

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./Hochschuling. 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, Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39

Aktenzeichen: AZ: 16 K 23/23



Az.: 103/24

* Gotha, Hinter Stielerstraße Nr. 11 *
* Flurstück Nr. 39 *
* Gartengrundstück *

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

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 16.10.2024

Verkehrswert : **14.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 19 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 / Gartenhaus	10
3.2 Außenanlagen	11
4. Bewertung	12
4.1 Bodenwertermittlung	13
4.1.1 Bewertung des Grundstückes	14
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	15
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	15
4.3 Sachwertermittlung	16
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	16
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	18
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
5 Gesamtwürdigung	19

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Gotha

Grundbuchblatt : 4826

Gemarkung : Gotha

Flur : 9

Flurstück Nr. : 39

Fläche [m²] : 302

Nutzungsart : Landwirtschaftsfläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 10.09.2024, Geschäftszeichen AZ: 16 K 23/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gotha, Hinter Stielerstraße Nr. 11, Flurstück Nr. 39, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des aktuellen Nutzers, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.10.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gartenhauses wurde auf die Angaben von Herrn Werner Borsig zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : siehe Fragebogen
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : nicht vorhanden

Schornsteinfeger : nicht relevant

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

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
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung 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 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von Gotha, Blatt 4826 vom 09.09.2024
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Gartenhaus und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.300 Einwohnern (Stand 31.12.2023) Sitz der Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung
Lage	:	südöstliche Zentrumsrandlage, in direkter Nachbarschaft der Staatlichen Regelschule Andreas Reyher gelegen
Straße	:	asphaltierte Hauptstraße mit beidseitigen Gehwegen
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	:	Demografiertyp 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht steigende Einwohnerzahl, Bevölkerungszunahme der vergangenen 5 Jahre von 0,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Stadtzentrum Gotha ca. 900 m • Schloss Friedensstein ca. 1,2 km • Hauptbahnhof Gotha ca. 400 m • Landeshauptstadt Erfurt ca. 24 km • Wartburgstadt Eisenach ca. 39 km • Bundesautobahn A 4 ca. 4,5 km und A 71 ca. 16 km • Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch die Stadt Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Gartenland und Stellfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar. Es handelt sich um ein gefangenes Grundstück.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	• keine Wasserversorgung vorhanden • keine Kanalisation vorhanden • kein Stromanschluss vorhanden • keine Gasversorgung vorhanden • kein Telefonnetz vorhanden (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht relevant
----------------	---	----------------

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut bis mäßig
Grenzverhältnisse : offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Längsfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 15 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. 39 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 23/23); eingetragen am 17.08.2023.

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 ebenfalls nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gotha (Amt für Bauordnung) vom 29.08.2024 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.

Laut Auskunft des Landesamtes für
Denkmalpflege und Archäologie, vom
18.09.2023, sind keine denkmalschutz-
rechtlichen Einschränkungen bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser

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 des Gebäudes, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
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 Gartenhaus

Baujahr/gesch. Baualter: ca. 1950 / ca. 74 Jahre
wurde ca. 1980 ab- u. aufgebaut/ bzw. versetzt

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 10 Jahre

Konstruktionsart : Blockholzbohlenkonstruktion, eingeschossig,
flaches Pultdach

Fundamente : Holblocksteine

Wände : Blockholzbohlen

Geschossdecken : Dach gleich Decke vorhanden

Fußböden : einfacher Holzdielenboden

Treppen : keine vorhanden

Innenansichten : überwiegend Sauerkrautplatten, überwiegend
verputzt und gestrichen

Fenster : einfache Holzfenster mit Fensterläden, z.T. mit
Fenstersprossen

Türen : Holztüren vorhanden

Elektroinstallation : nicht vorhanden

Sanitäre Installation : nicht vorhanden

Küche : nicht vorhanden

Heizung : nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen : keine vorhanden

Außenansichten

Sockel : z.T. Holblocksteine sichtbar, z.T. keiner vorhanden

Außenputz/ Fassade : Holzbretterverkleidung gestrichen

Schornstein : nicht vorhanden

Dach : flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahndachabdichtung und Dachrinnen

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung

Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, malermäßige Instandsetzung

3.2 Außenanlagen

- Außenbauwerke - einfacher Geräteschuppen in Holzständerbauweise mit Pultdach
- befestigte Flächen - mit Betonplatten belegte Wege und Flächen
- Parkplatz - auf dem Grundstück nicht vorhanden
- Einfriedung - z.T. Holzlattenzaun, z.T. Drahtzaun
- Grünanlagen - Rasenflächen, Beete und Rabatten mit entsprechender Bepflanzung, div. Sträucher vorhanden
- Bäume - Obstbaum vorhanden
- Besonderheiten - bewirtschaftetes, gepflegtes Gartengrundstück

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 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.

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

4.1 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 **62,00 €/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 62,00 €/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.:	39
1. Erschließungszustand (Grundstück ist nicht erschlossen)	- 15 %
2. Grundstückslage (rückwärtige Lage)	- 10 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (nicht befahrbar)	- 5 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	- 30 %

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 674222 62,00 €/m²
MI-MFH-o-III-40-500

Diese Ausweisungen
bedeuten

: 674222	Nr. der Bodenrichtwertzone
62,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet
MFH	Mehrfamilienhäuser
o	offene Bebauung
III	dreigeschossig
500	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²

4.1.1 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
9	39	302	Bauland	62,00	- 30 %	13.107,00 €

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

4.2.1 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) Gartenhaus

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$
Dach	18,0	50,0	0,09
Decken	9,0	10,0	0,009
Wände			
Be- und Entwässerung	19,0	50,0	0,095
Gründung			
Fußboden	6,0	30,0	0,018
Putz/ Fassade	11,0	30,0	0,033
Maler			
Treppen	2,0	---	---
Fenster			
Türen	13,0	20,0	0,026
Sonstiges	26,0	30,0	0,078
			$D_R = 0,349$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil
der Gebäudeherstellungskosten ca. 34,9 %.

1.426,00 € x 34,9 %

rd.

498,00 €

4.3 Sachwertermittlung

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

Dem Gartenhaus 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.

4.3.1 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 Gartenhaus. Gemäß Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021 ist das Gartenhaus gemäß NHK 2010 in die Gruppe "Gartenhaus" einzuordnen.

Nach sachverständiger Einschätzung erfolgt beim Gartenhaus eine Zuordnung des einfachen Standards.

a) Gartenhaus

rd. 15,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 155,00 €/m² BGF gewichtet

Ausgangswert: 155,00 €/m² x 15,00 m² BGF 2.325,00 €

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

Indexierung:

2010	=	70,8%	2.325,00 €
2024	=	130,3%	4.279,00 €

Baujahr / Baualter) ca. 1950 / ca. 74 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 30 Jahre

wirtschaftliche

Restnutzungsdauer 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,3333

4.279,00 € x 0,3333 rd. **1.426,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 13.107,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Gartenhaus + 1.426,00 €

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 1.426,00 € 1.426,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 14.533,00 €

4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

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

vorläufiger Sachwert		14.533,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a)	-	498,00 €
Sachwert		14.035,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert

14.035,00 €

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, Hinter Stielerstraße Nr. 11, Flurstück Nr. 39, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 14.000,00 €

(in Worten: vierzehntausend EURO)

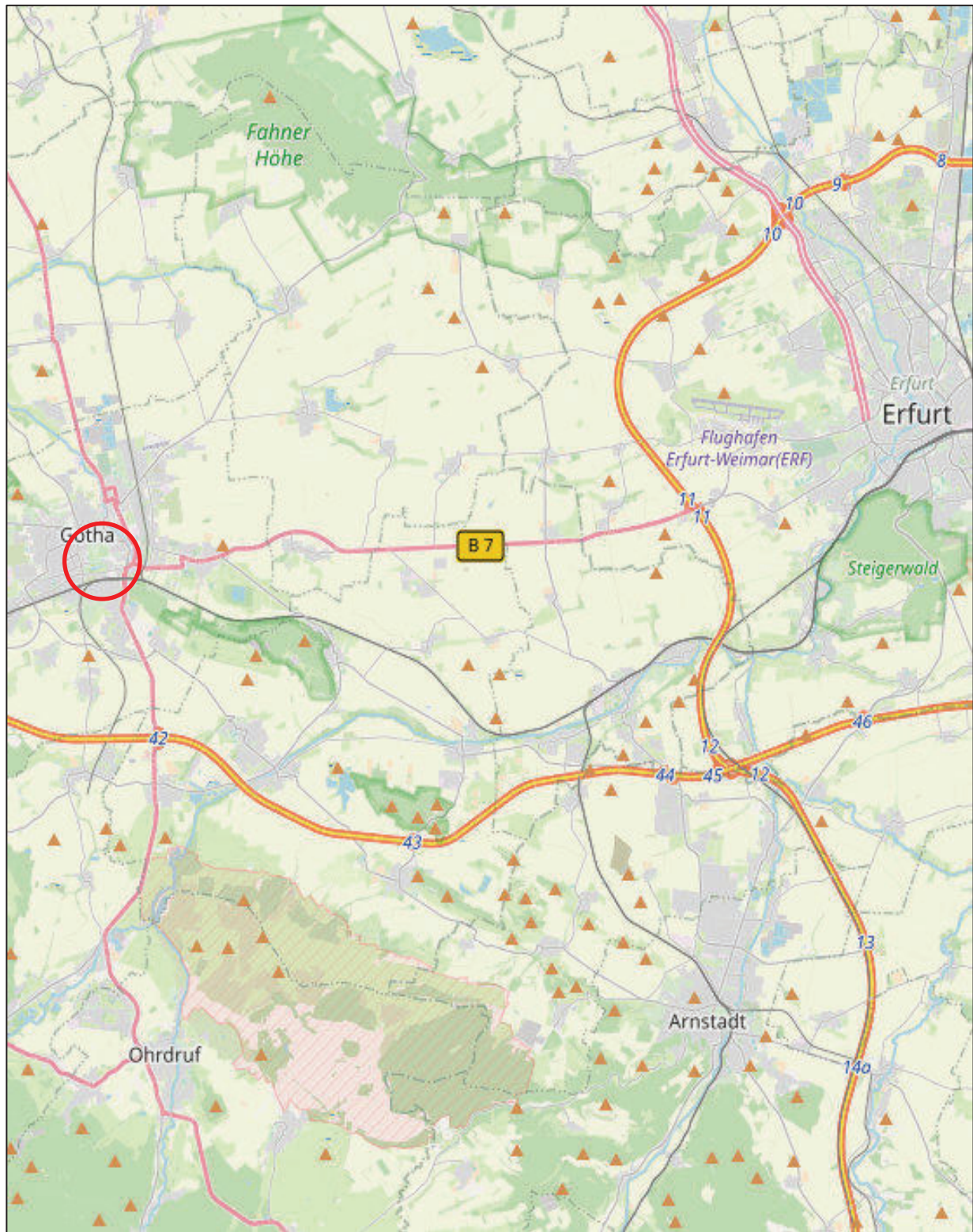
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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.

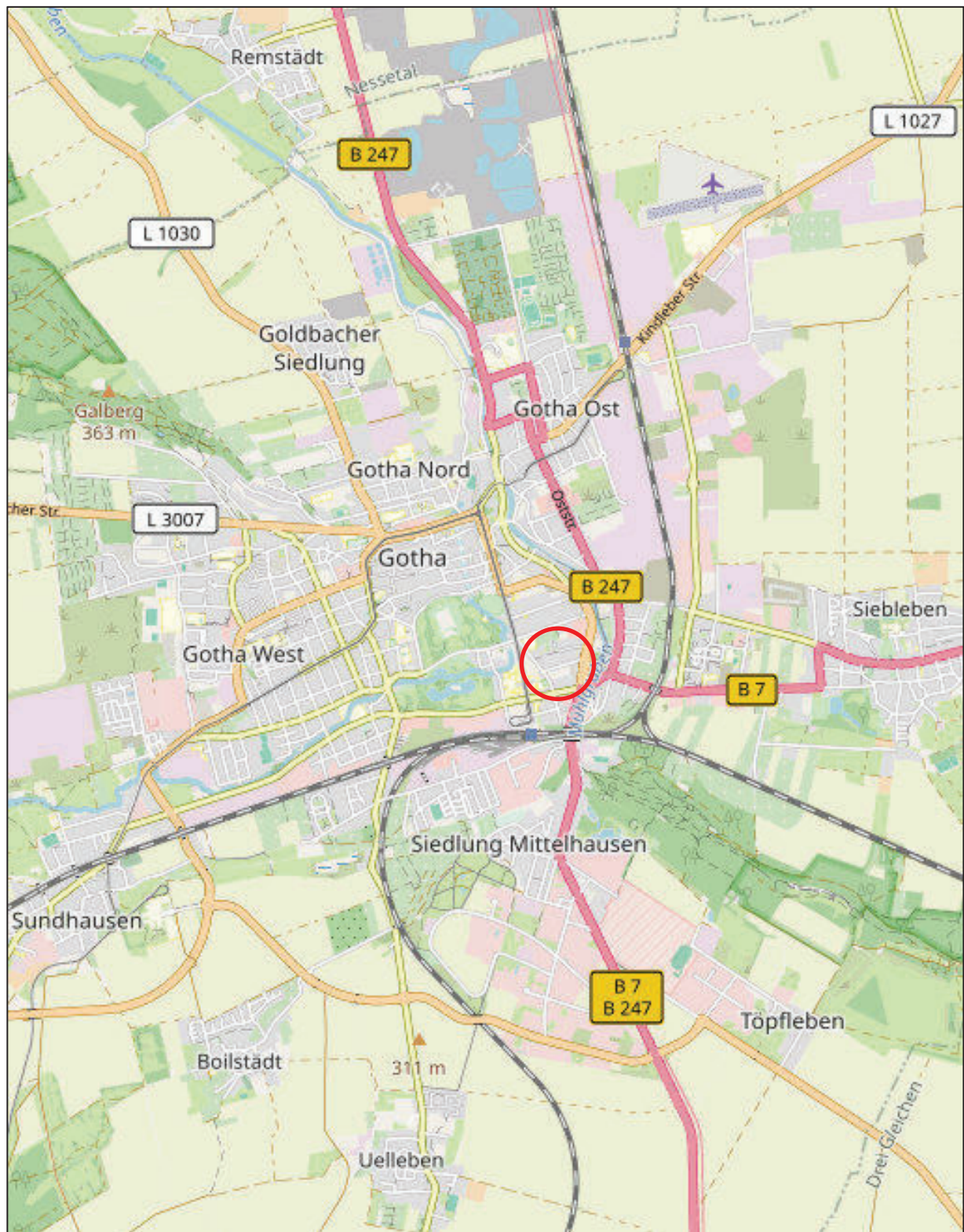
Kleinromstedt, 12.12.2024

Carsten Schiebel

Standort - Gotha



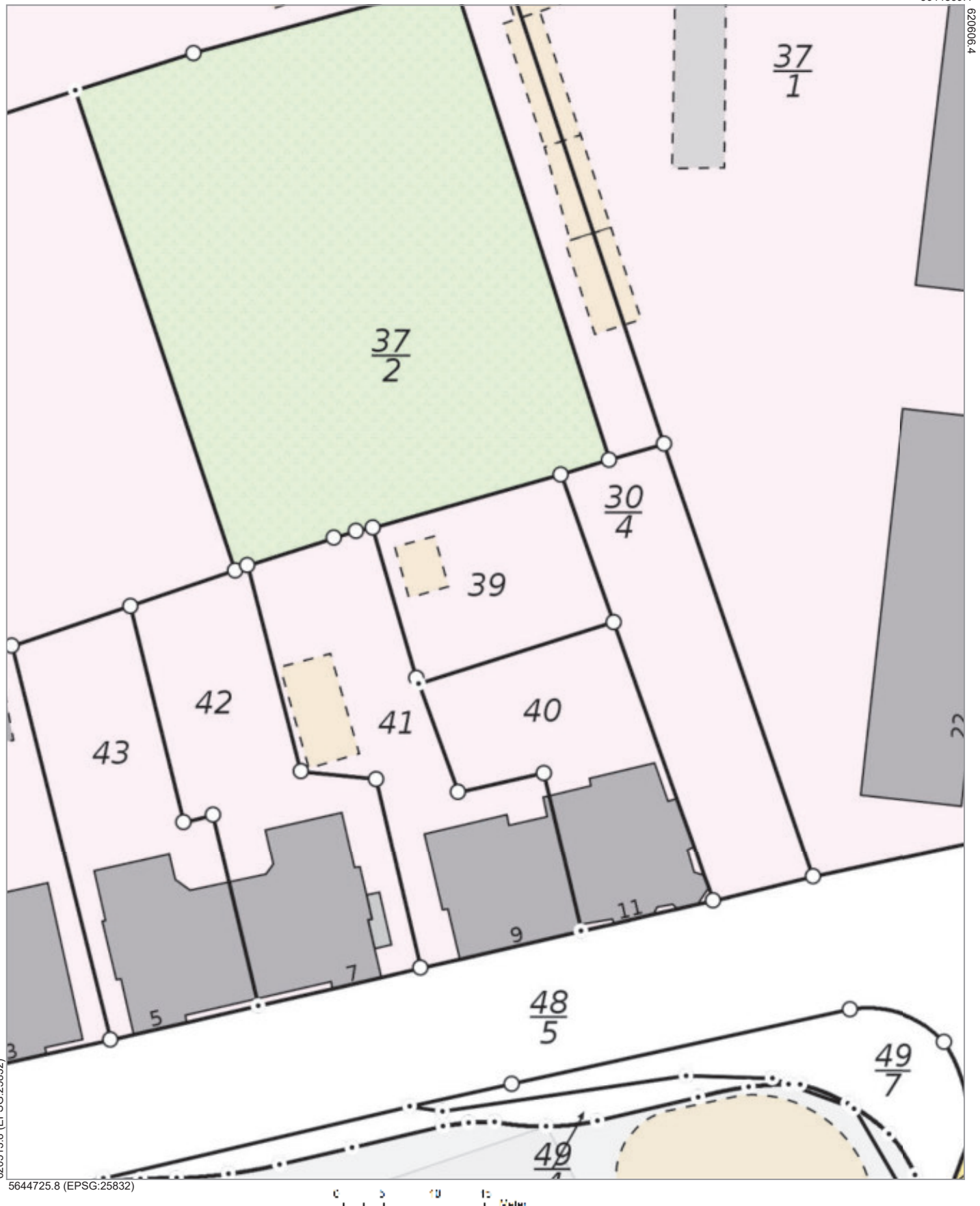
Standort - Gotha, Hinter Stielerstraße Nr. 11





Flurstück: 39
Flur: 9
Gemarkung: Gotha

Gemeinde: Gotha
Kreis: Gotha





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

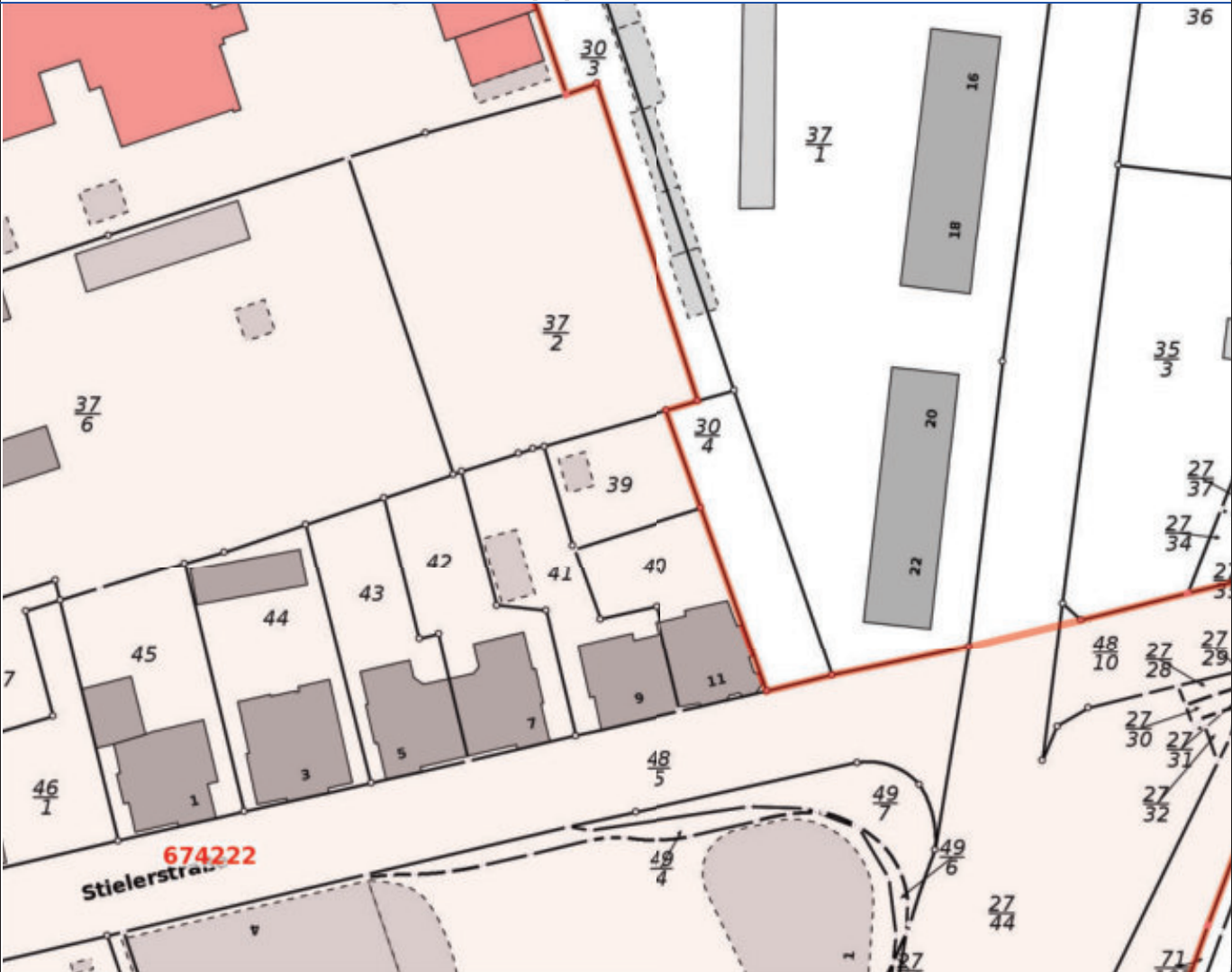
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	674222
Bodenrichtwert [Euro/m²]	62
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	III
Tiefe [m]	40
Fläche [m²]	500



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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
26.09.2024

Gotha

Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Südostansicht – Gartengrundstück



Ostansicht – Gartengrundstück

Gotha
Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Westansicht – Gartengrundstück



Beete mit Anpflanzungen

Gotha
Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Beete mit Anpflanzungen



Rasenfläche

Gotha

Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Nordostansicht - Gartenhaus



Südostansicht - Gartenhaus

Gotha
Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Westansicht - Gartenhaus



Eingang - Gartenhaus

Gotha
Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Innenansicht - Gartenhaus



Innenansicht - Gartenhaus

Gotha

Hinter Stielerstraße Nr. 11

Flurstück Nr. 39



Nordostansicht - Geräteschuppen



befestigte Fläche / Terrasse