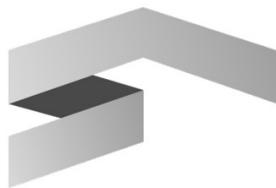


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



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

99869 Drei Gleichen OT Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2
Flurstück Nr. 609/18

Aktenzeichen: 16 K 28/23



Az.: 33/24

*** Drei Gleichen OT Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2 ***
*** Flurstück Nr. 609/18 ***
*** Einfamilienwohnhaus ***

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 28/23
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 16.01.2024

Verkehrswert : **276.000,00 €** (unbelastet)

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	11
3.1 Bauwerk / Einfamilienwohnhaus mit Anbau	11
3.2 Bauwerk / Carport	14
3.3 Außenanlagen	14
4. Bewertung	15
4.1 Vergleichswertverfahren	16
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
4.3.2 Wert eines unentgeltlichen Wohn- und Mitbenutzungsrechts	19
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 : Seebergen
Grundbuchblatt : 983
Flur : 2
Flurstück Nr. : 609/18
Fläche [m²] : 1.324
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 01.12.2023, Geschäftszeichen 16 K 28/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Drei Gleichen OT Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2, Flurstück Nr. 609/18, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein einer wohn- und mitbenutzungsberechtigten Person (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.01.2024.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben der wohn- und mitbenutzungsberechtigten Person und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden
WEG-Verwalter : nicht relevant
Mieter / Pächter : keine vorhanden
Wohnpreisbindung : liegt nicht vor
(nach § 17 WoBindG)

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

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

Gebäudebrandversicherung : ja, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Swen Weschenfelder, Friedrich-Jacobs-Straße 4, 99867 Gotha

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 Beststellungsgebietes heranzuziehen.

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

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

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

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

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

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Regelherstellungskosten (RHK 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 2023 / 2024
- Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2019/2021 - Statistisches Bundesamt
- 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
Seebergen, Blatt 983 vom 01.12.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, einem Carport und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Drei Gleichen, Ortsteil Seebergen mit ca. 1.231 Bewohnern (Stand 5. Okt. 2015) liegt am Fuße des "Großen Seeberges"

Lage : nordwestliche Ortsrandlage von Seebergen

Straße : geschotterte Anliegerstraße ohne Gehwege

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, mittlere Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre vorhanden (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ca. 5 km entfernt
- Gemeindeverwaltung Drei Gleichen OT Wandersleben ca. 5 km
- Kreisstadt Gotha ca. 8 km
- Bachstadt Arnstadt ca. 17 km
- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 18 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 21 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 7 km und A 71 ca. 13 km
- Bundesstraße B 247 ca. 8 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : überwiegend offene Bauweise

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 59 m und einer mittleren Tiefe von ca. 22 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. 609/18 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) für Marco Reimann, geb. 16.09.1970. Gemäß Bewilligung vom 22.06.2005 (UR-Nr. 997/05, Notar Dr. Eckhard Froeb in Weimar) eingetragen am 07.07.2005.
• lfd. Nr. 2	Rückauflassungsvormerkung für Marco Reimann, geb. 16.09.1970. Gemäß Bewilligung vom 22.06.2005 (UR-Nr. 997/05, Notar Froeb in Weimar) eingetragen am 07.07.2005.
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 28/23); eingetragen am 10.10.2023.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Die weiteren Eintragungen mit den lfd. Nr. 2 und 3 werden im Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die weiteren 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 26.10.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt als begünstigtes Grundstück Baulasten eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 4 Seite 1 AZ: 99000759
Der Eigentümer des Grundstückes
Gemarkung Seebergen Flur 2 Flurstück
609/19 verpflichtet sich zur Begründung
folgender Baulasten:

1. Das in der beigefügten Abzeichnung der
Flurkarte dargestellte neu zu bildende
Flurstück - hier mit "D" 19 bezeichnet - wird
zu Gunsten der neu zubildenden Flurstücke -
hier mit "A" 16, "B" 17 und "C" 18
bezeichnet - als Zufahrt zur Verfügung
gestellt.

Die Herstellung und Unterhaltung der
ausreichend zu befestigenden und tragfähig
befahrbaren, ständig freizuhaltenen
Zufahrt für den Einsatz von Feuerwehr- und
Rettungsfahrzeugen obliegt den
Eigentümern der begünstigten
Grundstücke.

2. Das in der beigefügten Abzeichnung der
Flurkarte dargestellte neu zu bildende
Flurstück - hier mit "D" 19 (Zufahrtsstraße)
bezeichnet - wird zu Gunsten der
neuzubildenden Flurstücke - hier mit "A" 16,
"B" 17 und "C" 18 bezeichnet - zur
Aufnahme des Anschlusses von Wasser-,
Abwasser- und Energieversorgungsanlagen
zur Verfügung gestellt.

Der Einbau und die Unterhaltung obliegt
dem Eigentümer der begünstigten
Grundstücke.

(Wertmäßig werden diese Eintragungen als
wertneutral betrachtet.)

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 Sachver-
ständigen 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind laut Schreiben des Landratsamtes
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom
08.11.2023 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 einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1999 / 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 55 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel, steiles Satteldach mit Erker und Dachgaube, Anbau mit flachem Pultdach, nicht unterkellert

Wände : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Leichtbaukonstruktion, z.T. Dämmung vorhanden

Geschossdecken : Stahlbeton- und Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich Decke

Fußböden : z.T. Betonfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Textilbeläge, Fliesen, Natursteinfliesen, z.T. Konstruktionsboden vorhanden

Treppen : EG: Massive, viertelgewendelte Stahl-/Wangentreppe mit Trittstufen aus Holz und einseitigem Handlauf
DG: Klappleiter

Innenansichten : z.T. tapeziert, z.T. Holzverkleidung, z.T. Strukturputz gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Trockenbau gespachtelt und gestrichen, z.T. Strukturputz, z.T. Trockenbaudecken mit Lichtauslässen versehen

- Fenster : überwiegend thermoisolierverglaste Holzfenster überwiegend mit Rollläden, z.T. elektrisch steuerbar, z.T. bodentief, z.T. als Schiebetürelement, z.T. PVC-Fenster isoliertverglast, z.T. thermoisoliertverglaste Dachflächenfenster, Ausstiegs Luke im Spitzboden vorhanden
- Türen : überwiegend Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. einflügelig, z.T. zweiflügelig, als Vollglaselement, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten thermoisolierverglast, z.T. Nebeneingangstüren aus PVC mit Glasausschnitten vorhanden
- Elektroinstallation : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : im DG mit Badewanne, Dusche, 2x Waschtisch und wandhängendem WC und Bidet mit innenliegenden Spülkasten, z.T. raumhoch gefliest
- WC separat : wandhängendes WC mit innenliegenden Spülkasten und Waschtisch, ca. 1,50 m hoch gefliest, im EG
- Küche : Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
- Heizung : Vitodens 200 Gaszentralheizung, Baujahr ca 1999, Gastherme erneuert ca. 2016, ca. 25 kW, mit Solarthermieunterstützung auf dem Dach, ca. 300 l Warmwasserspeicher, unterirdischer Flüssiggas-tank im Garten vorhanden, ca. 4.850 Liter, überwiegend Fußbodenheizung, Kamin für feste Brennstoffe im Wohnzimmer vorhanden
(Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
- Besondere Einrichtungen : Türsprech- und Öffnungsanlage vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : Glattputz gestrichen
- Außenputz : Glatt- und Rauputz zweifarbig gestrichen, z.T. Außenverkleidung vorhanden

Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit giebelseitiger Erkerbildung mit Falzziegeldacheindeckung, Gaube, z.T. Solarkollektoren auf einseitiger Dachfläche, Dachflächen- und Dachausstiegsfenster, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 89,46 m ² DG - 54,34 m ² Gesamt 143,80 m ²
Bauschäden und Baumängel	: z.T. Risserscheinungen
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- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Bauwerk Carport

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1999 / ca. 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise)	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Konstruktionsart	: Holzkonstruktion (Stützen, Pfetten, Streben), flaches Pultdach
Fundamente	: Hülsenfundamente
Wände	: an Wohnhaus mit Anbau angebaut
Deckenflächen	: keine, Dach gleich Decke
Fußböden	: Betonsteinpflaster
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden
Dach	: flaches Pultdach mit Bitumbahndacheindeckung
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: visuell nicht feststellbar
Wertminderungen	: z.T. malermäßige Instandsetzung

3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Überdachungen in Holzkonstruktionsbauweise mit Stegplattendacheindeckung, Mauern und Treppenanlage im Garten vorhanden
- befestigte Flächen - mit Betonsteinpflaster und -platten belegte Grundstückszufahrt, Stellplatzflächen, gepflasterte Wege und Terrassenflächen vorhanden
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - z.T. keine, z.T. Heckenbepflanzung (Koniferen), z.T. Holzpalisaden, z.T. Mauern vorhanden
- Grünanlagen - überwiegend Rasenflächen, z.T. Staudenbepflanzung und Beete vorhanden
- Bäume - überwiegend Nadelbäume, z.T. Laubbäume 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.

Bei Anfrage an den zuständigen Gutachterausschuss lagen nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Das Vergleichswertverfahren wird daher nicht zur Anwendung gebracht.

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 **43,00 €/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 **43,00 €/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.:	609/18
1.	Erschließungszustand (Zufahrt geschottert)	- 5 %
2.	Grundstückslage (gute Wohnlage)	+ 5 %
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4.	Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5.	Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (großes Grundstück)	- 5 %
6.	Immissionsbelastung	+/- 0 %
7.	Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8.	Vermessungszustand	+/- 0 %
	Gesamt	<u>- 5 %</u>

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone

670831

43,00 €/m²
WA-EFH-o-I-30-600

Diese Ausweisungen
bedeuten

: 670831	Nr. der Bodenrichtwertzone
43,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
o	offene Bebauung
I	eingeschossig
30	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m
600	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²

4.2.1 Bewertung des Grundstückes

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

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
2	609/18	1.324	Bauland	43,00	- 5 %	54.085,00 €

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 Instandsetzungsstau 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 mit Anbau

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	10,00 €/m ²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	10,00 €/m ²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	10,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	20,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	10,00 €/m ²
- Elektroinstallation	10,00 €/m ²
- Fenster (inkl. Glas)	10,00 €/m ²
- Estricharbeiten	10,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	20,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	20,00 €/m ²
- Malerarbeiten (i./a.)	30,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	10,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	5,00 €/m ²
Baukosten gesamt	185,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 144 m² (Wfl.) x 185 €/m² = rd. **26.640,00 €**

b) Carport

Eingeschätzter Instandhaltungsstau (pauschal) **500,00 €**

4.3.2 Wert eines unentgeltlichen Wohn- und Mitbenutzungsrechtes (vgl. Grundbuch Blatt 983, Abt. II lfd. Nr. 1) an dem Einfamilienwohnhaus sowie einem Pkw-Stellplatz im Carport in Drei Gleichen OT Seebergen,

Wohnungsrecht für:

Herr Marco Reimann geboren am 16.09.1970

Es ist der Wert eines Wohn- und Mitbenutzungsrechtes an dem Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² sowie einem Pkw-Stellplatz im Carport für den zum Stichtag 53 jährigen Herrn Marco Reimann zu ermitteln. Dabei ist von einer monatlich vorschüssigen Zahlweise auszugehen. Der Berechtigte besitzt ein unentgeltliches Wohnrecht. Für den Leibrentenbarwertfaktor wird die Veröffentlichung von DeStatis vom 26.07.2022 sowie Sterbetafel 2019/2021 herangezogen.

marktüblich zu zahlende Nettokaltmiete (monatlich) für den Berechtigten (gesamt)

144,00 m ² Wfl. x 6,00 €/m ² mtl.	=	864,00 €
1 Garage x 25,00 €/Stk. mtl.	=	25,00 €
marktübliche Miete mtl.	=	889,00 €

Sachverhalt

vom Berechtigten tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete p.a.	0,00 €
Jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete*	10.668,00 €
Liegenschaftszinssatz*	3,50%

* Die Angaben zur Miete sind dem Mietpreisspiegel Thüringen 2020/2023 zu entnehmen. Der Liegenschaftszinssatz wurde sachverständig eingeschätzt.

Berechnung

Jährlicher Vorteil:	
Ersparte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.	10.668,00 €
Ersparnis von Kosten und Belastungen p.a.	0,00 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10 % der marktübl. Nettokaltmiete)	1.066,80 €
Jährlicher Nachteil:	
Tragung von Kosten und Belastungen p.a.	0,00 €
	<hr/>
	11.734,80 €

Leibrentenbarwertfaktor (12äy) für einen zum Stichtag 53-jährigen Mann (43,5 %)
 $^{12}\ddot{a}_y = 17,037$

Wert des Wohn- und Mitbenutzungsrechtes für den Berechtigten:
11.734,80 € x 17,037 **rd. 199.926,00 €**

4.4 Sachwertermittlung

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

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

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

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

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

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

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau, ein Carport. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.21 - Einfamilienwohnhaus und das Carport der Gebäudeart 14.5 - Carport gemäß RHK 2010.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

Bei dem Carport erfolgt ein vereinfachter pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten bzw. RHK (Regelherstellungskosten) 2010.

a) Einfamilienwohnhaus mit Anbau

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			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			0,5	0,5		6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21 (€/m ² BGF)	790,00	875,00	1.005,00	1.212,00	1.515,00
--	--------	--------	----------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m ² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	231,00
Dächer	$(0,5 \times 15 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 15 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	166,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) =$	111,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	122,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	122,00
Fußböden	$(0,5 \times 5 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 5 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	55,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	100,00
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	100,00
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6 \% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 6 \% \times 1.212,00 \text{ €/m}^2) =$	67,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	1074,00

rd. 209,67 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 1.074,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.21)

Ausgangswert: 1.074,00 €/m² x 209,67 m² BGF 225.186,00 €

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%	225.186,00 €
2023	=	161,3%	403.583,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1999 / 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	55 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,6875

403.583,00 € x 0,6875 rd. **277.463,00 €**

b) Carport

rd. 29,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 190,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 14.5)

Ausgangswert: 190,00 €/m² x 29,00 m² BGF 5.510,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, RHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. November 2023 = 161,3%).

Indexierung:

2010	=	90,00%	5.510,00 €
2023	=	161,30%	9.875,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1999 / 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

9.875,00 € x 0,5000 rd. **4.938,00 €**

Bodenwert (vgl. 4.2.1)		54.085,00 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
- Einfamilienwohnhaus mit Anbau	+ 277.463,00 €	
- Carport	+ 4.938,00 €	
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	282.401,00 €	282.401,00 €
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		336.486,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert		336.486,00 €
Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV		
Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,90 herangezogen.		
Daraus ergibt sich:		
336.486,00 € x 0,90		
vorläufiger marktangepasster Sachwert		302.837,00 €

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert		302.837,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a)	-	26.640,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b)	-	500,00 €
Sachwert		275.697,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert	275.697,00 €
Wohn- und Mitbenutzungsrecht	199.926,00 €

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)

Die in Abteilung II des Grundbuchblattes 983 aufgeführte Dienstbarkeit wird auftragsgemäß separat ausgewiesen.

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 Drei Gleichen OT Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2, Flurstück Nr. 609/18, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 276.000,00 € (unbelastet)

(in Worten: zweihundertsechundsiebzigttausend EURO)

Schlussbemerkung

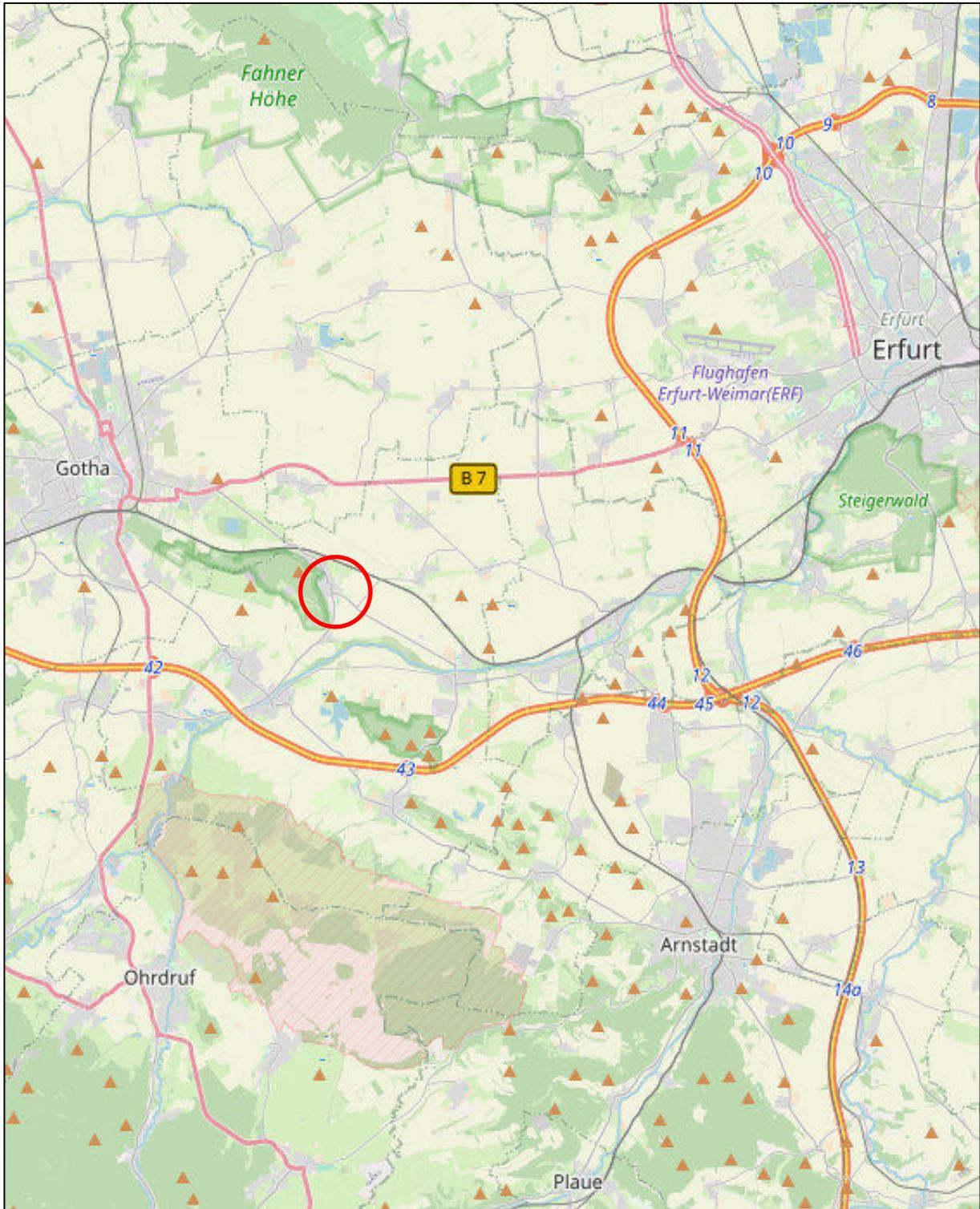
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

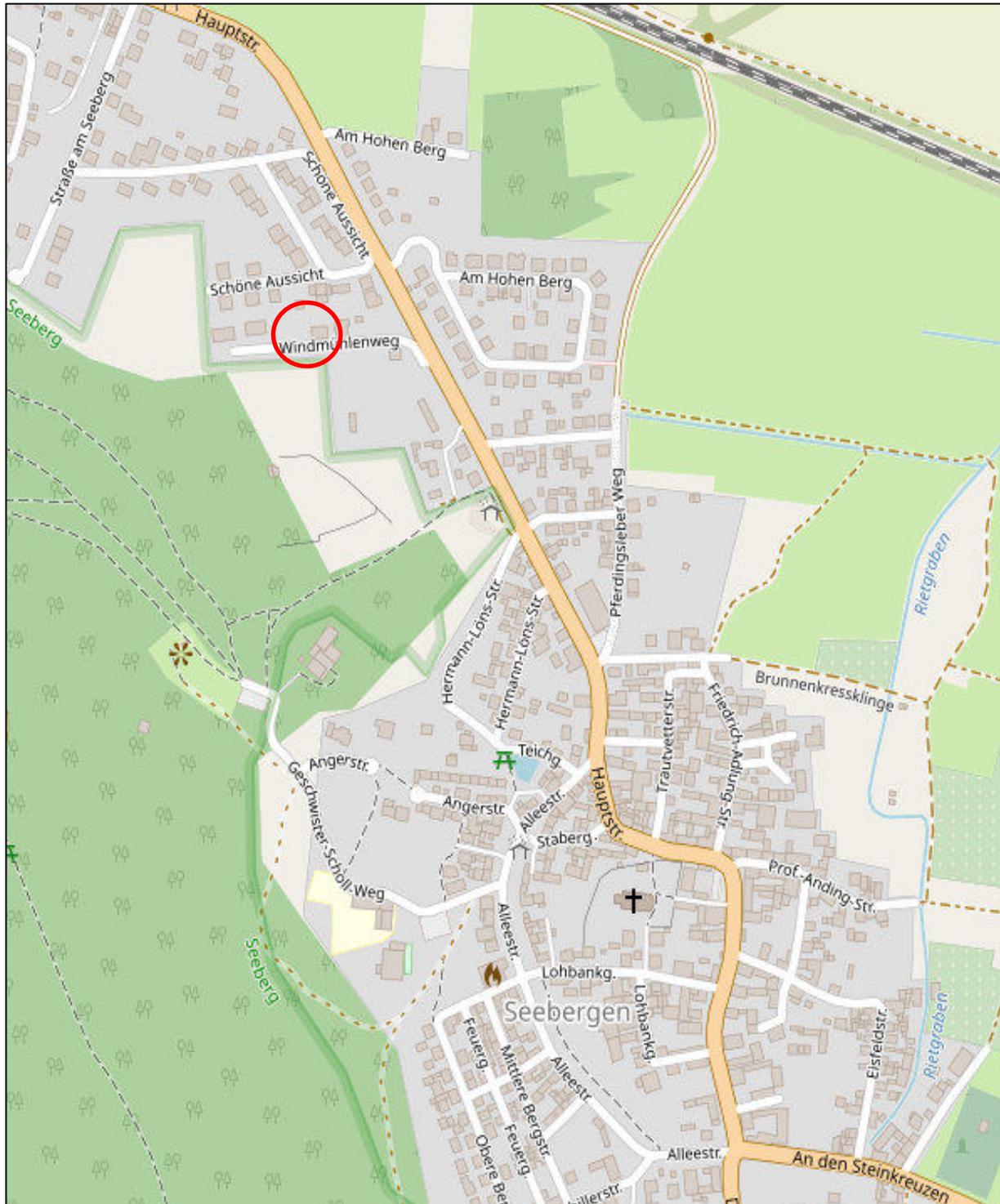
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

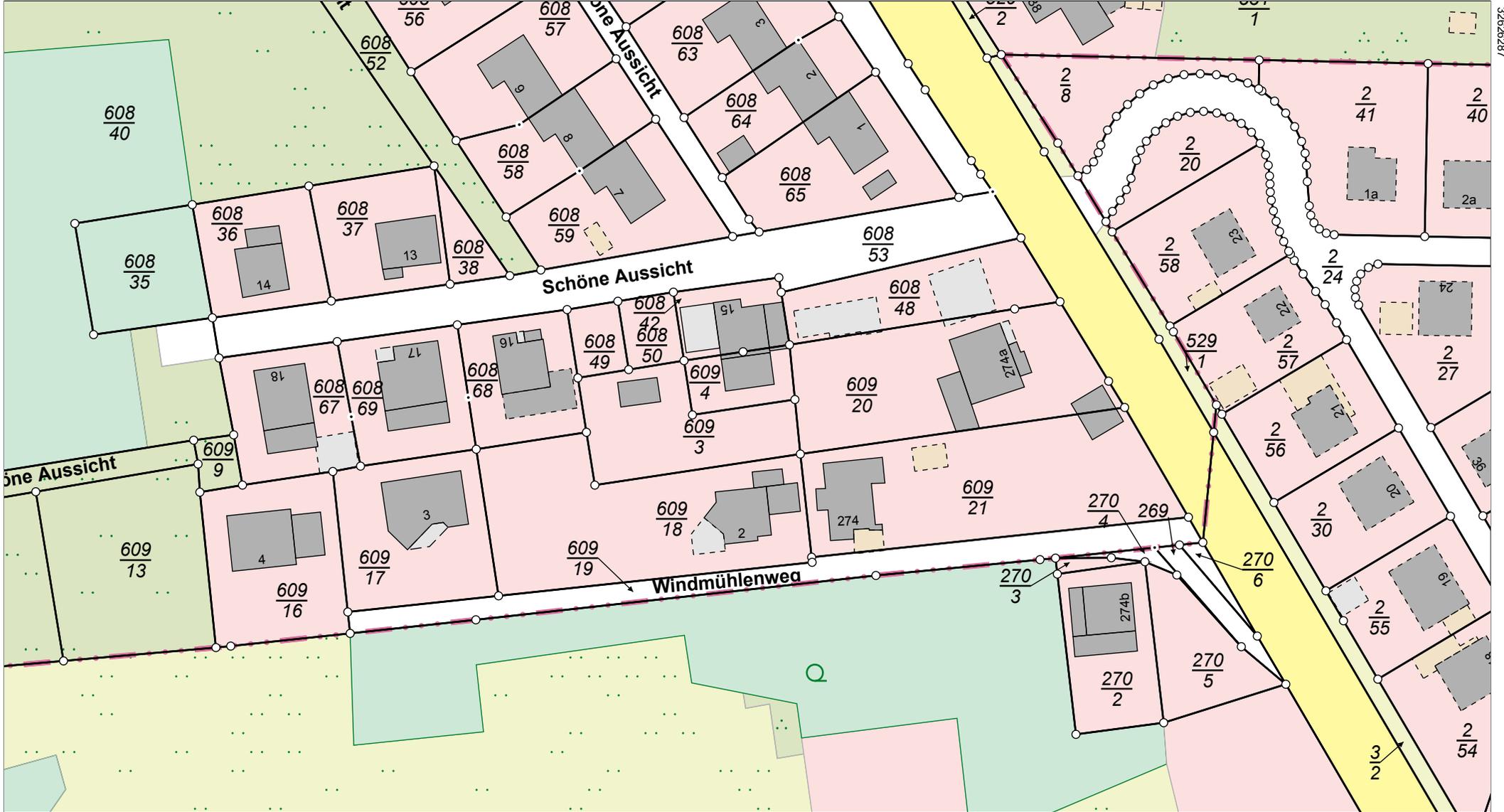
Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Seebergen



Standort – Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2

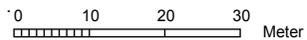




5643019

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.12.2023



Flurstück: 609/18
 Flur: 2
 Gemarkung: Seebergen

Gemeinde: Drei Gleichen
 Kreis: Gotha



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
 99867 Gotha

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

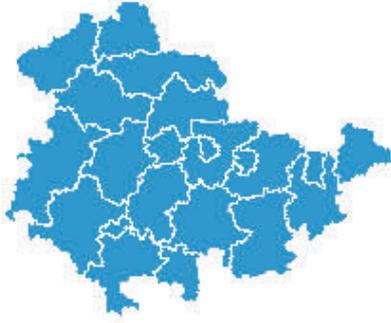


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Drei Gleichen
Gemarkung	Seebergen
Bodenrichtwertnummer	670831
Bodenrichtwert [Euro/m²]	43
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	1
Tiefe [m]	30
Fläche [m ²]	600



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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
19.12.2023

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Westansicht – Einfamilienwohnhaus



Südansicht – Einfamilienwohnhaus

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus



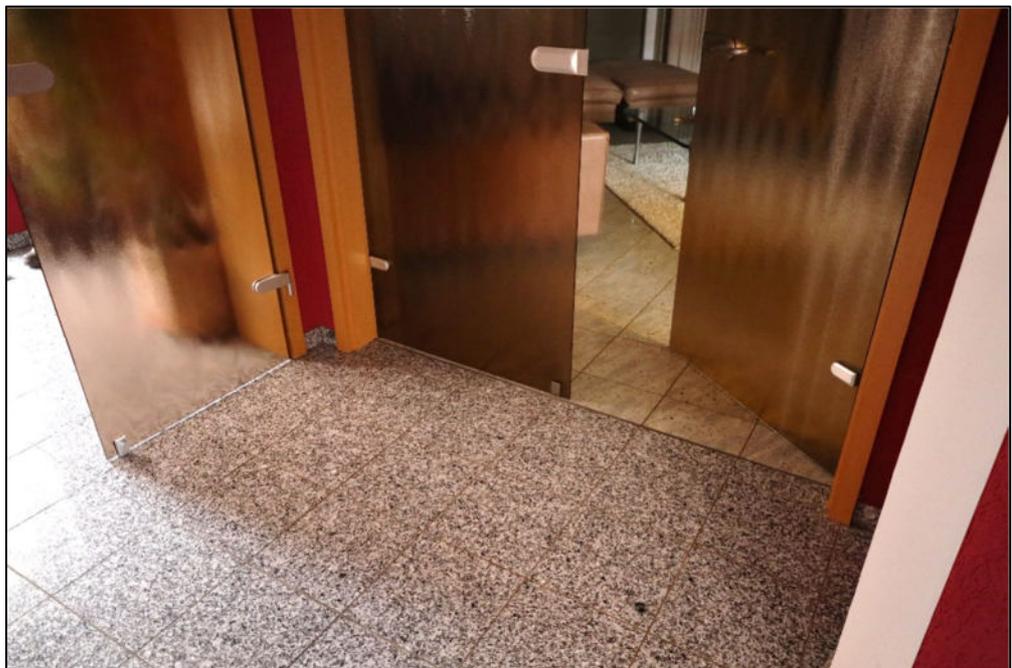
Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Hauseingang



Einfamilienwohnhaus – Flur (EG)

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Einfamilienwohnhaus – Küche / Wohnzimmer (EG)



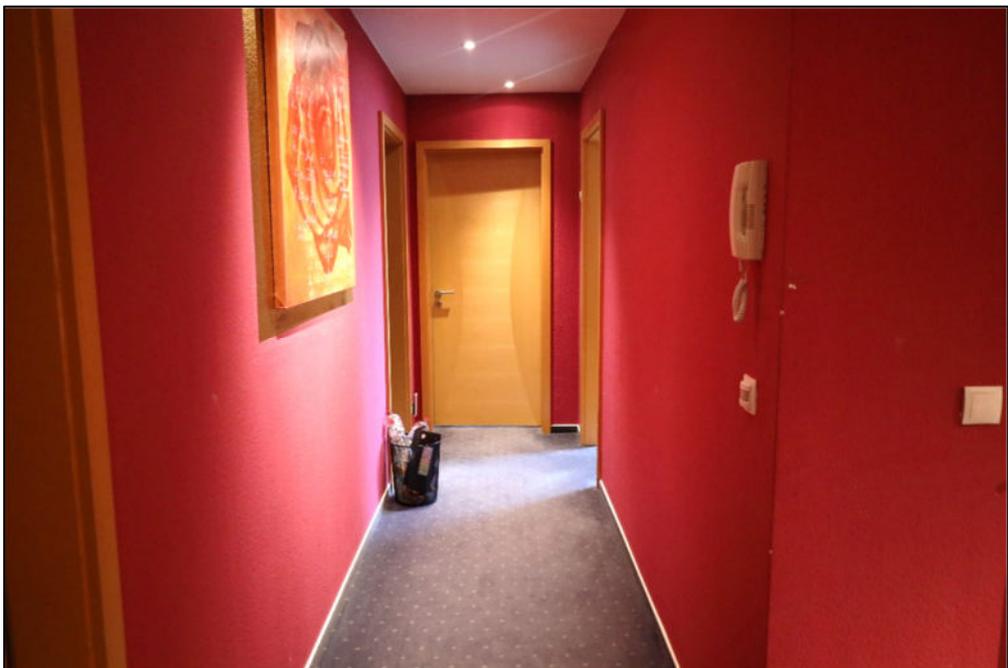
Einfamilienwohnhaus – Küche / Wohnzimmer (EG)

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Treppe zum Dachgeschoss



Einfamilienwohnhaus – Flur (DG)

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Einfamilienwohnhaus – Schlafzimmer (DG)



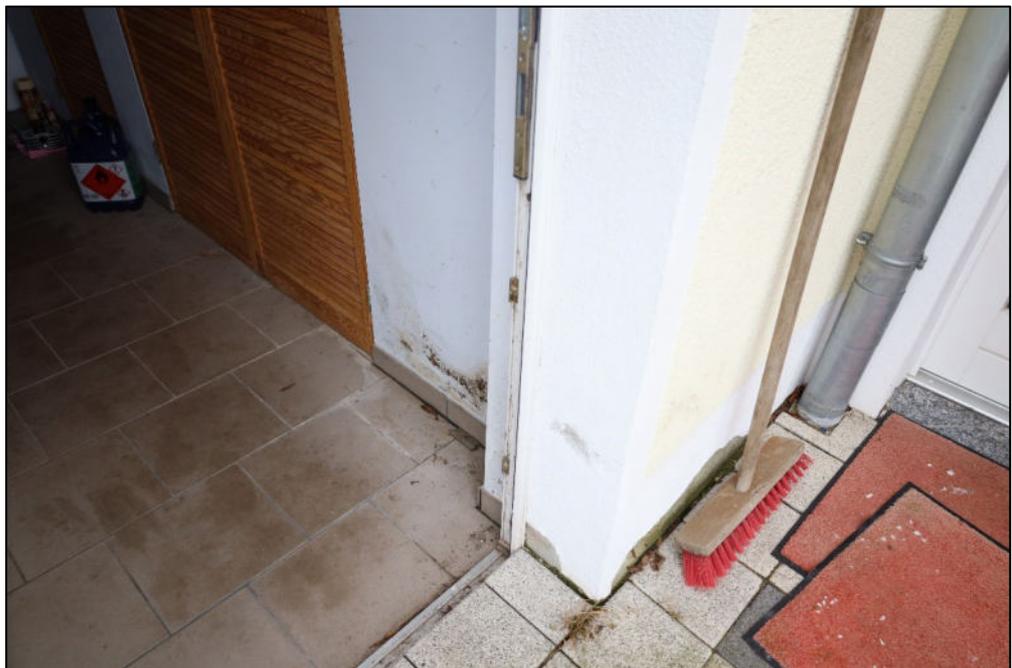
Einfamilienwohnhaus – Bad (DG)

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Spitzboden



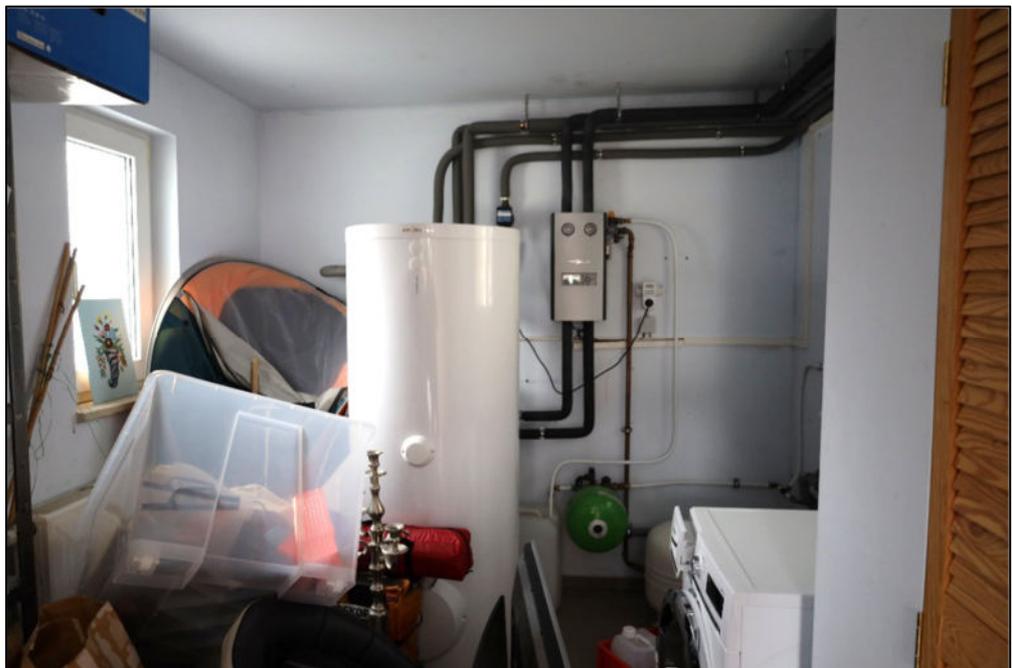
Einfamilienwohnhaus – Anbau

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Gaszentralheizung im Anbau



Warmwasserspeicher im Anbau

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Carport



Überdachter Freisitz/ Terrasse

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Außenanlagen



Außenanlagen

Seebergen
Windmühlenweg Nr. 2

Flurstück Nr. 609/18



Garten



Straße