

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 § 4 BauGB

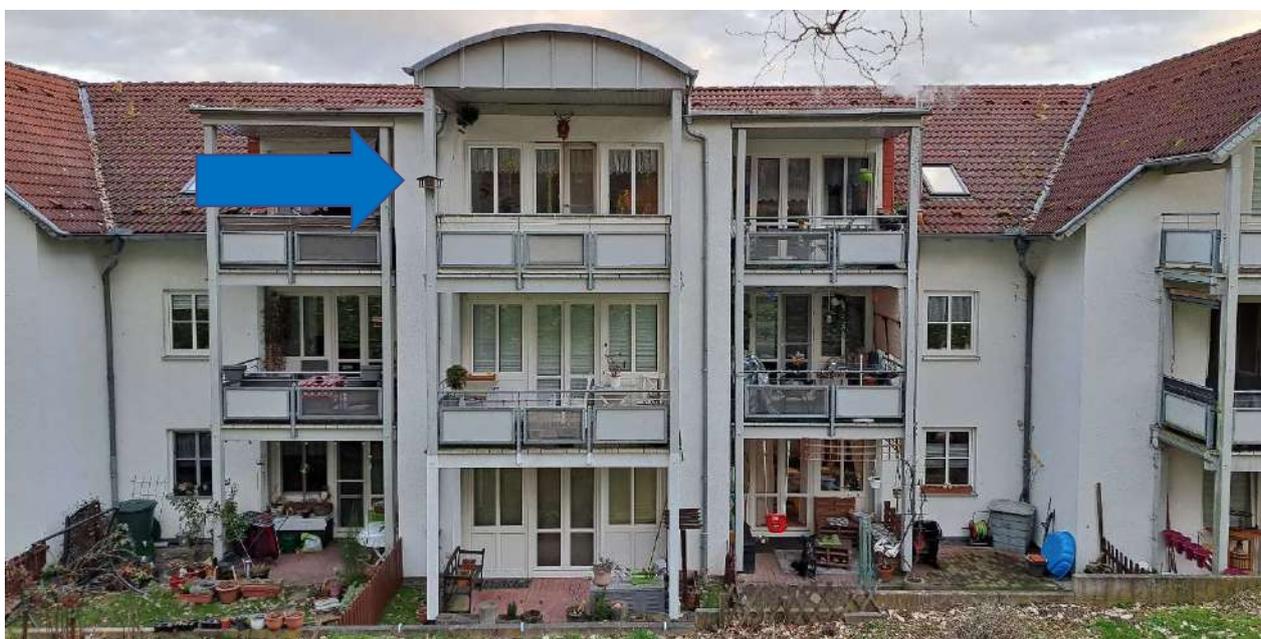
Bewertungsgegenstand sind 1.227 / 100.000 MEA an dem mit einer WEG-Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der ETW Nr. C 15 mit TG-Stpl. Nr. C 15

PLZ: 99819
Ort: Krauthausen
Straße: An der Madel 9
Bundesland: Thüringen
Auftraggeber: Amtsgericht Eisenach
Erstellt von: Stefan Hirschi
Objektbesichtigung: 07.02.2024
Besichtigungsumfang: Außen- und Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag: 07.02.2024
Qualitätsstichtag: 07.02.2024



Verkehrswert:

43.000 €



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 Makrolage	9
3.2 Mikrolage und Lagebeurteilung	9
4. Grundstück	10
4.1 Gestalt und Form	10
4.2 Erschließung, Baugrund, etc.	10
4.3 Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.4 Naturgefahren	10
4.5 Bauplanungsrecht	11
4.6 Bauordnungsrecht	11
4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
5. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
5.2 Gebäudebeschreibung	12
6. Markt-/ Konkurrenzsituation	14
6.1 Allgemeine Immobilienrisiken	14
6.2 Wartburgkreis-Allgemein	14

6.3 Investmentmarkt	14
7. Ermittlung des Verkehrswerts	16
7.1 Verfahrenswahl und Begründung	16
7.2 Bodenwertermittlung	16
7.3 Vergleichswert	17
7.4 Ertragswertermittlung	18
8. Risikobeurteilung	21
9. Verkehrswert	22
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
11. Verzeichnis der Anlagen	23

1. Objektübersicht

Objektdaten Anlass der Bewertung: Marktwert

Bewertungsobjekt: Bewertungsgegenstand sind 1.227 / 100.000 MEA an dem mit einer WEG-Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der ETW Nr. C 15 und Sondereigentum am TG-Stpl. Nr. C 15

Objektcharakteristik

Objektart:	Wohneinheit	Baujahr:	1994
Flurstücke:	422/1, 422/2 u. w.	Sanierung:	./.
Grundstücksgröße:	5.317 m ²	Mietfläche (gerundet):	40,60 m ²
Objektnutzung:	vermietet	Besichtigung am:	07.02.2024
Eigennutzungsfähig:	ja	durch:	Stefan Hirschi
Anzahl Einheiten:	1	Bewertungsstichtag:	07.02.2024
Stellplätze:	1	Qualitätsstichtag:	07.02.2024
Bodenwertanteil:	3.327,24 €		

Objektbeurteilung

Objektbeurteilung		Ergebnis Markt- u. Objektrating	
Lage:	durchschnittlich	Markt:	mäßig
Bauweise:	massiv	Standort:	durchschnittlich
Ausstattung:	durchschnittlich	Objekt:	durchschnittlich
Grundriss:	durchschnittlich	Cashflow:	durchschnittlich
Bauzustand:	durchschnittlich		
Vermietbarkeit:	durchschnittlich		
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich		
Verwertbarkeit:	durchschnittlich		

Zusammenfassung

Lage: Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Gemeinde Krauthausen (rd. 1.550 Einwohner), rd. 10 km nordwestlich von Eisenach und rd. 5 km nordöstlich von Creuzburg. Durchschnittliche Lage an der Straße An der Madel, in einem Neubaugebiet nördlich vom Dorfkern. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus (ca. 500 m Entfernung) fußläufig gewährleistet.

Bauliche Anlagen: Nach WEG-Recht geteilte Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 57 Wohnungen (Wohnungsgrößen zwischen rd. 40 m² und 74 m²), verteilt auf mehrere Gebäude. Das Objekt befindet sich im Bauteil C; An der Madel 7, 9, 11), einem MFH (KG als TG/Keller, EG, OG, ausbautes DG) mit 3 Hauseingängen. Erschließung jeweils als 3-Spanner ohne Aufzug. Der Zustand ist durchschnittlich.

Objekt: ETW mit 1 Zimmer im Dachgeschoss, ca. 40,60 m²-Wfl., durchschn. Grundrisslösung (mit Dunkelbad und Kochnische) und mit Balkon. Ausstattung und Zustand der WE sind durchschnittlich. TG-Stpl. vorhanden. Das Objekt ist vermietet. Die Ist-JNKM beträgt 2.580 € p. a., davon WE 4,31 €/m² und TG-Stpl. 40 €/Stück.

Gesamturteil: Eigennutzungsfähige, marktgängige ETW.

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

Ergebnis

Stichtag der Wertermittlung: 07.02.2024

Verkehrswert:

43.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Allgemeine Hinweise

Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug (GBA von Krauthausen; Blatt 473; ohne Abt. III) v. 23.11.2023
- Auskunft Denkmalsbuch vom 11.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.01.2024
- Auskunft Flurbereinigungsverfahren vom 29.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.03.2024
- Bestandsunterlagen (auszugsweise) vom 05.04.1994
- Mietvertrag vom 01.10.2009
- Teilungserklärung vom 21.09.1994 mit Berichtigungserklärung vom 31.08.1995
- Flächenermittlung vom 26.07.2018
- Energieausweis vom 04.07.2018 (gültig bis 03.07.2028)

Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. 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 rechts-gültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und Baumängel werden fachliche gewürdigt und, soweit abschätzbar- angemessen berücksichtigt.

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.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination im Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin - sofern plausibel - ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt.

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 Ortsbesichtigung.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und soweit sicher abschätzbar angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

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

Mehrfamilienwohnanlage: 99819 Krauthausen, An der Madel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11
Postanschrift WE: An der Madel 9

Nutzung

Das Objekt ist vermietet.

Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung Nummer C 15 mit TG-Stpl. Nummer C 15, an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebaut.

Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

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>Gebäudeteil</u>	<u>Flächen</u>	<u>Anmerkung</u>
Wohnung Nr. C 15	40,60 m ² -Wohnfläche	Kellerabteil ohne zusätzlichen Flächenansatz

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.

Grundbuchangaben (verkürzt wiedergegeben)

Auszug vom: 23.11.2023
Amtsgericht: Eisenach
Grundbuch von: Krauthausen

1.227 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
473	1	Krauthausen	5	422/1, 422/2, u.w.	5.317 m ²

verbunden mit den Sondereigentum an der sich im Bauteil C befindlichen Wohnung nebst Kellerraum Nr. C 15 sowie dem Sondereigentum an dem TG-Stpl. Nummer 15 C im Aufteilungsplan bezeichnet.

Abteilung I / Eigentümer

Nicht wertrelevant.

Abteilung II

<u>Lfd.-Nummer</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
Lfd. Nr. 1 bis 4:	gelöscht
Lfd. Nr. 5 + 6-zusammengefasst:	für beide Miteigentumsanteile ist das Insolvenzverfahren eröffnet (eingetragen 20.04.2022 bzw. 06.05.2022) Beurteilung: Angenommen wird, dass die Löschung der Eintragungen bei einem Erwerb über die Zwangsversteigerung erfolgt.
Lfd. Nr. 7:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Eisenach, AZ: 41 K 56/23; eingetragen 23.11.2023) 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

Sunshine Hausverwaltung e. K., Goethestraße 48, 99817 Eisenach.

Hausgeld / Rücklage

- das Hausgeld 2022 betrug für die WE 2.056,62 € (davon 203,04 € Zuführung Erhaltungsrücklage).
- die Höhe der gebildeten WEG-Rücklagen betragen zum 31.12.2022 rd. 116.200 €, davon anteilmäßig WE rd. 1.425,78 €.

Schornsteinfeger

Philipp Giertz, Triftweg 3 in 99819 Marksuhl.

2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Das Amtsgericht Eisenach (Abteilung Zwangsversteigerung; AZ: 41 K 56/23) beauftragte am 28.12.2023 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 07.02.2024 (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

Innen- und Außenbesichtigung am 07.02.2024 durch Herrn Stefan Hirschi (Gutachter) und Mieterin (datenschutzrechtlich anonymisiert).

3. Lage

3.1 Makrolage

Allgemeine Basisdaten

Bundesland Thüringen: 2.126.846 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2022)

Wartburgkreis: 159.539 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2022)

Arbeitslosenquote: 5,0 % (Statista, Stand 2022)

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Gemeinde Krauthausen (rd. 1.550 Einwohner), rd. 10 km nordwestlich von Eisenach und rd. 5 km nordöstlich von Creuzburg. Etwa 3 Kilometer südlich des Dorfes verläuft die Bundesautobahn A4 (Auffahrt Eisenach-West), über welche die rd. 75 km östlich gelegene Landeshauptstadt Erfurt mit dem Auto in rd. 60 min erreichbar ist.

3.2 Mikrolage und Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße An der Madel, in einem Neubaugebiet nördlich vom Dorfkern von Krauthausen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Parkplatzmöglichkeiten begrenzt vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus (ca. 500 m Entfernung) fußläufig gewährleistet. Eisenbahnanschluss besteht am Bahnhof Eisenach.

Für den Individualverkehr besteht über die Straße Neuer Weg bzw. über die Bundesstraße 7 Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt durchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlichem Image.

4. Grundstück

4.1 Gestalt und Form

Das 5.317 m²-große und vereinigte Grundstück (Flurstücke 422/1, 422/2, u.w.) ist stark unregelmäßig geschnitten, nicht zusammenhängend und mit mehreren Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größen bebaut.

4.2 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert, Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (elektrischer Strom, Gas, Wasser, Telefonanschluss, Entwässerung über Kanalanschluss).

Altlasten/Kontaminierung

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen, der Kundenangaben, der 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 der einzelnen Flurstücke sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

4.4 Naturgefahren

Die Objektadresse wurde hinsichtlich folgender vier Naturgefahren geprüft und plausibilisiert: Sturm 1, Waldbrand, Flut 2, Meeresspiegelanstieg.

Grundsätzlich können die Gefahren dabei in jeweils fünf Schweregraden (Schadensschwere) auftreten (sehr niedrig bis sehr hoch). Unverändert zur bisherigen Praxis wird zusätzlich das Objekt auf Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets anhand der Hochwassergefahrenkarten geprüft. Die Schweregrade der Hochwassergefahr wird entweder als „sehr niedrig bis mittel“ oder als „hoch“ (entspricht HQ100) angegeben. Der Schweregrad „sehr hoch“ wird nicht zusätzlich geprüft. Diese Risiken sind in der Wertfindung bereits enthalten. Nicht im Wert berücksichtigt sind die potenziellen Wiederaufbaukosten, die im Eintrittsfall der jeweiligen Naturkatastrophe, entstehen würden.

Naturgefahr	Schweregrad³
Hochw./HQ100	sehr gering - mittel
Sturm ¹	hoch
Waldbrand	mittel bis hoch
Flut ²	gering
Meeresspiegel	sehr gering

4.5 Bauplanungsrecht

Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. 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.

4.6 Bauordnungsrecht

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

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

Das Grundstück ist versorgungs- und verkehrstechnisch (nach BauGB und KAG) erschließungsbeitragsfrei. Eine Bescheinigung der Kommune über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjektes lag nicht vor. Den bereitgestellten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB oder sonstige Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze kurz- oder mittelfristig anfallen. Gemäß dem bei der Besichtigung gewonnenen Eindruck, handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsüblich ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass die Erschließungskosten und die Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet sind.

5. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Angaben des Eigentümers sowie die vorliegenden Grundrisszeichnungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

5.2 Gebäudebeschreibung

Konzeption

Nach WEG-Recht geteilte Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 57 Wohnungen (Wohnungsgrößen zwischen rd. 40 m² und 74 m²), verteilt auf mehrere Gebäude. Das Objekt befindet sich im Bauteil C; An der Madel 7, 9, 11), einem MFH (KG als TG/Keller, EG, OG, ausbautes DG) mit 3 Hauseingängen. Die Erschließung erfolgt jeweils als 3-Spanner ohne Aufzug.

Gebäudeaufteilung Bauteil C

KG:	Tiefgarage, Abstellräume, Haustechnik
EG bis DG:	Wohnungen

Grundriss

Die 1-Zimmerwohnung mit Flur, Dunkelbad (mit Dusche und WC) und Küchennische ohne Fenster, verfügt insgesamt über einen durchschnittlichen Grundriss mit Balkon. Die Belichtung ist durchschnittlich. Durch die Mieterin wurde eine Schlafzelle abgetrennt (Grundriss abweichend).

Konstruktion und Ausstattung Bauteil C

Konstruktion:	in massiver Bauweise; Gründung mit KG als TG
Mauerwerk:	Mauerwerk/ / Stahlbeton Innenwände Mauerwerk und Trockenbau
Hausanschlüsse:	es liegen alle erforderlichen Anschlüsse vor
Fassade:	verputzt und gestrichen
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	DG ausgebaut mit Gauben und Tonnendach; Holzdachstuhl und harter Eindeckung; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag
Türen:	Eingangstüre: Kunststofftüre mit Isolierverglasung; Wohnungsabschlusstüren: Holzwerkstofftüren Innentüren: Röhrenspantüren
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung

Boden:	Fußbodenaufbau unbekannt Sanitär und Küchenbereich mit Fliesen, die restlichen Flächen überwiegend mit Linoleum
Wand- und Deckenbekleidung:	Decken + Wände überwiegend mit Tapete mit Farbanstrich; Sanitär und Küchenbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Sanitär:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz; Badausstattung mit Dusche, WC und Waschbecken, Wände raumhoch gefliest; die Badausstattung ist durchschnittlich
Elektroinstallation:	fachgerechte Elektroinstallation nach den einschlägigen VDE, EVU- und DIN-Vorschriften wird angenommen.
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und Beheizung der einzelnen Räume über Plattenheizkörper.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Bauteil C liegt vor. Die Immobilien hat die Energieklasse C.

Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

Das Objekt wurde seit Erstellung laufend instandgehalten und verfügt i.M. über eine durchschnittliche, baujahrbezogene Ausstattung.

Eigennutzungsfähigkeit

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

Zustand

Das Objekt und das Sondereigentum machten zum Besichtigungszeitpunkt einen ordentlichen Gesamteindruck. Kein erkennbarer Instandhaltungsstau vorhanden.

Außenanlagen

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude 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 befestigten Zuwegungen, Treppenanlagen, trassierten Stpl. im Freien und einer Grünfläche. Das Grundstück kann befahren werden.

Das stark hangige Grundstück wurde im Bereich der Bebauung und der Stellplatzanlagen begradigt.

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 Er-schwinglichkeit von Immobilien sowie die Wirtschaftlichkeit von Immobilienprojekten. Gleichzeitig ge-winnt 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 gemein-same 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 Raumstruk-turtypen „Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage ‚westli-ches Thüringen“ (Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen) und „Wirtschaftlich weitge-hend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen.

Trotz der vielen Standortvorteile und der guten Entwicklungsvoraussetzungen ist auch die Wartburgre-gion vom demografischen Wandel stark betroffen, insbesondere der ländliche Raum. Die aktuelle Be-völkerungsprognose 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 zu-künftig 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 mo-bilen Arbeitens (Pendeldistanz verliert an Bedeutung) verändern sich die Wohnpräferenzen (mehr Flä-che, Wohneigentum, Wohnen im Grünen). Standorte in größerer Distanz zu Städten und auch ländli-che 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 ²)	von...bis	Durchschnitt
Erstbezug:	5,50 €	7,50 €	6,50 €
Wiedervermietung:	4,50 €	7,50 €	6,00 €

Kaufpreise ETW

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) wurden für die Gemarkung Krauthausen und der Objektkategorie Weiterverkauf von Wohnungseigentum (Auswertungszeitraum 16.04.2020 bis 08.05.2023; Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.03.2024) 10 geeignete Ver-kaufsfälle übermittelt. Die erzielten Kaufpreise lagen i.M. bei 921 €/m² (Spanne 502 €/m² bis 1.347 €/m²). Tiefgaragenstellplätze wurden durch den Gutachterausschuss in einer Spanne von 6.000 €/Stück bis 7.500 €/Stück separat ausgewiesen. In der Auswertung betrug die durchschnittliche Miete rd. 4,84 €/m². Das entspricht einem durchschnittlichen Vervielfältiger von rd. 15,86 (durchschnittlicher Kaufpreis / durchschnittliche Miete).

Bulwiengesa, RIWIS Online- weist die Kaufpreise für ETW im Wartburgkreis wie folgt aus:

Kaufpreise ETW 2023 (€/m ²)	von...bis	Durchschnitt
Kaufpreis ETW Erstbezug:	1.750 €	2.600 €	2.350 €
Kaufpreis ETW Wiederverkauf	650 €	1.300 €	1.000 €

Liegenschaftszinssätze für MFH

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte werden für den Wartburgkreis (inklusive Landkreis Gotha und Eisenach) folgende Kaufpreise für MFH ausgewiesen

Liegenschaftszinssatz 2023 für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz in %:	4,56	3,39	5,95
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	0,63		

Rohertragsfaktor 2023 für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor:	13,73	10,42	17,41
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	1,64		

Bulwiengesa weist für 2023 folgende Vervielfacher für MFH aus:

Der Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand liegt i.M. bei dem 13,0-fachen der JNKM (Spanne 8,0-fach bis 16,0-fach).

Allgemeiner Trend: ZINS- UND ESG-RISIKEN WERDEN EINGEPREIST, was die maximalen Nettoanfangsrenditen seit Mitte/Ende 2022 deutlich steigen lässt.

Allgemeiner 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

Eigennutzungsfähige Wohnung; Wertableitung nach dem Vergleichswert.

Für die Bewertung von eigennutzungsfähigem Wohnungseigentum empfiehlt es sich das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilienmarktgeschehen.

Üblicherweise wird in der Bewertungspraxis ein weiteres Verfahren mit aufgeführt.

Insbesondere das Ertragswertverfahren bietet sich bei Wohnungseigentum an.

Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte oder zum Zwecke der Ertragserzielung gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder vergleichbare Mieten heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich von Wohnungseigentum werden oftmals auch vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Einheit, kann demzufolge auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden.

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 ist die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten, ggf. auch auf der Basis eines Residualverfahrens.

Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Quelle:	Onlineabfrage vom 17.04.2024
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	51,00 €
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet

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:

Der für den Standort ausgewiesene Bodenrichtwert wird ohne weitere Anpassung übernommen.

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flur- stück(e)	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m ²	€
1	422/1 u.w.	Bauland (Wohnen)		5.317	51,00 €	271.167,00 €

Im Hinblick auf den Standort sowie die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert mit insgesamt 271.167,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

Die anteilige Grundstücksfläche der WE-Nr. C 15 beträgt rd. 65,24 m² (= 5.317 m² x 1.227 / 100.000 MEA). Für das Sondereigentum ergibt sich somit ein Bodenwert von rd. 3.327,24 € (65,24 m² x 51,00 €/m²).

7.3 Vergleichswert

Vergleichswertberechnung für Marktwert

Ermittlung des Vergleichswertes des WE Nr. C 15 mit Abstellraum und TG-Stpl. Nr. C 15	
vorläufiger relativer Vergleichswert:	= 921,00 €/m ²
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:	x 1,00
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert:	= 921,00 €/m ²
wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale:	x 0,95
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert:	= 875,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche:	x 40,60 m ²
vorläufiger bereinigter Vergleichswert:	= 35.525,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht TG-Stpl. Nr. C 15:	7.500,00 €
Vergleichswert:	rd. 43.025,00 €

Erläuterungen zum Vergleichswert

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswertes des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Vergleichswert für Marktwert

Bei dem Bewertungsobjekt wird für die Ableitung des Vergleichswertes ein Ausgangswert für das Wohnungseigentum von 921,00 €/m² i.H.d. Durchschnittswerts der durch den GAA übermittelten Kaufpreise angesetzt. Der Ausgangswert berücksichtigt bereits ausreichend die Qualität der Wohnlage, den durchschnittlichen Grundriss mit Balkon, den Objektzustand und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (Dachgeschoss) ausreichend.

Abweichend hiervon wird die unter Markt liegende Wohnungsmiete eingeschätzt und mit rd. 5% (Faktor 0,95) Abschlag berücksichtigt.

Für das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stpl. werden 7.500 € angesetzt.

Allgemein wird eingeschätzt, dass das Preisniveau absehbar stagnieren wird.

7.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung für Marktwert

Rohertrag (€ p.a.)						
<u>Nutzung</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Flächen</u>	<u>Soll/Ist</u>	<u>Ansatz</u>	<u>NKM p.m</u>	<u>NKM p.a.</u>
WE	1	40,60 m ²	4,31 m ²	4,31 €/m ²	175,00 €	2.100,00 €
Stpl. Garage (Wohnen)	1		40,00 €/Stück	40,00 €/Stück	40,00 €	480,00 €
			<u>Flächenanteil</u>	<u>Mietanteil</u>	<u>Ø-NKM (Mwt.)</u>	
Summen Wohnen (W)	1	40,60 m ²	100,00 %	81,40 %	4,31 €/m ²	2.100,00 €
Summen Gar./Stpl. (W)	1			18,60 %		480,00 €
Summe alles		41 m ²	100,00 %	100,00 %		
[1] Rohertrag (€ p.a.)						2.580,00 €
[2] Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)						
			<u>Ansätze</u>	<u>Jahressummen BWK (€)</u>		
a) Verwaltung	Wohnen		351,00 €	351,00 €		
p.a.	Gar/Stpl		46,00 €	46,00 €		
b) Instandhaltung	Wohnen		14,50 €	588,70 €		
	Gar/Stpl		80,00 €	80,00 €		
c) Mietausfallwagnis	Wohnen		2,00 %	51,60 €		
d) Sonst. Nicht	m ²			19,08 € (CO ² -Kostenanteil)		
uml.-fäh. Betriebskost.	€/m ² p.M.					
./ Bewirtschaftungskosten						1.136,38 €
[3] Grundstücksreinertrag (€ p.a.)						1.443,62 €
[4] Bodenertragsanteil						83,18 €
[5] Gebäudeertragsanteil						1.360,44 €
[6] Restnutzungsdauer						45 Jahre
[7] Liegenschaftszinssatz						2,50%
[8] Vervielfältiger aus 6 und 7						26,83
[9] Gebäudeertragswert						36.500,52 €
[10] Bodenwert						3.327,24 €
[11] vorläufiger Ertragswert						39.827,76 €
[12] besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale						0,00 €
[13] Ertragswert						39.827,76 €

Erläuterungen zum Ertragswert

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese 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

Die Ist-JNKM beträgt 2.580 €, davon WE 4,31 €/m² und TG-Stpl. 40 €/Stück.

Mietansatz

Zum Ansatz kommen marktübliche / nachhaltige Mieten.

Die Miete ist vergleichsweise niedrig; sie liegt unter Marktniveau. Das mögliche Mietsteigerungspotential wurde im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Die eingehende Miete wird angesetzt.

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

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 in Anlehnung an Mehrfamilienhäuser von 75 Jahren (Standardstufe 4) angegeben.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu den angenommenen Erträgen wird wie folgt eingeschätzt:

Es wird die aus Baujahr und Gesamtnutzungsdauer sich rechnerisch ergebende Restnutzungsdauer angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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).

Im vorliegenden Fall sind keine Abweichungen feststellbar.

8. Risikobeurteilung

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 durchschnittlich 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.

Die Eigennutzungsfähigkeit ist geben. Wertableitung nach dem Vergleichswert. Die Werte werden unmittelbar aus dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) abgeleitet. Diese Ableitung ist sachgerecht und im vorliegenden Fall unproblematisch, da sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei vergleichbaren Objekten überwiegend an Vergleichspreisen orientiert.

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

	Marktwert
Vergleichswert:	43.025,00 €
Ertragswert:	39.827,76 €
Wertableitung:	vergleichswertorientiert
Endwert, gerundet:	43.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024

Erfurt, 17.04.2024

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: Grundriss

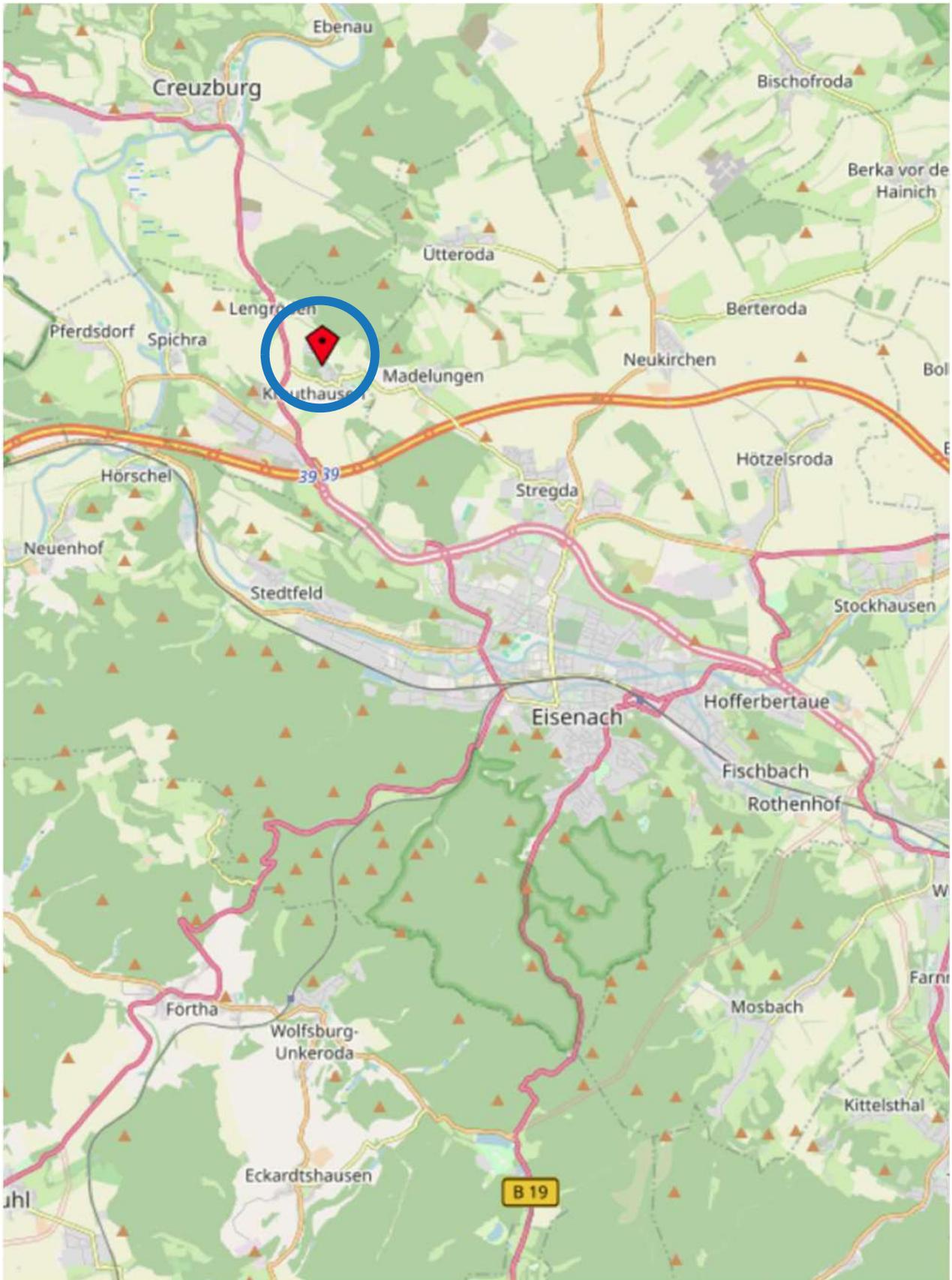
Anlage 5: Flächenberechnung

Anlage 6: Bilddokumentation

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi

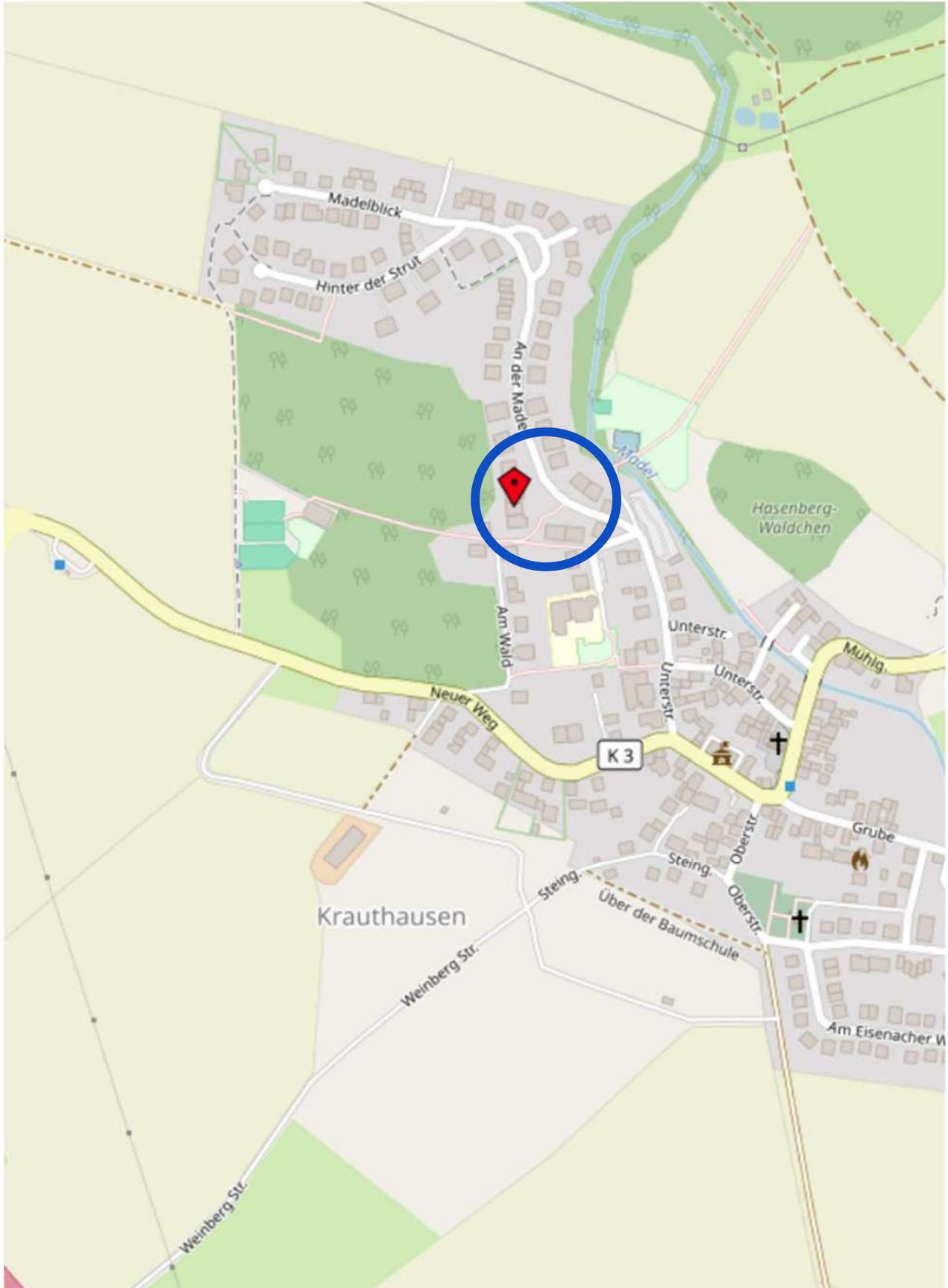
Anlage 1: Makrolage



Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi

Anlage 2: Mikrolage



Anlage 3: Auszug aus der elektronischen Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

Flurstück: 422/1
Flur: 5
Gemarkung: Krauthausen

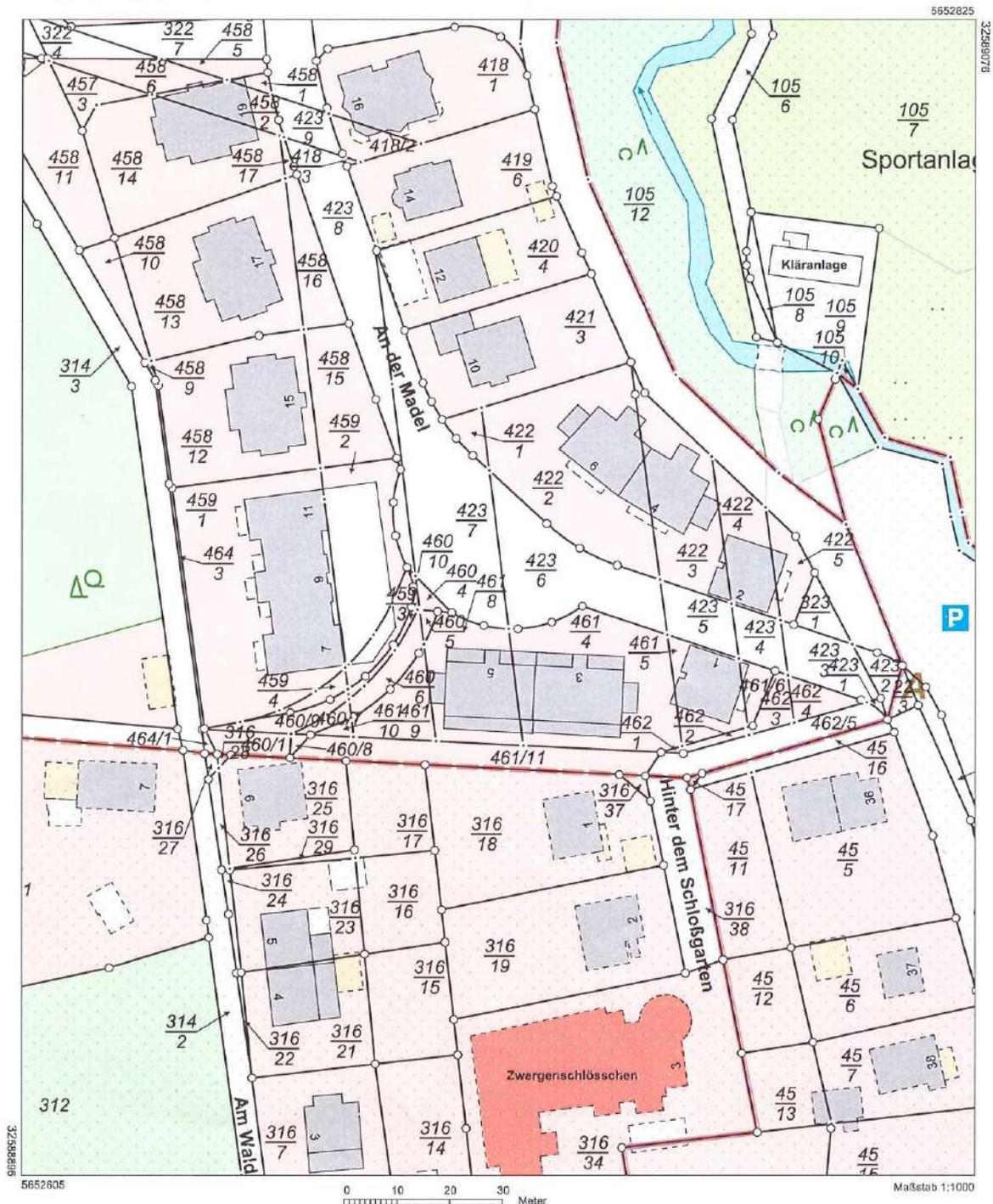
Gemeinde: Krauthausen
Kreis: Wartburgkreis

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.01.2024

sowie Flurstücke 422/2, 422/3, 422/4, 422/5, 459/1,
459/2, 461/4, 461/5, 461/6, 460/7, 461/10 u.a.

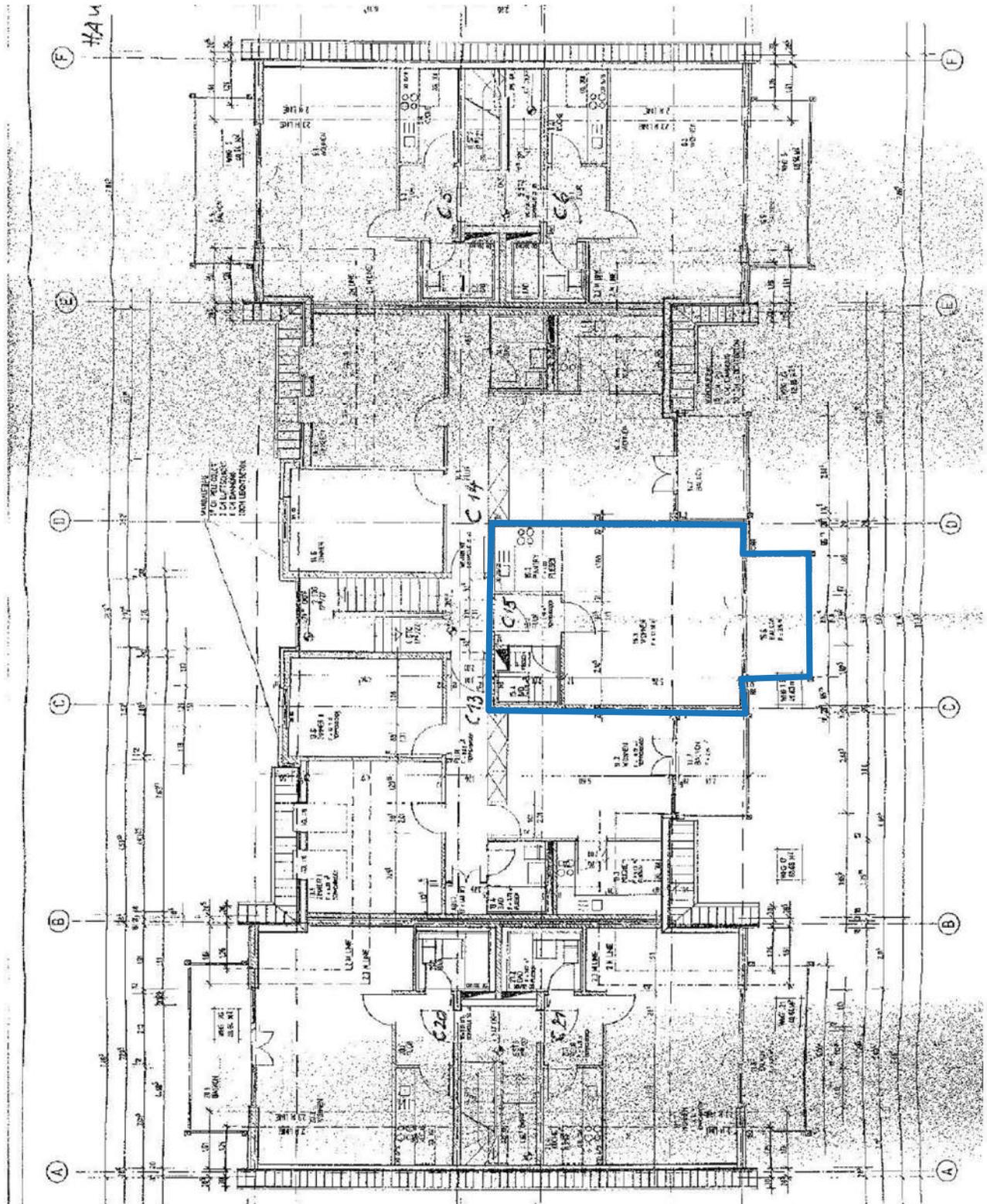


Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 15. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

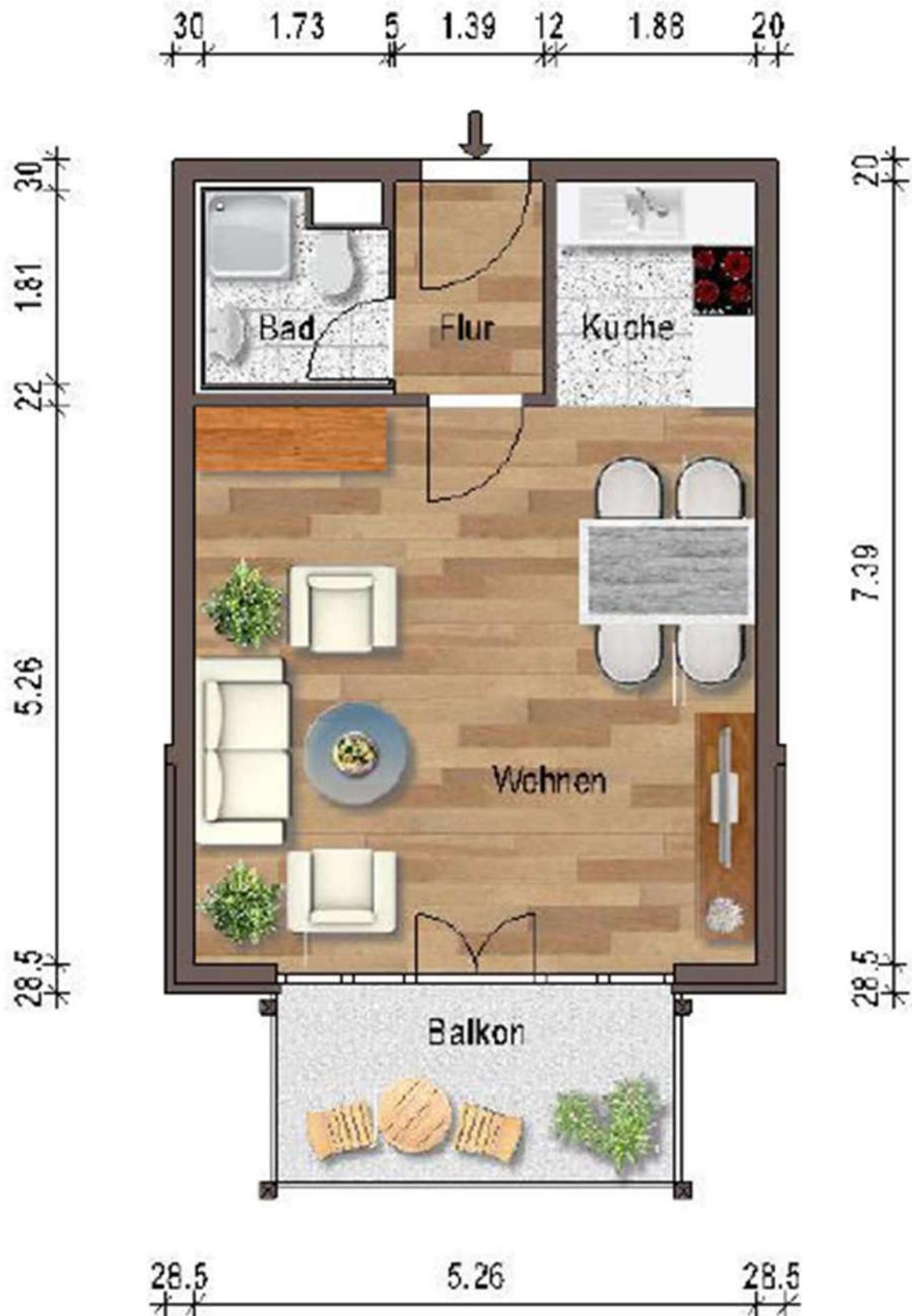
besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi

Anlage 4: Grundriss Wohnung C 15



Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi



Anlage 5: Flächenberechnung Wohnung C 15

1000hands

Datum: 26.17.2018
Ersteller: 1000hands AG

Objekt: An der Madel 9, Krauthausen

Ursprungsdatei: 6133100028-WMg.C15.dwg
Lage: 2. OG
Wohnung: WE C15

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%		Beheizt
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche							
Wohnen	27,67	27,67									
Küche	3,40	3,40									
Diele	2,52	2,52									
Bad	3,13	3,13									
Balkon	7,82	3,91			7,82	3,91					
SUMME	44,54	40,63									

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi

Anlage 6: Fotos



Bild 1: Außenansicht, exemplarisch



Bild 2: Außenansicht, exemplarisch

**Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen**

**besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi**



Bild 3: Außenansicht, exemplarisch



Bild 4: Außenansicht, exemplarisch

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi



Bild 5: Innenansicht (Treppenhaus), exemplarisch



Bild 6: Innenansicht (Tiefgarage), exemplarisch

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi



Bild 7: Innenansicht Wohnung C 15, exemplarisch

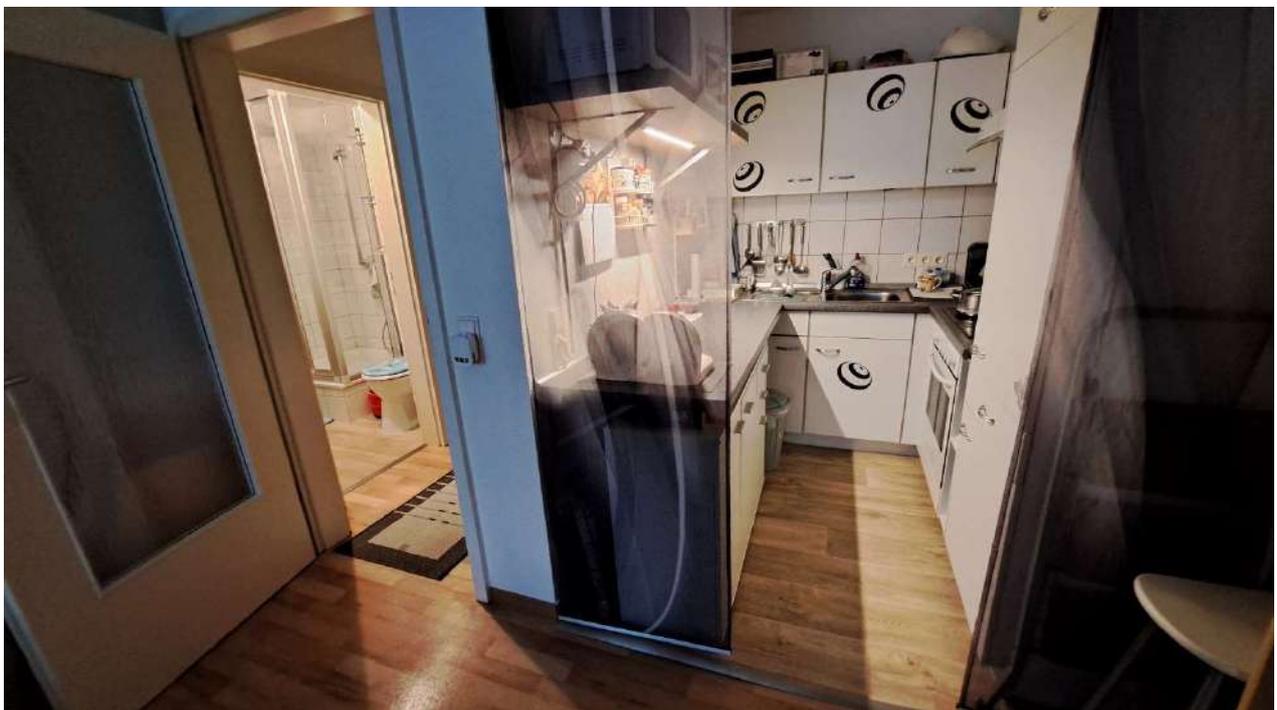


Bild 8: Innenansicht Wohnung C 15, exemplarisch

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi



Bild 9: Innenansicht Wohnung C 15, exemplarisch



Bild 10: Innenansicht TG-Stpl. C 15, exemplarisch

Objekt: ETW Nr. C 15 u. TG-Stpl. Nr. C 15
WEG-Wohnanlage An der Madel 7, 9, 11, u. w.
99819 Krauthausen

besichtigt am: 07.02.2024
durch: Herrn Hirschi



Bild 11: Innenansicht Kellerabteil zum WE C 15, exemplarisch