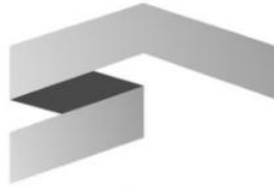


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



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

99885 Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2
Flurstück Nr. 536

Aktenzeichen: 16 K 24 / 23



Az.: 22/24

* Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2 *
* Flurstück Nr. 536 *
* Einfamilien-/ Reihenmittelhaus *

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 24 / 23
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 18.01.2024

Verkehrswert : **80.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 25 Seiten
und 5 Anlagen.
Es wurden 5 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 / Einfamilien-/Reihenmittelhaus mit Seitengebäude	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude	13
3.3 Außenanlagen	14
4. Bewertung	15
4.1 Vergleichswertverfahren	16
4.2 Bodenwertermittlung	17
4.2.1 Bewertung des Grundstückes	18
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	19
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	19
4.4 Sachwertermittlung	21
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	21
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 : Ohrdruf

Grundbuchblatt : 1567

Gemarkung : Ohrdruf

Flur : 2

Flurstück Nr. : 536

Fläche [m²] : 90

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 24.11.2023, Geschäftszeichen 16 K 24 / 23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2, Flurstück Nr. 536, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein eines Miteigentümers, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 18.01.2024.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

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

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : liegt vor, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Henrik
Hoppe, Im Stocken 10, 98716 Geraberg

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 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
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung 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 Ohrdruf, Blatt 1567 vom 24.11.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kleinstadt Ohrdruf mit ca. 9.525 Einwohnern (Stand 31.12.2021), unweit zum Thüringer Wald gelegen
Lage	: südliche Zentrumsrandlage
Straße	: gepflasterte Nebenstraße mit beidseitigen Gehwegen
Wohn- und Verkehrslage	: gute Wohn- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen 5 Jahre von -1,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Zentrum Ohrdruf ca. 270 m • Kreisstadt Gotha ca. 15 km • Bachstadt Arnstadt ca. 23 km • Waffenstadt Suhl ca. 32 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 42 km • Lutherstadt Eisenach ca. 45 km • Bundesautobahn A 4 ca. 10 km und A 71 ca. 36 km • Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch den Ort Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung • Kanalisation über Direktanschluss, Mischsystem • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gasversorgung • Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Keller liegt z.T. unter dem Nachbar-
grundstück (Fl.St.-Nr. 535/1)

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 5,8 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. 536 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 24/23); eingetragen am 22.08.2023.

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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 25.10.2023 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.

Lt. Auskunft des Landratsamtes Gotha
(Untere Denkmalschutzbehörde) vom
18.10.2023 sind keine Denkmalschutz-
rechtlichen Einschränkungen bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / MFH Mehrfamilienhäuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabengesetz (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.

Innenansichten : überwiegend tapeziert, z.T. Holzverkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Mauerwerk sichtbar, z.T. Styroporplatten, z.T. Naturstein- / Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar

Fenster	: überwiegend Holzverbundfenster, z.T. thermoisolierverglaste PVC- Fenster, z.T. als Balkontür, z.T. einfachverglaste Holzfenster, z.T. mit Sprossen, Holzbretterluke (Kellerabstieg) und Ausstiegsluke im Spitzboden vorhanden
Türen	: überwiegend einfache Holztüren (foliert), z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten und Oberlicht als Festverglasung, z.T. einfache Holzbrettertüren vorhanden
Elektroinstallation	: überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: im OG mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, ca. 2,00 m hoch gefliest
WC separat	: nicht vorhanden
Küche	: Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2017) im DG vorhanden (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: Terrasse vorhanden
Außenansichten	
Sockel	: überwiegend gefliest, z.T. geputzt
Außenputz	: überwiegend Rauputz, z.T. gestrichen
Schornsteine	: 2x vorhanden, z.T. versottet
Dach	: Mansardendach mit Schleppdachgaube und Falzziegeldacheindeckung, massiver Dachkasten, Dachausstiegsluke und Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 39,16 m ² OG - 38,46 m ² DG - 8,15 m ² Gesamt 107,32 m ²
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. leichter Holzschädlings- befall, versotteter Schornstein
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Bauwerk Nebengebäude

Baujahr/gesch.Baualter: vor 1900 / über 100 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massivkonstruktion, zweigeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach, am Seitengebäude angebaut

Wände : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Bretterschlung

Geschossdecken : Dach gleich Decke

Fußböden : Betonfußboden

Treppe : keine, Holzstiege vorhanden

Innenansichten : überwiegend verputzt, gestrichen bzw. verkleidet

Fenster : Holzfenster einfach verglast

Türen : einfache Tür vorhanden

Elektroinstallation : auf Putz liegend

Besondere Einrichtungen : nicht vorhanden

Außenansichten

Außenputz : verputzt bzw. verkleidet

Dach : flaches Pultdach mit Bitumschichtdacheindeckung, Dachrinne vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : veränderbar, OG nur eingeschränkt nutzbar

Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, 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. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.3 Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| • Außenbauwerke | - Hofmauer vorhanden |
| • befestigte Flächen | - betonierte Hoffläche |
| • Parkplatz | - nicht vorhanden |
| • Einfriedung | - überwiegend grenzbebaut |
| • Grünanlagen | - keine vorhanden |
| • Bäume | - keine vorhanden |
| • Besonderheiten | - keine |

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 „Weiterveräußerungen“ von Einfamilienwohnhäusern im unmittelbaren Umkreis zur Verfügung standen. Die vom Gutachterausschuss übermittelten Kaufpreisauskünfte beziehen sich überwiegend auf Verkäufe von Reihenendhäusern bzw. Verkäufe in den Jahren 2020 bis 2021. Lediglich drei Verkaufsfälle von Reihenmittelhäusern entfallen auf den Zeitraum 2023. Diese Verkaufsfälle bewegen sich in einer Spanne von rd. 584 €/m² bis rd. 1200 €/m² und dienen allenfalls zur Plausibilisierung bzw. als grobe Orientierung.

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 **47,00 €/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 **47,00 €/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.:	536
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (nicht befahrbar)	- 5 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück)	- 5 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	- 10 %

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 674073 47,00 €/m²
MI-MFH-g-II-30-400

Diese Ausweisungen
bedeuten

: 674073	Nr. der Bodenrichtwertzone
47,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet
MFH	Mehrfamilienhäuser
g	geschlossene Bebauung
II	zweigeschossig
30	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m
400	Fläche 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
2	536	90	Bauland	47,00	- 10 %	3.807,00 €

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) Reihenmittelhaus mit Seitengebäude

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	90,00 €/m ²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	50,00 €/m ²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	70,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	30,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	20,00 €/m ²
- Elektroinstallation	40,00 €/m ²
- Fenster (inkl. Glas)	60,00 €/m ²
- Estricharbeiten	20,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	40,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	40,00 €/m ²
- Malerarbeiten (i./a.)	60,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	20,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	10,00 €/m ²
Baukosten gesamt	560,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 107 m² (Wfl.) x 560 €/m² = rd. **59.920,00 €**

b) Nebengebäude

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten/ Fassade	30,00 €/m ²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	10,00 €/m ²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	10,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	---
- Heizungsinstallation	---
- Elektroinstallation	30,00 €/m ²
- Fenster (inkl. Glas)	40,00 €/m ²
- Estricharbeiten	20,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	20,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	---
- Malerarbeiten (i./a.)	50,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	10,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	10,00 €/m ²

Baukosten gesamt	240,00 €/m²
-------------------------	-------------------------------

Instandhaltungsrückstau

rd. 8 m ² (EG Nfl.) x 240 €/m ²	=	rd.	1.920,00 €
---	---	-----	-------------------

4.4 Sachwertermittlung

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

Den Gebäuden werden fiktive Baujahre 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 Einfamilien-/ Reihenmittelhaus mit Seitengebäude und einem Nebengebäude. Das Reihenmittelhaus mit Seitengebäude entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 3.11 - Reihenmittelhaus, das Nebengebäude in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung.

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

a) Reihennittelhaus mit Seitengebäude

	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	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtung	0,5	0,5				9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 3.11 (€/m² BGF)	575,00	640,00	735,00	885,00	1.105,00
--	--------	--------	--------	--------	----------

	Rechnung		Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	(0,5 x 23 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 23 % x 640,00 €/m²)	+ =	140,00
Dächer	(0,5 x 15 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 15 % x 640,00 €/m²)	+ =	91,00
Außentüren und Fenster	(0,5 x 11 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 11 % x 640,00 €/m²)	+ =	67,00
Innenwände und -türen	(0,5 x 11 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 11 % x 640,00 €/m²)	+ =	67,00
Deckenkonstruktion und Treppen	(0,5 x 11 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 11 % x 640,00 €/m²)	+ =	67,00
Fußböden	(0,5 x 5 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 5 % x 640,00 €/m²)	+ =	30,00
Sanitäreinrichtung	(0,5 x 9 % x 575,00 €/m²) (0,5 x 9 % x 640,00 €/m²)	+ =	55,00
Heizung	(0,5 x 9 % x 640,00 €/m²) (0,5 x 9 % x 735,00 €/m²)	+ =	62,00
Sonstige technische Ausstattung	(1,0 x 6 % x 640,00 €/m²)	=	38,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.		617,00

rd. 244,08 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 617,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 3.11)

Ausgangswert: 617,00 €/m² x 244,08 m² BGF 150.597,00 €

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. November 2023 = 161,3%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	150.597,00 €
2023	=	161,3%	269.903,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	vor 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,4286

269.903,00 € x 0,4286 rd. **115.680,00 €**

b) Nebengebäude

rd. 16,29 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

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

Ausgangswert: 350,00 €/m² x 16,29 m² BGF 5.702,00 €

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. November 2023 = 161,3%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	5.702,00 €
2023	=	161,3%	10.219,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	vor 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,4167

10.219,00 € x 0,4167 rd. **4.258,00 €**

Bodenwert (vgl. 4.2.1)	3.807,00 €
------------------------	------------

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Reihenmittelhaus mit Seitengebäude	+	115.680,00 €
- Nebengebäude	+	4.258,00 €

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	119.938,00 €	119.938,00 €
--	--------------	--------------

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	123.745,00 €
--	---------------------

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert	123.745,00 €
----------------------	--------------

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

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

Daraus ergibt sich:

123.745,00 € x 1,15

vorläufiger marktangepasster Sachwert	142.307,00 €
--	---------------------

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert	142.307,00 €
---------------------------------------	--------------

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a)	-	59.920,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b)	-	1.920,00 €

Sachwert	80.467,00 €
-----------------	--------------------

5. Gesamtwürdigung

Sachwert

80.467,00 €

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 Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2, Flurstück Nr. 536, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 80.000,00 €

(in Worten: achtzigtausend EURO)

Schlussbemerkung

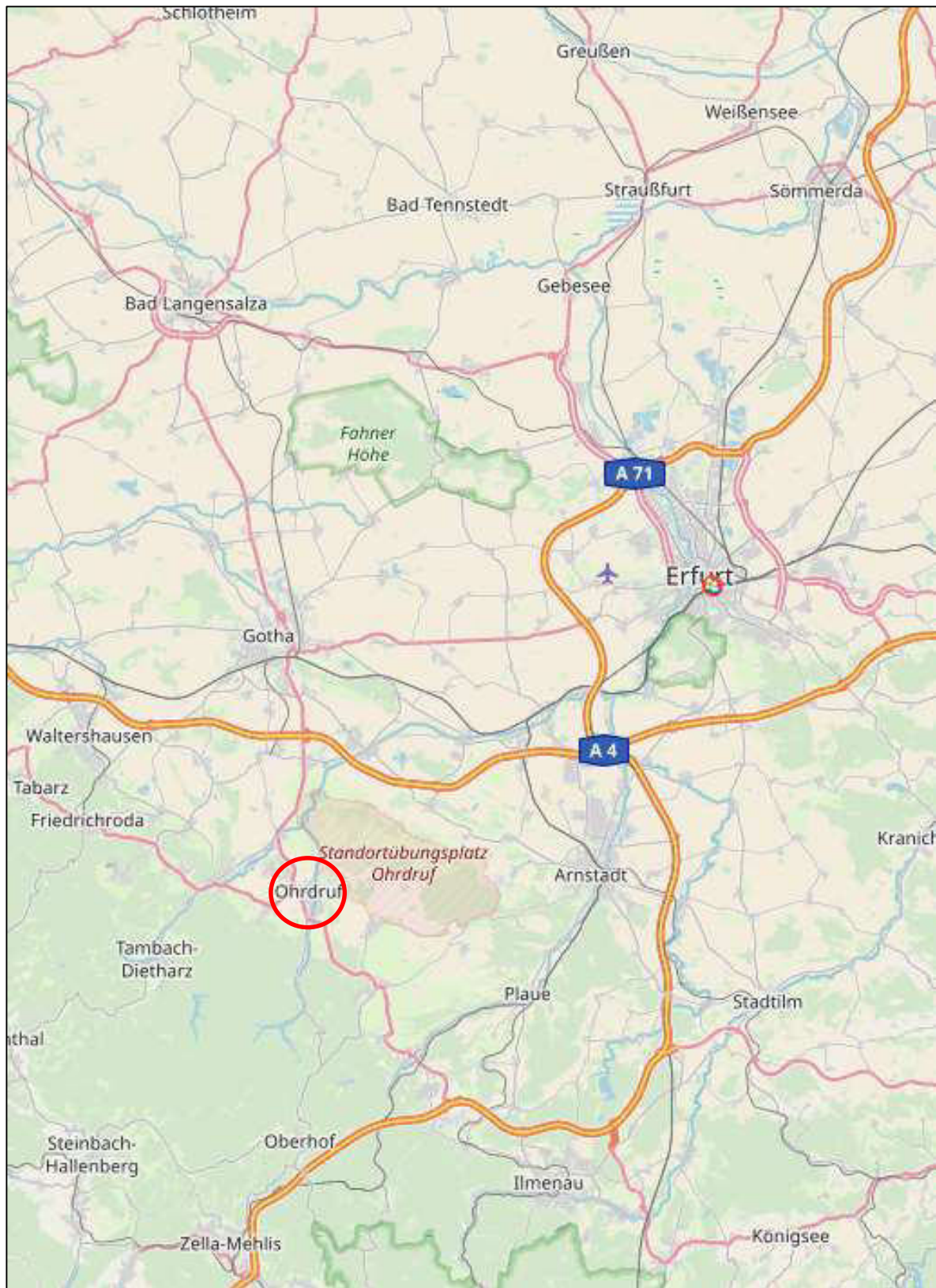
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

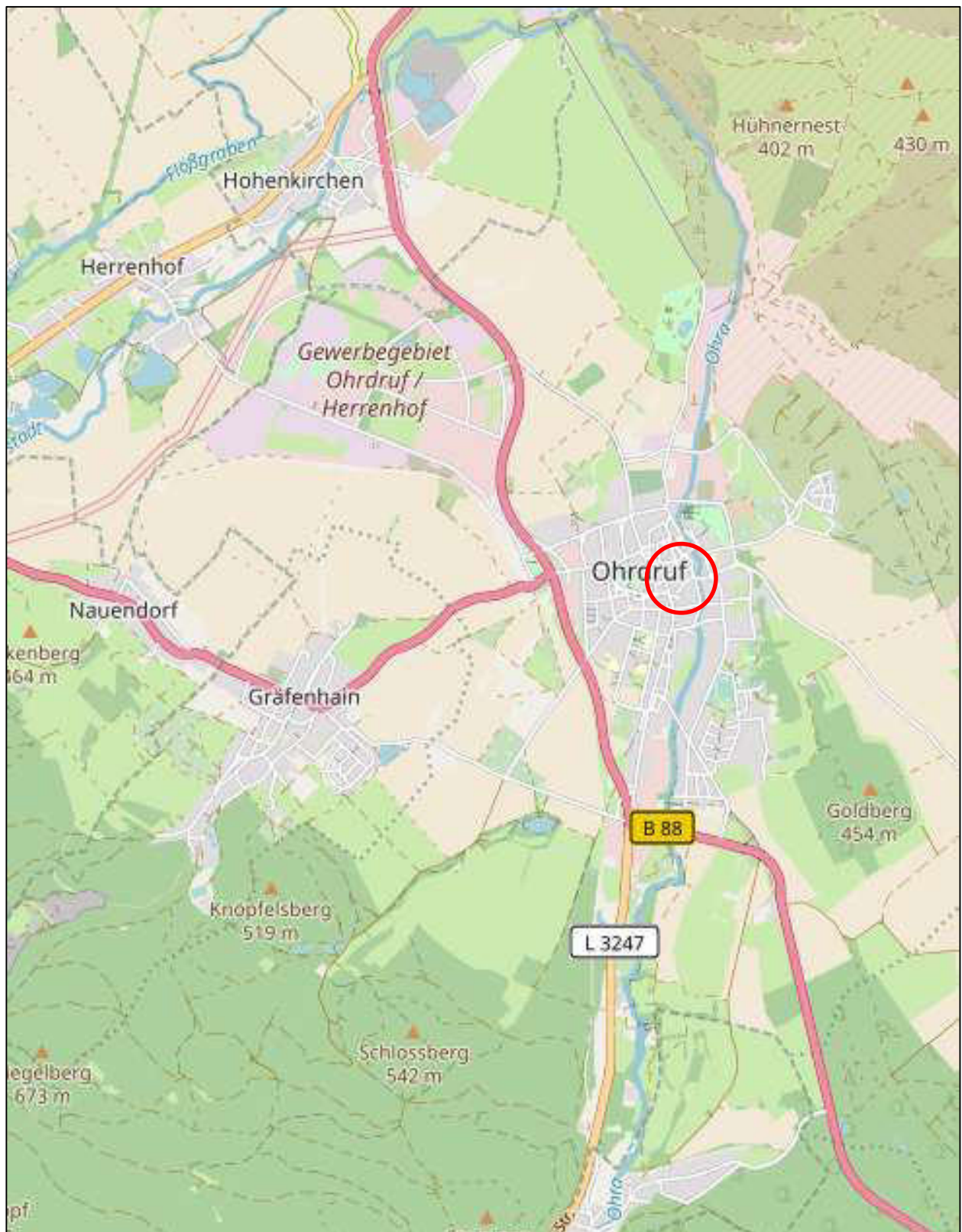
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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 – Ohrdruf



Standort – Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2



Flurstück: 536
Flur: 2
Gemarkung: Ohrdruf

Gemeinde: Ohrdruf
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	Ohrdruf
Gemarkung	Ohrdruf
Bodenrichtwertnummer	674073
Bodenrichtwert [Euro/m²]	47
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	30
Fläche [m²]	400



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

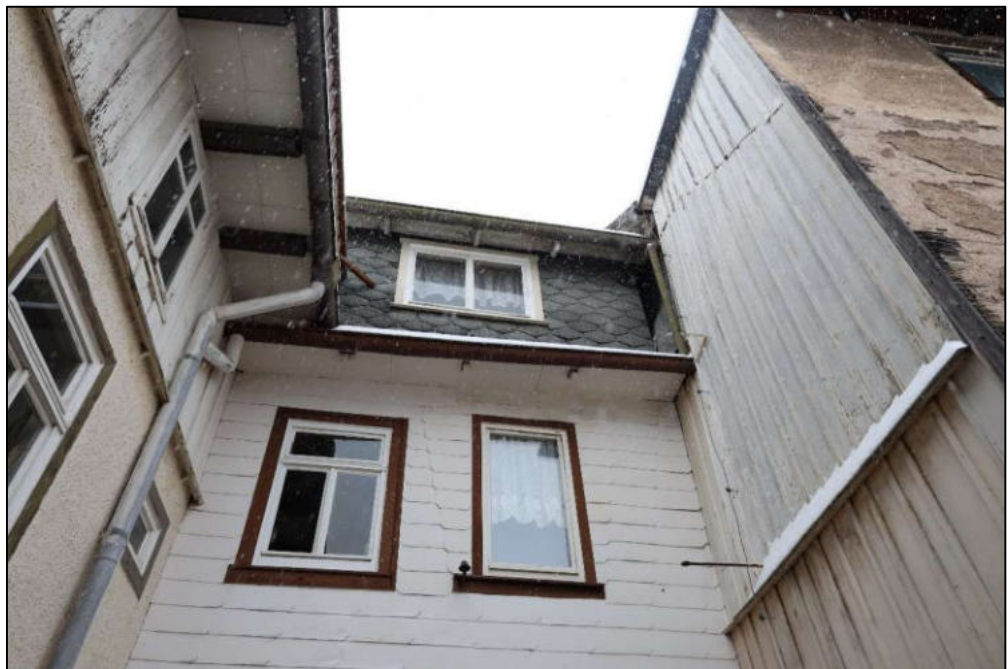
erstellt am:
20.12.2023

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Südostansicht – Wohnhaus



*Nordwest-/ Hofansicht – Wohnhaus mit
Seitengebäude*

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



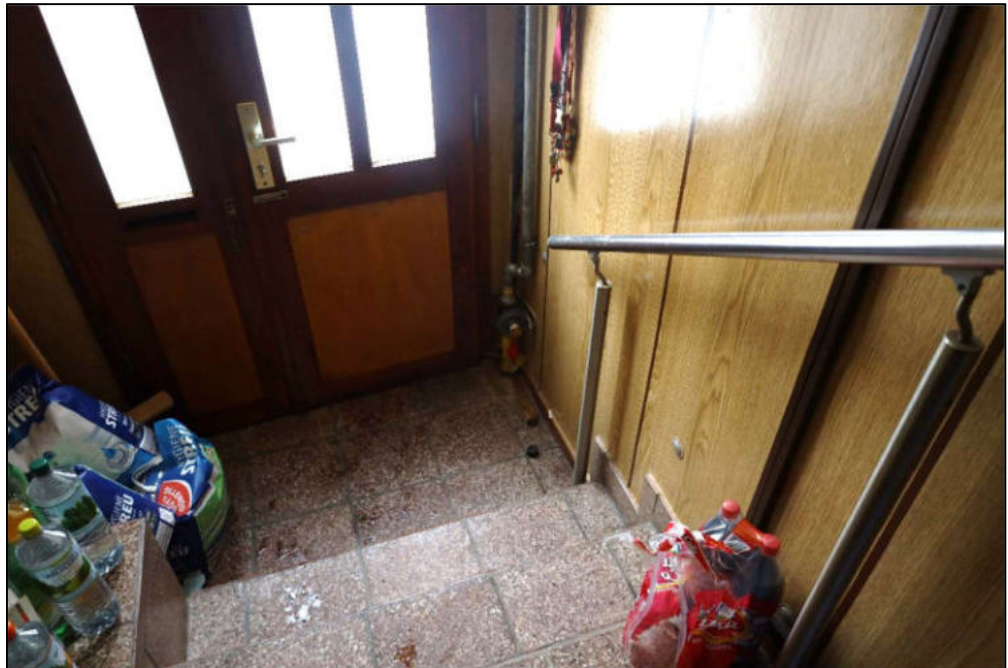
Südansicht – Wohnhaus mit Seitengebäude u. Anbau



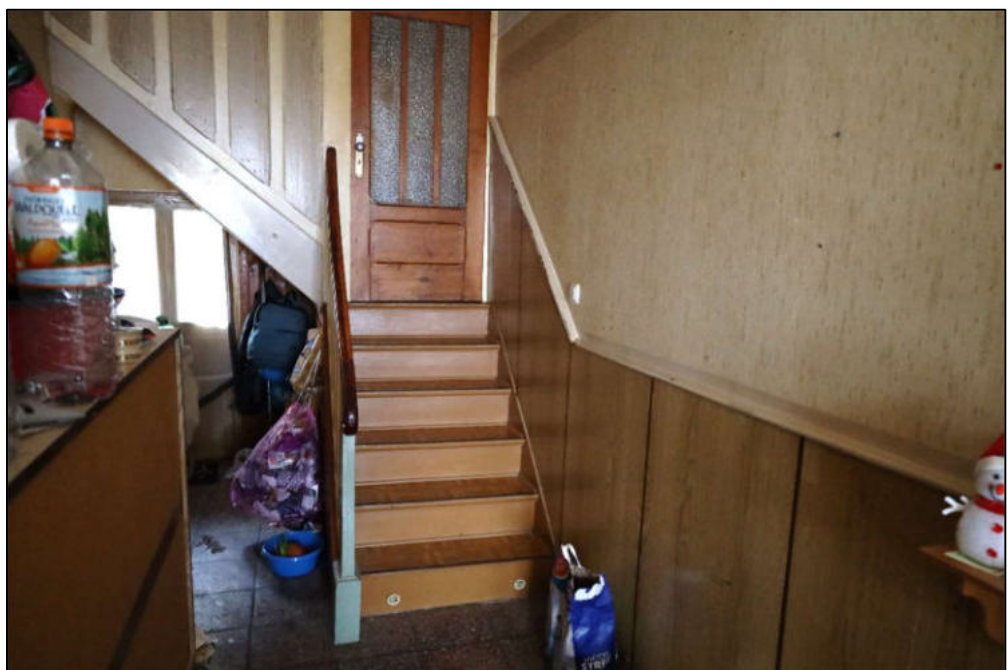
Nordwestansicht – Wohnhaus mit Seitengebäude

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



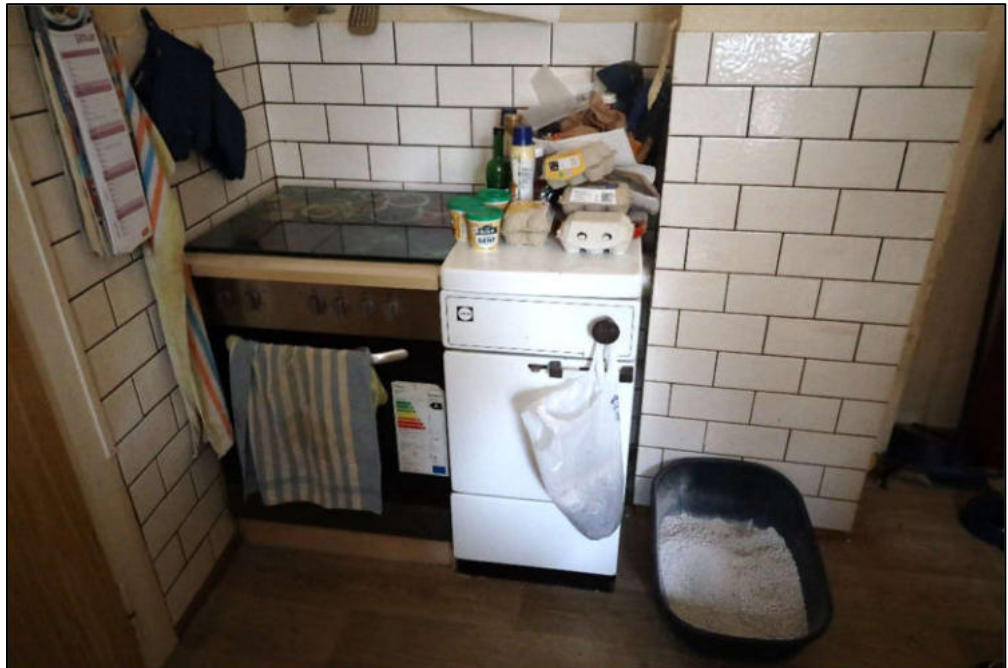
Hauseingang - EG



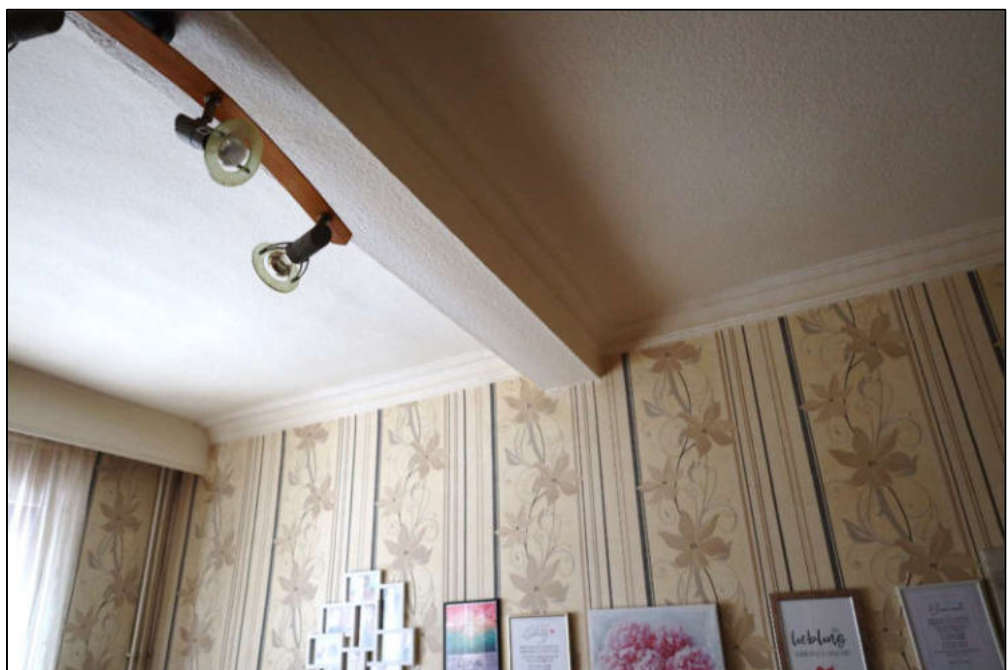
Flur – EG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



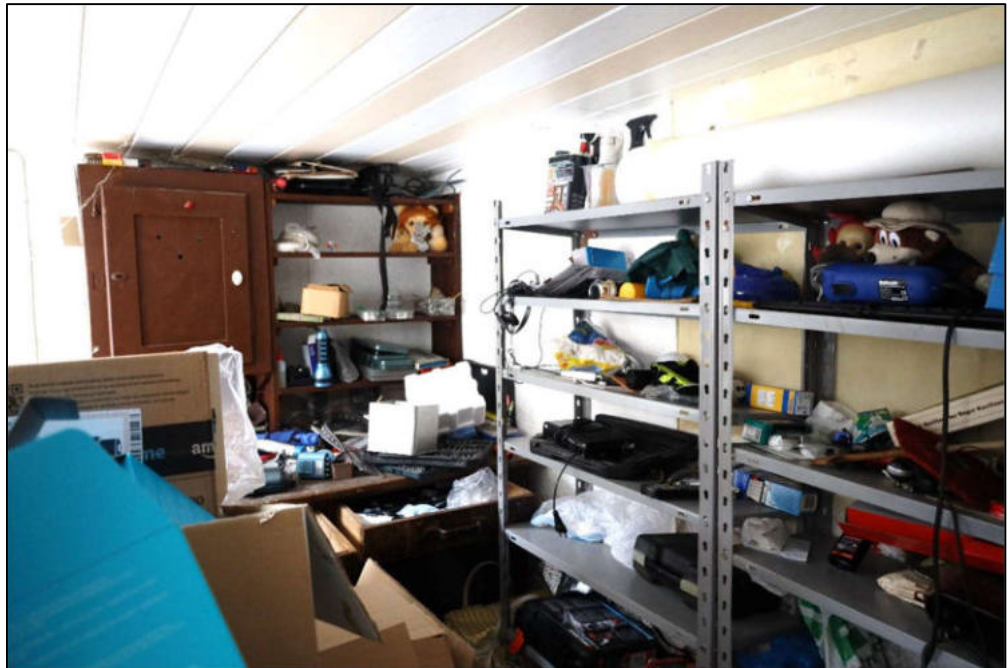
Küche - EG



Wohnzimmer – EG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



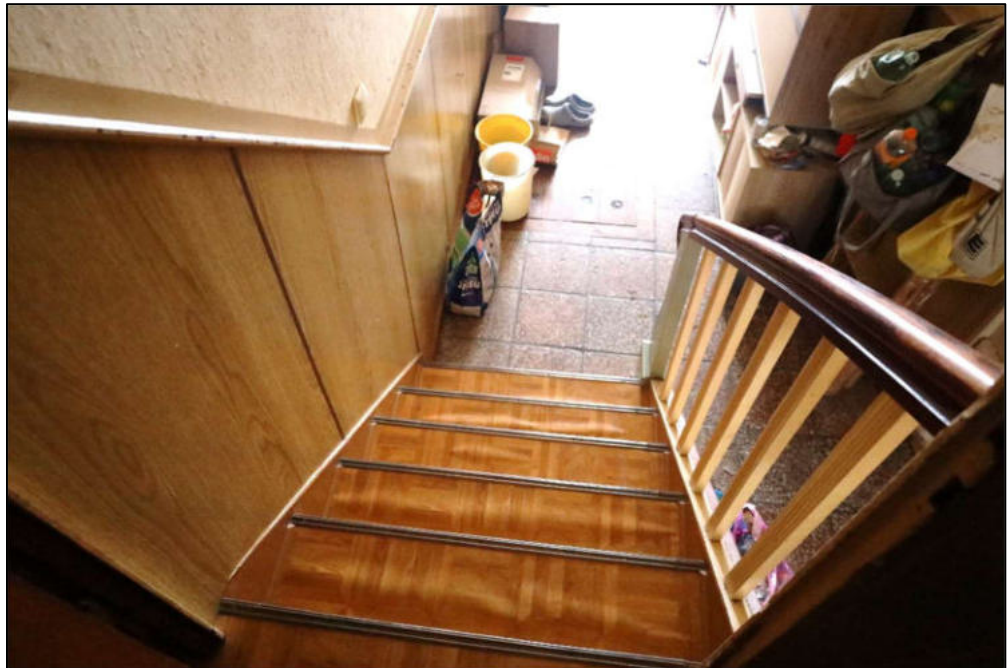
Abstellraum Seitengebäude - EG



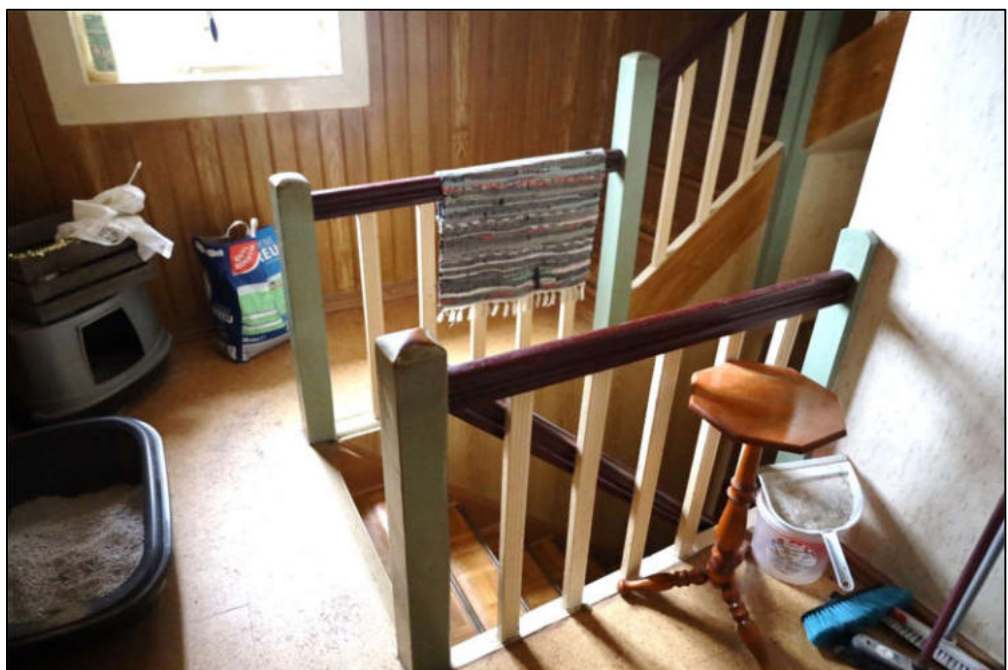
Abstellraum Seitengebäude - EG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



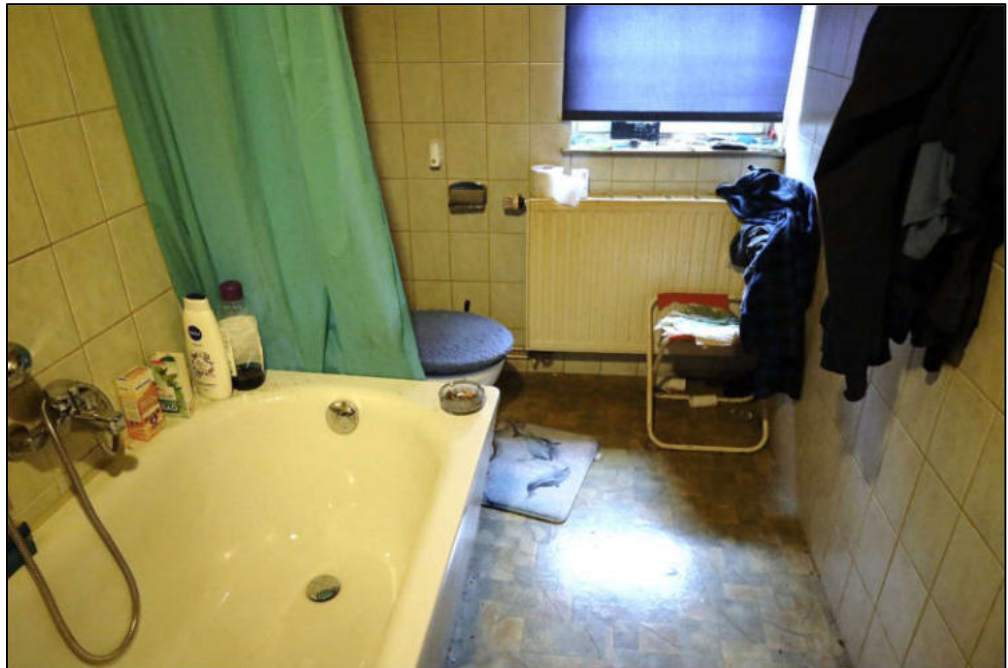
Treppe zum 1. OG



Flur – 1. OG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



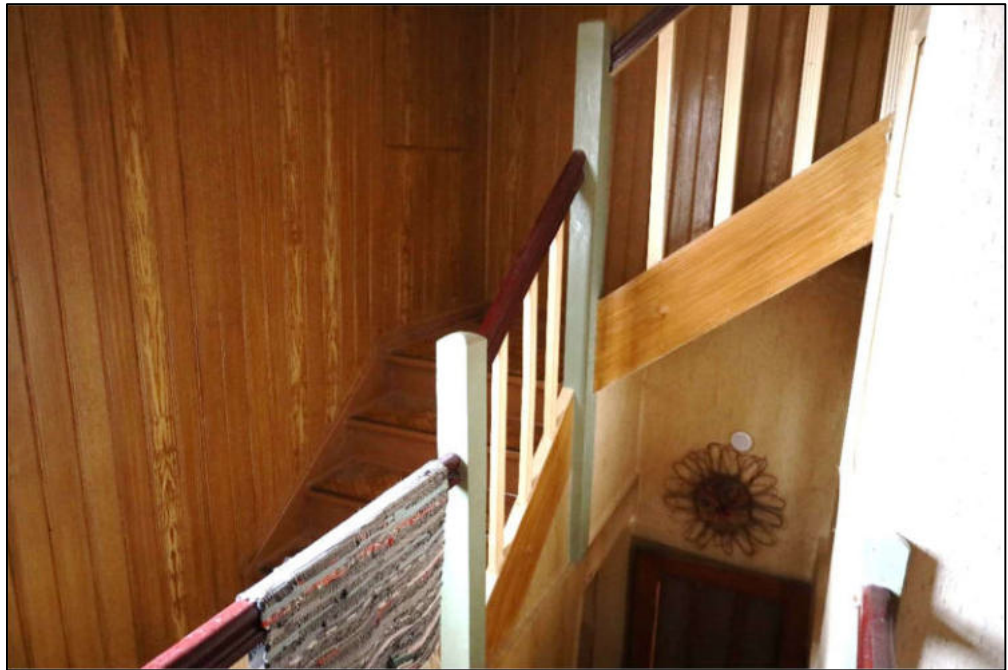
Bad - 1. OG



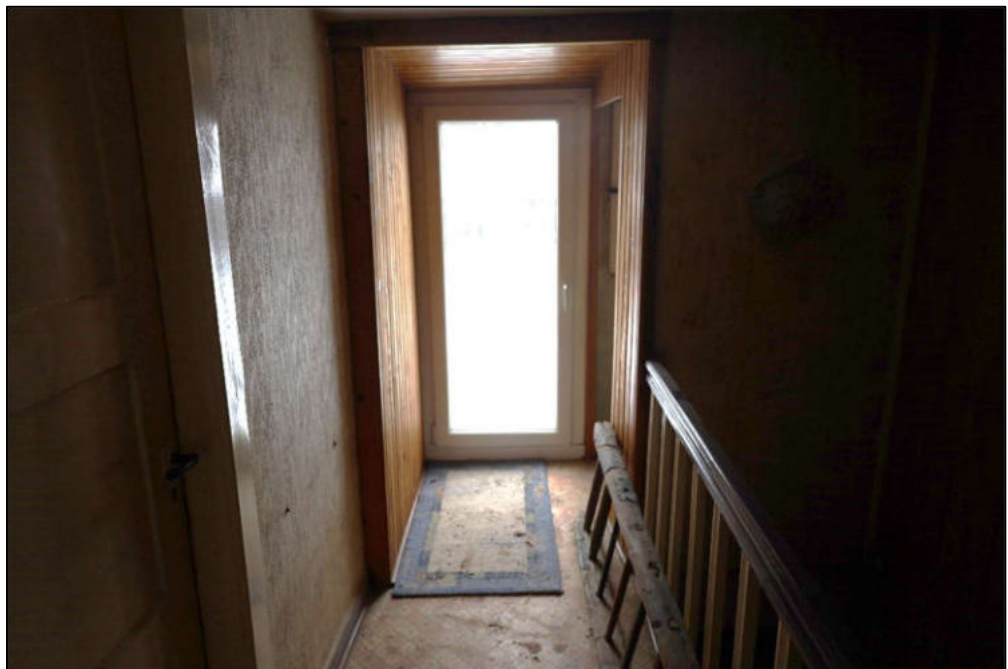
Küche – 1. OG (Seitengebäude)

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Treppe zum Dachgeschoss



Flur / Zugang Terrasse – DG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Terrasse auf Seitengebäude



Terrasse auf Seitengebäude

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Wohnraum - DG



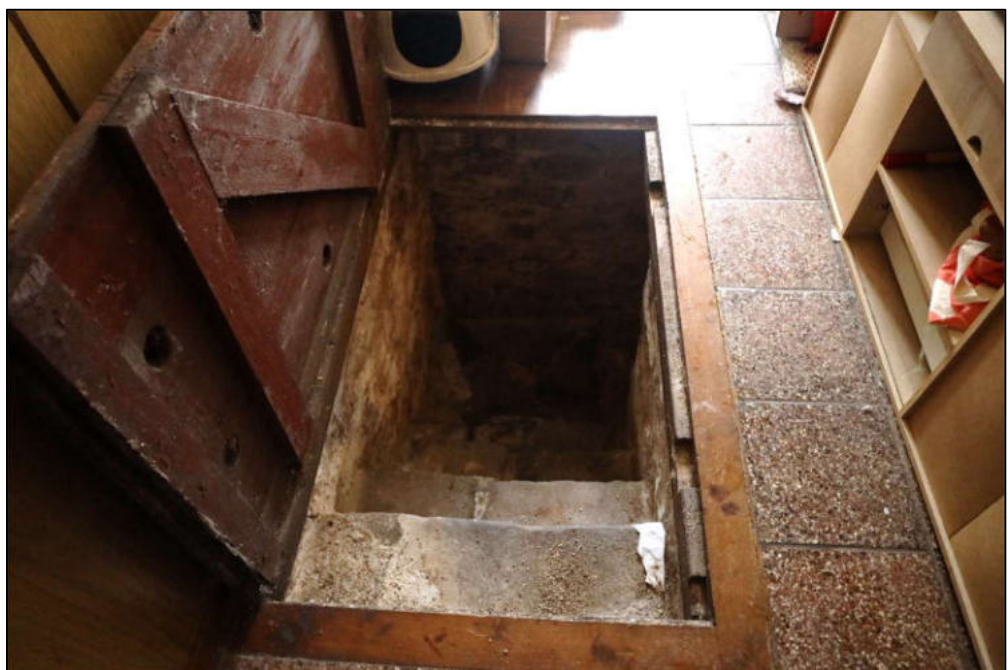
Wohnraum - DG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Spitzboden



Kellertreppe mit Falltür - EG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Keller



Südostansicht - Anbau

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



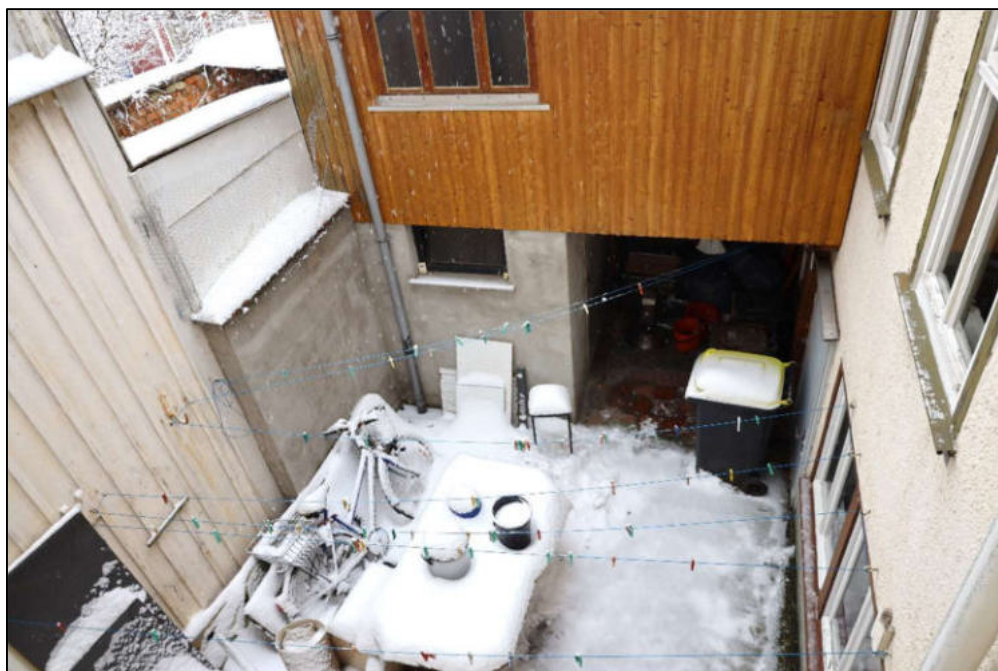
Abstellraum im Anbau - EG



Abstellraum im Anbau - OG

Ohrdruf
Vollrathstraße Nr. 2

Flurstück Nr. 536



Hoffläche



Straße vor dem Haus