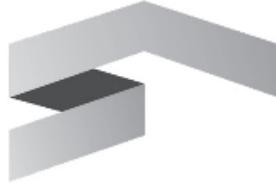


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVd
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



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

99867 Gotha OT Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24
Flurstück Nr. 521/1

Aktenzeichen: 16 K 21 / 24



Az.: 13/25

*** Gotha OT Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24 ***
*** Flurstück Nr. 521/1 ***
*** Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte ***

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 21 / 24
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 17.12.2024

Verkehrswert : **137.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 25 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 als Doppelhaushälfte | 10 |
| 3.2 Bauwerk / Nebengebäude | 12 |
| 3.3 Außenanlagen | 13 |
| 4. Bewertung | 14 |
| 4.1 Vergleichswertverfahren | 15 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.2.1 Bewertung des Grundstückes | 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 | 24 |
| 4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 24 |
| 5. Gesamtwürdigung | 25 |

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

| | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------|
| Grundbuch von | : | Sundhausen |
| Grundbuchblatt | : | 106 |
| Gemarkung | : | Sundhausen |
| Flur | : | 2 |
| Flurstück Nr. | : | 521/1 |
| Fläche [m ²] | : | 323 |
| Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug) | : | Gebäude- und Freifläche |
| Eigentümer (lt. Grundbuchauszug) | : | siehe Fragebogen |

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 21.11.2024, Geschäftszeichen 16 K 21 / 24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gotha OT Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24, Flurstück Nr. 521/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein einer Prozessbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 17.12.2024.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Wohnhaus gestattet wurde und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte. Das Nebengebäude konnte nur eingeschränkt begangen werden.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.
Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

| | | |
|--|---|--|
| Zwangsverwalter | : | keiner vorhanden |
| WEG-Verwalter | : | nicht relevant |
| Mieter / Pächter | : | keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer |
| Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG) | : | liegt nicht vor |
| Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde | : | nicht vorhanden |
| Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören | : | nicht vorhanden |
| Gebäudebrandversicherung | : | vorhanden, siehe Fragebogen |
| Schornsteinfeger | : | siehe Fragebogen |
| Straßenbezeichnung und Hausnummer | : | noch zutreffend |

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 Bestellungsgebietes 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
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 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 2024
- Sachwertfaktoren 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2024
- unbeglaubigter Teilgrundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch
von Sundhausen, Blatt 106 vom 21.11.2024
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Standort | : | Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Sundhausen ist ein Ortsteil der Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.300 Einwohnern (Stand 31.12.2023) |
| Lage | : | nordöstliche Ortsrandlage von Sundhausen |
| Straße | : | asphaltierte Hauptstraße mit einseitigem Gehweg und einseitiger Straßenbahntrasse |
| Wohn- und Verkehrslage | : | mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung |
| Demografische Entwicklung | : | Demografietyt 6, Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht ansteigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von + 0,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de) |
| Entfernung | : | <ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe• Haltestelle Thüringer Waldbahn ca. 300 m• Hauptbahnhof Gotha ca. 3,0 km• Stadtzentrum Gotha ca. 3,4 km• Wartburgstadt Eisenach ca. 35 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km• Bundesautobahn A 4 ca. 6 km und A 71 ca. 23 km• Bundesstraßen B 247 und B 7 führen durch die Stadt <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, Garten, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Anschlüsse Ver- und Entsorgung | : | <ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Kanalisation über Direktanschluss• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung vorhanden• Telefonnetz <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p> |
| Energieausweis | : | nicht vorhanden |

| | | |
|-------------------|---|---|
| Immission | : | Bahnstrecke der "Thüringer Waldbahn" direkt gegenüber dem Haus, Bahnstrecke Frankfurt/ Leipzig ca. 100 m entfernt |
| Besonnung | : | gut |
| Grenzverhältnisse | : | überwiegend offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden |

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront zur Inselsbergstraße von ca. 11 m und einer Straßenfront zur Straße zum Sportplatz von ca. 7,7 m sowie einer mittleren Tiefe von ca. 48 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 Teilgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 521/1 folgende Eintragung vorhanden:

| lfd. Nr. der Eintragung | Lasten und Beschränkungen |
|-------------------------|--|
| • lfd. Nr. 1 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 21/24); eingetragen am 18.10.2024. |

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 der Stadtverwaltung Gotha (Bauordnung) vom 22.10.2024 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.

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom
21.10.2024 sind für das
Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen
im Denkmalbuch vorhanden.
Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht
bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet / Ein- und
Zweifamilienhäuser

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, 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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte

Baujahr/gesch.Baualter: Anfang 1930er Jahre / über 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre

Konstruktionsart : z.T. Massiv, z.T. Fachwerkkonstruktion,
zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss ohne
Drempel, z.T. steiles Satteldach, z.T. steiles
Pulldach, Überdachung am Wohnhaus angebaut,
vmtl. Teilunterkellerung vorhanden

Wände : vmtl. Fach- und Mischmauerwerk in
unterschiedlichen Ausführungen und Stärken

Geschossdecken : vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken

Fußböden : vermutlich Beton- und Holzfußböden mit
unterschiedlichen Belägen, lt. Aussage
Eigentümerin überwiegend Laminat, Textil- und
Fliesenbodenbelag

Treppen : vermutlich Massiv- und Holztreppen vorhanden

Innenansichten : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. Decken- und
Wandverkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T.
gefliest, z.T. Holzkonstruktion und Mauerwerk
sichtbar

Fenster : überwiegend isolierverglaste PVC-Fenster, z.T. mit
Rollläden, Dachflächenfenster und Glas- und
Lüfterdachziegel vorhanden

Türen : vermutlich Innentüren als Füllungstüren mit Futter
und Bekleidung, Hauseingangstür aus PVC mit
Isolierverglasung vorhanden

| | |
|--------------------------|--|
| Elektroinstallation | : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend |
| Sanitäre Installation | |
| Bad | : vermutlich als Dusch- oder Wannenbad vorhanden |
| WC separat | : vermutlich nicht vorhanden |
| Küche | : vmtl. Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben) |
| Heizung | : lt. Aussage Miteigentümerin Vailant Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2000) und Warmwasserboiler vorhanden (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft) |
| Besondere Einrichtungen | : keine vorhanden |
| Außenansichten | |
| Sockel | : überwiegend geputzt |
| Außenputz | : überwiegend Fassadenverkleidung mit Schieferplatten, z.T. Kunststoffplatten |
| Schornstein | : vorhanden |
| Dach | : z.T. steiles Satteldach, z.T. steiles Pultdach, Falzziegeldacheindeckung, Dachflächenfenstern und Glasdachziegeln, verkleideter Dachkasten, Schneefanggitter und Dachrinnen, Überdachung am Wohnhaus mit Wellplattendacheindeckung und Dachrinne |
| Zustand | |
| Grundrissgestaltung | : vmtl. zweckmäßig Wohnfläche: (ca.) EG - 39,82 m ² OG - 39,82 m ² DG - 27,05 m ² Gesamt <u>106,69 m²</u> |
| Bauschäden und Baumängel | : vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, vmtl. z.T. Risserscheinungen |
| Wertminderungen | : vmtl. z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Außenverkleidung, vmtl. z.T. Fußböden, z.T. Fenster, vmtl. z.T. Türen, vmtl. z.T. Treppen, vmtl. z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, vmtl. malermäßige Instandsetzung |

3.2 Bauwerk Nebengebäude

| | |
|--|---|
| Baujahr/gesch.Baualter: | Anfang 1930er Jahre / über 80 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise) | 50 Jahre |
| eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND): | 25 Jahre |
| Konstruktionsart | : Massivkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, steiles Satteldach, Dach nicht ausgebaut, Anbau mit steilem Pultdach |
| Wände | : überwiegend Fach- und Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken |
| Geschossdecken | : Holzbalkendecke, z.T. Dach gleich Decke |
| Fußböden | : Betonfußboden, z.T. Holzbretterboden |
| Innenansichten | : überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. Fachwerk, z.T. Verkleidung sichtbar |
| Fenster | : einfachverglaste Holzfenster, z.T. PVC-Fenster, z.T. Glasbausteine |
| Türen | : z.T. Holztüren mit Glasausschnitten, z.T. einfache Holzbrettertüren, z.T. keine vorhanden |
| Elektroinstallation | : überwiegend auf Putz liegend |
| Besondere Einrichtungen | : nicht vorhanden |
| Außenansichten | |
| Außenputz | : überwiegend verputzt, z.T. Fachwerk vorgeblendet, z.T. Verkleidung vorhanden |
| Dach | : steiles Satteldach, Anbau mit Pultdach, Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden |
| Zustand | |
| Grundrissgestaltung | : zweckmäßig |
| Bauschäden und Baumängel | : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. leichter Holzschädlingsbefall |
| Wertminderungen | : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung |

3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Toranlage mit Tür, div. Überdachungen vorhanden

- befestigte Flächen - gepflasterte Zufahrt und Wege
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - z.T. grenzbebaut, z.T. keine, z.T. Drahtzaun, z.T. Grundstücksmauern, z.T. Stabmatten- und Holzlattenzaun

- Grünanlagen - Rasenflächen, Rabatten und Grünstreifen vor dem Wohnhaus vorhanden

- Bäume - Obstbäumchen und div. Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück von zwei Seiten befahrbar, Ablagerungen von Unrat z.T. auf dem Grundstück und im Nebengebäude vorhanden

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

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

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnelnden 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 nicht genügend brauchbare vom Gutachterausschuss ermittelte Kaufpreise für „Weiterveräußerungen“ von Einfamilienwohnhäusern im unmittelbaren Umkreis und in ähnlicher Art und Güte zur Verfügung standen und diese mit dem zu bewertenden Grundstück nicht hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Bei den betrachteten Kaufpreisen lagen seit 2023 nur 7 Verkaufsfälle vor.

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 **83,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

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 **83,00 €/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.: | 521/1 |
| 1. | Erschließungszustand | +/- 0 % |
| 2. | Grundstückslage | +/- 0 % |
| 3. | Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten | +/- 0 % |
| 4. | Bodenbeschaffenheit | +/- 0 % |
| 5. | Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück) | - 10 % |
| 6. | Immissionsbelastung (Straßenbahnlinie direkt gegenüber) | - 10 % |
| 7. | Leitungsrechte / Belastungen | +/- 0 % |
| 8. | Vermessungszustand | +/- 0 % |
| | Gesamt | <u>- 20 %</u> |

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone

| |
|--------|
| 670076 |
|--------|

83,00 €/m²
WA-EFH-o-30-600

Diese Ausweisungen
bedeuten

| | |
|------------------------|--|
| : 670076 | Nr. der Bodenrichtwertzone |
| 83,00 €/m ² | Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| EFH | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| o | offene Bebauung |
| I | eingeschossig |
| 600 | Größe des Richtwertgrundstückes in m ² |
| 30 | Tiefes des Richtwertgrundstückes in m |

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 |
|------|----------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| 2 | 521/1 | 323 | Bauland | 83,00 | - 20 % | 21.447,00 € |

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 als Doppelhaushälfte

| | |
|--|-------------------------------|
| - Abbruch- und Rohbauarbeiten | --- |
| - Fassadenarbeiten, Vollwärmeschutz | 40,00 €/m ² |
| - Zimmer- und Schreinerarbeiten | 30,00 €/m ² |
| - Dachdecker- und Klempnerarbeiten | 20,00 €/m ² |
| - Sanitärinstallation | 60,00 €/m ² |
| - Heizungsinstallation | 50,00 €/m ² |
| - Elektroinstallation | 40,00 €/m ² |
| - Fenster (inkl. Glas) | 10,00 €/m ² |
| - Estricharbeiten | 10,00 €/m ² |
| - Bodenbelagsarbeiten | 50,00 €/m ² |
| - Fliesenarbeiten | 50,00 €/m ² |
| - Malerarbeiten (i./a.) | 60,00 €/m ² |
| - Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung | 30,00 €/m ² |
| - Außenanlagen | 10,00 €/m ² |
| - Sonstiges | 10,00 €/m ² |
| Baukosten gesamt | 470,00 €/m² |

Instandhaltungsrückstau

rd. 107 m² (Wfl.) x 470 €/m² = rd. **50.290,00 €**

b) Nebengebäude

| | |
|--|-------------------------------|
| - Abbruch- und Rohbauarbeiten | --- |
| - Putzarbeiten | 10,00 €/m ² |
| - Zimmer- und Schreinerarbeiten | 10,00 €/m ² |
| - Dachdecker- und Klempnerarbeiten | 10,00 €/m ² |
| - Sanitärinstallation | --- |
| - Heizungsinstallation | --- |
| - Elektroinstallation | 10,00 €/m ² |
| - Fenster (inkl. Glas) | 10,00 €/m ² |
| - Estricharbeiten | 20,00 €/m ² |
| - Bodenbelagsarbeiten | --- |
| - Fliesenarbeiten | --- |
| - Malerarbeiten (i./a.) | 10,00 €/m ² |
| - Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung | 10,00 €/m ² |
| - Außenanlagen | 10,00 €/m ² |
| - Sonstiges | 5,00 €/m ² |
| Baukosten gesamt | 105,00 €/m² |

Instandhaltungsrückstau

$$\text{rd. } 52 \text{ m}^2 \text{ (Nfl.)} \times 105 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.460,00 \text{ €}$$

c) Freilegungs- und Entsorgungskosten

Nebengebäude / Freilegungs- und Entsorgungskosten

Entrümpelung Nebengebäude normal
Raum 1 und 2 ohne Dachgeschoss und Freilagerfläche

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| ca. 2,03 m x ca. 3,59 m x ca. 1,50 m | rd. 11,00 m³ |
| ca. 3,59 m x ca. 2,07 m x ca. 1,50 m | rd. 11,00 m³ |
| Gesamt: | rd. 22,00 m³ |

Nebengebäude entrümpeln, Gerümpel und Müll von Hand in
Container laden und abfahren, inkl. Grundgebühr und Vorhaltung,
aber ohne Kippgebühren

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Entrümpelung Nebengebäude normal | 120,00 €/m ³ |
| | <hr/> |
| | 120,00 €/m ³ |

Daraus ergibt sich:

$$\text{ca. rd. } 22,00 \text{ m}^3 \times 120,00 \text{ €/m}^3 = \text{2.640,00 €}$$

4.4 Sachwertermittlung

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

Den Gebäuden wird ein fiktives Baujahr 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.

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 als Doppelhaushälfte und ein Nebengebäude. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 2.11 - Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte und das Nebengebäude in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager.

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

a) Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte

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

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|----------|
| Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.11 (€/m ² BGF) | 615,00 | 685,00 | 785,00 | 945,00 | 1.180,00 |
|--|--------|--------|--------|--------|----------|

| | Rechnung | | Ergebnis gerundet [€/m ² BGF] |
|---------------------------------|--|---|---|
| Außenwände | $(0,5 \times 23 \% \times 615,00 \text{ €/m}^2)$ | + | 150,00 |
| | $(0,5 \times 23 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | = | |
| Dächer | $(0,5 \times 15 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | + | 110,00 |
| | $(0,5 \times 15 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2)$ | = | |
| Außentüren und Fenster | $(0,5 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | + | 81,00 |
| | $(0,5 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2)$ | = | |
| Innenwände und -türen | $(1,0 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | = | 75,00 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | $(1,0 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | = | 75,00 |
| Fußböden | $(1,0 \times 5 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | = | 34,00 |
| Sanitäreinrichtung | $(1,0 \times 9 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | = | 62,00 |
| Heizung | $(1,0 \times 9 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2)$ | = | 71,00 |
| Sonstige technische Ausstattung | $(0,5 \times 6 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2)$ | + | 44,00 |
| | $(0,5 \times 6 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2)$ | = | |
| Kostenkennwert (Summe) rd. | | | 702,00 |

rd. 210,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 702,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 2.11)

Abschläge: 3% lt. Modellbeschreibung (fehlender Drempel)

Ausgangswert: 702,00 €/m² x 3% x 210,00 m² BGF 142.997,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indiziert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 130,3%).

Indexierung:

| | | | |
|------|---|--------|---------------------|
| 2010 | = | 70,8% | 142.997,00 € |
| 2024 | = | 130,3% | 263.171,00 € |

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Baujahr (geschätztes | 1930er Jahre / über 80 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer | 65 Jahre |
| Restnutzungsdauer (eingeschätzt) | 30 Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor (linear) | 0,4615 |

263.171,00 € x 0,4615 rd. **121.453,00 €**

b) Nebengebäude

rd. 83,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 350,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 16.1)

Ausgangswert: 350,00 €/m² x 83,00 m² BGF 29.050,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indiziert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 130,3 %).

Indexierung:

| | | | |
|------|---|--------|--------------------|
| 2010 | = | 70,8% | 29.050,00 € |
| 2024 | = | 130,3% | 53.463,00 € |

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Baujahr (geschätztes Baualter) | 1930er Jahre / über 80 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer | 50 Jahre |
| Restnutzungsdauer (eingeschätzt) | 25 Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor (linear) | 0,5000 |

53.463,00 € x 0,5000 rd. **26.732,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwert (vgl. 4.2.1) 21.447,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

| | | |
|---------------------------|---|--------------|
| - Einfamilienhaus als DHH | + | 121.453,00 € |
| - Nebengebäude | + | 26.732,00 € |

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.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 148.185,00 € 148.185,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 169.632,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 169.632,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,15 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

169.632,00 € x 1,15

vorläufiger marktangepasster Sachwert 195.077,00 €

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 195.077,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a) - 50.290,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b) - 5.460,00 €

abzgl. Entrümpelungskosten (vgl. 4.3.1 c) - 2.640,00 €

Sachwert 136.687,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert 136.687,00 €

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 Gotha OT Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24, Flurstück Nr. 521/1, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 137.000,00 €

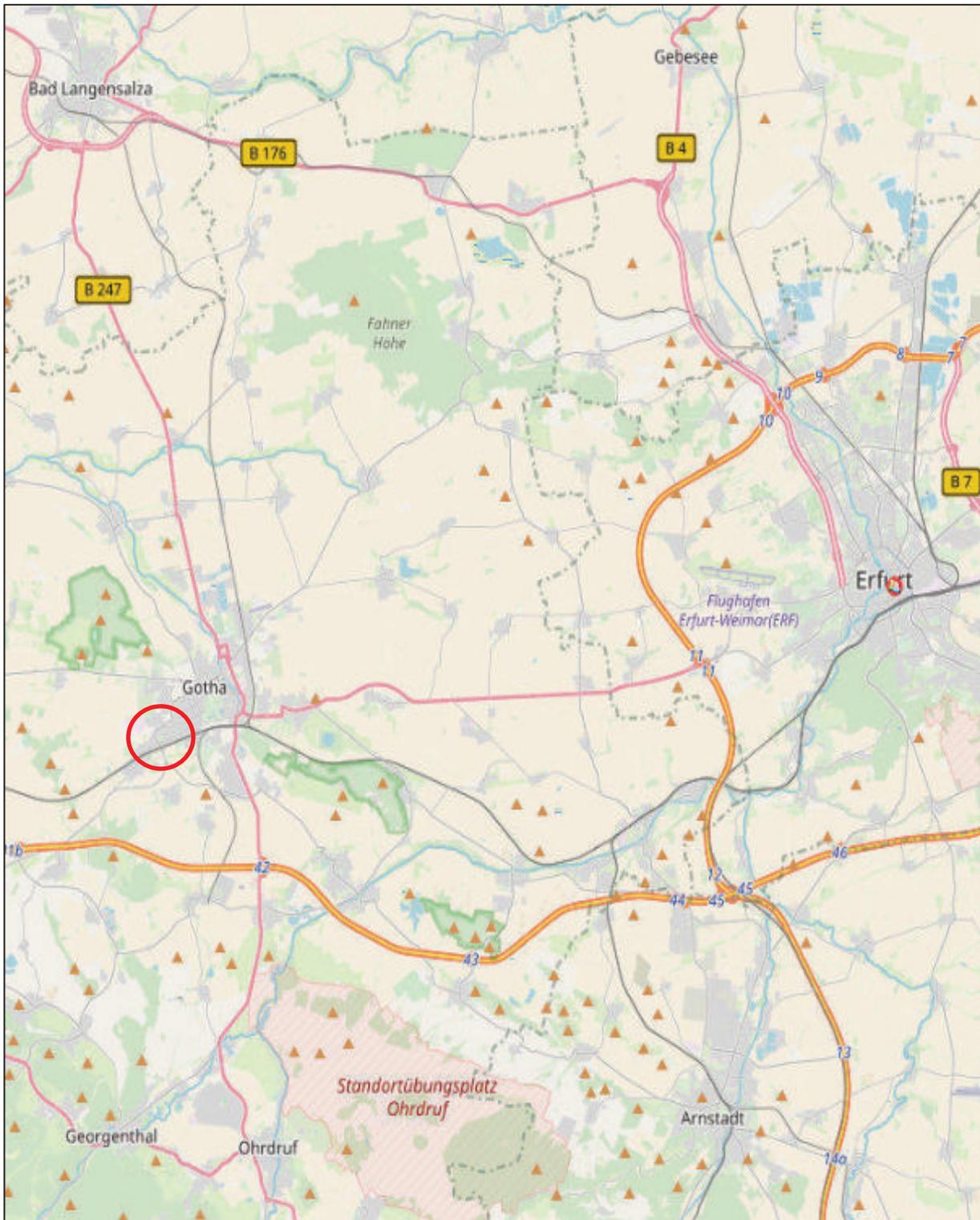
(in Worten: einhundertsevenunddreißigtausend EURO)

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

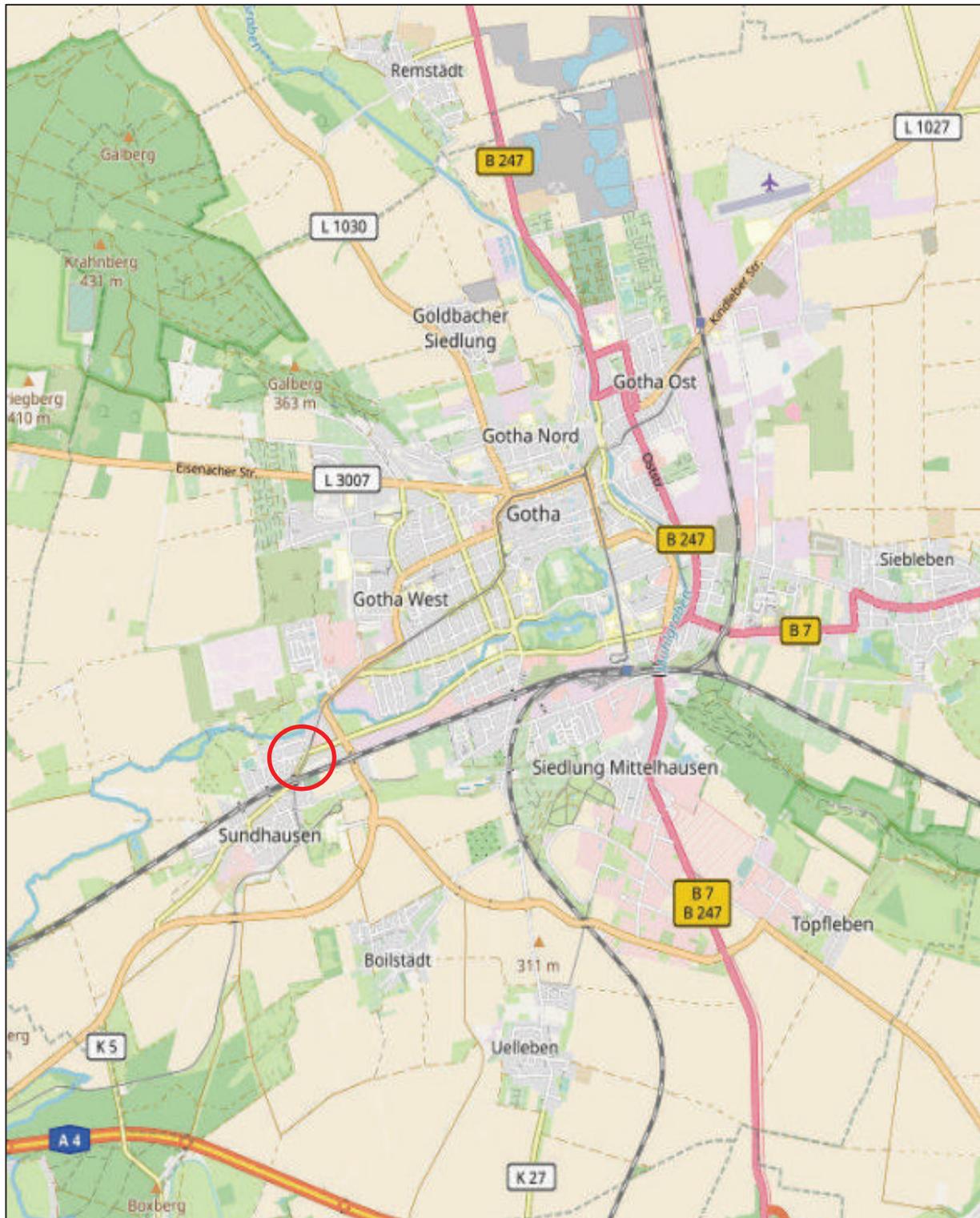
Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen

Standort – Gotha OT Sundhausen



Standort – Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24





Flurstück: 521 / 1
Flur: 2
Gemarkung: Sundhausen

Gemeinde: Gotha
Kreis: Gotha

5643789

6176933



617600.7 (EPSG:25832)

5643675.4 (EPSG:25832)

0 10 20 30 Meter

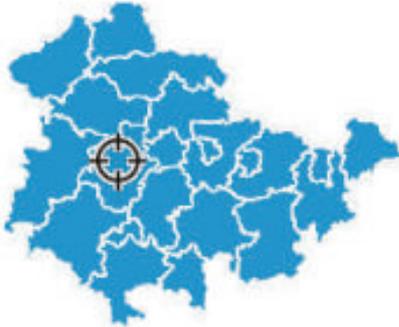


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

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 | Sundhausen |
| Bodenrichtwertnummer | 670076 |
| Bodenrichtwert [Euro/m²] | 83 |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart | allgemeines Wohngebiet |
| ergänzende Nutzungsangabe | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Bauweise | offen |
| Geschosszahl | I |
| Tiefe [m] | 30 |
| Fläche [m ²] | 600 |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

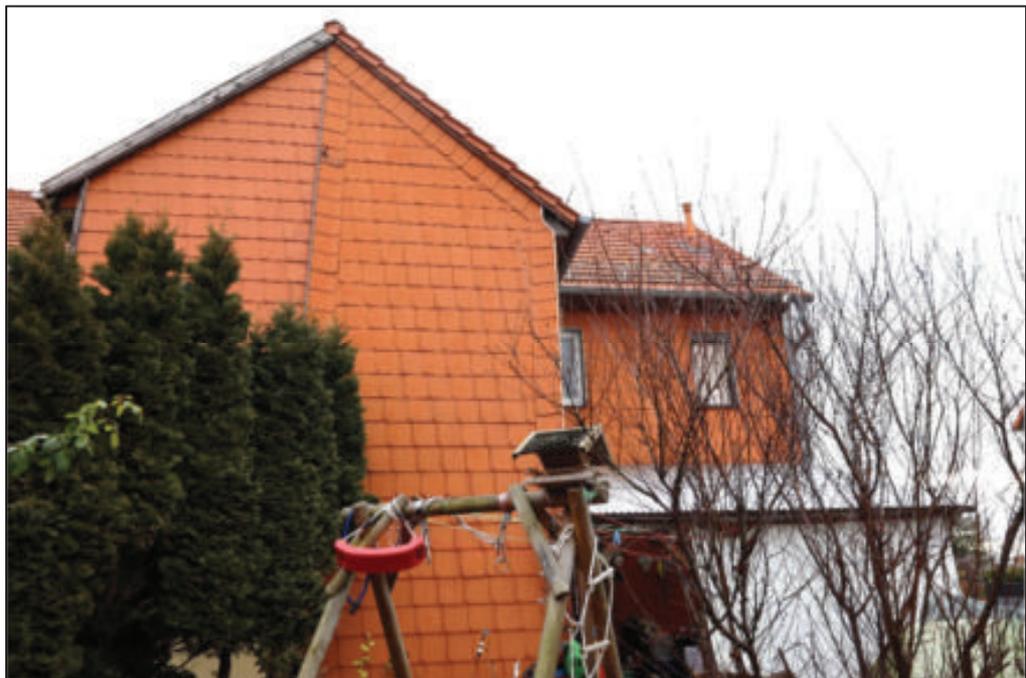
erstellt am:
25.11.2024

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Hauseingang – Einfamilienwohnhaus (DHH)



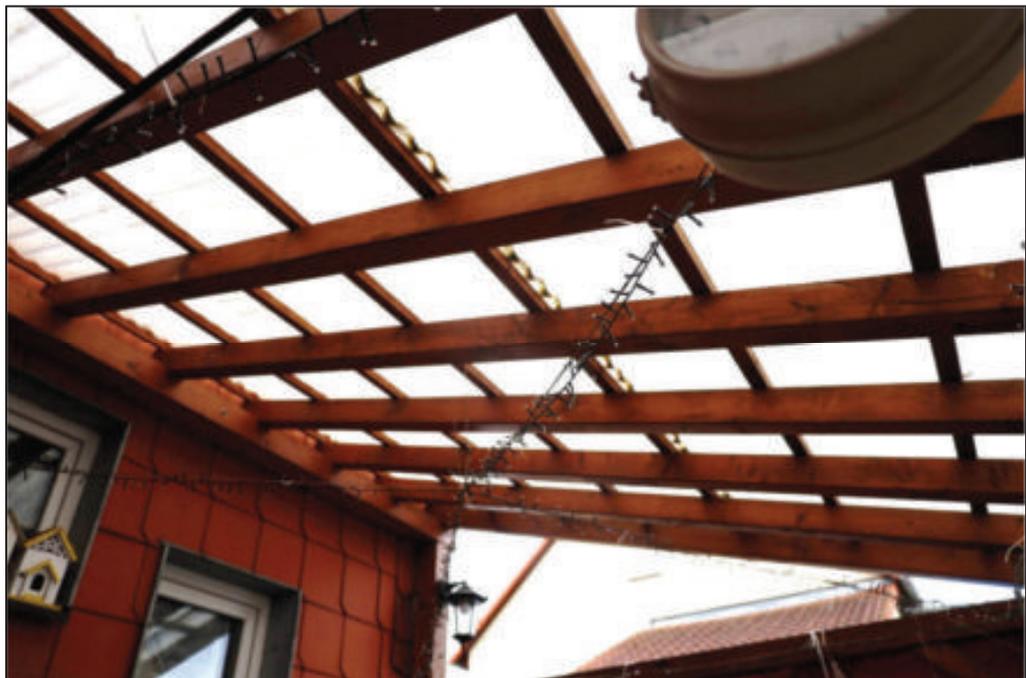
Hauseingang – Einfamilienwohnhaus (DHH)

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Überdachter Freisitz am Wohnhaus



Dachkonstruktion überdachter Freisitz

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Südostansicht - Nebengebäude



Südostansicht - Nebengebäude

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Nordwestansicht - Nebengebäude



Nordwestansicht - Nebengebäude

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Innenansicht - Nebengebäude



Innenansicht - Nebengebäude

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Gepflasterte Wege / Hof



Hof mit Hoftor

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Gartenansicht



Straßenansicht Gartenseite

Sundhausen
Inselsbergstraße 24

Flurstück Nr. 521/1



Grundstückszufahrt



Straßenansicht