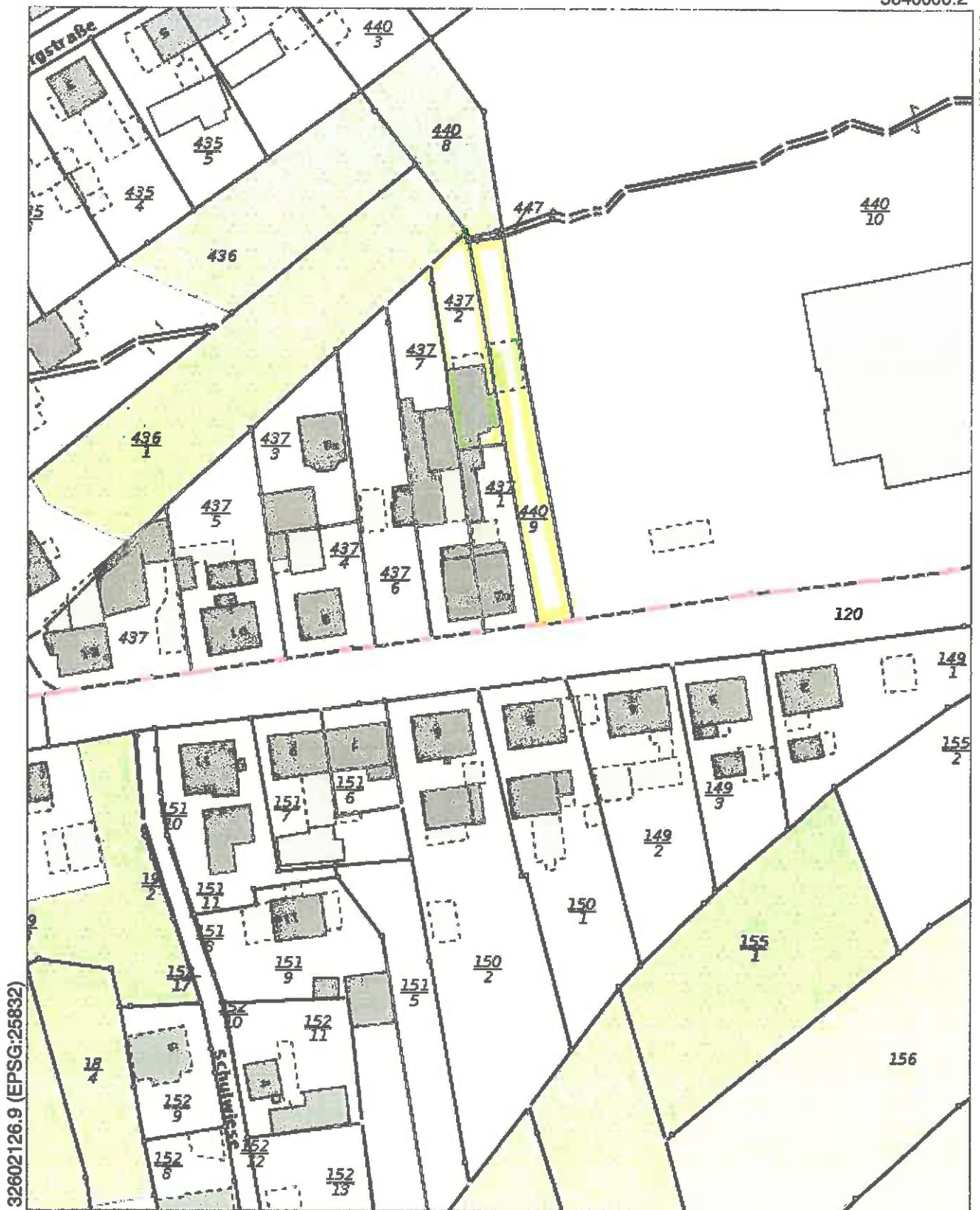




32601326.8 (EPSG:25832)

5638759 (EPSG:25832)

5640000.2



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



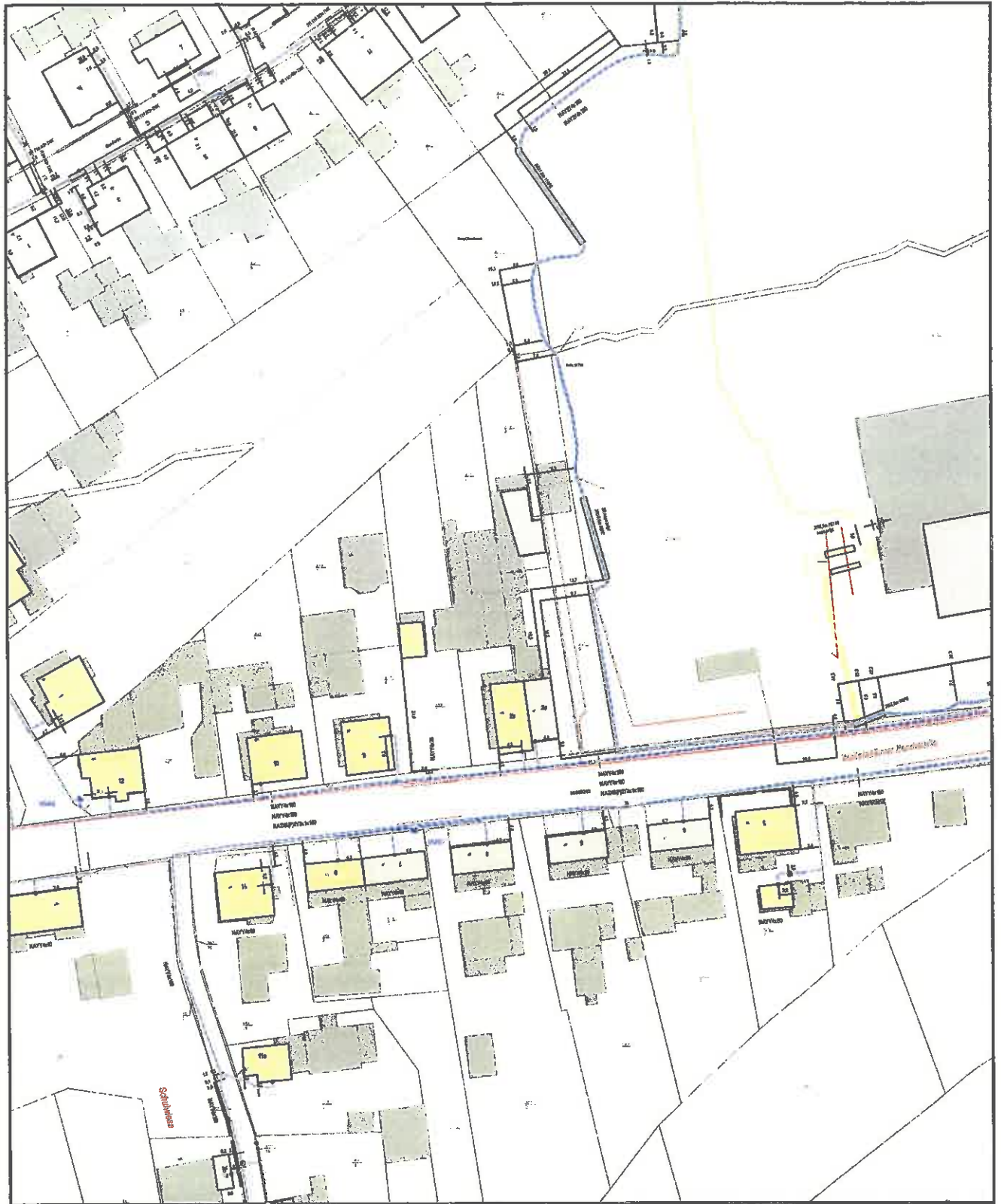
32602126.9 (EPSG:25832)

5639774.6 (EPSG:25832)

32602304.7

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

Leitungsverläufe



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 23-25703-TEN

Anfragender
Arens GmbH
Dorothea Schneider

Vor Ort



Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

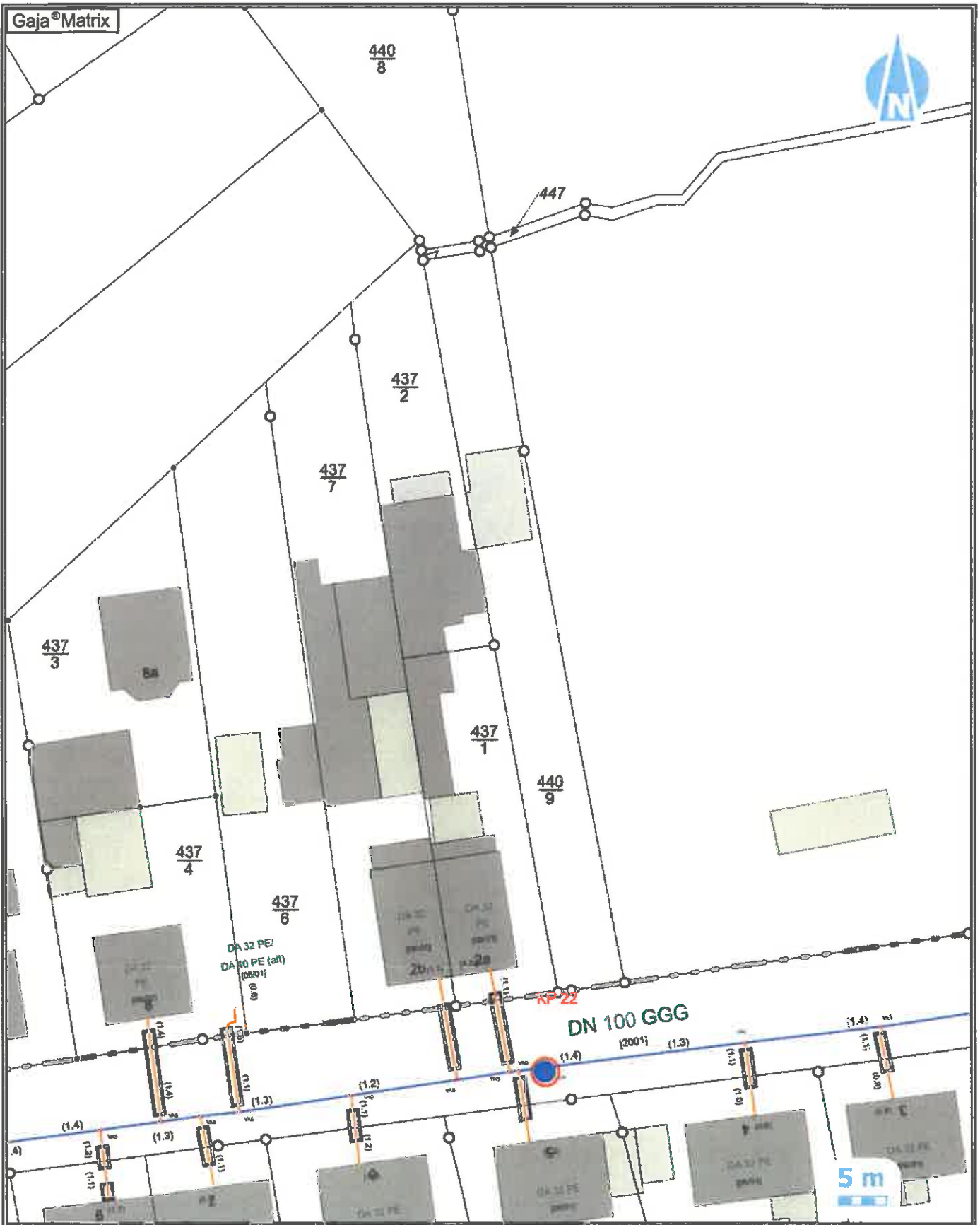
Planart Strom	Format A4 Hoch
-------------------------	--------------------------

	Datum	Name	1:1000 Maßstab
bearb.	06.11.2023	siehe Schreiben	
Schutzklasse: intern			

Bezug
Gutachten
Waltershäuser Landstraße
Schmerbach

Plan-Nr. 1 von 1

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 602207,6/5639911,7

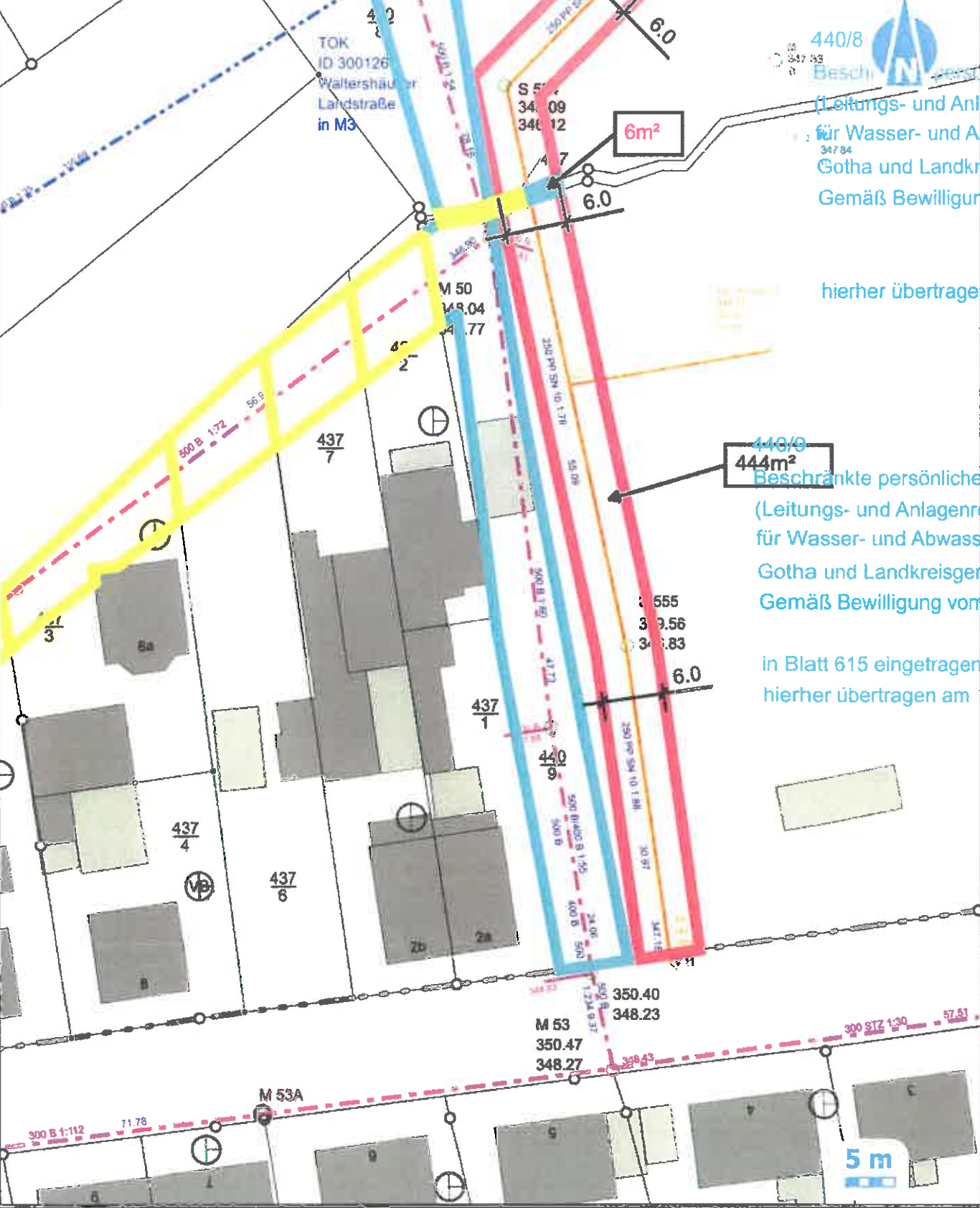


					Datengrundlage: Geobaladaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung. Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Zeichner/Verdiger umgehend zu informieren! Höhenbezugssystem: NN	Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Bestandsunterlagen. Änderungen vorbehalten. Es gelten nur angelegene Maßstäbe!

TW-Bestandsplan OT Schmerbach
 Waltershäuser Landstraße 2, Flur 3, Flst. 437/2, 440/9
 ID 075607-09.11.2023

Bearbeiter: Frau Bienert
 09.11.2023 M 1:500
 Ort: Waltershausen





440/8
BeschN

(Leistungs- und Anlagen für Wasser- und Abwasser) Gotha und Landkreis Gemäß Bewilligung

hierher übertragen

440/9
444m²
Beschränkte persönliche (Leistungs- und Anlagen für Wasser- und Abwasser) Gotha und Landkreis Gemäß Bewilligung vom

in Blatt 615 eingetragen hierher übertragen am

Mischwasser	Regenwasser	Schmutzwasser	AW-Druckleitung	Regenüberlauf	Ablauf von Kläranlagen	Leitungen außer Betrieb	Verrohrte Wasserläufe
Verbandsfremde AW-Leitungen	Nicht eingemessene AW-Leitungen	HAL nicht gem.	HAL gemessen	Datengrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung. Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Zweckverband umgehend zu informieren! Höhenbezugsystem ist NN+M!		Kein Anspruch auf Vollständigkeit der zeichnerischen Darstellung. Es gelten nur angetragene Maße!	

AW-Bestandsplan OT Schmerbach
Waltershäuser Landstraße 2, Flur 3, Flst. 437/2, 440/9
ID 075607-09.11.2023

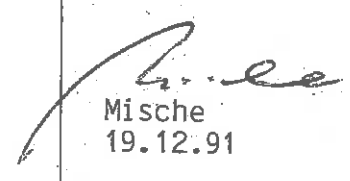

Bearbeiter: Frau Bienert
09.11.2023 M 1:500
Ort: Waltershausen

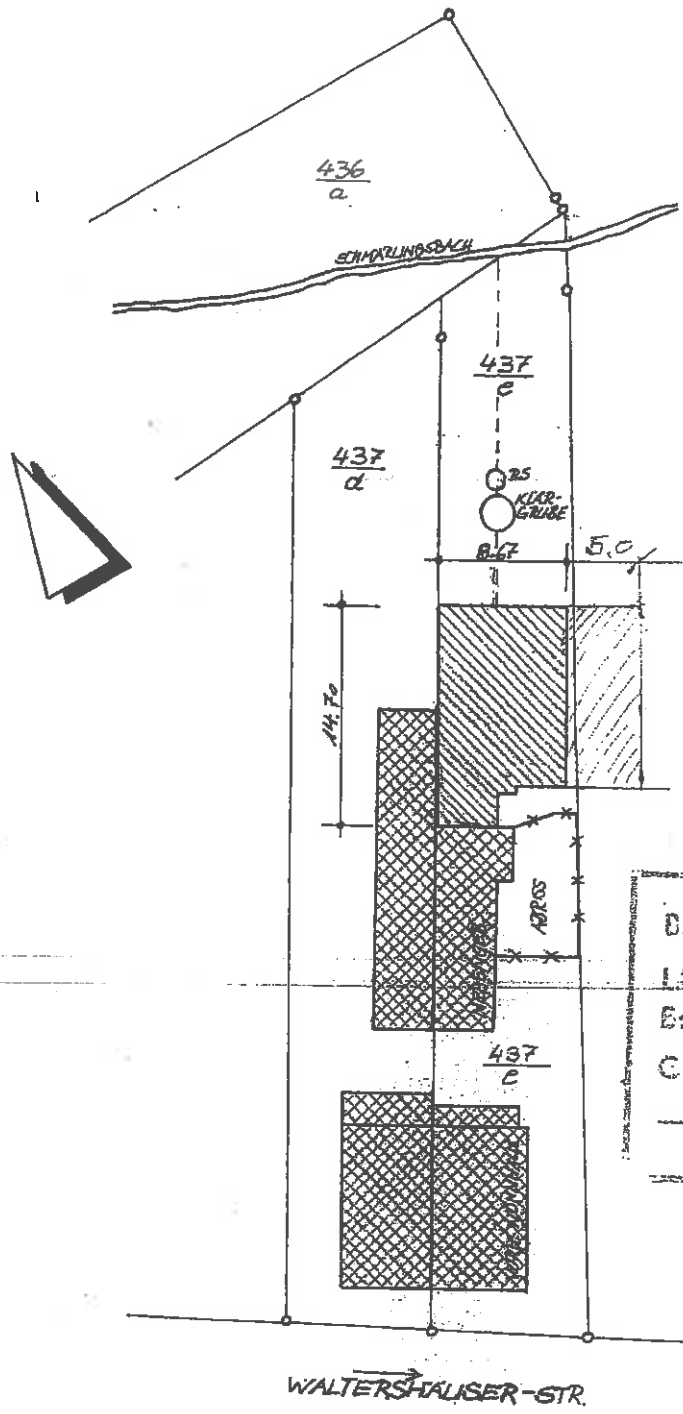


Baulastenauskuft

Untere Bauaufsichtsbehörde
 12.02.2005
 10:00
 BAWANT

Baulastenblatt

Nummer 1	Seite 1	Baulastenverzeichnis der Gemeinde	
		Schmerbach	
		Gemarkung	
		Schmerbach	
Flur		Flurstück-Nr.	
3		440/7 440/9	
Lage des Grundstücks (Straße und Hausnummer)			
1	2	3	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Abstandssicherung von 5 m aus Brandschutzgründen gem. § 29 (1) Bau O entlang der Physiotherapie auf dem Nachbar-Flurstück 437/e einschließlich der Zustimmung zum Fenstereinbau Länge 12,00 m	A 12/1/Bau/A1 667/91/I	
2	Übergang der Baulast auf das Flurstück 440/9 gem. VN A vom 16.2.2005 A2 53 600 66/2004	 Mische 19.12.91 eingebracht am 24.02/2005 	
Folgende Seite Nr.			



Baugenehmigungs-Nr. 667/94/I
 LANDTISAMT GOTHA
 Bauordnungsamt / Bauaufsicht
 Gotha, den 19.12.97
Dau bach
 Prüfingenieur

BAUHERR: U. Soth

LAGEPLAN M 1:500

BAUVORHABEN: **PHYSIOTHERAPIE MIT
 WOHNUNG IM OBERGESCHOSS**

BAUHERR: **E. MERBACH
 SCHMERBACH, WALTERSHAUSER-STR.2A**

PLANUNGSBÜRO:

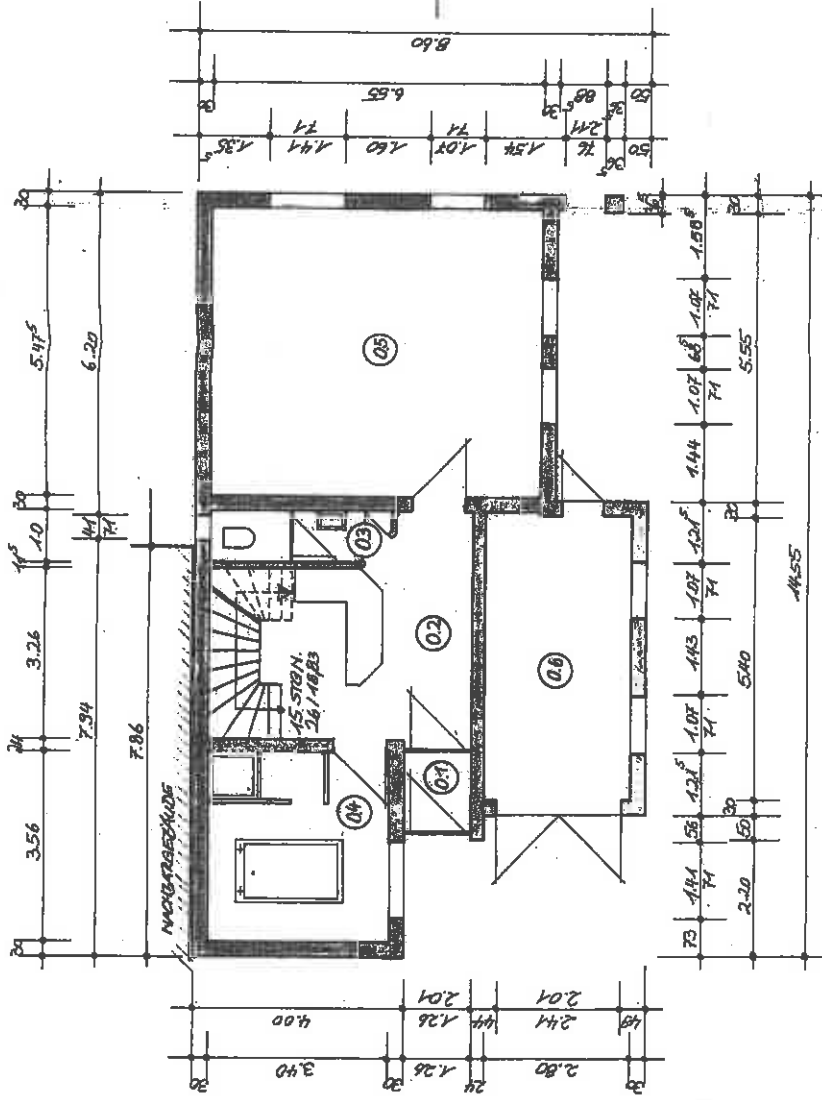
**RÜDIGER LEHRMANN & PARTNER
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO**
 Telefon : Ruhla 644147
 5912 Seebach Waldstr. 6a

Handwritten signature

SEEBACH, SEPTEMBER 1991

BL-NR.: 9.2

Bauunterlagen



- 01 WINDFANG 1,89 M²
- 02 FLUR MIT ANMELDUNG 10,04 M²
- 03 TOILETTE 3,39 M²
- 04 UNTERWASSERMASSEGE 12,10 M²
- 05 MASSAGE - u. GYMNASTIKRUM 35,86 M²
- 06 GARAGE 15,12 M²

Baugenehmigungs-Nr.: 667/99/1
 LANDTATSAMT
 Bauordnungsamt
 Öffner, dank
 M. 19. 97
 Pflanzgärtner

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BAUVORHABEN: PHYSIOTHERAPIE

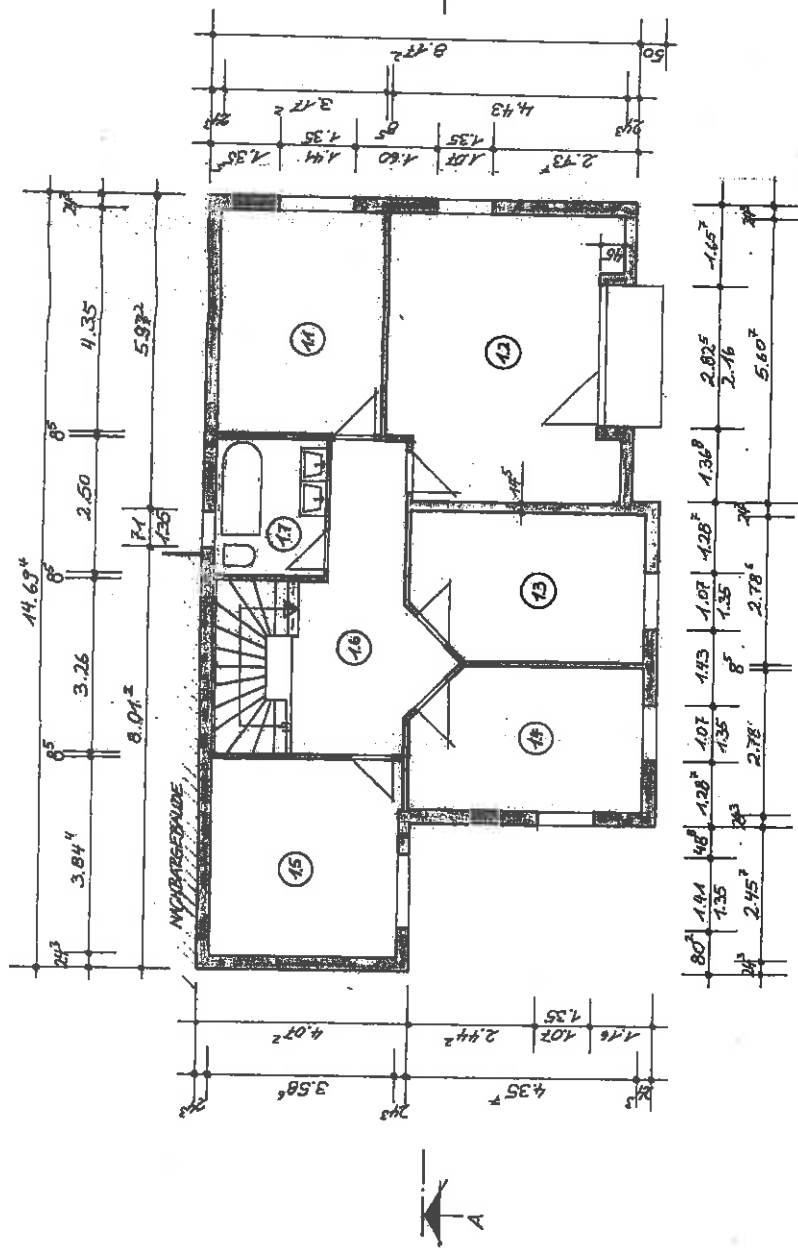
BAUHERR: ELKE MERBACH
 SCHMERBACH, WALTERSHAUSER - STR.

PLANUNGSBÜRO:

RODGER LEHRMANN & PARTNER
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
 Telefon : Ruhla 644147
 5912 Seebach Waldstr. 6a

SEEBACH, SEPTEMBER 1991

ZL-NR.: 9.3



- ④① KÜCHE 13,80 M²
- ④② WOHNZIMMER 23,06 M²
- ④③ KINDERZIMMER 14,64 M²
- ④④ KINDERZIMMER 14,64 M²
- ④⑤ SCHLAFZIMMER 13,88 M²
- ④⑥ FLUR 16,91 M²
- ④⑦ BAD 5,25 M²

BAUWEISE: HOLZRAHMENBAU

Baugenehmigung: 667/94/1
 LANDTATSAM: 07/1A
 Bauordnung: 19.12.92
 Gotha, den 19.12.92
 P. Seebach
 P-Ingenieur

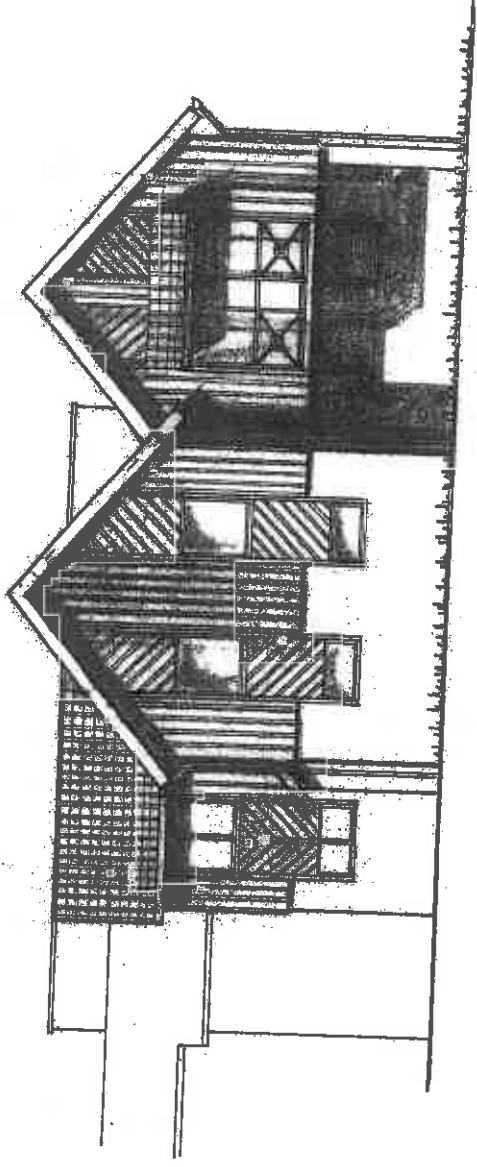
GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:100
 BAUVORHABEN: PHYSIOTHERAPIE MIT WOHNUNG IM OBERGESCHOSS
 BAUHERR: ELKE MERBACH
 SCHMERBACH, WALTERSHAUSER-STR.

PLANUNGSBÜRO:

RODIGER LEHRMANN & PARTNER
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
 Telefon : 64 41 47
 5912 Seebach Waldstr. 6a

SEEBACH, SEPTEMBER 1991

Bl.-NR.: 9.4



Baugenehmigungs-Nr. 667/99/F
LANDTATSAMI GOTHA
Bauordnungsamt/Bauaufsicht
Gotha, den 19.12.97
Seebach
Prüfungsausschuss

ANSICHT (OSTEN) M 1:100

BAUVORHABEN: PHYSIOTHERAPIE MIT WOHNUMG
IM OBERGESCHOSS

BAUHERR: ELKE MERBACH

SCHMERBACH, WALTERSHAUSER-STR.

PLANUNGSBÜRO:

RODGER LEHRMANN & PARTNER
ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
Telefon : Rufnr. 644147
8912 Seebach Waldstr. 6a

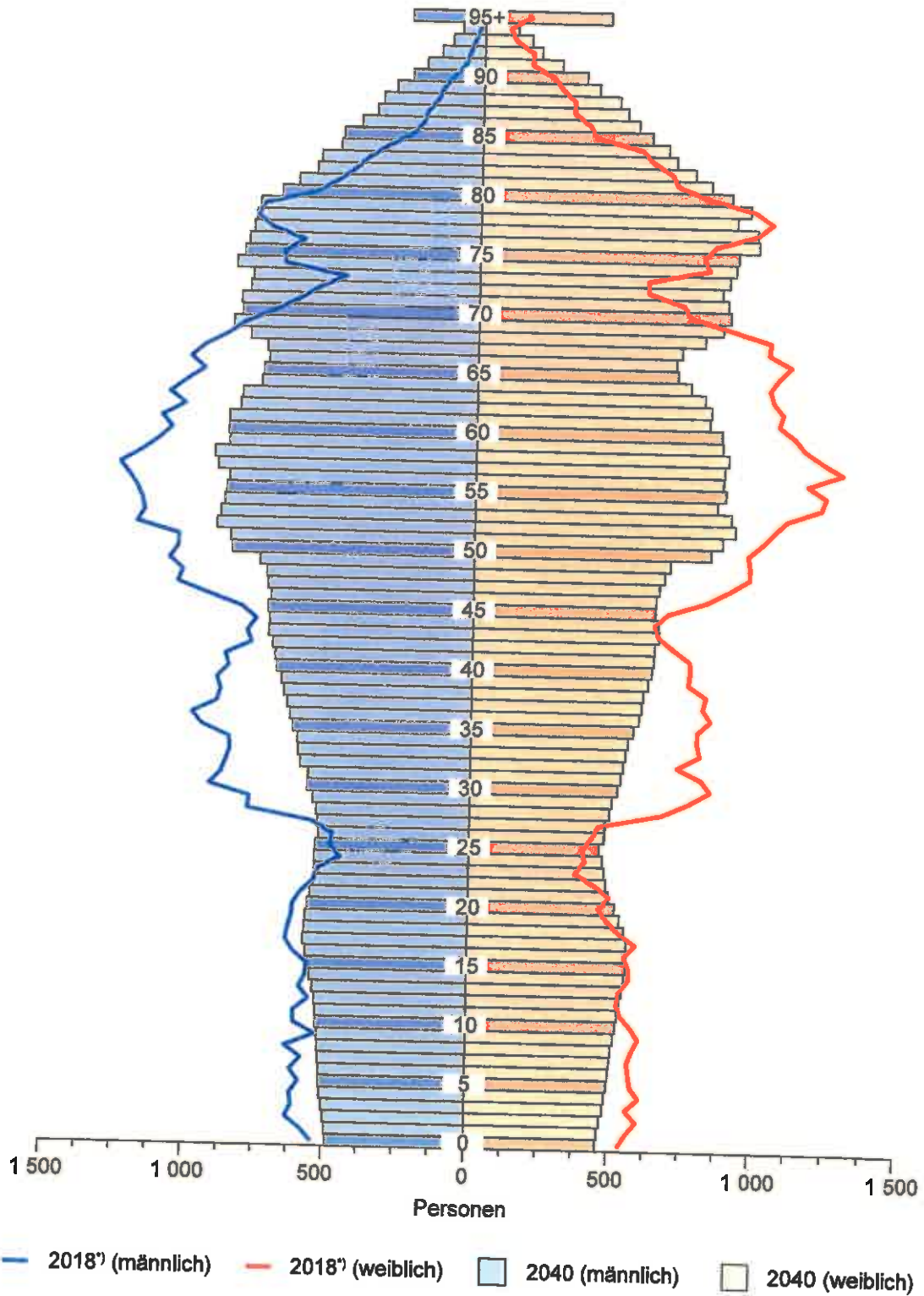
SEEBACH, SEPTEMBER 1994

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Gotha

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018