

Sachverständigenbüro Hirschi - Immobilienbewertung & Consulting

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) – ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK) - Chartered Surveyor

Zur Grünen Schildmühle 3, 99084 Erfurt – Deutschland
Tel.: 0361 6662344 – Fax: 0361 6662345 – E-Mail: info@immobilienbewertung-hirschi.de

Gutachten / Wertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Garage



PLZ, Ort: 99830 Treffurt OT Ifta
Straße: Querstraße 2a
Bundesland: Thüringen
Erstellt von: Herrn Hirschi
Objektbesichtigung: 15.05.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag: 15.05.2025
Qualitätsstichtag: 15.05.2025

Verkehrswert:	60.000 €
---------------	----------

1. Objektübersicht	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Allgemeine Hinweise	4
2.2 Definition und Bewertungsverfahren	5
2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung	7
3. Lage	9
3.1 Lage und Lagebeurteilung	9
4. Grundstück	9
4.1 Gestalt und Form	9
4.2 Erschließung, Baugrund, etc.	9
4.3 Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.4 Bauplanungsrecht	10
4.5 Bauordnungsrecht	10
4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
5. Objekt	11
5.1 Beschreibung und Beschaffenheit	11
6. Markt-/Konkurrenzsituation	13
6.1 Wartburgkreis-Allgemein	13
6.2 Investmentmarkt	13
7. Ermittlung des Verkehrswerts	14
7.1 Verfahrenswahl und Begründung	14
7.2 Bodenwertermittlung	14
7.3 Sachwertermittlung	15

7.4 Ertragswertermittlung	19
8. Risikobeurteilung	21
9. Verkehrswert	22
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
11. Verzeichnis der Anlagen	23

1. Objektübersicht

Objektdaten	Anlass der Bewertung: Marktwert
Bewertungsobjekt:	99830 Treffurt OT Ifta, Querstraße 2a

Objektcharakteristik

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage	Baujahr:	unbekannt
Flurstück:	867/18	Sanierung:	unsaniert
Grundstücksgröße:	1.367 m ²	Mietfläche (ca.):	120 m ² -Wffl
Objektnutzung:	leerstehend	Außenbesichtigung:	15.05.2025
Bodenwert:	21.469,00 €	durch:	Herrn Hirschi
		Bewertungsstichtag:	15.05.2025
		Qualitätsstichtag:	15.05.2025

Objektbeurteilung (nach Sanierung)		Ergebnis Markt- u. Objektrating	
Lage:	durchschnittlich	Markt:	schlecht
Bauweise:	massiv	Standort:	leicht unterdurchschnittlich
Ausstattung:	leicht überdurchschnittlich	Objekt:	durchschnittlich
Grundriss:	durchschnittlich	Cashflow:	durchschnittlich
Bauzustand:	durchschnittlich		
Vermietbarkeit:	durchschnittlich		
Verkäuflichkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verwertbarkeit:	leicht unterdurchschnittlich		

Zusammenfassung

Freistehendes EFH (Baujahr unbekannt; mit KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss und diversen, abrisssreifen An- und Aufbauten) mit angebaute Garage auf einem 1.367 m²-große Grundstück (eine Teilfläche davon ist Bauland, die restliche Fläche weist den Charakter von Gartenland aus). Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 120 m². Holzcarport sowie diverse einfache und abrisssreife Nebengebäude vorhanden. Objekt mit durchschnittlichem Grundriss und mit durchschnittlicher Deckenhöhe wird angenommen.

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Kernstadt Treffurt (rd. 5.744 Einwohner), OT Ifta, rd. 18 km nordwestlich von Eisenach und rd. 85 km nordwestlich von Erfurt. Allenfalls mittlere Wohnlage an der Querstraße, direkt am Feldrand. Das direkte Umfeld ist geprägt von kleineren Wohnhäusern in offener Bebauung, aber auch Gewerbe. Die Kernstadt Treffurt liegt rd. 13 km nördlich. Ländliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 7. Bushaltestelle in Laufnähe. Grundsätzlich keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 4 (Eisenach West) befindet sich rd. 11 Kilometer entfernt.

Das Objekt ist, soweit von außen feststellbar, in einem schlechten Zustand. Vor einer weiteren Nutzung müssen eine Sanierung, ein Rückbau der nicht erhaltungswürdigen Anbauten/Aufbauten und Nebengebäuden sowie eine Entrümpelung erfolgen. Hierfür werden kalkulatorische Kosten i.H.v. rd. 159 T€ in Abzug gebracht.

Objekt mit leicht unterdurchschnittlicher Vermarktbarkeit und durchschnittlicher Vermietbarkeit.

Ergebnis	Stichtag der Wertermittlung: 15.05.2025
Verkehrswert:	60.000,00 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Allgemeine Hinweise

Vorbemerkung

- das Grundstück konnte nicht betreten werden
- die getroffenen Aussagen basieren demzufolge auf dem äußeren Anschein sowie auf den vorliegenden Unterlagen und sind mit starken Unsicherheiten behaftet
- angenommen wird, dass das Objekt in seiner Gesamtheit unsaniert/unbewohnbar ist

Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuch von Ifta; Blatt 1149; ohne Abt. III) vom 13.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.05.2025
- Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 18.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2025
- Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren vom 18.02.2025
- keine Bauakte (sowohl bei der Stadt Treffurt als auch bei der Bauverwaltung des Wartburgkreises) vorhanden

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen, sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichenden Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich.

Annahmen und Prüfungsumfang

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechtsgültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Außenbesichtigung.

Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage, auf der das vorliegende Gutachten basiert, sind die unter „verwendete Fachliteratur/gesetzliche Grundlagen“ dargestellten Gesetze, Verordnungen und sonstige Quellen bzw. die unter „Unterlagen“ vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden, sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Die Inhalte der zur Verfügung gestellten und selbst recherchierten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen werden als richtig vorausgesetzt, aber zusätzlich grob über Kennzahlen, Erfahrungswerte und durch die Objektbesichtigung plausibilisiert.

Die im Gutachten dargestellten Marktinformationen basieren auf eigenen Recherchen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden, eigenen Auswertungen oder zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Informationen im Internet.

Es wird vom Sachverständigen darauf hingewiesen, dass nicht ein vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis geschuldet wird, sondern ein Ergebnis, das auf einer objektiven, unabhängigen und gewissenhaften Anwendung der besonderen Sachkunde und Erfahrung des Sachverständigen beruht. Der Auftrag umfasst nicht die rechtliche Würdigung des festgestellten Sachverhaltes oder des fachlichen Ergebnisses.

Gutachter

Das Gutachten wird durch Herrn Stefan Hirschi, einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter erstellt. Herr Hirschi verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen. Der Gutachter bestätigt, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

Verwendung der Gutachten

Dieses von dem Sachverständigenbüro Hirschi erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt und dient dem angegebenen Verwendungszweck.

2.2 Definition und Bewertungsverfahren

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundlage Bewertung

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (regional angepasste, durchschnittliche Herstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. den §§ 40 - 45 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse

99830 Treffurt OT Ifta, Querstraße 2a.

Nutzung

Das Objekt ist leerstehend.

Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der elektronischen Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gem. Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Flächen

Für die Bewertung sind normengerechte Berechnungen und Baupläne einzureichen, die den aktuellen Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag wiedergeben. Diese Unterlagen werden auf Plausibilität geprüft. Sofern geeignet werden die Flächen bzw. Massen in die Bewertung übernommen. Liegen diese Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder nicht plausibel vor, erfolgt eine Plausibilisierung bzw. eine Flächen- und Massenableitung grob überschlägig anhand der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung, der vorliegenden Unterlagen, der Flurkarte bzw. üblicher Verhältniszahlen.

Die Flächen werden wie folgt angesetzt:

<u>Gebäude/Bauteil</u>	<u>BGF</u>	<u>Wfl./Nfl.</u>	<u>Anmerkung</u>
Wohnhaus:	270,00 m²	70 m² EG + 50 m² DG	KG, EG, DG
Garagenanbau:	35,00 m²		

Anmerkung: Ansatz ohne den abrissreifen EFH-Gebäudeteilen und den abrissreifen Nebengebäuden.

Grundbuchangaben

Auszug vom: 13.03.2025
Amtsgericht: Eisenach
Grundbuch von: Ifta

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
1149	1	Ifta	5	867/18	1.367 m ²

Abteilung I / Eigentümer

Nicht wertrelevant.

Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Beurteilung: Angenommen wird, dass das Recht nicht mehr ausgeübt wird (Haus stand zum Besichtigungszeitraum leer) und gelöscht werden kann bzw. nachrangig eingetragen ist.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Eisenach, AZ: 41 K 4/25), eingetragen am 13.03.2025.

Beurteilung: Hierbei handelt es sich um relative Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich des Grundstücks und dem Zubehör zugunsten des Vollstreckungsgläubigers. Keine Sperre des Grundbuches.

Die Löschung der Eintragung erfolgt bei einem Erwerb über die Zwangsversteigerung.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Angenommen wird, das sonstige, nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hausverwaltung

In Eigenverwaltung.

2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Das Amtsgericht Eisenach (Abteilung Zwangsversteigerung; AZ: 41 K 4/25) beauftragte am 14.04.2025 per Beschluss den Sachverständigen, Herrn Stefan Hirschi, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

Zweck und Bewertungsanlass

Die Verkehrswertermittlung erfolgt zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine Verwendung außerhalb des vorgenannten Verwendungszwecks ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck gegebenenfalls ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte.

Besondere Annahmen

Es wurden keine besonderen Annahmen getroffen bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Verantwortlichkeiten

Dieses Gutachten wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 (HypZert F) zertifizierten Immobiliengutachter, Herrn Stefan Hirschi, erstellt.

Der Immobiliengutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 15.05.2025 (Wertermittlungsstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag (nachrichtlich)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung/Umfang der Besichtigung/Teilnehmer

Außenbesichtigung am 15.05.2025 durch Herrn Stefan Hirschi (Gutachter).

3. Lage

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Allgemeine Basisdaten

Bundesland Thüringen: 2.122.335 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

Wartburgkreis: 159.201 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

Vacha: 4.903 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

Arbeitslosenquote: 5,3 % (Jahresdurchschnitt 2023; Wartburgkreis)

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Kernstadt Treffurt (rd. 5.744 Einwohner), OT Ifta, rd. 18 km nordwestlich von Eisenach und rd. 85 km nordwestlich von Erfurt.

Allenfalls mittlere, ländlich geprägte und ruhige Wohnlage an der Querstraße, direkt am Feldrand. Das direkte Umfeld ist geprägt von kleineren Wohnhäusern in offener Bebauung, aber auch Gewerbe. Die Kernstadt Treffurt liegt rd. 13 km nördlich.

Parkmöglichkeiten begrenzt im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Ländliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 7. Bushaltestelle in Laufnähe. Grundsätzlich keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 4 (Eisenach West) befindet sich rd. 11 Kilometer entfernt.

4. Grundstück

4.1 Gestalt und Form

Das 1.367 m²-große Grundstück (Flurstück 867/18) ist nahezu rechteckig geschnitten und Richtung Süden und Norden abfallend. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 18 m, die Grundstückstiefe beträgt i.M. rd. 76 m. Das Grundstück kann befahren werden.

4.2 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert. Gehwege beidseitig vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zu den genauen Anschlussarten kann keine Aussage getroffen werden.

Altlasten/Kontaminierung

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen und bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücke, sind bezüglich Altlasten / Kontaminierung augenscheinlich keinerlei Verdachtsmomente bekannt. Der Gutachter geht von Altlasten / Kontaminierungsfreiheit aus.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Umweltgefahren

-Hochwasserrisiko (HQ 100): sehr gering / mittel

-Sturmrisiko: hoch

-Waldbrandrisiko: sehr gering

-Flutrisiko; gering

-Meeresspiegelanstieg: sehr gering

4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

4.4 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Baurecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuchs zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung (hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht bzw. Bestandsschutz genießen. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit bestehenden planungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Raumhöhen der Bauordnung entsprechen und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

4.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

Der Auftrag beinhaltet keine bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird- sofern plausibel, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

5. Objekt

5.1 Beschreibung und Beschaffenheit

Konzeption

- EFH (KG, EG und ausgebautes DG) mit angebauter Garage und diversen einfachen, abrisssreifen Erweiterungsbauten
- Baujahr unbekannt
- angesetzte Wohnfläche rd. 120 m²
- diverse einfache und abrisssreife Nebengebäude
- Holzcarport
- durchschnittlicher Grundriss, durchschnittliche Deckenhöhen und eine durchschnittliche Belichtung werden angenommen.
- innenliegende Gebäudeerschließung wird angenommen

Konstruktion und Ausstattung EFH

Konstruktion:	in massiver Bauweise / Anbauten in Holzbauweise
Mauerwerk:	außen: Mauerwerk/Ziegelstein/Fachwerk; innen: k. A.
Hausanschlüsse:	k. A.
Fassade:	verputzt
Decken:	k. A.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Gauben; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	k. A.
Türen:	Außentüre: Holztüre mit Glasausschnitt Innentüren: k. A.
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Boden:	k. A.
Wand- und Deckenbekleidung:	k. A.
Sanitär:	k. A.
Elektroinstallation:	k. A.
Heizung:	k. A.

Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

-hierzu liegen keine Angaben vor.

Energetischer Zustand

Es liegt kein Energieausweis vor.

Co2-Kostenansatz

Schätzung des CO₂-Kostenanteils anhand dem vorliegendem Energieausweis und auf Basis der HypZert-Kurzstudie der Fachgruppe Energie & Umwelt für Wohnimmobilien; für gewerbliche Immobilien daran angelehnt.

Eigennutzungsfähigkeit

Aufgrund der Objektart und der marktgängigen Objektgröße, ist die Eigennutzungsfähigkeit gegeben.

Zustand

- ein komplett unsanierter, schlechter Zustand des EFH wird angenommen
- sowohl die am EFH angebrachten Holzanbauten als auch die Nebengebäude sind abrisssreif
- auf dem Grundstück sind große Müllablagerungen unbekannten Inhalts vorhanden

Außenanlagen

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) sind außerhalb des Gebäudes befindliche und mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen; Klärgrube) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes gestalten sich wie folgt:

Die Außenanlagen bestehen aus einer befestigten Zuwegung/Zufahrt und Einfriedung. Die Außenanlagen sind komplett verwildert.

6. Markt-/Konkurrenzsituation

6.1 Wartburgkreis-Allgemein

Laut Landesentwicklungsprogramm 2025 des Freistaates Thüringen, ist die Region in die Raumstrukturtypen „Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage ‚westliches Thüringen‘“ (Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen) und „wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen, eingestuft.

Trotz der vielen Standortvorteile und der guten Entwicklungsvoraussetzungen ist auch die Wartburgregion vom demografischen Wandel stark betroffen, insbesondere der ländliche Raum. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Wartburgkreis bis 2030, prognostiziert für den Landkreis einen Rückgang seiner Bevölkerung unter 20 Jahren um insgesamt ein Drittel. Die Prognose für das Land Thüringen liegt bei einem Verlust von -20 %. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird im Wartburgkreis zukünftig abnehmen (-42 % bis 2030), während der Anteil älterer Menschen um 35 % steigen wird.

Traditionelle kompakte Dorfformen und eine regionale Baukultur prägen die Dörfer und Kleinstädte der Region. Ein für diesen Wohnungsmarkt mittelfristig relevanter Trend zeichnet sich ab. Infolge des mobilen Arbeitens (Pendeldistanz verliert an Bedeutung) verändern sich die Wohnpräferenzen (mehr Fläche, Wohneigentum, Wohnen im Grünen). Standorte in größerer Distanz zu Städten und auch ländliche Räume mit entsprechender Anbindung gewinnen somit an Attraktivität.

6.2 Investmentmarkt

Mieten

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) weist für den Wartburgkreis Wohnungsmieten für Wiedervermietungen in einer Spanne von 4,70 €/m² bis max. 7,80 €/m² aus. Büromieten in Stadtlagen liegen i. M. bei 5,00 €/m² (Spitzenmiete 6,80 €/m²) und Landmieten liegen in der Spitze bei max. 7,80 €/m².

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- / und Zweifamilienhäuser

Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte werden für den Wartburgkreis (inklusive Landkreis Gotha und Eisenach; ausgewiesener Zeitraum zw. Januar 2022 und Dezember 2023) folgende Kennzahlen für EFH/ZFH ausgewiesen:

Liegenschaftszinssatz 2024 für EFH/ZFH			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz in %:	2,28	1,45	3,10
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	0,83		

Auswertung: Zwischen der Kaufpreisauswertung 2022 und der aktuellen Kaufpreisauswertung 2024, zeigt sich ein Anstieg der Kaufpreise (Medianwert vom 1.479 €/m² auf 1.616 €/m² gestiegen) bzw. ein Rückgang des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes von 2,66 auf 2,28. Die Anzahl der Kaufverträge sind von 343 Stück auf 458 gestiegen.

Ausblick/Prognose

Gegenwärtig sehen wir für den weiteren Jahresverlauf keine wesentlichen Änderungen der marktbestimmenden Faktoren.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl und Begründung

Als Käufergruppe ist eine wohnwirtschaftliche Eigennutzung anzunehmen. Die Werte werden daher aus dem Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV) abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Im Sachwertverfahren werden auch die dafür notwendigen Investitionen berücksichtigt. Üblicherweise wird in der Bewertungspraxis ein weiteres Verfahren mit aufgeführt. Zur Plausibilisierung erfolgt ergänzend das Ertragswertverfahren. Dieses muss nicht deckungsgleich sein.

7.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Quelle:	Onlineabfrage vom 25.05.2025
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	24,00 €
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche:	700 m ²
Tiefe:	40 m

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

-Zeitliche Preisveränderung:

Eine zeitliche Preisanpassung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht ersichtlich. Die gestiegenen Renditeerwartungen spiegeln sich derzeit in höheren Liegenschaftszinssätzen bzw. fallenden Sachwertfaktoren, bei stagnierenden Bodenwerten, wider.

-Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV):

Es liegen keine Informationen vor, die auf das Vorhandensein von nichtsteuerlichen Abgaben schließen lassen. Das Gutachten geht hier von Abgabefreiheit aus.

-Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts beträgt 1.367 m². Davon werden rd. 700 m² als Bauland zum ausgewiesenen Bodenrichtwert übernommen.

Die restlichen 667 m² werden als Gartenland mit 7,00 €/m² (entspricht rd. 29% des BRW) angesetzt.

-Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flurstück	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m ²	€
1	5	Bauland (Wohnen):		700 m ²	24,00 €	16.800,00 €
	5	Gartenland:		667 m ²	7,00 €	4.669,00 €
Bodenwert						21.469,00 €

7.3 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung für Marktwert

Geb.	Nutzung	Fläche	Herstellungswert inkl. BNK		GND angesetzt	RND angesetzt	Wertmind.	Zeitwert (€)
			€/Einheit	gesamt				
1	Wohnhaus	270,00 m²	1.564,00 €	422.280,00 €	70	45	35,71%	271.465,71 €
	Gaiben			5.000,00 €	70	45	35,71%	3.214,29 €
2	Garage	35,00 m²	625,00 €	21.875,00 €	50	30	40,00%	13.125,00 €
3	Holzcarport			5.000,00 €	40	20	50,00%	2.500,00 €
Summe								290.305,00 €
inkl. Baunebenkosten i.H.v. (%)								19%
zzgl. sonst. baul. Anlagen (€)								0,00 €
zzgl. Außenanlagen (€)								im SW-Faktor beinhaltet 0,00 €
Zuschlag (€) w.g.								0,00 €
Wert der baulichen Anlagen								290.305,00 €
Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten):								449.155,00 €
Bodenwert (€)								21.469,00 €
vorläufiger Sachwert								311.774,00 €
Anpassungsfaktor Marktwert								0,70
vorläufiger Sachwert								218.241,80 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale:								
Rückbau/Entrümpelung								159.000,00 €
Sachwert								59.241,80 €

Erläuterungen zum Sachwert

-Bauwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Ausgegangen wird dabei von Normalherstellungskosten.

-Herstellungskosten

Der Herstellungswert wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der regionalen und objektspezifischen Merkmale ermittelt. Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr angepasst. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Grundlage für die Herstellungskosten sind hierbei der Gebäudestandard, die Kostenkennwerte und die Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der in Standardstufen unterteilt wird. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch innerhalb mehrerer Standardstufen liegen. Er bezieht sich auf den Gebäudezustand nach der Beseitigung von vorhandenen Unterhaltungsrückständen und Schäden.

-Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten und veröffentlichten Baupreisindex. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der auf Basis 2010=100 umbasierte Baupreisindex (bundesweiter Durchschnitt für Wohngebäude) beträgt zum Wertermittlungstichtag (letzte Auswertung 1. Quartal 2025; veröffentlicht 10.04.2025) 187,2.

-Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau, Durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

-Ermittlung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010; NHK 2010) für das Gebäude.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall folgende Normalherstellungskosten:

Gebäudedaten:	Einfamilienhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss ausgebautes DG i.M. Standardstufe 3 Typ 1.01: 835 €/m ² -BGF
Gebäudedaten Garage:	Massivbauweise i.M. Standardstufe 4 Typ 14.1: 485 €/m ² -BGF

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Unter Einbeziehung der NHK 2010, eigener Erfahrungssätze und der objektspezifischen Merkmale ergibt sich ein gemittelter Sachwertansatz für das MFH in Höhe von rd. 1.564 €/m²-BGF und für die Garage in Höhe von 625 €/m²-BGF.

Anmerkung: BKI weist für den Wartburgkreis Bauwerkskosten für Einfamilienhäuser (KG 300 + 400, inklusive MwSt.) in einer Spanne zwischen 1.481 €/m²-BGF und 2.296 €/m²-BGF (max. 2.876 €/m²-BGF) aus.

Der Sachwertansatz wird, insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattungsqualität und der Objektcharakteristik, als angemessen und plausibel erachtet.

-Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für die vorhandenen Gauben und für den vorhandenen Holzcarport wird jeweils, vor Alterswertminderung, ein pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € hinzugerechnet.

-Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

-Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird hinsichtlich der Objektart und -eigenschaften und unter Berücksichtigung der Vorgaben der ImmoWertV angesetzt. Gem. ImmoWertV (anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV) wird eine Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit 70 Jahren (Standardstufe 3) und für die Garage mit 50 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird wie folgt eingeschätzt:

Entsprechend des Baujahres, der angenommenen Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage und Objektmerkmale, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und für die Garage von 30 Jahren angesetzt.

-Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die BGF wurde auf Basis der Besichtigung mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit der webbasierten Liegenschaftskarte mit Messfunktion des Geoportals Thüringen plausibilisiert.

-Außenanlagen

Die Außenanlagen einschließlich der inneren Erschließung sind im Sachwertfaktor mit berücksichtigt.

-Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 2 ImmoWertV.

Dieser ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)Faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2024 (Datenauswertung: Kauffälle aus den Jahren 2022 / 2023) werden durch den Gutachterausschuss ausgewiesen.

Die Ableitung erfolgt auf der Grundlage der veröffentlichten Sachwertfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses für den Wartburgkreis.

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren durch den GAA, wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und des Bodenwertniveaus, zu ermitteln.

Daraus ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 312 T€ einen Sachwertfaktor von rd. 0,70.

Das aktuelle Niveau der Bauzinsen entspricht in etwa dem Zinsniveau des Auswertungszeitraumes der Kauffälle zur Ableitung des Sachwertfaktors. Die Nachfrage ist leicht steigend. Dies lässt ein mindestens vergleichbares Preisniveau zum Wertermittlungstichtag erwarten.

Der Sachwertfaktor wird ohne weitere Anpassung übernommen.

-Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Das Objekt ist, soweit von außen feststellbar, in einem schlechten Zustand. Vor einer weiteren Nutzung muss eine Sanierung des EFH mit Rückbau der nicht erhaltungswürdigen Anbauten/Aufbauten sowie ein Abriss der Nebengebäude erfolgen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Müllablagerungen müssen ebenfalls entfernt werden. Die kalkulatorischen Kosten werden für das EFH mit Garage auf mindestens rd. 1.200,00 €/m² Wfl. und auf rd. 15.000 € für Abbruch und Entrümpelung, geschätzt. Angenommen wird hierbei eine schwerpunktmäßige Instandsetzung des Innenausbaus. Insgesamt somit 159 T€.

Anzumerken ist hierbei, dass eine Komplettisanierung selten viel weniger als ein Neubau kostet.

So liegen laut Kostenberechnungen nach der Bauteilmethode der Autoren Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel, die Baukosten (hochgerechneter Preisstand 2. Quartal 2024, Index 182,8, Vergleichswerte für Bauten mit einem Baujahr von 1920-1930, schlechter Zustand) bei i.M. rd. 2.500 €/m²-Wfl. (KG 300+400).

Hierbei handelt es sich um die Instandsetzung bzw. Modernisierung aller Bauteile unter Verwendung der tragenden Bauteile des Gebäudes, d. H. im Wesentlichen des Rohbaus. Beinhaltet sind mindestens folgende Baumaßnahmen: Fassadensanierung, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Erneuerung/Instandsetzung Dach und Dachentwässerung, Wärmedämmung der obersten und untersten Decken, Neueinbau aller haustechnischen Installationen (Heizung, sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallation), Instandsetzung des gesamten Innenausbau, Balkonanlagen, Außenanlagen, etc. Aufgrund von Unwägbarkeiten ist diese Kostenschätzung nur mit großen Ungenauigkeiten möglich und muss über Angebote/Ausschreibung konkretisiert werden. Steuerliche Vorteile und Fördermittel sind nicht berücksichtigt.

Aufgrund von Unwägbarkeiten ist diese Kostenschätzung nur mit großen Ungenauigkeiten möglich und muss über Angebote/Ausschreibung konkretisiert werden.

Steuerliche Vorteile und Fördermittel sind nicht berücksichtigt.

7.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung für Marktwert

Rohertrag (€ p.a.)							
Nutzung	Anzahl	Flächen	Soll/Ist	Ansatz	NKM p.m	NKM p.a.	LSZ RND
EFH	1	120 m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²	900,00 €	10.800,00 €	2,50 % 45
Garage / Carport	2		0,00 €/Stück	0,00 €/Stück	0,00 €	0,00 €	2,50 % 30
(im Mietpreis EFH beinhaltet)							
			Flächenanteil	Mietanteil	Ø-NKM (Mwt.)		
Summen Wohnen (W)	1 Stück	120 m²	100,00 %	100,00 %	7,50 €/m²	10.800,00 €	
Summe Garage/Stpl. (W)	2 Stück						
Summe alles		120 m²	100,00 %	100,00 %			
[1] Rohertrag (€ p.a.)						10.800,00 €	
[2] Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)							
			Ansätze	Jahressummen BWK (€)			
a) Verwaltung	Wohnen		359,00 €	359,00 €			
	Garage/Stpl.		47,00 €	94,00 €			
b) Instandhaltung	Wohnen		15,00 €	1.800,00 €			
	Garage/Stpl.		80,00 €	160,00 €			
c) Mietausfallwagnis	Wohnen		3,00 %	324,00 €			
d) Sonst. Nicht	m²			92,40 € (CO²-Kostenanteil)			
uml.-fäh. Betriebskost.	€/m² p.M.			0,00 €			
J. Bewirtschaftungskosten						2.829,40 €	
[3] Grundstücksreinertrag (€ p.a.)						7.970,60 €	
[4] Bodenertragsanteil						536,73 €	
[5] Gebäudeertragsanteil						7.433,88 €	
[6] Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz)						45 Jahre	
[7] Liegenschaftszinssatz (Ansatz Gesamt)						2,50%	
[8] Vervielfältiger aus 6 und 7						26,83	
[9] Gebäudeertragswert						199.450,87 €	
10] Bodenwert						21.469,00 €	
11] vorläufiger Ertragswert						220.919,87 €	
12] besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale						-159.000,00 €	
13] Ertragswert						61.919,87	

Erläuterungen zum Ertragswert

-Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Dies entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten, das Wohnungen leerstehend oder eigengenutzt sind, ist bei einer Ertragswertermittlung auf marktübliche Erträge abzustellen. Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann. Weist ein Objekt aufgrund unterlassener Instandhaltung Baumängel und Bauschäden auf und fallen deshalb die marktüblich erzielbaren Erträge entsprechend geringer als bei ordnungsgemäß instand gehaltenem Gebäude aus, so kann der Ertragswert auf der Grundlage dieser niedrigeren, marktüblichen Erträge ermittelt werden.

-Vermietungsstand / Leerstand

Das Objekt ist leerstehend.

-Mietansatz

Zum Ansatz kommen marktübliche Mieten.

Für das EFH wird nach Sanierung/Instandsetzung ein Mietzins von rd. 7,50 €/m² für eine alternative Vermietung angesetzt. Im Mietpreis sind die Garage und der Carport beinhaltet.

-Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Aufwendungen und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind und entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

-Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. §§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Lage- und Objekteigenschaften, die Markt- und Konkurrenzsituation sowie die Erfahrungen aus Objekten mit vergleichbaren Eigenschaften.

-Gesamt- und Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

-Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren.

8. Risikobeurteilung (nach Sanierung)

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: durchschnittlich

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der unterstellten Objekteigenschaften sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Vermietbarkeit mit durchschnittlich eingeschätzt.

Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: leicht unterdurchschnittlich

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der vorhandenen Objekteigenschaften und kalkulierten Kosten sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Verwertbarkeit mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich.

Erläuterungen zum Gesamtrisiko

Das Gesamtrisiko wird, getrieben von der Einschätzung zur Verwertbarkeit, mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte

Das Markt- und Objektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers, die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits und nachrangige Rechte in Abt II des Grundbuches sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.

Bewertungsskala

1 = exzellent 2 = sehr gut 3 = gut 4 = leicht überdurchschnittlich 5 = durchschnittlich
6 = leicht unterdurchschnittlich 7 = mäßig 8 = schlecht 9 = sehr schlecht 10 = katastrophal

9. Verkehrswert

Wertableitung

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei Immobilien wie dem Bewertungsobjekt orientiert sich der Marktwert grundsätzlich an den marktangepassten Gebäudeherstellungskosten und am Bodenwert.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt über den ermittelten Sachwert. Die gewählten Eingangsgrößen wie Herstellungskosten, Restnutzungsdauer und ähnliches wurden hierbei sachgerecht und objektbezogen in Ansatz gebracht.

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

	Marktwert
Sachwert:	59.241,80 €
Ertragswert:	61.919,87 €
Wertableitung:	sachorientiert
Verkehrswert:	60.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	15.05.2025

Erfurt, 29.05.2025

Stefan Hirschi MRICS
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
CIS HypZert (F)



10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021)

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

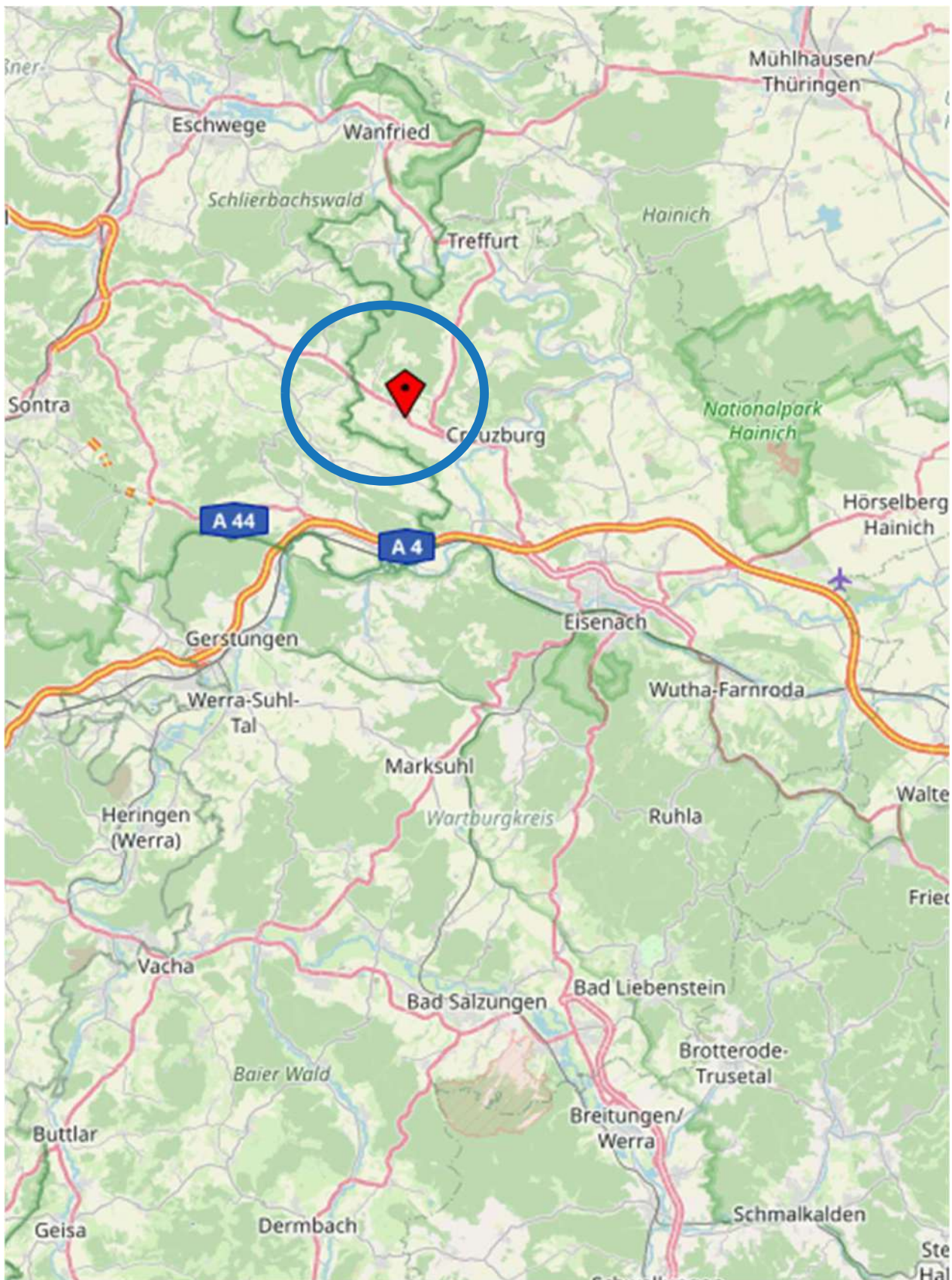
Anlage 3: Flurkartenauszug

Anlage 4: Fotos

Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi

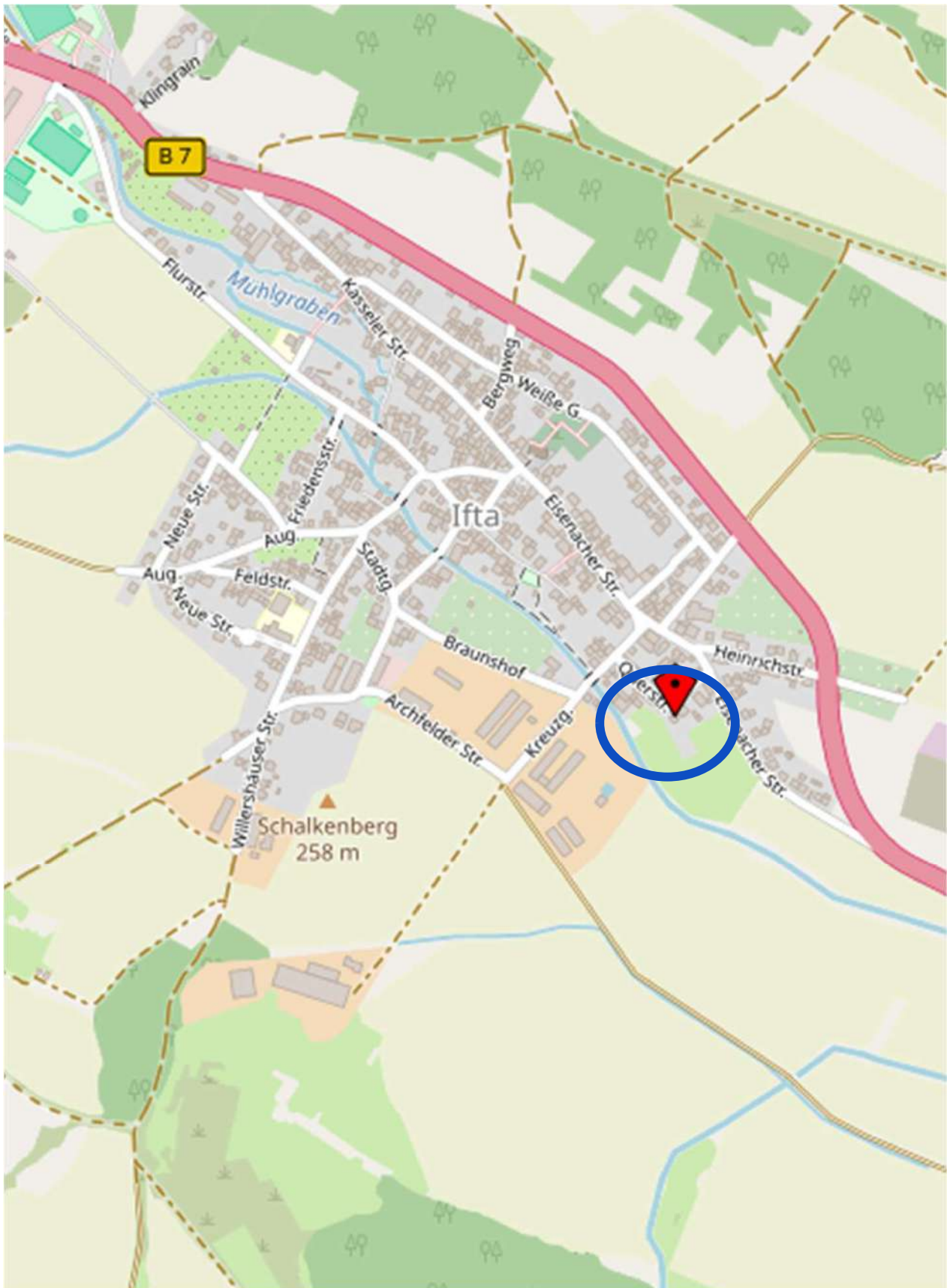
Anlage 1: Makrolage



Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi

Anlage 2: Mikrolage



Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi

Anlage 3: Auszug Bodenrichtwertinformation (nicht maßstabsgetreu)



Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi

Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßenansicht, exemplarisch



Bild 2: Außenansicht, exemplarisch

Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi



Bild 3: Außenansicht, exemplarisch



Bild 4: Außenansicht, exemplarisch

Objekt: Einfamilienhaus mit Garage
Querstraße 2a
99830 Treffurt OT Ifta

besichtigt am: 15.05.2025
durch: Herrn Hirschi



Bild 5: Außenansicht, exemplarisch



Bild 6: Außenansicht, exemplarisch