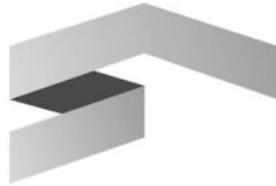


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschulung. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

99869 Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a
Flurstück Nr. 124

Aktenzeichen: 16 K 19/23



Az.: 125/23

* Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a *
* Flurstück Nr. 124 *
* Einfamilienwohnhaus mit Garage *

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 19/23
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 13.11.2023

Verkehrswert : **246.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 24 Seiten und 5
Anlagen.
Es wurden 6 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / Einfamilienwohnhaus	10
3.2 Bauwerk /Garage	12
3.3 Außenanlagen	13
4. Bewertung	14
4.1 Vergleichswertverfahren	15
4.2 Bodenwertermittlung	16
4.2.1 Bewertung der Grundstücke	17
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	18
4.4 Sachwertermittlung	20
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	23
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
5. Gesamtwürdigung	24

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Pferdingsleben
Grundbuchblatt	:	496
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	124/0 (lt. Grundbuch) 124 (lt. Flurkarte)
Fläche [m ²]	:	610
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 19.10.2023, Geschäftszeichen 16 K 19/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a, Flurstück Nr. 124, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 13.11.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, da dem Sachverständigen der Zugang durch die Antragsgegnerin verwehrt wurde. Der Sachverständige musste daher Annahmen treffen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Antragstellers und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung von Antragsgegnerin (lt. Angaben)

- Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht bekannt
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : ja, Allianz Versicherungs-AG, Vers.Nr.: AS-9361891463
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfeger Rene Janson, Alacher Chaussee 1, 99092 Erfurt
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : nicht zutreffend
- neue Anschrift : Lange Straße Nr. 28 a

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertmittlung nach ImmoWert V, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2022
- IVD Preisspiegel Thüringen 2022 / 2023
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von
Pferdingsleben, Blatt 496 vom 19.10.2023 (Seite 1 bis 6 von 8)
- Angaben und Unterlagen der Verfahrensbeteiligten
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Zwischengang, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verbandsgemeinschaft Nesseaue, Gemeinde Pferdingsleben mit ca. 375 Einwohnern (Stand 31.12.2022)
Lage	:	zentrale Ortslage von Pferdingsleben
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	ruhige Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	keine Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 1,2 % für den Landkreis (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe• Verbandsverwaltung Friemar ca. 3 km• Kreisstadt Gotha ca. 11 km• Bad Langensalza ca. 27 km• Lutherstadt Eisenach ca. 53 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 21 km• Bundesautobahn A 4 ca. 15 km und A 71 ca. 12 km• Bundesstraße B 7 ca. 3 km und B 247 ca. 10 km <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

Das Grundstück wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Brunnen vorhanden (ca. 12 m tief)• Kanalisation über teilbiologische Klärgrube (ca. 7 m³)• Strom liegt mit 230/400 Volt an• keine Gasversorgung (liegt in der Straße an)• Telefonnetz <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Breite von ca. 16 m und einer mittleren Tiefe von ca. 39 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 124 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr.	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 19/23); eingetragen am 12.07.2023.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 12.07.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	--

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Laut Schreiben des Landratsamtes Gotha,
Untere Denkmalschutzbehörde, vom
19.07.2023 sind für das Wertermitt-
lungsobjekt keine Eintragungen vorhanden.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-
häuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen
der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär usw.)
vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 2008 / 15 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 55 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Krüppelwalmdach mit Trapezgaube, eingeschossiger Erker, nicht unterkellert; Zwischenbau eingeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach

Fundamente : bewehrte Bodenplatte

Wände : überwiegend Porenbetonwände, z.T. Trockenbauwände

Geschossdecken : Filigrandecke

Fußböden : z.T. Betonfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Laminat, Textilbeläge, Fliesen

Treppen : halbgewendelte Stahlholztreppe mit Handlauf, vmtl. Klapptrittleider

Innenansichten : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. mit Natursteinen verblendet

Fenster : überwiegend thermoisolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien, z.T. bodentief

Türen : überwiegend Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. thermoisolierverglast, z.T. Holzschiebetüren

- Elektroinstallation : überwiegend unter Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : im EG mit Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC mit innenliegenden Spülkasten, im DG mit Badewanne, Waschtisch und wandhängendem WC mit innenliegenden Spülkasten
- Küche : Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt
- Heizung : Niebe Luftwärmepumpe, Baujahr ca. 2008, Fußbodenheizung, Kamin für feste Brennstoffe im Wohnzimmer vorhanden
(Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
- Besondere Einrichtungen : Terrasse vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : überwiegend farblich abgesetzter Sockel vorhanden
- Außenputz : verputzt und gestrichen
- Schornstein : vorhanden
- Dach : Krüppelwalmdach mit Falzziegeldacheindeckung und Trapezgaube, Dachrinnen vorhanden
- Zustand
- Grundrissgestaltung : zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
Wohnfläche: (ca.)
EG - 66,06 m²
DG - 45,91 m²
Gesamt 111,97 m²
- Bauschäden und Baumängel : z.T. Risserscheinungen
- Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, malermäßige Instandsetzung

3.2 Bauwerk Garage

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 2001 / 22 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 38 Jahre

Konstruktionsart : Massivkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach

Wände : Ziegelmauerwerk in Kalk-Zement-Mörtel

Geschossdecken : Holzbalkendecke

Fußböden : vmtl. Betonfußboden

Innenansichten : vmtl. verputzt und gestrichen

Fenster : thermoisolierverglastes Kunststofffenster

Türen / Tore : Rollsektionaltor vorhanden

Elektroinstallation : auf Putz liegend

Besondere Einrichtungen : nicht vorhanden

Außenansichten

Außenputz : verputzt

Dach : Satteldachdach mit Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel : z.T. Risserscheinungen

Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Schuppen, Mauern und Terrasse vorhanden
- befestigte Flächen - mit Betonpflaster verlegte Wege, Einfahrt und Flächen vorhanden
- Parkplatz - in Garage und in Einfahrt möglich
- Einfriedung - z.T. zweiflügliges Metalltor, z.T. Mauer, z.T. Kirschlorbeerhecke, Holzpalisaden vorhanden
- Grünanlagen - Steingarten und angelegte Beete vorhanden
- Bäume - diverse Bäume und Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen prinzipiell drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

4.1 Vergleichswertverfahren

Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung

Einfamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da keine brauchbaren vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise für „Veräußerungen“ von Einfamilienhäusern im unmittelbaren Umkreis zur Verfügung standen. Die vom Gutachterausschuss übermittelten Kaufpreisauskünfte bezogen sich auf lediglich fünf Auskünfte aus den Jahren 2021 - 2023 im weiteren Umkreis.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **33,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2022**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **33,00 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

	Flurstück Nr.:	124
1.	Erschließungszustand	+/- 0 %
2.	Grundstückslage	+/- 0 %
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4.	Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5.	Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6.	Immissionsbelastung	+/- 0 %
7.	Leistungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8.	Vermessungszustand	+/- 0 %
	Gesamt	+/- 0 %

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone

674177

33,00 €/m²
MI - EFH - o - 40 - 700

Diese Ausweisungen
bedeuten

: 674177	Nr. der Bodenrichtwertzone
33,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet
EFH	Bauweise / Ein- und Zweifamilienhäuser
o	offene Bauweise
II	zweigeschossig
40	Tiefe des Richtwertgrundstückes in m
700	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²

4.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	124	610	Bauland	33,00	+/- 0 %	20.130,00 €

4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die Kosten in kalkulierter Höhe sind nur in Verbindung mit den berechneten Normalherstellungskosten verwendbar. Sollte der Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Einfamilienwohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	5,00 €/m ²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	---
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	5,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	5,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	5,00 €/m ²
- Elektroinstallation	5,00 €/m ²
- Fenster (inkl. Glas)	5,00 €/m ²
- Estricharbeiten	---
- Bodenbelagsarbeiten	10,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	10,00 €/m ²
- Malerarbeiten (i./a.)	5,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	5,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	5,00 €/m ²
Baukosten gesamt	75,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 112 m² (Wfl.) x 75 €/m² = rd. **8.400,00 €**

b) Garage

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$
Dach	16,0	50,0	0,08
Decken	9,0	10,0	0,009
Wände Be- und Entwässerung Gründung	19,0	10,0	0,019
Fußboden	4,0	10,0	0,004
Putz Elektro Maler	11,0	10,0	0,011
Treppen	2,0	10,0	0,002
Fenster Türen	13,0	10,0	0,013
Heizung Sonstige	26,0	10,0	0,026

$$D_R = 0,164$$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil
 der Gebäudeherstellungskosten ca. 16,4 %.

38.140,00 € x 16,4 %

rd.

6.255,00 €

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen.

Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

Beim gegebenen Wertermittlungsobjekt ergibt sich die Restnutzungsdauer rechnerisch aus dem Baualter.

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus und eine Garage. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.21 - freistehendes Einfamilienwohnhaus und die Garage in etwa der Gebäudeart 14.1 - Einzelgarage.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Bei der Garage erfolgt eine Zuordnung des hohen Standards.

a) Einfamilienwohnhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtung			0,5	0,5		9
Heizung				0,5	0,5	9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21 (€/m ² BGF)	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m ² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	231,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	151,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	111,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	111,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	111,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	50,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.215,00 \text{ €/m}^2) =$	100,00
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 1.215,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.515,00 \text{ €/m}^2) =$	123,00
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 6 \% \times 1.215,00 \text{ €/m}^2) =$	67,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	1.055,00

rd. 163,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 1.055,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.21)

Ausgangswert: 1.055,00 €/m² x 163,00 m² BGF 171.965,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. August 2023 = 160,6%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	171.965,00 €
2023	=	160,6%	306.862,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 2008 / 15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	55 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,7857

306.862,00 € x 0,7857 rd. **241.101,00 €**

b) Garage

rd. 45,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 750,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 14.1)

Ausgangswert: 750,00 €/m² x 45,00 m² BGF 33.750,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. August 2023 = 160,6%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	33.750,00 €
2023	=	160,6%	60.225,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 2001 / 22 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	38 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,6333

60.225,00 € x 0,6333 rd. **38.140,00 €**

Bodenwert (vgl. 4.2.1)		20.130,00 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
- Einfamilienwohnhaus	+	241.101,00 €
- Garage	+	38.140,00 €
Wertanteil der Außenanlagen		
Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.		
	+	<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen	279.241,00 €	279.241,00 €
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		299.371,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert		299.371,00 €
Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV		
Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,87 herangezogen.		
Daraus ergibt sich:		
299.371,00 € x 0,87		
vorläufiger marktangepasster Sachwert		260.453,00 €

4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert		260.453,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a)	-	8.400,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b)	-	6.255,00 €
Sachwert		245.798,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert 245.798,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a, Flurstück Nr. 124, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend EURO)

Schlussbemerkung

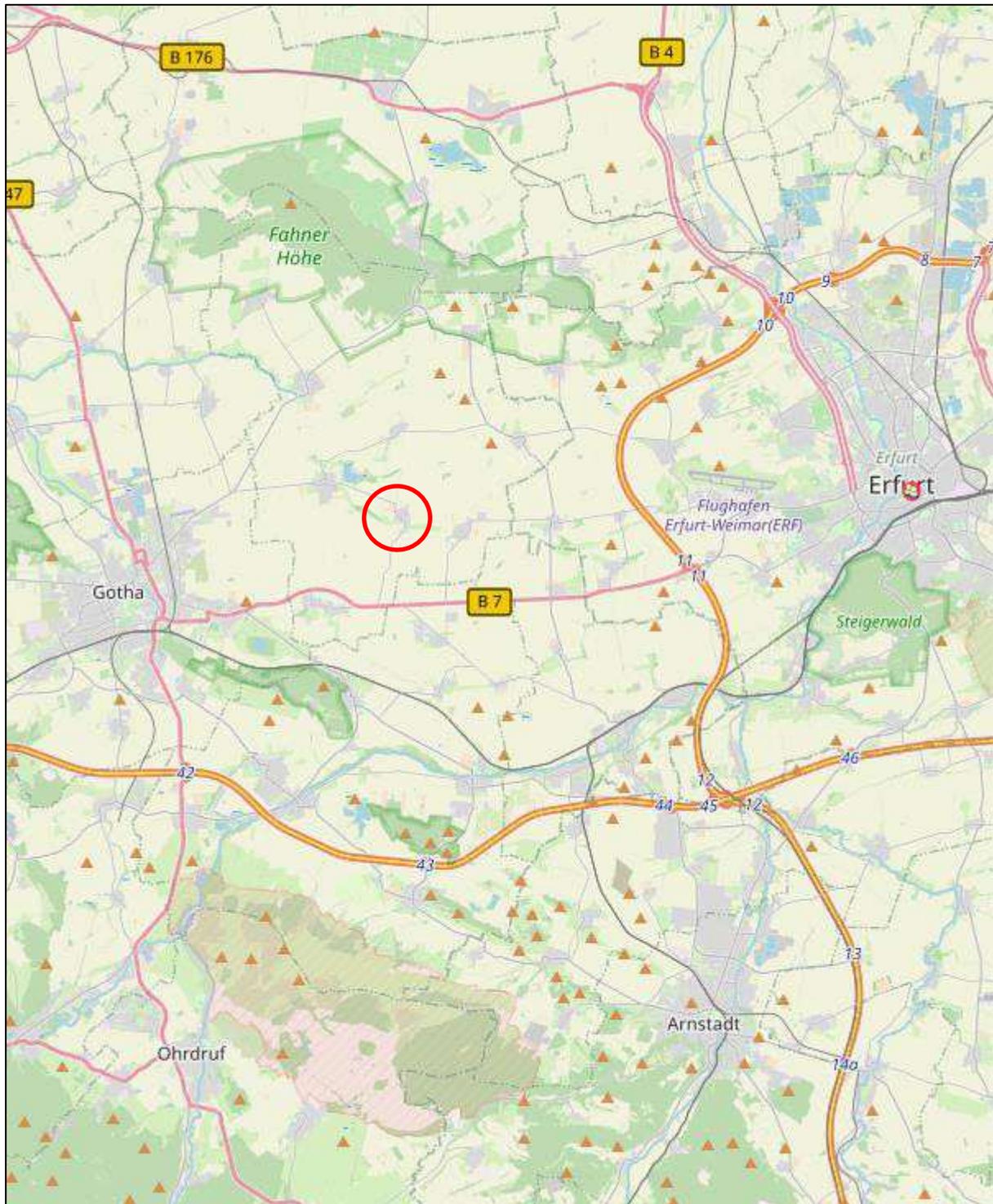
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

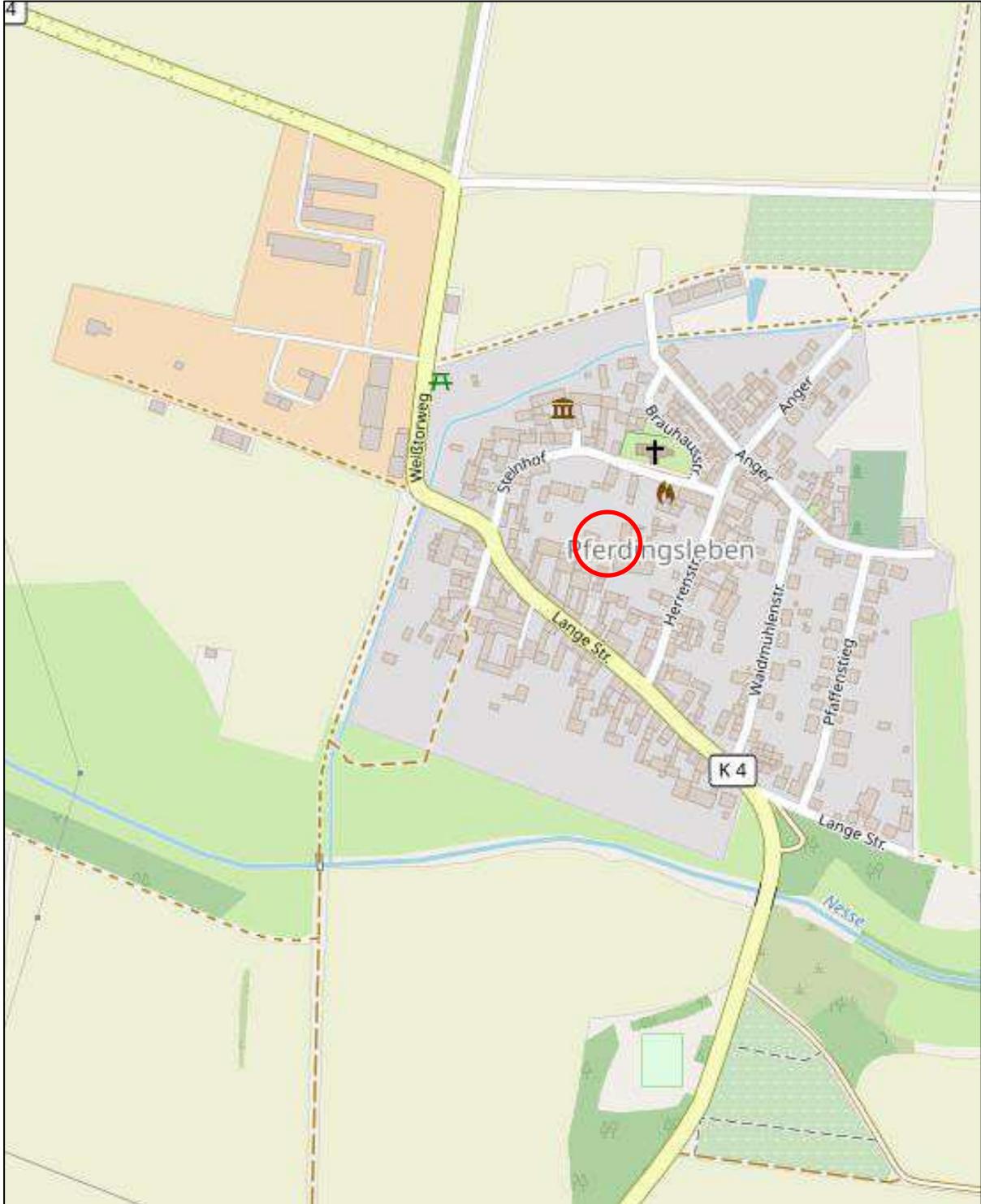
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Pferdingsleben

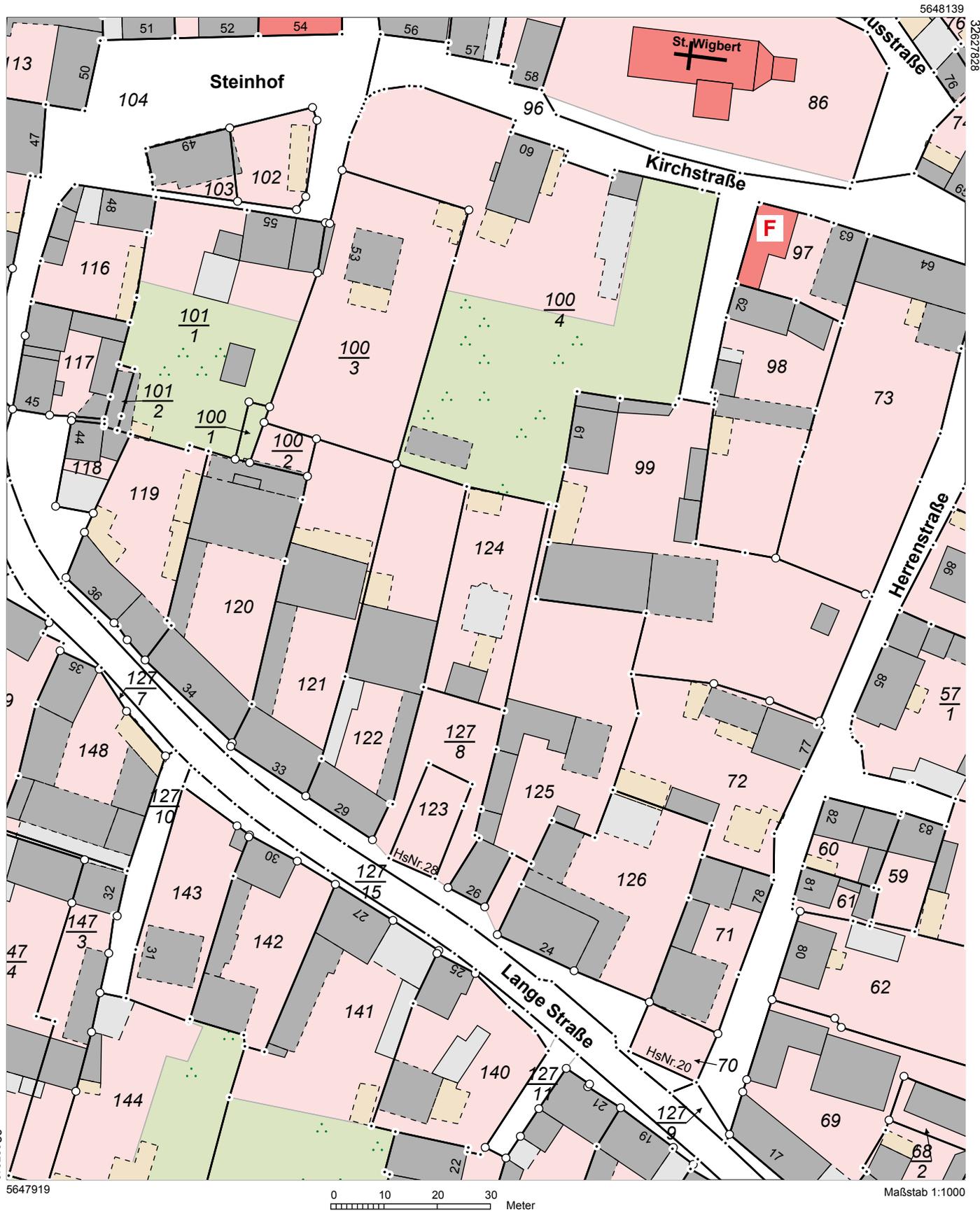


Standort – Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a





Flurstück: 124 Gemeinde: Pferdingsleben
Flur: 1 Kreis: Gotha
Gemarkung: Pferdingsleben



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

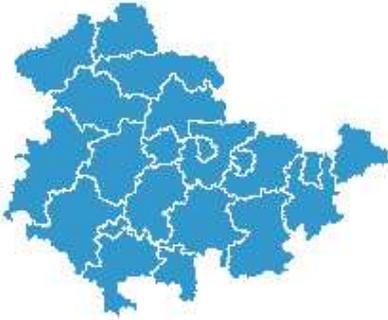


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

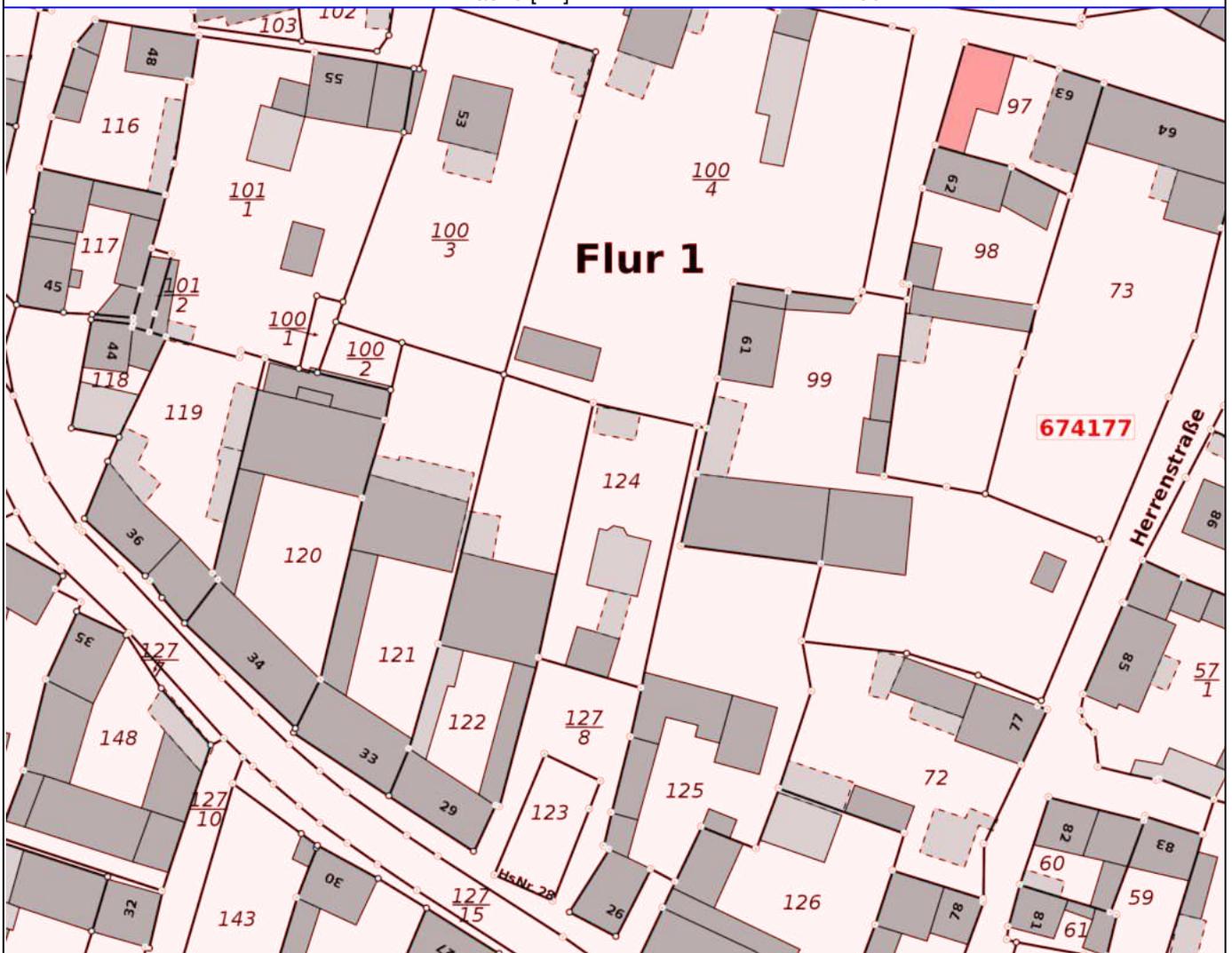
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Pferdingsleben
Gemarkung	Pferdingsleben
Bodenrichtwertnummer	674177
Bodenrichtwert [Euro/m²]	33
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	40
Fläche [m ²]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
24.10.2023

Pferdingsleben
Lange Straße Nr. 28 a

Flurstück Nr. 124



Südwestansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus



Westansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus

Pferdingsleben
Lange Straße Nr. 28 a

Flurstück Nr. 124



Ostansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus



Südostansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus

Pferdingsleben
Lange Straße Nr. 28 a

Flurstück Nr. 124



Steingarten



Zufahrt