Gutachten



99842 Ruhla

Am Wasserfall 9

Az.: 42 K 9/24

Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 129/2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Vorbemerkungen**	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	**Wertermittlungsgrundlagen**	2
3.	**Grundstücksbeschreibung**	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus mit rückwärtigen Anbauten	9
3.5.2	Garage	12
3.5.3	Carport	12
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	13
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	13
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	14
3.7	Außenanlagen	14
3.8	Restnutzungsdauer	14
4.	**Wertermittlung**	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Bodenwert	15
4.3.1	Entwicklungszustand	15
4.3.2	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	17
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	17
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	19
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	20
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	20
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	21
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	23
5.	**Vergleichswertverfahren**	24
6.	**Verkehrswert**	27

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild mit Katasterangaben
Bodenrichtwertinformation
Bauunterlagen
Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach, Az.: 42 K 9/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99842 Ruhla, Am Wasserfall 9, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:
Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 25.06.2024 zur Ortsbesichtigung am 10.07.2024, ca. 15.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin erschien niemand vor Ort und die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein stattfinden. Den Beteiligten wurde daher mit Schreiben vom 11.07.2024 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 31.07.2024 mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen verbindlichen Besichtigungstermin abzustimmen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollte keine Besichtigung ermöglicht werden, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins vom 10.07.2024 erfolgen müsste. Eine Reaktion durch die Eigentümer erfolgte nicht. Die Bewertung erfolgt somit anhand des äußeren Anscheins vom 10.07.2024.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  BauNVO 62 vom 26.06.1962
  BauNVO 68 vom 26.11.1968
  BauNVO 77 vom 15.09.1977
  BauNVO 86 vom 30.12.1986
  BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004

- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
	Gerichtsbeschluss vom 18.06.2024
	Grundbuchauszug von Eisenach/Ruhla/Blatt 678
	IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel 2023/24
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	Bodenrichtwertinformation durch den Gutachterausschuss Landkreis Wartburgkreis zum Stichtag 01.01.2024
	Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschüsse Landkreis Gotha, Wartburgkreis
	weitere Unterlagen und Auskünfte durch: - Stadtverwaltung Ruhla vom 26.06.2024 20.02.2024 - Trink- und Abwasser Verband Eisenach-Erbstromtal vom 27.06.2024 - Landratsamt Wartburgkreis vom 02.04./04.04.2024 - Grundbuchamt Eisenach vom 26.06.2024 - Gutachterausschuss Wartburgkreis vom 14.08.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Bergstadt Ruhla befindet sich in Westthüringen zwischen Eisenach und Schmalkalden
- staatlich anerkannter Erholungsort an der Nordseite des Thüringer Waldes am Rennsteig
- zur Stadt gehören die Ortsteile Thal und Kittelsthal
- erfüllende Gemeinde für Seebach
- erlangte Bekanntheit als Industrie- und Uhrenstadt, heute touristisch geprägt u.a. durch den Park mini-a-thür (Modelle von über 100 Sehenswürdigkeiten Thüringens)
- die Stadt hat ca. 5.254 Einwohner zum 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 01.10.2024)
- Entfernungen: Eisenach ca. 17 km, Breitungen/Werra ca. 21 km, Waltershausen ca. 22 km, Bad Salzungen ca. 23 km, Gotha ca. 34 km
- Anbindung an die Bundesstraße 88 ca. 7 km entfernt, an die Bundesstraße 19 ca. 9 km
- Anschlussstelle Sättelstädt der Bundesautobahn 4 ca. 20 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Randbereich von Ruhla, im Talbereich
- Straße verläuft auf tieferem Niveau mittelbar parallel zur Durchgangsstraße zwischen Thal und Ruhla
- ruhige Anliegerstraße, einseitig mit freistehenden Einfamilienhäusern älterer Baujahre (Anfang des 20. Jh.) bebaut, nordwestlich hinter der Straße befindet sich ein Bachlauf sowie eine Böschung mit angrenzender Durchgangsstraße
- hinter dem Gartenbereich befinden sich oberhalb des Hanges diverse Mehrfamilienhäuser mit Baujahren aus den 50er/70er Jahren des 20. Jh.

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 400 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 1,9 km entfernt in Ruhla zur Verfügung
- in Ruhla können zwei Kindertagestätten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Ruhla gesichert

- Topographie
nordwestlicher Bereich leicht ansteigend, hinter der Bebauung deutlich ansteigendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung
schmale Anliegerstraße, einseitiger Fußweg

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus mit Nebengelass, straßenseitig aufstehender Carport

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Ruhla
Grundbuchband Blatt 678

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	9	1250	Am Wasserfall 9		485

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Wohn- und Mitbenutzungsrecht (ist erloschen, der Berechtigte ist verstorben)
Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 18.06.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadtverwaltung Ruhla vom 26.06.2024, wurden folgende Aussagen angegeben:

- lt. Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt, lt. Klarstellungs- und Abrundungssatzung befindet sich das Grundstück im Innenbereich
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor
- das Grundstück befindet sich weder im Bereich eines Sanierungsgebietes, Erhaltungssatzungsgebietes, noch ist das Grundstück von einem Planfeststellungsbeschluss betroffen, sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor
- das Grundstück befindet sich im Naturpark Thüringer Wald
- das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen
- mittel- bis langfristig sind im Bereich des Grundstückes keine tangierenden Baumaßnahmen geplant

Entsprechend schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Meiningen vom 02.04.2024, ist das Grundstück nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle Bauunterlagen lagen bei den Bauarchiven nicht vor. Entsprechend den historischen Bauakten wurde das Gebäude ursprünglich ca. 1895 errichtet. Im Jahr 1937 wurde der Anbau eines Zimmers im rückwärtigen Anbau auf den ehemaligen Stall genehmigt.

Im vorderen Bereich des Grundstückes befindet sich ein großer Holzdoppelcarport. Dafür liegt keine Baugenehmigung vor. Bezogen auf die aktuelle Bauordnung Thüringen, ist dieser Carport als baugenehmigungsfrei zu beurteilen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes, die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Information des Landratsamtes Wartburgkreises vom 02.04.2024 nicht.

Das Gebäude ist nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Wartburgkreises vom 04.04.2024 nicht im Denkmalbuch eingetragen.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen, dabei sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation
Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Durch den Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal wurde am 27.06.2024 mitgeteilt, dass das Grundstück an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist und der erhobene Entwässerungsbeitrag veranlagt und die Forderung ausgeglichen wurde.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.
Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall
Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich und aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht.

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt vermutlich nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard erfolgten daher nach dem äußeren Anschein sowie auch anhand von Annahmen und Vermutungen.

Das Grundstück ist dabei offensichtlich wie folgt bebaut:

- freistehendes kleines Einfamilienhaus mit rückwärtigen Anbauten
- Garage
- Holzcarport



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenansicht

3.5.1 Wohnhaus mit rückwärtigen Anbauten

- Baujahr:	ca. 1895, 1937
- Sanierung:	vermutlich ca. 2016 bis ca. 2017 teilweise saniert und ggf. Anfang bis Mitte der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale:	Keller lt. Bauunterlagen vermutlich Mauerwerk/Bruchsteinmauerwerk, Außenwände lt. Bauunterlagen Fachwerkbauweise, rückwärtiger Anbau tlw. Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, vermutlich nicht unterkellert, lt. Luftbild ggf. im Bereich der rückwärtigen Anbauten Wintergarten
- Geschossigkeit:	Vorderhaus: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss Anbau: eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade:	straßenseitig offensichtlich kleinteilige Eternitschindeln, Altbestand, giebelseitig tlw. neuere Eternitschindeln, Natursteinsockel
- Decken:	KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen:	KG vermutlich massiv, EG bis DG Holztreppe, vermutlich saniert und mit einem Treppenlift ausgestattet, Außentreppe mit abgerundetem Edelstahlgeländer für Treppenlift
- Hausflur:	seitlicher Hauseingang PVC-Hauseingangstür, große Überdachung in Alu-/Glaskonstruktion
- Dach:	Vorderhaus: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, vermutlich gedämmt, Ortgangbretter tlw. schadhaft rückwärtiger Anbau: Holzkonstruktion, Pultdächer, vermutlich Bitumenbahnen, ggf. Ziegeleindeckung

- KG:

Raumaufteilung: nicht besichtigt, offensichtlich Kellerräume

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Estrich
Wände/Decken:	vermutlich verputzt, Decke vermutlich Kappgewölbe, lt. historischen Bauunterlagen Deckenhöhe ca. 1,80 m
Fenster:	vermutlich Holz
E-Installation:	vermutlich über Putz

- EG/DG:

Raumaufteilung:	vermutlich Erdgeschoss mit:	Flur, Küche, drei Zimmer, Bad
	vermutlich Dachgeschoss mit:	Flur, vermutlich drei Zimmer, Anbau mit Holzbalkon

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Belag, tlw. gefliest
Wände:	vermutlich verputzt, tapeziert, vermutlich Fliesenspiegel in Küche
Decken:	vermutlich verputzt, tapeziert, Deckenhöhe Erdgeschoss lt. Bauunterlagen ca. 2,40 m, Dachgeschoss ca. 2,25 m
Türen:	Hauseingangstür PVC, offensichtlich nach 2016 erneuert
Fenster:	PVC, Rollläden, vermutlich elektrisch, Dachgeschoss tlw. liegende Dachflächenfenster, Dachgeschoss offensichtlich nur ein Fenster mit Rollladen
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	vermutlich erneuert
Sanitär:	vermutlich Bad mit: Wanne oder/und Dusche, WC, Waschtisch, vermutlich Boden und tlw. Wände gefliest, vermutlich 2016/2017 saniert und nach Angaben eines Nachbarn behindertengerecht ausgebaut
Heizung:	vermutlich Plattenheizkörper, Zentralheizung nach Angaben Nachbarn Ölheizung, Heizungsanlage vermutlich im Keller
Balkon:	relativ großer Holzbalkon, Holzgeländer, keine Baugenehmigung, Statik nicht bekannt

- Gesamtzustand: vermutlich überwiegend gut bis normal



seitlicher, überdachter Hauseingang, rückwärtige Garage



Sockelbereich Wohnhaus mit Ölstutzen für Heizung

3.5.2 Garage

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich 60er/70er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung:	vermutlich nur geringfügig
- Konstruktionsmerkmale:	vermutlich Mischmauerwerk, nicht unterkellert, aufgrund der Anordnung der Außentreppe vom Wohnhaus und der Überdachung keine Zufahrt in die Garage möglich
- Geschossigkeit:	eingeschossig
- Fassade:	verputzt
- Tor:	Holztor, Altbestand
- E-Installation:	vermutlich über Putz, Altbestand
- Dach:	Holzkonstruktion, Pultdach, vermutlich Bitumenbahnen
Gesamtzustand:	vermutlich mäßig

3.5.3 Carport

- Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich erst in den letzten Jahren neu errichtet
- Konstruktionsmerkmale:	Holzkonstruktion
- Dach:	Flachdach, Eindeckung Well-PVC



Carport



Carport

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden historischen Bauunterlagen. Da eine Besichtigung nicht möglich war, können diese Angaben ggf. von dem tatsächlichen Ausbau abweichen.
Entsprechend dem Luftbild ist ggf. der rückwärtige Anbau im Dachgeschossbereich als Wintergarten aus/umgebaut.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:								
ca. 7,90 m	x	ca. 6,90 m	=	54,51 m²	x	3	=	163,53 m²
ca. 0,50 m	x	ca. 4,00 m	=	2,00 m²	x	3	=	6,00 m²
Anbau								
ca. 4,50 m	x	ca. 4,00 m	=	18,00 m²	x	2	=	36,00 m²
				gesamt:			=	205,53 m²
Balkon:								
ca. 2,00 m	x	ca. 2,50 m	=	5,00 m²	x	1	=	5,00 m²
Garage								
ca. 5,00 m	x	ca. 3,00 m	=	15,00 m²	x	1	=	15,00 m²
Carport								
ca. 5,00 m	x	ca. 7,00 m	=	35,00 m²	x	1	=	35,00 m²

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann nur eine grob überschlägliche Angabe zu der möglichen Wohnfläche erfolgen. Es muss daher auf die historischen Bauunterlagen Bezug genommen werden.

Danach sind im Erdgeschoss ca. 55 m² (es wird davon ausgegangen, dass sich im Anbau im Erdgeschoss das ausgebaute Bad befindet) und im Dachgeschoss ca. 60 m² als Wohnraum gegeben sein könnte.

Die Wohnfläche wird somit mit ca. 115 m² angenommen.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
Einfriedung:	straßenseitig tlw. Einzäunung durch Metallzaun auf Natursteinsockel, breiter Einfahrtsbereich ohne Tor
Freifläche:	straßenseitig im Einfahrtsbereich, vor und im Carport Betonverbundpflaster, offensichtlich tlw. erneuert

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der offensichtlichen Sanierung nach 1990 und ca. 2016, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für das Wohnhaus mit Anbau von 30 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Für die rückwärtige Garage wird noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren eingeschätzt.

Die rückwärtigen ehemaligen Stallanbauten sowie der Holzbalkon werden in einem pauschalen Ansatz bei der Sachwertberechnung mit berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:
- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstücks und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im kleinstädtischen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Wartburgkreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	630119
Bodenrichtwert:	16,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	25 m
Grundstücksgröße:	400 m²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 13 m
Tiefe:	ca. 37 m
Geländeprofil:	vorderer Bereich leicht ansteigend, hinterer Bereich steileres, ansteigendes Gelände

Unter Berücksichtigung der Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes, erfolgen zunächst keine Zu- oder Abschläge.

485 m²	x	16,00 €/m²	=	7.760,00 €

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen 1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
Außenwände	1,00					0,23	0,23	150,65
Dächer		0,25	0,75			0,15	0,41	121,13
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	91,85
Innenwände	1,00					0,11	0,11	72,05
Deckenkonstr./Treppen	0,50		0,50			0,11	0,22	81,95
Fußböden			1,00			0,07	0,21	58,45
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		0,07	0,25	64,40
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	50,10
Summe						1,00	2,21	765,73
Typ bewertenden Gebäudes Typ 1.01 (eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00			

Garage Typ 14.1 Standardstufe 3: modifizierter Ansatz: 220,00 €/m²

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Wartburgkreises sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand II/2024/2021) = 100 1,315

Durchschnitt 2010/2021: 1,39

Baukostenindex: 1,315 x 1,39 = 1,828

766,00 €/m² x 1,828 = rd. 1.400,00 €/m²
220,00 €/m² x 1,828 = rd. 402,00 €/m²

Für den Carport, die rückwärtigen ehemaligen Stallanbauten sowie für den Balkonanbau wird ein Zeitwert von 10.000,00 € berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m²	NHK €/m²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	205,53	1.400,00	287.742,00 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-164.415,78 €
Gebäudesachwert			123.326,22 €
Garage	15,00	402,00	6.030,00 €
Alterswertminderungsfaktor	60,00 %		-3.618,00 €
Gebäudesachwert			2.412,00 €
Zeitwert Carport, rückwärtiges ehemaliger Stallanbau, Balkon			10.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		135.738,22 €
Außenanlagen die Außenanlagen werden nicht berücksichtigt, da der Gutachterausschu diese bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls nicht berücksichtigt hat	0,00 %	0,00 €
Wert der baulichen Anlagen		135.738,22 €
Bodenwert		7.760,00 €
		143.498,22 €
vorläufiger Sachwert	**rd.**	**143.000,00 €**

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind überwiegend als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung für den Wartburgkreis weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk, Stichtag September 2024 5,4 %

- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex ca. 90,3 % je Einwohner (Stichtag 2024)

- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):

- Entwicklung (2021 von 159.520 Einw.) bis 2042 - 13,1 %

- Altersstruktur:
  Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 27,2 % ≙ 43.460 Einwohner

  Prognose im Jahr 2042: ca. 33,0 % ≙ 45.690 Einwohner

- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 20,5 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Wartburgkreis wie folgt eingestuft:

- Platz 345 von 400 Städten und Landkreisen
- wird als Landkreis mit leichten Zukunftsrisiken auswiesen
- die Indikatoren Wohlstand & Soziale Lage bzw. Stärke erhielten mit den Rängen 181 bzw. 284 die besten Platzierungen
- die übrigen Indikatoren befinden sich bereits im hinteren Drittel der Platzierungen

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Landkreise Gotha und Wartburgkreis haben aktuell 2024 Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Danach wurde bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und einem vorläufigen Sachwert von 140.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 0,94 angegeben.

Die Einflussfaktoren für diese Stichprobe weisen dabei folgende Durchschnittswerte auf:

Bodenrichtwert:	46,00 €/m²
Baujahr:	1955
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Grundstücksgröße:	739 m²
Wohnfläche:	154 m²
Zeitraum der Untersuchung:	1/2022 bis 12/2023

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Neubauten von Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 2/2024, nahmen die Preise für Wohnimmobilien deutschlandweit gegenüber dem Stand Q3/2022 um rd. 7,00 % ab.

Diese Angaben beziehen sich aber überwiegend auf Immobilien in Ballungszentren. In den ländlichen Bereichen weisen die Preisrückgänge einen tlw. höheren Abschlag (bei einem deutlich niedrigen Ausgangsniveau) aus.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, deutlich angestiegene gewerbliche Insolvenzen). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, der in der Stichprobe des Gutachterausschusses deutlich höheren Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Bodenrichtwertniveau (und daher bessere Lagefaktoren), wird ein Abschlag von 15 % für angemessen erachtet.

143.000,00 €	x	0,85	=	rd.	122.000,00 €

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Für einen potenziellen Käufer bestehen daher nicht unerhebliche Risiken über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes und die Qualität der Ausstattung sowie notwendige rückständige Instandsetzungen.

Ein Abschlag von 15 % bezogen auf den marktangepassten Sachwert wird daher als angemessen erachtet.

122.000,00 €	x	15 %	=	rd.	18.000,00 €

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Da das Gebäude nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden konnte, können keine rückständigen Instandsetzungen angesetzt werden.

Die möglichen rückständigen Instandsetzungen wurden pauschal in dem Abschlag bezogen auf die fehlende Besichtigung indirekt mit berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		122.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung:	-	18.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		104.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, au Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Wartburgkreis wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Einfamilienhausgrundstücke, vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1850 bis 1920
  teilsanierte Objekte
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Wartburgkreis konnte neun mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese neun Datensätze werden nachfolgend aufgeführt und in Bezug auf die wesentlichen Einflussfaktoren (Bodenrichtwertniveau, die Grundstücksgröße, Wohnfläche und Standardstufe) an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Dabei besteht die Besonderheit, dass der Gutachterausschuss fiktive Sanierungskosten auf die tatsächlichen Kaufpreise „hinzurechnet", die teilweise 50 % bis 100 % des tatsächlichen Kaufpreises betragen. Aus diesen fiktiven Kaufpreisen berechnete der Gutachterausschuss dann eine fiktive Standardstufe. Diese nicht realisierten Kaufpreise wurden dann in die Auswertung zur Kaufpreisanalyse übernommen.

Für die tatsächlich gezahlten Kaufpreise liegen dabei nur von vier Datensätzen die tatsächliche Standardstufe vor, so dass für die übrigen Datensätze keine sachlich begründete Anpassung an das Bewertungsobjekt vorgenommen werden kann. Somit ist die nachfolgende Auswertung nur sehr eingeschränkt aussagefähig.

Bezogen auf die Angaben in Bezug auf die angepasste Höhe der tatsächlichen Kaufpreise, zeigt sich aber in dieser Region ein entsprechendes Kaufpreisniveau für derartige Grundstücksarten, die im Wesentlichen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Somit stützen diese Angaben der Vergleichswerte indirekt den eingeschätzten marktangepassten Sachwert.

Auszug aus der Kaufpreissammlung

lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe (tatsächlich)	Besonderheiten u.a.Keller	Kaufpreis tatsächlich	Kaufpreis gesamt und durch GAA angepasst
1	Ruhla	2020	12	1900	150,00	378	3,00	unterkellert, Nebengeb.	77.000,00 €	142.000,00 €
2	Möhra	2022	30	1900	135,00	804	2,8 (1,60)	tlw. unterkellert, Garage	80.000,00 €	150.000,00 €
3	Melmers	2022	32	1912	100,00	705	2,4 (2,40)	unterkellert, Scheune	110.000,00 €	140.000,00 €
4	Dankmarshausen	2022	18	1920	135,00	988	3,00 (2,10)	unerkellert, Scheune	100.000,00 €	156.000,00 €
5	Ruhla	2022	15	1924	140,00	696	1,6 (1,60)	unterkellert	80.000,00 €	85.000,00 €
6	Etterwinden	2022	29	1850	110,00	910	2,70	unterkellert, Garage/Sch.	70.000,00 €	120.000,00 €
7	Creuzburg	2022	28	1920	115,00	609	3,00	unterkellert, Garage/Sch.	110.000,00 €	180.000,00 €
8	Oechsen	2023	24	1899	125,00	418	2,80	unterkellert, Scheune	60.000,00 €	98.000,00 €
9	Völkershausen	2024	27	1920	102,00	853	2,20	unterkellert, Mehrfachgar.	80.000,00 €	120.000,00 €
	ungewogenes arithmetisches Mittel								85.222,22 €	132.333,33 €

Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Wohnfläche in m²	Grundstücks größe	Standard Stufe tatsächlich	Standard stufe vom GAA	Baujahr Gebäude	Nebengebäude	angepasster tatsächlicher Kaufpreis gesamt	angepasster Kaufpreis, gesamt durch GAA
1	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	72.418,50 €	126.873,45 €
2	0,85	0,85	0,95	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	76.874,00 €	102.956,25 €
3	0,85	0,85	1,05	1,00	1,15	1,20	1,00	1,00	95.966,06 €	127.449,00 €
4	1,00	0,85	0,95	1,00	1,20	0,95	1,00	1,00	96.900,00 €	119.671,50 €
5	1,00	0,85	0,95	1,00	1,50	1,50	1,00	1,10	106.590,00 €	113.251,88 €
6	0,85	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	50.575,00 €	73.695,00 €
7	0,85	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	79.475,00 €	123.547,50 €
8	0,95	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	59.565,00 €	97.289,50 €
9	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,30	1,00	1,00	75.600,00 €	147.420,00 €
	ungewogenes arithmetisches Mittel								79.329,28 €	114.683,79 €

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in Ruhla, Am Wasserfall 9 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, nach dem äußeren Anschein, mit:

104.000,00 €

Anmerkung:
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider

Erfurt, 02.10.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





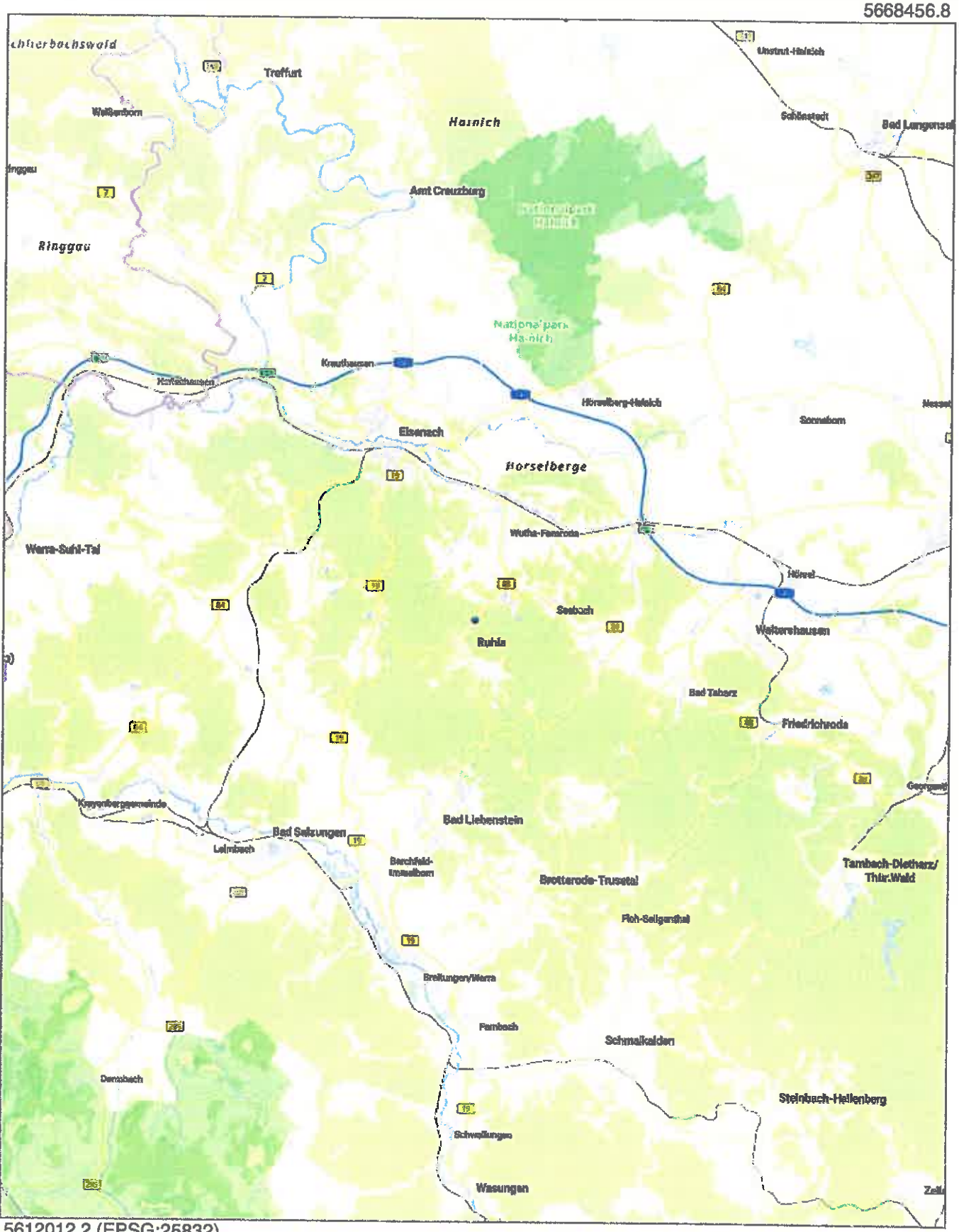
GDI-Th
Thüringen

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 250000 | 01.10.2024

Mein Titel

5668456.8



574409.3 (EPSG:25832)

5612012.2 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

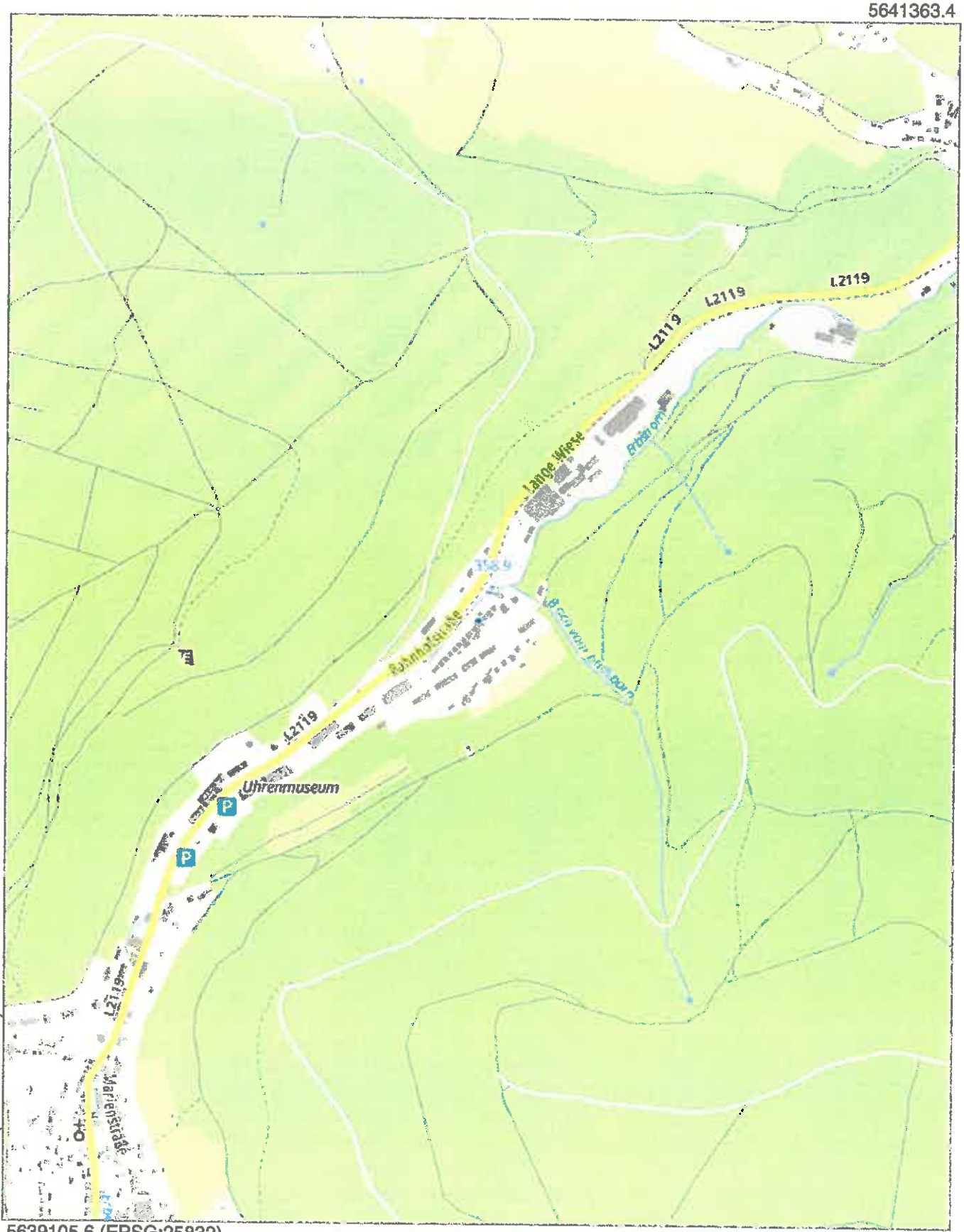
GDI-Th
Thüringen

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 10000 | 25.06.2024

Mein Titel

5641363.4



595745.4 (EPSG:25832)

5639105.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

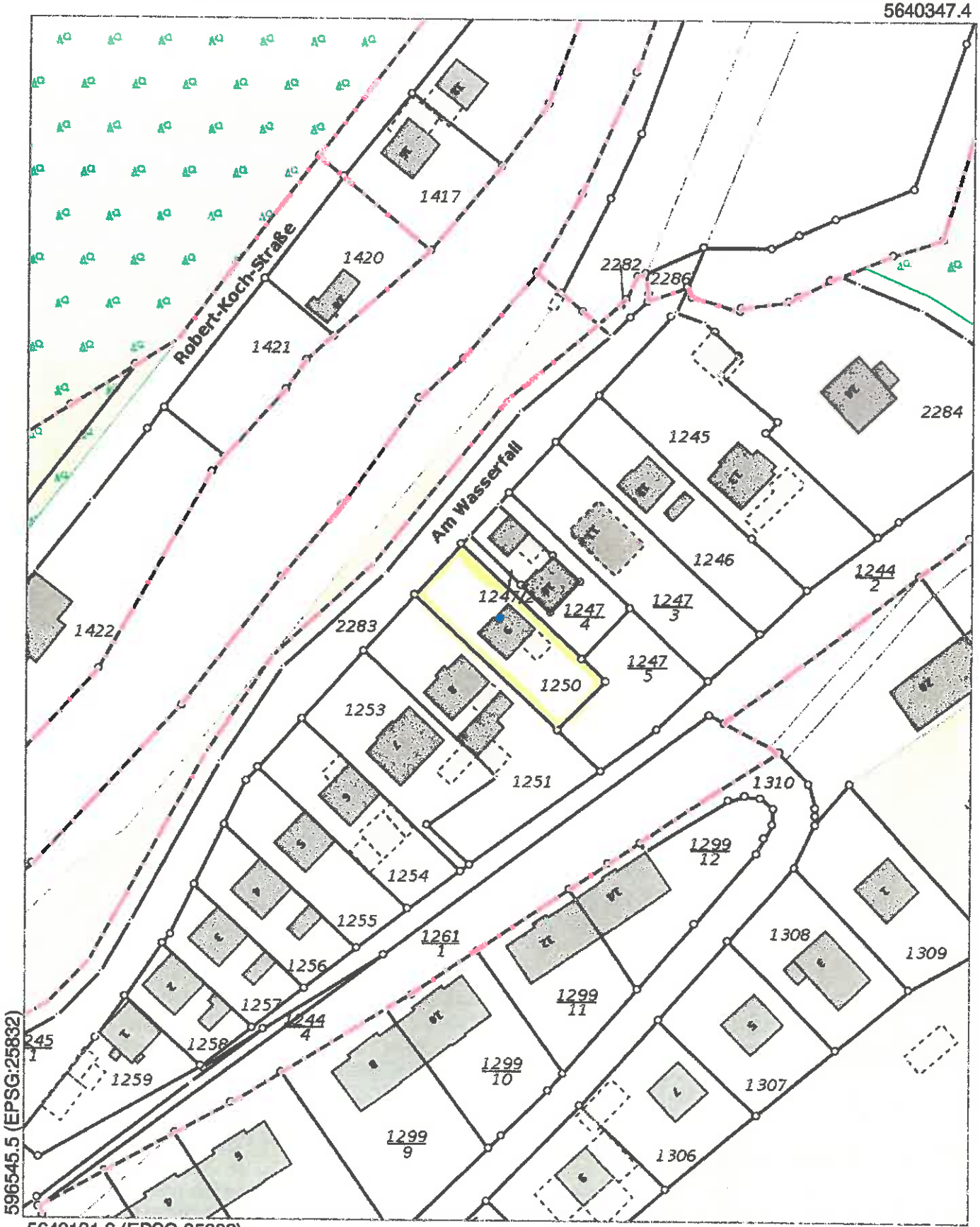
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

GDI-Th Thüringen

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 25.06.2024

Mein Titel

5640347.4



596545.5 (EPSG:25832)

5640121.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

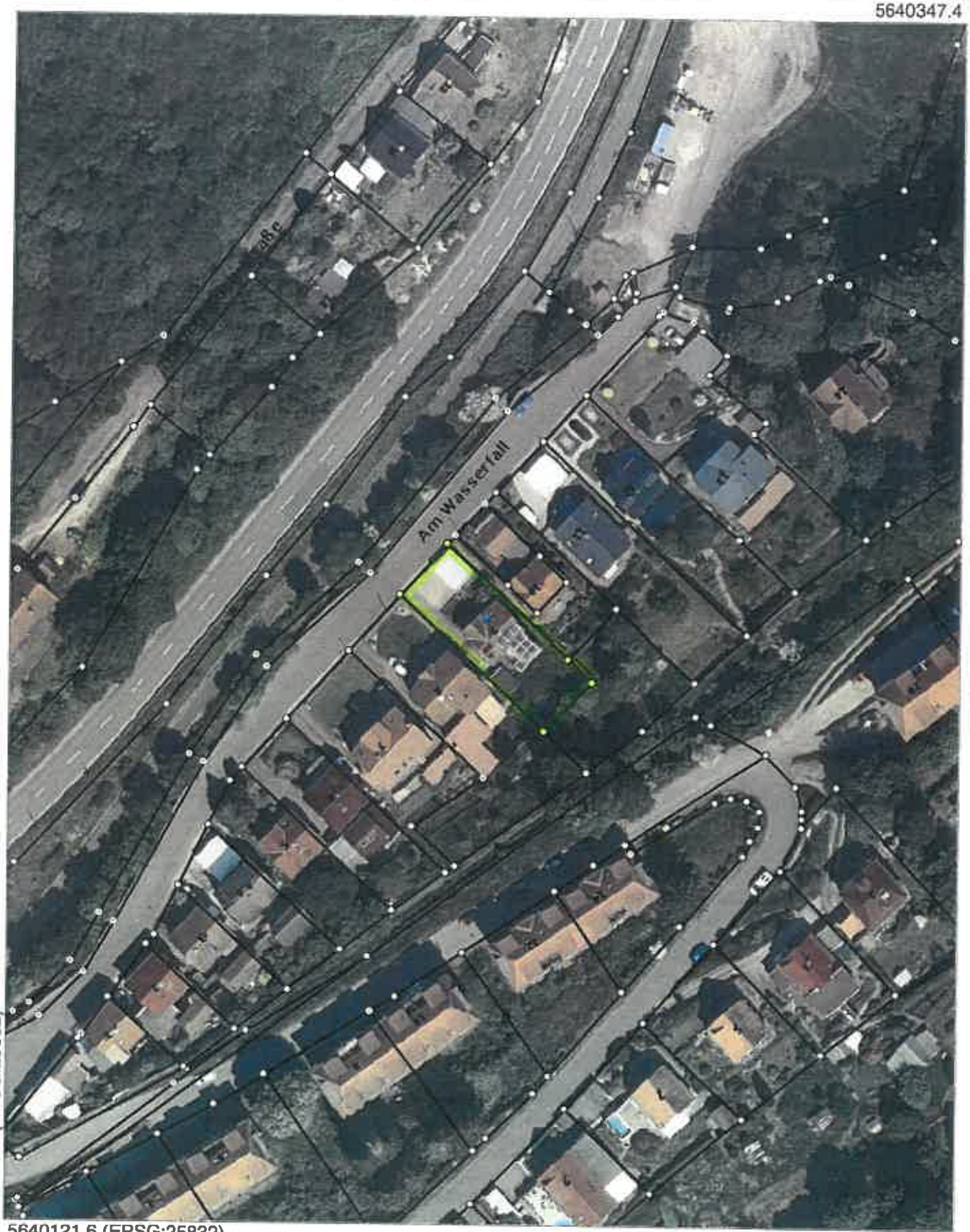
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

GDI-Th Thüringen

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 25.06.2024

Mein Titel

5640347.4



596545.5 (EPSG:25832)

5640121.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

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

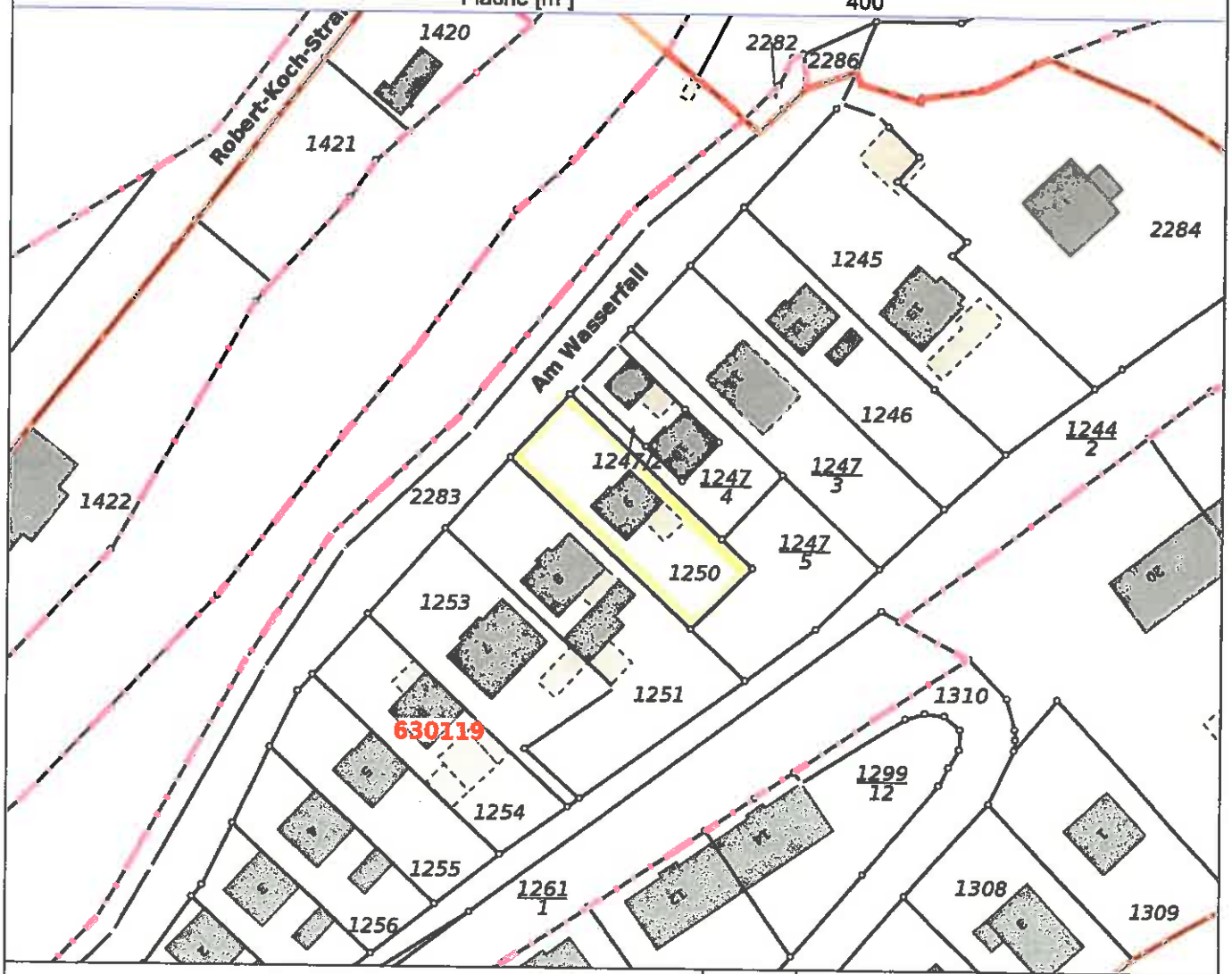
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Ruhla
Gemarkung	Ruhla
Bodenrichtwertnummer	630119
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**16**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	25
Fläche [m²]	400



Maßstab: 1 : 1000

erstellt am: 24.08.2024

Zeichnung zum Bauerlaben des Herrn

August Bayer in Ruhla.

O/04412

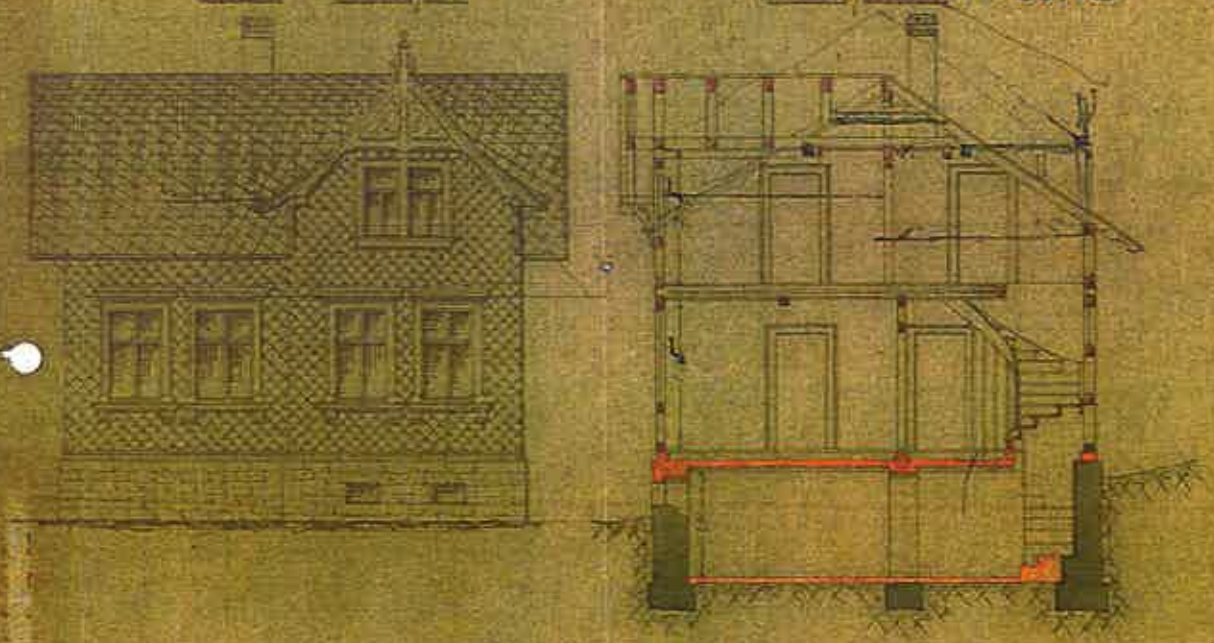
Genehmigt unter den bei der Verfügung vom 11. Mai 95 angegebenen Bedingungen.

Herzogl. S. Landratsamt

Waltershausen

Vorder - Ansicht

Querschnitt N Süd

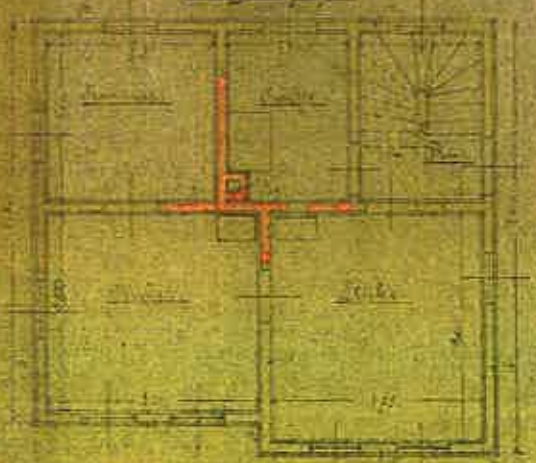


No. 1:100

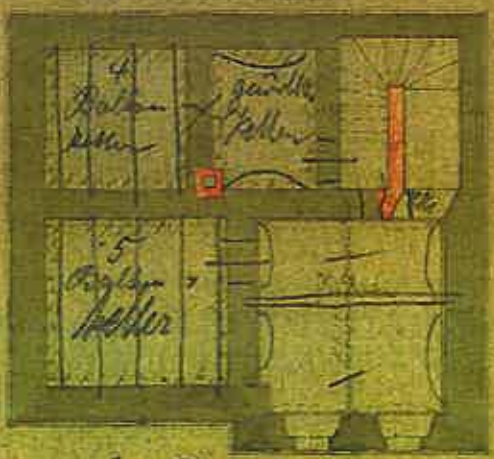
Ernst Bayer als Nachbar
v. Süd

Aug. Bayer als Besitzer

Erdgeschoß



Kellergeschoß.



Ruhla, den 16 Febr. 1895.

Ruhla

G. A.

Ortspolizeiliche Genehmigt.
Ruhla am 8. April 1895
Der Gemeindevorstand
Stellv. Vors.

Zeichnung zum Bauerlaben des Herrn August Berger in Ruhla.

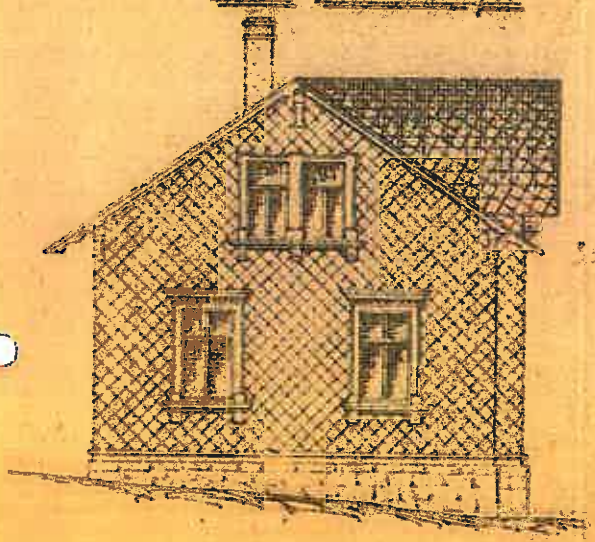
№ 412.

Genehmigt unter den in der Verfügung vom 11. Mai 1895 angegebenen Bedingungen.

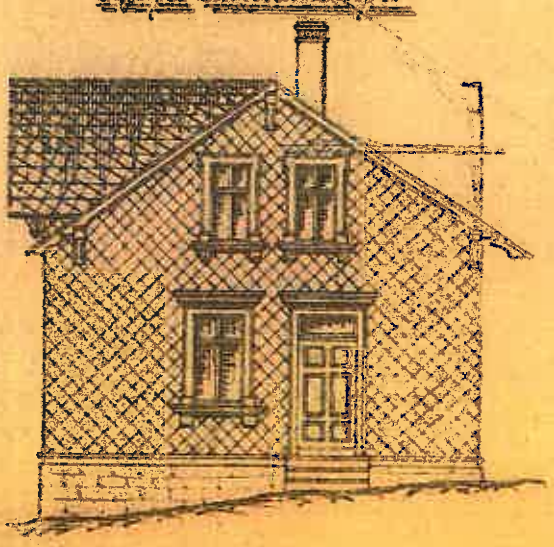
Herzogl. S. Landrathsamt
Waltershausen.

Rühr

Linke Seitenansicht.



Rechte Seitenansicht.



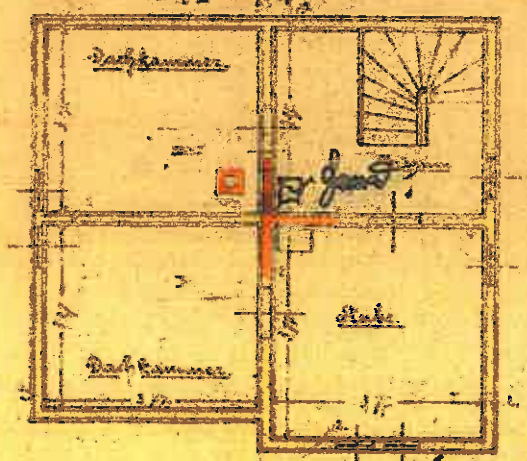
Mo. 1:100



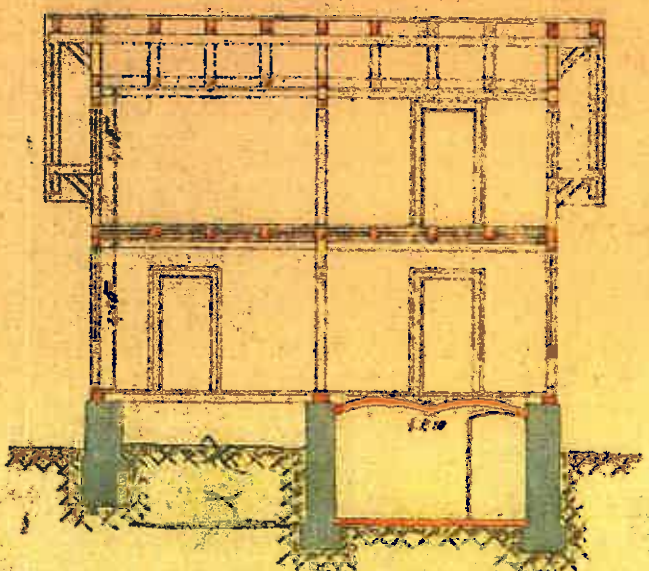
Ernst Fischer als Nachbar.
A. Pastel " "

Aug. Berger als Besitzer.

Dachgeschoß.



Längenschnitt.



Ruhla, den 10. Mai 1895.

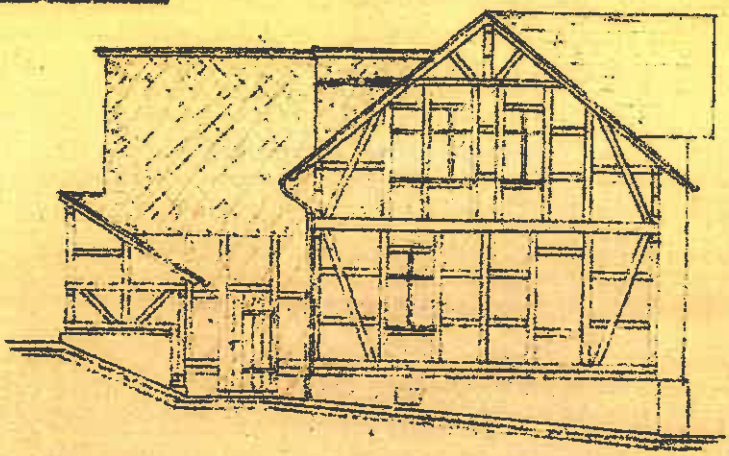
Ruhla, den 8. April 1895.

GEMEINDE RUHLA G.A.

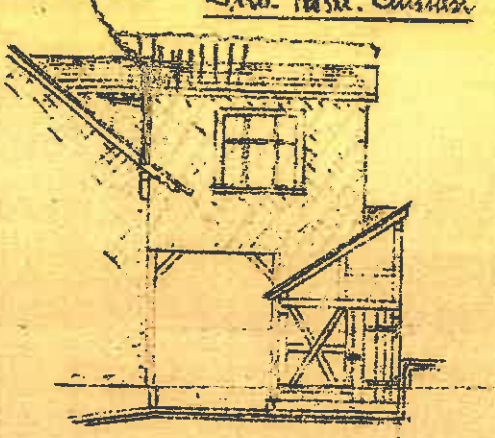
Ruhla, den 10. Mai 1895.

Zeichnung zum Anbau einer Kammer für Herrn August Bayer, Rühla.

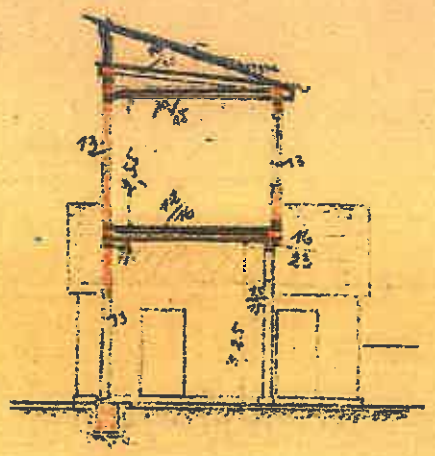
Nord-Ost. Ansicht



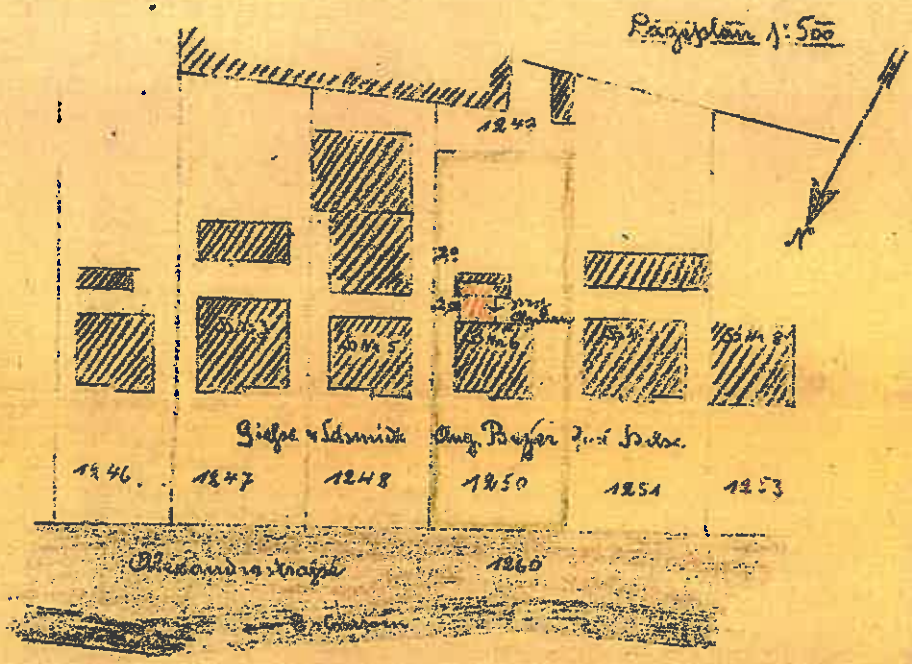
Süd-West. Ansicht



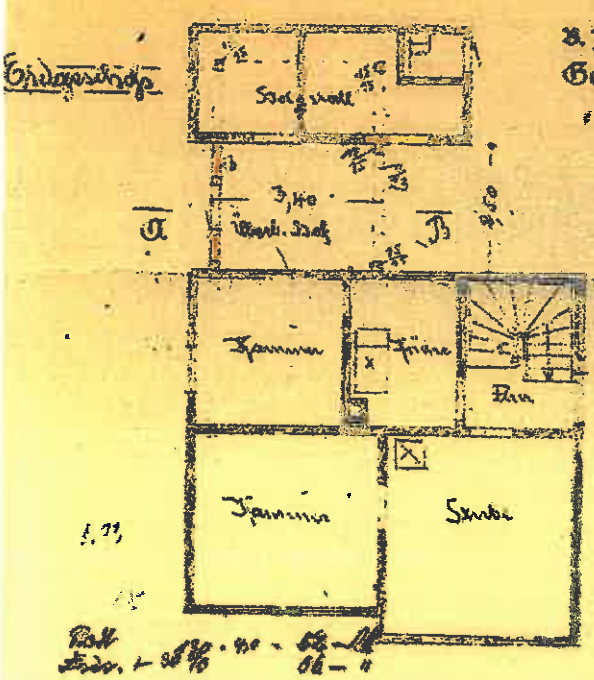
Schnitt A-B



Lageplan 1:500



Eichendorfstraße



B.J. 12/37

Geprüft:

Rühla, den 11. Mai 1937

Stadt. Bauamt.

Dorfstraße



Genehmigt:

Rühla, den 1. Mai 1937

Der Bürgermeister

Kfl. Abn. 12.10.37

Rühla d. 6. April 37.

Aug. Bayer

Rühla, den 6. April 1937

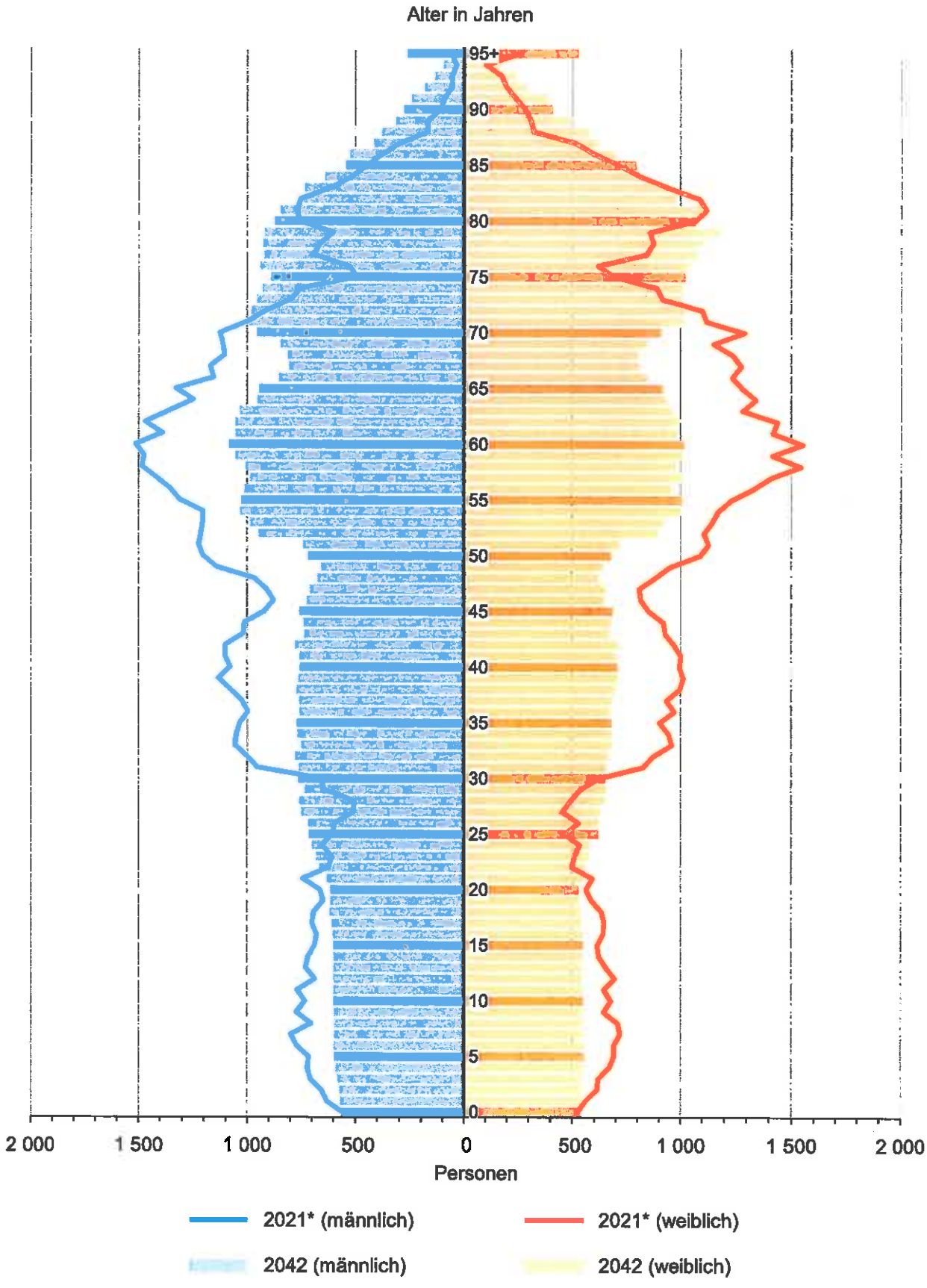
Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8m

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Wartburgkreis



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik