

# 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](mailto:info@immobilienbewertung-hirschi.de)

## Gutachten / Wertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

### Einfamilienhaus mit Nebengelass



PLZ, Ort: 36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach  
Straße: Theo-Neubauer-Straße 5  
Bundesland: Thüringen  
Erstellt von: Herrn Hirschi  
Objektbesichtigung: 22.08.2024  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung  
Wertermittlungsstichtag: 22.08.2024  
Qualitätsstichtag: 22.08.2024

Verkehrswert:	11.000 €
---------------	----------

+	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	9
	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 Allgemeine Immobilienrisiken	13
	6.2 Wartburgkreis-Allgemein	13
	6.3 Investmentmarkt	13
	7. Ermittlung des Verkehrswerts	15
	7.1 Verfahrenswahl und Begründung	15
	7.2 Bodenwertermittlung	15

7.3 Sachwertermittlung	16
7.4 Liquidationsverfahren	20
8. Risikobeurteilung	21
9. Verkehrswert	22
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
11. Verzeichnis der Anlagen	23

## 1. Objektübersicht

Objektarten	Anlass der Bewertung: Marktwert
Bewertungsobjekt:	36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach, Theo-Neubauer-Straße 5

### Objektcharakteristik

Objektart:	Einfamilienhaus mit Nebenglass	Baujahr:	unbekannt
Flurstück:	684/2	Sanierung:	keine
Grundstücksgröße:	1.505 m <sup>2</sup>	Mietfläche (ca):	140 m <sup>2</sup> -Wfl. + 150 m <sup>2</sup> -Nfl.
Objektnutzung:	Eigennutzung	Außenbesichtigung:	22.08.2024
Bodenwert:	27.275,00 €	durch:	Herrn Hirschi
		Bewertungsstichtag:	22.08.2024
		Qualitätsstichtag:	22.08.2024

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

### Zusammenfassung

Lage: Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Krayenberggemeinde (rd. 4.923 Einwohner), OT Kieselbach, rd. 15 km nordwestlich von Bad Salzungen, rd. 27 km südwestlich von Eisenach und rd. 100 km westlich von Erfurt. Durchschnittliche Lage im Ortskern von Kieselbach (rd. 1.700 Einwohner), an der Theo-Neubauer-Straße (Bereich zwischen der Straße Eisfeld und der Kreuzgasse). Der durch den Kalibergbau geprägte Ortsteil ist Teil des Werra-Kalireviere und besteht aus regionaltypischen Fachwerkhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie kleineren Handwerksbetrieben.

Grundstück/Objekt: Das 1.505 m<sup>2</sup>-große Grundstück (Flurstück 684/2) ist regelmäßig geschnitten, eben und kann befahren werden. Eine Teilfläche davon ist Bauland, die restliche Fläche weist den Charakter von Gartenland aus.

Hofanlage; L-förmiger Gebäudekomplex, bestehend aus einem kleinen Wohnhaus (KG, EG, DG) mit rd. 140 m<sup>2</sup> Wfl., einem eingeschossigen Mehrzweckgebäude (Stall- / Garage- / Werkstattgebäude-/Freizeit ) mit rd. 55 m<sup>2</sup> Nfl. und einer Scheune mit rd. 95 m<sup>2</sup> Nfl. Die baulichen Anlagen sind wirtschaftlich überaltert und vor einer weiteren Nutzung aufwendig zu sanieren bzw. abzurechen.

Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, die durch einen unterdurchschnittlichen Standort in einem mäßigen Regionalmarkt, bei durchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist.

Ergebnis	Stichtag der Wertermittlung: 22.08.2024
Verkehrswert:	11.000,00 €

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Allgemeine Hinweise**

#### Vorbemerkung

- das Grundstück konnte betreten werden, es bestand allerdings kein Zugang zu den Gebäuden (die dem Gutachten beigefügten Innenansichten wurden von außen erstellt)
- die getroffenen Aussagen basieren demzufolge auf dem äußeren Anschein sowie auf den vorliegenden Unterlagen und sind mit Unsicherheiten behaftet
- das Objekt ist in seiner Gesamtheit wirtschaftlich überaltert und nicht mehr nutzbar

#### Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuch von Kieselbach; Blatt 291; ohne Abt. III) vom 04.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2024
- Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 02.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2024
- Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren vom 16.04.2024
- Auskunft zum Planungsrecht vom 12.08.2024

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

36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach, Theodor-Neubauer-Straße 5.

### 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 Nebenglass (Scheune und Mehrzweckgebäude; ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude) 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 mit Anbau:	320,00 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> EG + 55 m <sup>2</sup> DG	KG, EG, DG
Scheune:	100,00 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	EG u. Zwischenboden
Mehrzweckgebäude:	60,00 m <sup>2</sup>	55,00 m <sup>2</sup>	EG

### Grundbuchangaben

Auszug vom: 04.04.2024  
Amtsgericht: Eisenach  
Grundbuch von: Kieselbach

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
291	1	Kieselbach	4	684/2	1.505 m <sup>2</sup>

### Abteilung I / Eigentümer

Nicht wertrelevant.

### Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (Name aus datenschutzrechtliche Gründen nicht wiedergegeben), geb. 07.03.1947; eingetragen am 22.04.1998.

Beurteilung: Nicht wertrelevant. Die Löschung der Eintragung erfolgt bei einem Erwerb über die Zwangsversteigerung.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Eisenach, AZ: 41 K 14/24), eingetragen am 04.04.2024.

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

### Schornsteinfeger

Jan Taube, Wiebergasse 111, 98617 Meiningen.

## **2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung**

### Auftraggeber

Das Amtsgericht Eisenach (Abteilung Zwangsversteigerung; AZ: 41 K 14/24) beauftragte am 12.07.2024 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.

### Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 22.08.2024 (Wertermittlungstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 22.08.2024 durch Herrn Stefan Hirschi (Gutachter) und weiterer Teilnehmer (datenschutzrechtlich anonymisiert).

## **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)

Eisenach: 42.817 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

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

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Krayenberggemeinde (rd. 4.923 Einwohner), OT Kieselbach, rd. 15 km nordwestlich von Bad Salzungen, rd. 27 km südwestlich von Eisenach und rd. 100 km westlich von Erfurt.

Durchschnittliche Lage im Ortskern von Kieselbach (rd. 1.700 Einwohner), an der Theo-Neubauer-Straße (Bereich zwischen der Straße Eisfeld und der Kreuzgasse).

Im Nordwesten der Ortslage verläuft die B 84 (Eisenach – Vacha). Die nächstgelegene Anschlussstelle 36 (Gerstungen) der A 4 befindet sich 21 Kilometer nordwestlich bei Gerstungen. Insgesamt ländlich geprägte Infrastruktur.

Der durch den Kalibergbau geprägte Ortsteil ist Teil des Werra-Kalireviere und besteht aus regionaltypischen Fachwerkhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie kleineren Handwerksbetrieben. Parkplatzmöglichkeiten begrenzt in den umliegenden Straßen vorhanden.

## **4. Grundstück**

### **4.1 Gestalt und Form**

Das 1.505 m<sup>2</sup>-große Grundstück (Flurstück 684/2) ist nahezu rechteckig geschnitten und eben. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 20 m, die Grundstückstiefe beträgt rd. 75 m. Das Grundstück kann befahren werden.

### **4.2 Erschließung, Baugrund, etc.**

#### Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert. Gehwege teilweise 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.

### **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

Laut Auskunft des Landratsamts Wartburgkreis, befindet sich das Grundstück 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

L-förmiger Gebäudekomplex, bestehend aus einem kleinen Wohnhaus, einem Mehrzweckgebäude (Stall- / Garage- / Werkstattgebäude-/Freizeit) und einer Scheune.

#### Wohnhaus mit Anbau

Das Wohnhaus (KG, EG, DG) mit eingeschossigem Anbau (Eingangsbereich) verfügt über eine Gesamtwohnfläche im EG von rd. 85 m<sup>2</sup> + Ausbaureserve Dachgeschoss mit rd. 55 m<sup>2</sup>. Die Raumhöhen sind unbekannt. Angenommen wird ein baujahr- / objektspezifischer, unterdurchschnittlicher Grundriss mit vermutlich größeren Verkehrsflächenanteilen und Durchgangszimmern. Die Belichtung ist allenfalls durchschnittlich. Innenliegende Gebäudeerschließung.

#### Konstruktion und Ausstattung

Konstruktion:	in massiver Bauweise / Fachwerk; Wohnhaus mit Natursteinsockel
Mauerwerk:	außen: Mauerwerk/Ziegelstein/Fachwerk; innen: k. A.
Hausanschlüsse:	k. A.
Fassade:	unverputzt
Decken:	k. A.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	k. A.
Türen:	k. A.
Fenster:	Fenster, Einfach- und Doppelverglasung
Boden:	k. A.
Wand- und Deckenbekleidung:	k. A.
Sanitär:	k. A.
Elektroinstallation:	k. A.
Heizung:	k. A.

#### Scheune

Scheunengebäude (EG) in Massivbauweise errichtet. Gebäudeerschließung unbekannt. Die Gesamtnutzfläche beträgt insgesamt rd. 95 m<sup>2</sup>.

#### Konstruktion und Ausstattung

Gründung:	Streifenfundamente aus Naturstein
Mauerwerk:	Natursteinsockel; massive Bauweise mit Fachwerkkonstruktion, Ziegel- und Bruchstein
Fassade:	Steinfachwerk ausgefacht, Ziegelstein/Bruchstein
Decken:	k. A.
Dach:	Satteldach mit Holzkonstruktion; Deckung mit Ziegeln, ungedämmt; Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre
Treppen:	k. A.
Fenster:	keine Fenster vorhanden
Tore:	mehrere Holzschiebtüren
Boden:	k. A.
Heizung:	k. A.
Elektrik:	k. A.

### Mehrzweckgebäude

Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (EG, Flachdach) in Massivbauweise errichtet. Gesamtnutzfläche beträgt insgesamt rd. 55 m<sup>2</sup>.

#### Konstruktion und Ausstattung

Gründung:	Streifenfundamente aus Naturstein
Mauerwerk:	Natursteinsockel massive Bauweise mit Fachwerkkonstruktion, Ziegel- und Bruchstein
Fassade:	Steinfachwerk ausgefacht, unverputzt
Decken:	k. A.
Dach:	Flachdach, Holzkonstruktion; Deckung mit Trapezblech, ungedämmt; Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre
Treppen:	k. A.
Fenster:	Brettfenster
Türen:	Brett- und Schiebtüren
Boden:	k. A.
Heizung:	k. A.
Elektrik:	k. A.

#### Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

Die Objektausstattung ist katastrophal.

#### Energetischer Zustand

Es liegen keine Angaben zum Energieausweis oder zum Heizungsjahresverbrauch vor. Der CO<sub>2</sub>-Kostenanteil wird daher auf Basis von Baujahr und angenommener Ausstattung anhand der internen Kostentabelle eingeschätzt.

#### Eigennutzungsfähigkeit

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

#### Zustand

Der Objektzustand katastrophal.

#### 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 einem gepflasterten Hofbereich und Einfriedung mit Mauer und Tor. Der hintere Grundstücksbereich ist Grünfläche. Die Außenanlagen sind verwildert.

## 6. Markt-/Konkurrenzsituation

### 6.1 Allgemeine Immobilienrisiken

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer Umbruchphase, welche durch die momentane konjunkturelle Schwächephase noch verstärkt wird. Stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Energie- und Baukosten sowie die allgemein hohe Inflation haben einen erheblichen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Immobilien sowie die Wirtschaftlichkeit von Immobilienprojekten. Gleichzeitig gewinnt das Thema ESG spürbar an Einfluss und verändert bisherige Marktpräferenzen. Aufgrund eines stark gedämpften Transaktionsgeschehens hat sich in der Breite des Marktes dzt. noch keine gemeinsame neue Preisbasis zwischen Käufern und Verkäufern ausgebildet, was die Unsicherheiten in der Immobilienbewertung merklich erhöht.

### 6.2 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.

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.

### 6.3 Investmentmarkt

#### Wohnungsmieten

Bulwiengesa, RIWIS Online- weist die Wohnungsmieten im Wartburgkreis wie folgt aus:

Wohnungsmieten 2023 (€/m <sup>2</sup> )	von...	.....bis	Durchschnitt
Erstbezug:	5,50 €	7,50 €	6,50 €
Wiedervermietung:	4,50 €	7,50 €	6,00 €

Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte werden für den Wartburgkreis (inklusive Landkreis Gotha und Eisenach; ausgewiesener Zeitraum zw. Oktober 2019 und Dezember 2021) folgende Kennzahlen für EFH/ZFH ausgewiesen:

Liegenschaftszinssatz 2022 für EFH/ZFH			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz in %:</b>	<b>2,66</b>		
Standardabweichung (Stichprobe) in %:		0,45	

Allgemeiner Trend: Zins- und ESG-Risiken werden eingepreist, was die maximalen Nettoanfangsrenditen seit Mitte/Ende 2022 deutlich steigen lässt.

#### Bodenwerte

Unter einer residualen Bodenwertbetrachtung sorgen die aktuellen, deutliche niedrigeren Kaufpreise, für keinen spürbaren Rückgang der Bodenwerte. Dies bezieht sich sowohl auf Grundstücke mit Geschosswohnungsbau als auch auf Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **Ausblick/Prognose**

Die Renditen steigen weiter. Die aktuelle Marktsituation ist weiterhin von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung (da kaum Umsatz) durch die starke Kreditzinssteigerung und die Inflation gekennzeichnet. Eigenheimrealisierung ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nicht mehr finanzierbar.

Hoher Zins und hohe Bau- und Sanierungskosten sowie Anpassung an gesetzliche Anforderungen führen zu weiter sinkenden Kapitalwerten. Der Zinseinfluss dominiert (Zinsen sind reagibel) den Markt.

Die Inflation führt derzeit zu keiner Preiserhöhung am Immobilienmarkt, da Energiekosten und Kosten für Lebenshaltung die Lohnanpassung auffressen.

Höhere Mieten sind wegen gesetzlicher Regulierung und stark gestiegener Nebenkosten derzeit nur begrenzt umsetzbar. Gegenwärtig sehen wir für den weiteren Jahresverlauf keine wesentlichen Änderungen der marktbestimmenden Faktoren.

## 7. Ermittlung des Verkehrswerts

### **7.1 Verfahrenswahl und Begründung**

Bei dem Objekt steht die Eigennutzung im Vordergrund. Die Werte können daher aus dem Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionen abgeleitet werden. Aufgrund des Objektzustandes wäre auch bereits das Liquidationsverfahren (Bodenwert minus Abzug von kalkulatorischen Abrisskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) anwendbar. Beide Verfahren weisen Unsicherheiten hinsichtlich der gewählten Eingangsgrößen und der kalkulierten Kosten auf (müssen über Angebote konkretisiert werden).

### **7.2 Bodenwertermittlung**

#### Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist 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 30.08.2024
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	34,00 €
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe:	30 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 1.505 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 620 m<sup>2</sup> (bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m) als Bauland zum ausgewiesenen Bodenrichtwert übernommen. Die restlichen 885 m<sup>2</sup> werden als Gartenland mit 7,00 €/m<sup>2</sup> (entspricht 20% des BRW) angesetzt.

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flurstück	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m <sup>2</sup>	€
1	4	Bauland (Wohnen):		620 m <sup>2</sup>	34,00 €	21.080,00 €
	5	Gartenland:		885 m <sup>2</sup>	7,00 €	6.195,00 €
<b>Bodenwert</b>						<b>27.275,00 €</b>

Im Hinblick auf den Standort sowie auf die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert mit insgesamt 27.275,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

## 7.3 Sachwertermittlung

### Sachwertberechnung für Marktwert

Geb.	Nutzung	Fläche	Herstellungswert inkl. BNK		GND	RND	Wertmind.	Zeitwert (€)
			€/Einheit	gesamt	angesetzt	angesetzt		
1	Wohnhaus mit Anbau	320,00 m <sup>2</sup>	1.530,00 €	489.600,00 €	70	65	7,14%	454.628,57 €
2	Mehrzweckgebäude	60,00 m <sup>2</sup>	450,00 €	27.000,00 €	30	20	33,33%	18.000,00 €
3	Scheune	100,00 m <sup>2</sup>	640,00 €	64.000,00 €	30	20	33,33%	42.666,67 €
<b>Summe</b>								<b>515.295,24 €</b>
inkl. Baunebenkosten i.H.v. (%)						19%		
zzgl. sonst. baul. Anlagen (€)						0,00 €		0,00 €
zzgl. Außenanlagen (€)						im SW-Faktor beinhaltet		0,00 €
Zuschlag (€) wg.								0,00 €
Wert der baulichen Anlagen								515.295,24 €
Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten):					580.600,00 €			
<b>Bodenwert (€)</b>								<b>27.275,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>542.570,24 €</b>
Anpassungsfaktor Marktwert								0,57
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>309.265,04 €</b>
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale:								
Sanierung EFH + Nebenglass, inklusive Vorarbeit/Entrümpelung								298.487,50 €
<b>Sachwert</b>								<b>10.777,54 €</b>

### 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 „€/m<sup>2</sup> 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.



#### Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwerttrichtlinie (siehe Anlage 3), mit 70 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer der Scheune und des Mehrzweckgebäudes wird mit 30 Jahre angesetzt.

Entsprechend des Baujahres, der angenommenen Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage und Objektmerkmale, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren und für das Mehrzweckgebäude und die Scheune von 20 Jahren angesetzt.

#### Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die BGF wurde 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 bereits angemessen berücksichtigt.

#### Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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.

Der Gutachterausschuss hat für den Wartburgkreis Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- / und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2022 (Kaufvertragsauswertung zw. November 2019 und Dezember 2021) ermittelt.

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes und des Bodenwertniveaus zu ermitteln.

Bei einem vorläufigen Sachwert (inklusive der Nebengebäude; nach Sanierung) von rd. 543 T€ und einem Bodenwert von i.M. rd. 18,00 €/m<sup>2</sup>, ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,63 (durch den GAA berechnet mit Hilfe der hinterlegten Funktionsgleichung).

Wie beschrieben, haben seitdem stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Energie-/ Bau-/ und Sanierungskosten sowie restriktive Finanzierungsmöglichkeiten, einen erheblichen Einfluss auf die

Erschwinglichkeit von Immobilien. Eine Eigenheimrealisierung ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung auf dem der Auswertung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegendem Preisniveau nicht mehr finanzierbar.

Unter der Annahme deutlich gesunkener Kaufpreise zwischen der Auswertung und dem Wertermittlungstichtag, erfolgt eine Anpassung des Sachwertfaktors i.H.v. -10%. Daraus ergibt sich ein zeitlich angepasster Sachwertfaktor von 0,57 (0,63 x 0,90).

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 komplett unsaniert und muss vor einer weiteren Nutzung kernsaniert werden. Die kalkulatorischen Kosten (inklusive Außenanlagen) werden für das Wohnhaus auf rd. 1.950,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. geschätzt. Angenommen wird hierbei der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, was die Wohnfläche um rd. 55 m<sup>2</sup> erhöht. Das Nebenglass wird für eine untergeordnete Nutzung instandgesetzt. Hierfür werden pauschal 25.000 € kalkuliert.

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

Grundlage hierfür sind die Kostenberechnungen nach der Bauteilmethode der Autoren Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel. Die Baukosten, hochgerechneter Preisstand 2. Quartal 2024 Index 182,8 (2010 = 100)-Vergleichswerte für Bauten mit einem Baujahr von 1920-1930, schlechter Zustand, liegen i.M. bei rd. 2.500 €/m<sup>2</sup>-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 Innenausbauens, 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.

## 7.4 Liquidationsverfahren

### Berechnung für Marktwert

Eingangsgrößen	
Bodenwert:	27.275,00 €
abzgl. kalkulatorischer Abrisskosten:	-56.000,00 €
 Vergleichswert:	 -28.725,00 €

Kalkulatorische Abrisskosten			
	<u>Wohnhaus</u>	<u>Mehrzweckgebäude</u>	<u>Scheune</u>
Abrissplanung Fachfirma:	1.300,00 €	600,00 €	600,00 €
Entrümpelung/Vorarbeiten:	3.200,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
Abrisskosten:	15.000,00 €	6.500,00 €	6.500,00 €
Fundament ausbaggern + verfüllen:	5.000,00 €		
Entsorgung Sondermüll:	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Entsorgung von Schutt:	3.000,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
 Gesamtkosten:	 29.500,00 €	 13.300,00 €	 13.300,00 €

Die Brutto-Abrisskosten (Rückbau und Verwertung) werden objektbezogen mit rd. 56.000 € kalkuliert, Das entspricht bei einem angenommenen umbauten Raum von 2.000 m<sup>3</sup> i. M. rd. 28 €/m<sup>3</sup>. Die kalkulatorischen Abrisskosten wurden auf Basis vorliegender, einschlägiger Literatur kalkuliert und können deutlich abweichen.

## **8. Risikobeurteilung**

### Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gut (nach Sanierung)

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 leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

### Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: durchschnittlich

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 durchschnittlich eingeschätzt.

### Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich.

### Erläuterungen zum Gesamtrisiko

Das Gesamtrisiko wird, getrieben von der Einschätzung zur Verwertbarkeit, mit durchschnittlich 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.

Es ergibt sich ein leicht positiver bzw. ein negativer Wert, je nach Betrachtungsweise. Die Ursachen hierfür liegen in dem niedrigen Bodenwert, der notwendigen Sanierungs- und Restfertigstellungskosten bzw. in der Höhe der Abrisskosten. Die Eingangsgrößen sind zu verifizieren.

Trotz des Objektzustandes und den damit verbundenen Kosten wird angenommen, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr dem Grundstück noch einen positiven Wert zugesteht. Die Ableitung erfolgt über das Sachwertverfahren.

	Marktwert
Sachwert:	10.777,54 €
Vergleichswert:	- 28.725,00 €
<b>Wertableitung:</b>	<b>sachorientiert</b>
Verkehrswert:	11.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	22.08.2024

Erfurt, 02.09.2024

**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

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

## 11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

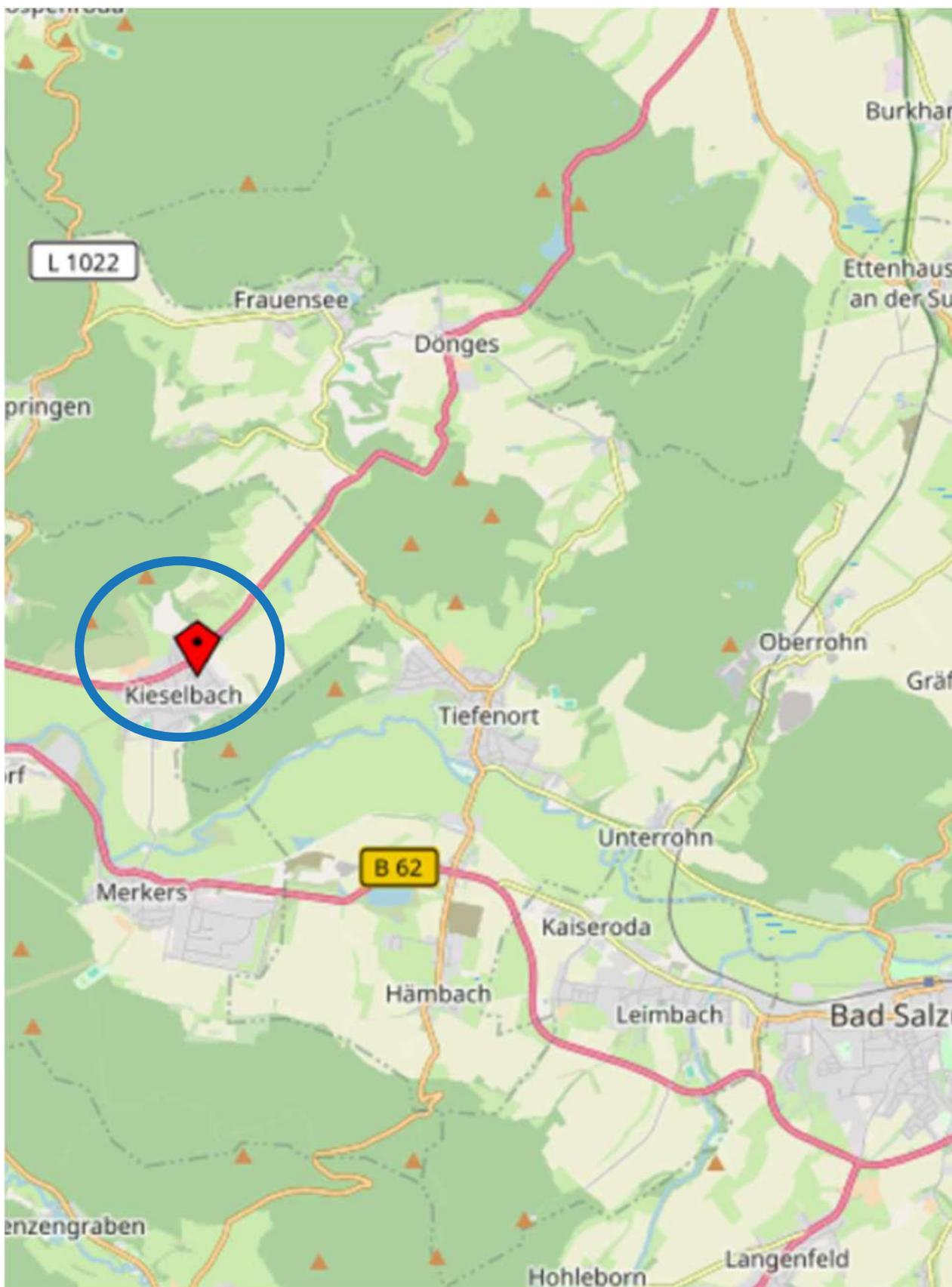
Anlage 3: Flurkartenauszug

Anlage 4: Fotos

Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass  
Theo-Neubauer-Straße 5  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach

besichtigt am: 22.08.2024  
durch: Herrn Hirschi

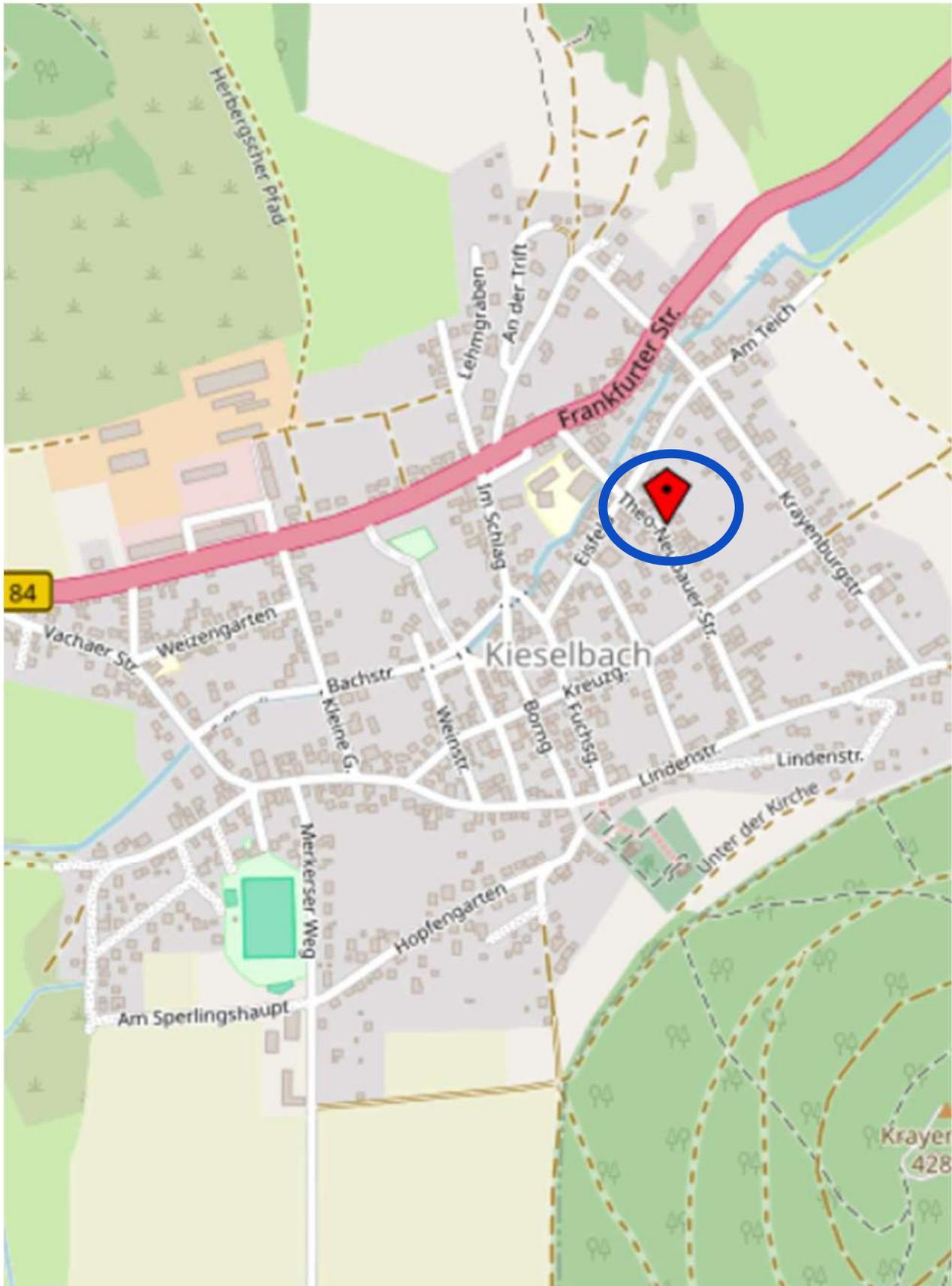
### Anlage 1: Makrolage



Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass  
Theo-Neubauer-Straße 5  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach

besichtigt am: 22.08.2024  
durch: Herrn Hirschi

Anlage 2: Mikrolage



Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass  
Theo-Neubauer-Straße 5  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach

besichtigt am: 22.08.2024  
durch: Herrn Hirschi

### Anlage 3: Auszug Bodenrichtwertinformation (nicht maßstabsgetreu)



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

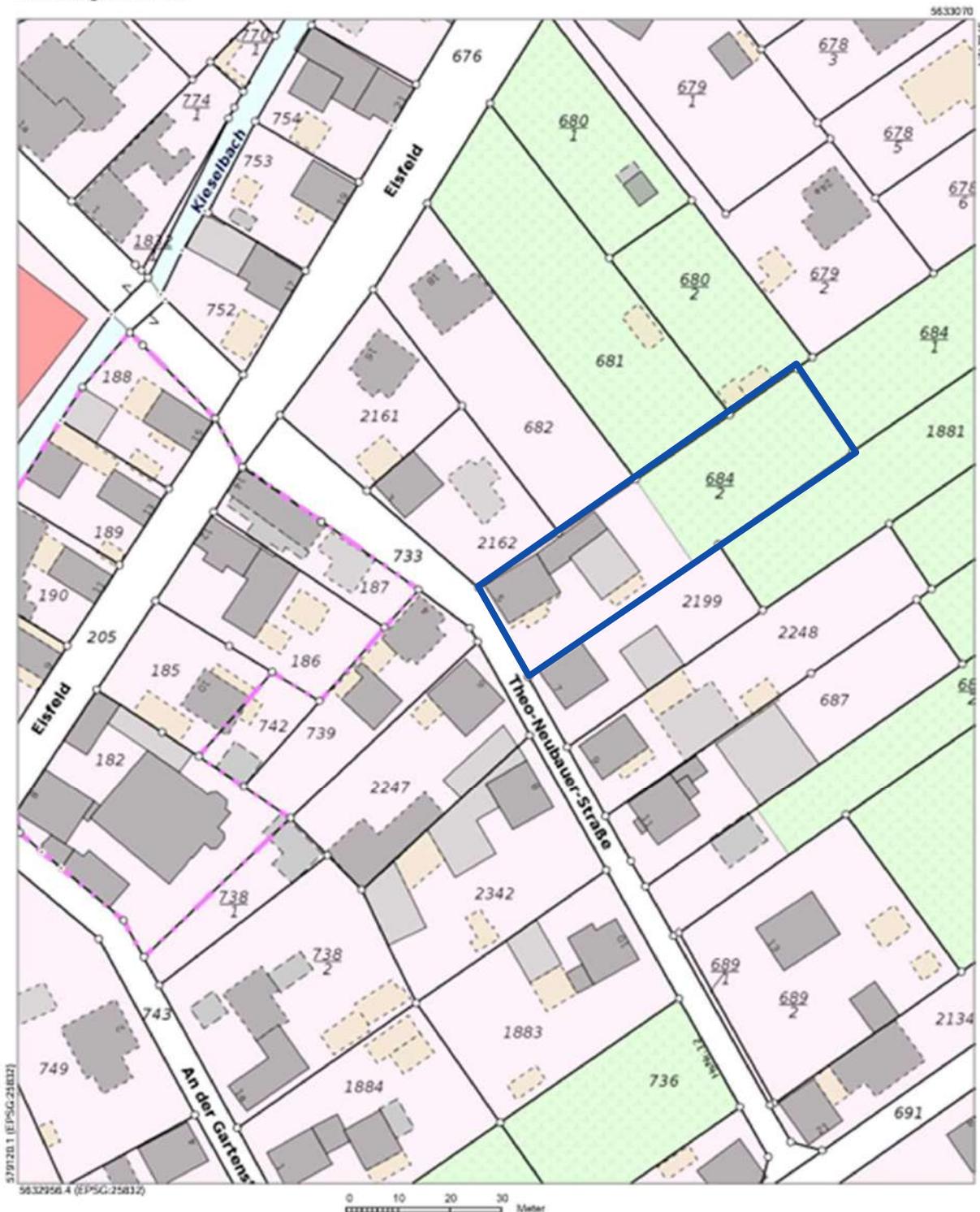
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.08.2024

Flurstück: 684 / 2  
Flur: 4  
Gemarkung: Kieselbach

Gemeinde: Krayenberggemeinde  
Kreis: Wartburgkreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die erhaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass**  
**Theo-Neubauer-Straße 5**  
**36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach**

**besichtigt am: 22.08.2024**  
**durch: Herrn Hirschi**

---

#### **Anlage 4: Fotos**



**Bild 1: Straßenansicht, exemplarisch**



**Bild 2: Außenansicht, exemplarisch**

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass**  
**Theo-Neubauer-Straße 5**  
**36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach**

---

**besichtigt am: 22.08.2024**  
**durch: Herrn Hirschi**



Bild 3: Außenansicht, exemplarisch



Bild 4: Außenansicht, exemplarisch

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass**  
**Theo-Neubauer-Straße 5**  
**36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach**

---

**besichtigt am: 22.08.2024**  
**durch: Herrn Hirschi**



Bild 5: Außenansicht, exemplarisch



Bild 6: Außenansicht, exemplarisch

Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass  
Theo-Neubauer-Straße 5  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach

besichtigt am: 22.08.2024  
durch: Herrn Hirschi

---



Bild 7: Innenansicht Keller, exemplarisch



Bild 8: Innenansicht Keller, exemplarisch

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass**  
**Theo-Neubauer-Straße 5**  
**36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach**

---

**besichtigt am: 22.08.2024**  
**durch: Herrn Hirschi**



Bild 9: Innenansicht Wohnhaus, exemplarisch



Bild 10: Innenansicht Wohnhaus, exemplarisch

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebenglass  
Theo-Neubauer-Straße 5  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach**

**besichtigt am: 22.08.2024  
durch: Herrn Hirschi**

---

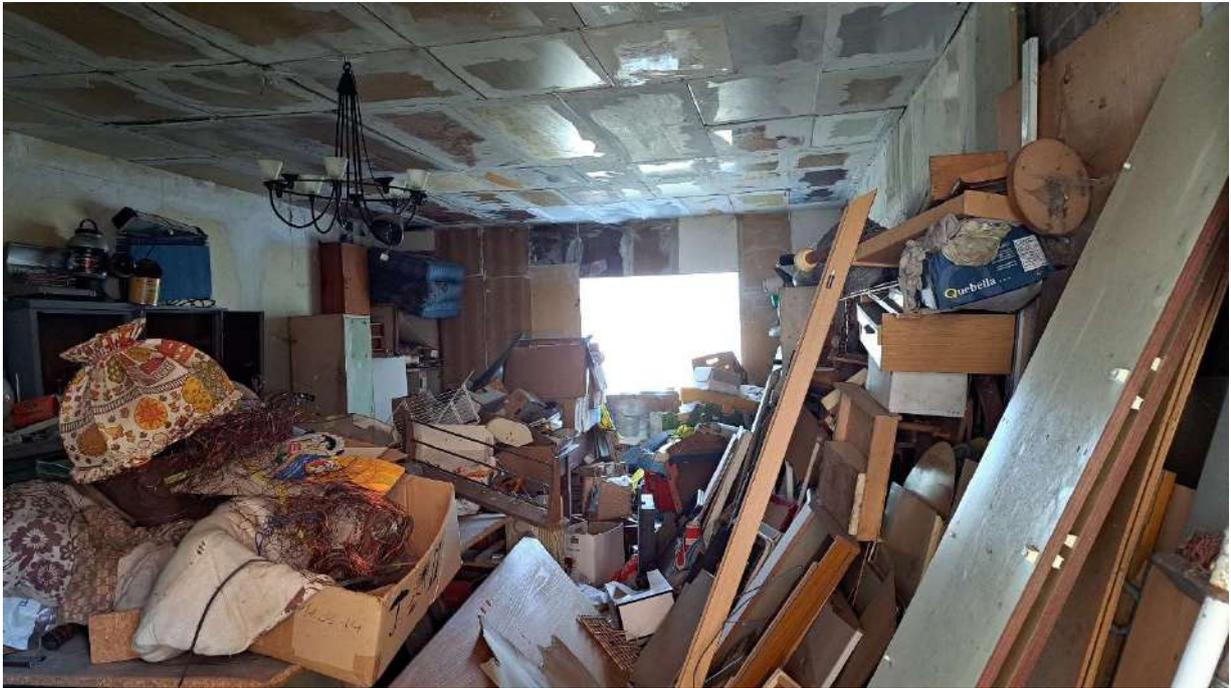


Bild 11: Innenansicht Mehrzweckgebäude, exemplarisch

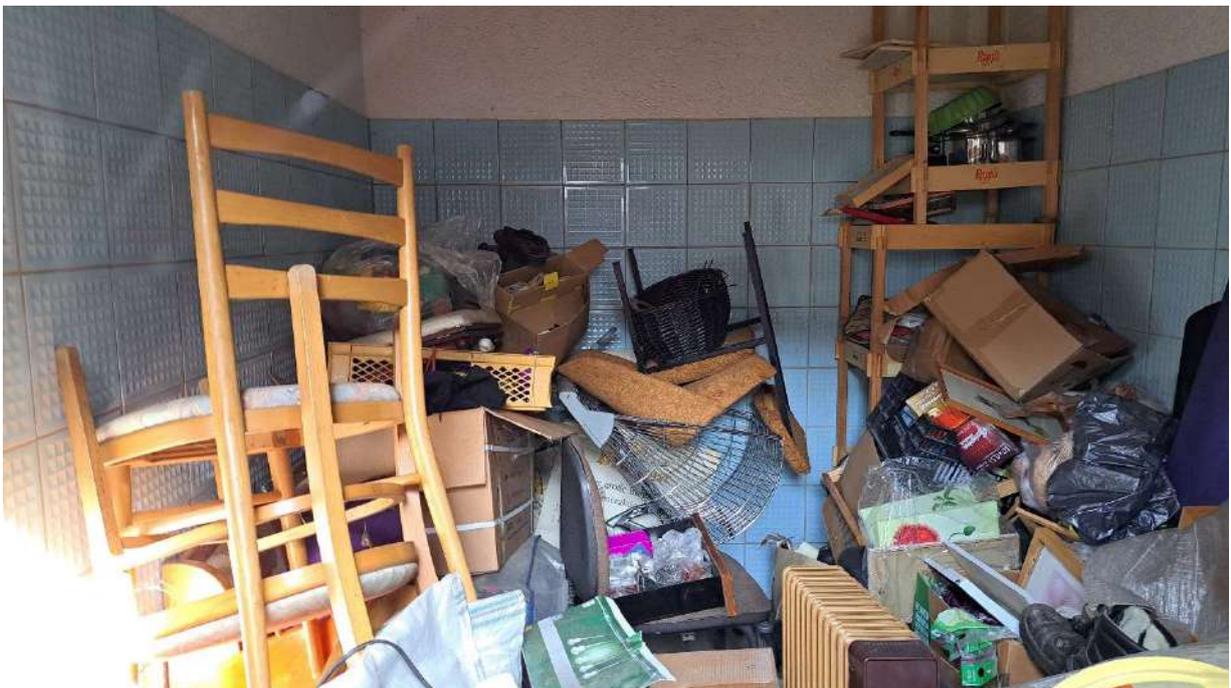


Bild 12: Innenansicht Mehrzweckgebäude, exemplarisch