

Gutachten



99834 Gerstungen
Ortsteil Oberellen

Friedensteinstraße 69

Az.: 42 K 29/22



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

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

Geschäftsführerin:

**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**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 167/2022

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	1
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Auftraggeber	2
1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	2
1.3 Besichtigung	2
2. Wertermittlungsgrundlagen	3
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Makrostandort	5
3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung	5
3.3. Grundbuchrechtliche Angaben	6
3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	7
3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	7
3.4.2 Baurecht	7
3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5 Gebäudebeschreibung	9
3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7 Außenanlagen	21
3.8 Restnutzungsdauer	21
4. Wertermittlung	22
4.1 Definition des Verkehrswertes	22
4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3 Bodenwert	22
4.3.1 Entwicklungszustand	22
4.3.2 Bodenwertermittlung	23
4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes	27
4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	28
4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	28
4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren	29
4.4.3.3 Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	31
5. Verkehrswert	34
Anlagen	
Landkarte	
Stadtplan	
Flurkarte	
Luftbild mit Katasterangaben	
Bodenrichtwertinformation	
skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur	
Bevölkerungsentwicklung	

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 42 K 29/22

Unser Zeichen: GZ 167/22

PLZ: 99834 Ort: Gerstungen OT Oberellen
Straße: Friedensteinstraße 69

Gemarkung: Oberellen
Flur: 1
Flurstück: 162/3
Größe: 490 m²



Kurzbeschreibung: Zweifamilienhaus

befindet sich innerhalb der Ortslage von Oberellen, einem ca. 10 km östlich von Gerstungen gelegenen, dörflich geprägten Ortsteil der Gemeinde, mittelbar an der Durchgangsstraße, im thüringischen Wartburgkreis, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus (ursprüngliches Stall- bzw. Scheunengebäude) in 2. Reihe

Hinterliegergrundstück

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes (genaue Lage nicht bekannt), Medienschiessung ist nicht dinglich gesichert

Wohnhaus

Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., Umbau des Scheunenbaus Anfang bis Mitte der 70er Jahre, Mauerwerksbau, Innenwände tlw. Fachwerkbauweise, unterkellert, eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG/EG: zwei Wohnungen, die ggf. auch separat nutzbar wären bzw. in sich abgeschlossen sind

Wohnfläche: ca. 218,00 m² gesamt

Gesamtzustand: befriedigend, Instandsetzungen notwendig

Bewertungsstichtag: 05.01.2023

Verkehrswert: 107.000,00 €

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach, Az.: 42 K 29/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99834 Gerstungen OT Oberellen, Friedenstraße 69, 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 08.12.2022 zur Ortsbesichtigung am 05.01.2023, 10.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: eine Eigentümerin
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 01.01.2022

- 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 des Amtsgerichtes Eisenach vom 15.11.2022
	Grundbuchauszug von Eisenach/Oberellen/Blatt 548
	IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel 2021/2022, 2022/2023
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter- ausschuss des Wartburgkreises zum Stichtag 01.01.2022
	Marktberichte 2018 bis 2022 Gutachterausschüsse Landkreis Gotha, Wartburgkreis und Stadt Eisenach
	weitere Unterlagen und Auskünfte durch:
	- Gemeinde Gerstungen vom 01.12.2022
	- Gemeindewerke Gerstungen vom 29.11.2022
	- Landratsamt Wartburgkreis vom 21.07.2022
	- Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 09.08.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Einheitsgemeinde Gerstungen liegt am westlichen Randbereich von Thüringen, im Wartburgkreis
- an der Grenze zu Hessen, im Tal der Werra
- westlich liegt das Richelsdorfer Gebirge, im Osten grenzt der Naturpark Thüringer Wald an
- die Einheitsgemeinde hat rd. 9.073 Einwohner zum 30.06.2022 (Thüringer Landesamt für Statistik, Einsicht vom 14.04.2023)
- zur Gemeinde gehören elf Orte, u.a. Oberellen
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck – Görlitz besteht an den Anschlussstellen Eisenach-Ost oder West (jeweils ca. 18 km entfernt von Eckardtshausen) bzw. an der Abfahrt Gerstungen (Entfernung von Eckardtshausen ca. 21 km)
- nächst größere Städte sind Eisenach (ca. 13 km), Bad Salzungen (ca. 21 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Oberellen, einem ca. 10 km östlich von Gerstungen gelegenen Ortsteil der Gemeinde
- mittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Gerstungen bzw. Eisenach
- Oberellen ist dörflich geprägt, ca. 810 Einwohner zum 31.12.2021 (Internetseite der Stadt vom 14.04.2023)
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren Wohngebäuden bzw. dörflicher Mischbebauung, die überwiegend in offener Bauweise errichtet wurde
- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten sind erst in Marksuhl (ca. 8 km) oder Gerstungen (ca. 10 km) vorhanden
- direkt in Oberellen kann eine Kindertagesstätte besucht werden, verschiedene Schulen können erst in weiteren Ortsteilen der Gemeinde besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls erst in Marksuhl bzw. Gerstungen gegeben
- Topographie
leicht ansteigendes Gelände von der Straße aus
- verkehrstechnische Erschließung
ohne
- innere Erschließung
Zuwegung bzw. Zufahrt erfolgt über das Flurstück 162/7 (Oberellen, Friedensstraße 67), dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht ist lt. Grundbuchamt Meiningen zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes eingetragen (Anlage)
- Versorgung/Entsorgung
Leitungsverläufe nur über das Fremdgrundstück Flurstück 162/7
Klärgrube befindet sich ebenfalls auf diesem Flurstück 162/7
keine dingliche Sicherung dieser Leitungen vorhanden
(beide Grundstücke wurden bisher innerhalb des Familienverbundes genutzt)
- Nutzung
Zweifamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Oberellen
Grundbuchband Blatt 548

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	1	162/3	Hauptstraße 69		490

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsverfahren

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.07.2022 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 Gemeinde Gerstungen vom 01.12.2022, ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Das Grundstück ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den schriftlichen Anfragen bei den zuständigen Bauarchiven konnten keine Bauunterlagen aufgefunden werden.

Das aufstehende Gebäude war nach Angaben der Eigentümerin eine ehemalige Scheune bzw. Stall. Ein Teil dieses Gebäudes wurde danach zur Wohnraumgewinnung Anfang der 70er Jahre des 20. Jh. zu Wohnräumen um- und ausgebaut. Bei dieser Baugenehmigung wurde ein Teil des Dachgeschossausbaues des Gebäudes baurechtlich genehmigt. Anfang der 90er Jahre des 20. Jh. erfolgte der weitere Aus- und Umbau des ehemaligen Scheunenbereiches in Wohnungen. Dafür liegt keine Baugenehmigung vor.

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

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege Erfurt vom 18.07.2022, ist das Grundstück Bestandteil des Denkmalensembles Historischer Ortskern Oberellen.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt des Wartburgkreises vom 18.07.2022 nicht.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Die Gemeindewerke Gerstungen teilten am 29.11.2022 mit, dass 2023 die Grundstücke an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden (separater Regenwasser- und Schmutzwasseranschluss). Entsprechend der gültigen Beitragssatzung würde der Kostenbetrag ca. 2.300,00 € betragen. Dabei beschränkt sich die Leistungsgrenze bis zur Grundstücksgrenze (ausgehend von der öffentlichen Straße).

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 betrachtet nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus in 2. Reihe bebaut.

Das Gebäude war ursprünglich ein Stall- bzw. Scheunengebäude. Der Stall-/Scheunenbereich wurde in den 70er Jahren des 20. Jh. ca. hälftig zu Wohnzwecken ausgebaut (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). Anfang bis Ende der 90er Jahre erfolgte der restliche Ausbau der ehemaligen Scheune nach Angaben der Eigentümerin.



Straßenansicht



hofseitige Ansicht



rückwärtige Ansicht



seitliche, rückwärtige Ansicht



rückwärtige Ansicht



eine Giebelseite



schadhafte, rückwärtige Betonpflanzsteine

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh., Umbau des Scheunenbaus Anfang bis Mitte der 70er Jahre
- Sanierung: Sanierung Anfang bis Ende der 90er Jahre des 20. Jh., geringfügig ca. 2018 (tlw. Mauerwerk und Decken der ehemalige Scheune Anfang der 90er Jahre erneuert)
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, tlw. Mischmauerwerk, tlw. Hohlblocksteine, tlw. Innenwände Fachwerkbauweise, Mauerwerk, Trockenbau, unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, tlw. ausgebauten Dachgeschoss, aufgrund des ansteigendem Grundstücksniveaus weist das Kellerniveau im hofseitigen Bereich Erdgeschossenebene und die Erdgeschossenebene hofseitig 1. Obergeschoss-Niveau auf
- Fassade: verputzt, tlw. gedämmt (nach Angaben der Eigentümerin einfache Styroporplatten Mitte der 90er Jahre), an einer Giebelseite alte begonnene Styroporverkleidung (ohne Wertansatz), tlw. Kratzputz, tlw. rückwärtig und giebelseitig Sichtmauerwerk, tlw. Fliesensockel, tlw. zugemauerte Fensteröffnung
- Decken: Geschosdecken überwiegend Holzbalkendecken, tlw. massiv
- Treppen: KG gerade Holztreppe, Holztrittstufen, EG bis DG Metalltreppe, Holztrittstufen

- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Altbestand, nach Angaben der Eigentümerin aus den 70er Jahren, Spitzboden konnte überwiegend nicht besichtigt werden, keine Dämmung vorhanden, rückwärtiger Ausgang überdacht



Spitzboden

- **KG:**
 Raumaufteilung: Diele mit Treppenbereich, Nebenräume, Bad, Abstellflächen, Heizungsraum schmaler Gangbereich, Werkstatt, Garage
- Ausstattung:
- Boden: tlw. gefliest, tlw. erhebliche Schäden in den Nebenräumen, tlw. Estrich, Werkstatt/Garage tlw. Beton, tlw. gestampfter Lehmbohlen
- Wände: verputzt, tlw. Kratzputz, tlw. gestrichen, tlw. Holzverkleidung, tlw. unverputzt
- Decken: verputzt, tlw. Deckenpaneele, tlw. unverputzt, Deckenhöhe Wohnbereich ca. 2,15 m, Garage/Werkstatt Betonhohldielen, Deckenhöhe ca. 2,20 m bis ca. 2,25 m
- Türen: Innentüren Holz, Altbestand, Hauseingangstür PVC, Metallgaragentore
- Fenster: PVC
- Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation: unter tlw. über Putz, tlw. veraltet
- Sanitär: Bad mit: Wanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Boden und tlw. Wände gefliest, tlw. Wände Holzverkleidung, Standard aus den 90er Jahren, Decken Paneele, Deckenhöhe ca. 2,08 m, separates WC mit: WC, Waschtisch, Standard Anfang der 90er Jahre
- Heizung: Ölheizungsanlage, Baujahr 2001, WW-Boiler, 1.500 l Öltank, Plattenheizkörper, tlw. Gussradiatoren



Bad/WC



Flur mit Treppe



Heizung



Garage



Garage



Garage



Durchgang Hof zum Garten

- EG:

Raumaufteilung: linker Gebäudeteil (ursprünglicher Ausbau in den 70er Jahren):
Flur mit Treppenhaus, Küche, Abstellkammer, zwei Wohnräume,
rückwärtige Terrasse mit Zugang zum Garten

Ausstattung:

Boden: tlw. Textilbelag, tlw. gefliest (Küche ca. 2005 erneuert)

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung, Fliesenspiegel in Küche, tlw. Kratzputz, tlw. Rissbildung (durchgehend) sichtbar

Decken: verputzt, überwiegend Paneel- bzw. Holzverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,55 m

Türen: Holz, tlw. einfache Falttüren

Fenster: PVC, tlw. mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, nach Angaben der Eigentümerin veraltet (Alku), Schalter

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper aus den 90er Jahren, tlw. alte Gussradiatoren, Rohrleitungen aus ehemaliger Schwerkraftheizung

Terrasse: sehr schadhafte Betonplatte, gefliest, sehr schadhaft, Metallgeländer, ca. 2,80 m x ca. 5,30 m, Markise, aufgrund der Hanglage ist Terrasse ebenerdig



Diele



Küche



Zimmer



Zimmer



Terrasse

- EG:

Raumaufteilung: rechte Gebäudehälfte (Ausbau in den 90er Jahren):
Flur, vier Zimmer (davon ein zusätzlich von außen zugänglicher Büroraum), Küche, Bad (nach Angaben der Eigentümerin ca. Ende der 90er Jahre ausgebaut und saniert)

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, tlw. gefliest, dabei Rissbildung in Küche sichtbar
Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tapeziert, Küche Fliesenspiegel
Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,35 m
Türen: Holz
Fenster: PVC, mechanische Rollläden, ein neueres PVC-Fenster, ein feststehendes Fensterelement Bereich ehemaliges Büro
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert, ein Raum neuwertig
Sanitär: Bad mit: Wanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, tlw. gerissen, Decke Styroporplatten
Heizung: Plattenheizkörper



Bad



Küche



Zimmer



Zimmer (ehemaliges Büro)



Zimmer

- DG:

Raumaufteilung: Flur, ein Raum, Abseite

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, Flur gefliest

Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Kratzputz

Decken: Deckenplatten, Deckenhöhe bis ca. 2,35 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, nach Angaben Eigentümerin veraltet, neuere Schalter

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: befriedigend



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss

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 bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie tlw. die vorliegenden Katasterunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

linker Gebäudeteil

$$\text{ca. } 13,00 \text{ m} \times \text{ca. } 8,30 \text{ m} = 107,90 \text{ m}^2 \times 3 = 323,70 \text{ m}^2$$

Wohnhaus rechter Gebäudeteil:

$$\text{ca. } 13,00 \text{ m} \times \text{ca. } 9,70 \text{ m} = 126,10 \text{ m}^2 \times 3 = 378,30 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden grob überschläglich anhand der tlw. vorliegenden Bauunterlagen sowie dem grob überschläglich, örtlichen Aufmaß ermittelt.

Wohnflächen:

Kellerebene hofseitig ebenerdig:

Flur:	ca. 10,00 m ²
WC:	ca. 1,00 m ²
Bad:	ca. 5,60 m ²

Erdgeschoss, hofseitig OG Niveau:

linker Gebäudeteil:

Flur:	ca. 15,00 m ²
Speisekammer:	ca. 1,70 m ²
Küche:	ca. 12,20 m ²
Zimmer:	ca. 19,00 m ²
Zimmer:	ca. 27,00 m ²

rechter Gebäudeteil:

Flur:	ca. 8,00 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
Küche:	ca. 10,00 m ²
Zimmer:	ca. 14,50 m ²
Zimmer:	ca. 26,50 m ²
Zimmer:	ca. 15,00 m ²
Zimmer:	ca. 16,20 m ²

Dachgeschoss

linker Gebäudeteil:

Flur: ca. 5,00 m²Zimmer: ca. 26,00 m²gesamt: ca. 218,00 m² (ohne Terrasse)

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: hofseitig und tlw. seitlich ohne, rückwärtig tlw. Maschendrahtzaun
Freiflächen: hofseitig ohne, da Grundstücksgrenze gleichzeitig Gebäudekante, rückwärtig einfacher Gartenbereich, tlw. ansteigendes Gelände mit Betonpflanzsteinen (schadhaft) befestigt

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 weiterer, notwendiger Instandsetzungen (Dach, Fassade, Heizungskessel) wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, ausgegangen.

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 Grundstückes 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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) 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 Grundstückes 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 Vergleichsverfahren 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 Wartburgkreis ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	634026
Bodenrichtwert:	18,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2
Grundstückstiefe:	35 m
Grundstücksgröße:	650 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite: ca. 18 m

Tiefe: ca. 25 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes in Bezug auf die Besonderheiten des Grundstückes (kein öffentlicher Zugang zur Straße, kein dinglich gesicherter Medienanschluss, tlw. Gebäudegrenzbebauung) erfolgen zunächst nicht.

Diese Besonderheiten werden insgesamt unter Punkt 4.4.3.3 berücksichtigt.

18,00 €/m² x 490 m² x 8.820,00 €

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 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								
linke Gebäudehälfte								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	0,80	0,20				0,23	0,28	153,87
Dächer	1,00					0,15	0,15	98,25
Außentüren und Fenster		0,25	0,75			0,11	0,30	88,83
Innenwände		1,00				0,11	0,22	79,75
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	79,75
Fußböden		1,00				0,07	0,14	50,75
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	58,45
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	43,50
Summe						1,00	1,91	728,30
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 modifiziert	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
rechte Gebäudehälfte								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	139,15
Dächer	1,00					0,15	0,15	81,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	76,45
Innenwände		1,00				0,11	0,22	66,55
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	66,55
Fußböden		1,00				0,07	0,14	42,35
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	48,65
Heizung			1,00			0,09	0,27	62,55
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	41,70
Summe						1,00	2,18	625,70
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.02 modifiziert	545,00	605,00	695,00	840,00	1.050,00			
(eingeschossig, nicht ausgebautes DG, unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Wartburgkreises sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindex (Stand I/2023): 1,589
 Durchschnitt 2010/2015: 0,90
 Baukostenindex: $1,589/0,90 = 1,77$

Wohnhaus, linke Haushälfte:
 728,00 €/m² x 1,77 = rd. 1.289,00 €/m²

Wohnhaus, rechte Haushälfte:
 626,00 €/m² x 1,77 = rd. 1.108,00 €/m²

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 m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus, linke Haushälfte	323,70	1.289,00	417.249,30 €
Wohnhaus, rechte Haushälfte	378,30	1.108,00	419.156,40 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-514.724,07 €
Gebäudesachwert			321.681,63 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		321.681,63 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		321.681,63 €
Bodenwert		8.820,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	330.501,63 €
		331.000,00 €

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.

Im 2022 zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Danach wurden bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 320.000,00 € bis 340.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m², Sachwertfaktoren zwischen 0,76 bis 0,74 angegeben.

Dieser Auswertung lagen folgende Mittelwerte zu Grunde:

Baujahr:	1974
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre
Bodenrichtwert:	36,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	729 m ²
Wohnfläche:	152 m ²
Bruttogrundfläche:	290 m ²
Anzahl der Datensätze:	499
Zeitraum der Untersuchung:	11/2019 bis 12/2021

Im vorliegenden Fall sind signifikante Abweichungen und Änderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten gegenüber diesen ausgewiesenen Sachwertfaktoren ersichtlich.

In Bezug auf die Angaben der Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass das Bodenrichtwertniveau (drückt indirekt die Nachfrage und die Lagequalität aus) dieser Stichprobe deutlich von dem Bewertungsobjekt abweicht. Wesentliche Abweichungen sind ebenfalls in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu beachten. Das bedeutet, dass die untersuchten Gebäude eine bessere Ausstattung und damit eine längere wirtschaftliche Lebensdauer aufweisen.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes ist deutlich kleiner, aber die Wohnfläche deutlich größer.

Wesentliche Änderungen sind aber in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingetreten.

Entsprechend den aktuellen Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse in Deutschland), wurden deutlich fallende Transaktionsumsätze registriert.

Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Verhältnis zu den hohen Bau- und Sanierungskosten. Weitere negative Faktoren sind die hohen Inflationsraten, in Verbindung mit den aktuellen Reallohnverlusten von ca. 4 % (bezogen auf das Jahr 2022).

In der aktuellen Auswertung des statistischen Bundesamtes sinken aktuell die Preise für Wohnungen und Häuser, wie seit 2007 nicht mehr.

Sowohl in den Städten als auch in den ländlichen Regionen waren im IV. Quartal 2022 Preisrückgänge zu verzeichnen. Dabei sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stärker.

Die Nachfrage für ältere Bestandsimmobilien wird aufgrund der politisch gewollten und angedachten Sanierungspflicht für derartige Wohngebäude negativ beeinflusst (Gebäudeenergiegesetz).

Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten sowie dem niedrigen Bodenwertniveau, erfolgt der Ansatz eines modifizierten Sachwertfaktors von 0,65. Bei diesem Ansatz wurde aber auch der zurückliegende Zeitraum der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss indirekt positiv mit berücksichtigt.

$$331.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,65 \quad = \quad \text{rd.} \quad 215.000,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Aufgrund der Spezifik des Grundstückes (Hinterliegergrundstück, große Wohn- und Nutzfläche, bei geringer Grundstücksgröße), erfolgte kein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss.

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 ist ein klassisches Hinterliegergrundstück.

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes über das Vorderliegergrundstück Flurstück 162/7 (Friedenssteinstraße 67).

Angaben über die genaue Lage dieses Geh- und Fahrrechtes bestehen nicht. Ebenso gibt es keine Angaben über mögliche Teilung von Instandsetzungsaufwendungen bezogen auf die benutzte Geh- und Fahrfläche auf dem belasteten Flurstück.

Die Medienerschließung ist nicht dinglich gesichert. Alle Leitungen verlaufen über das Flurstück 162/7. Die Klärgrube befindet sich ebenfalls auf diesem Flurstück.

Im Jahr 2023 erfolgt der Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Nach Angaben des Versorgers wären daher zusätzliche Aufwendungen, neben den unter Punkt 3.4.3 angegebenen Aufwendungen, zu zahlen sowie eine entsprechende Schachtung auf dem Flurstück 162/7 und Einbindung der Kanalisation des Hintergebäudes.

Bisher wurden beide Flurstücke innerhalb der Familie genutzt.

Bei einer Fremdveräußerung sind daher nachbarrechtliche Konflikte wahrscheinlich bzw. höhere zusätzliche Aufwendungen für die Einbindung der neuen Abwasserleitung, in Verbindung mit einer finanziellen Entschädigung für die Wertminderung des Flurstückes 162/7 für alle Medienanschlüsse des Flurstückes 162/3 wahrscheinlich.

Konkrete Angaben liegen nicht vor.

Das Gebäude befindet sich auf einem relativ kleinen Grundstück. Die komplette vordere Traufseite sowie ebenfalls die Giebelseiten (überwiegend) stellen, entsprechend den Katasterunterlagen auch die Grundstücksgrenze dar.

Lediglich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand zwischen Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze ungefähr ca. 0,50 m.

Dies ist aber nicht gesichert. Somit kann ein üblicher Eigentümer nicht um das Gebäude herumlaufen, um auf den rückwärtigen Grundstücksbereich zu gelangen. Der Zugang ist nur über die Terrasse im Erdgeschoss bzw. über den Keller und eine alte Metalleiter möglich.

Die Gebäude- und Ausbaustruktur wurde innerhalb eines Familienverbundes für zwei Familien konzipiert.

Die Raumstruktur weist dabei im Keller-/Erdgeschoss zwei Wohnungen auf, die auch ggf. (über die rechte Außentreppe über das ehemalige Büro möglich) separat nutzbar wären bzw. in sich abgeschlossen (bis auf die allgemeinen Räumlichkeiten im Keller) sind.

Zweifamilienhausgrundstücke mit einer derartigen ungünstigen Raumstruktur, kleinem Grundstück und fehlender Barrierefreiheit werden insbesondere in ländlichen Regionen weniger nachgefragt.

Es wird daher insgesamt ein pauschaler Abschlag von 20 % bezogen auf den Umstand der nicht geregelten Medienanschlüsse sowie der ungünstigen Raumstruktur und Grundstücksgröße eingeschätzt.

$$215.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 20 \% \quad = \quad 43.000,00 \text{ €}$$

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.

Im vorliegenden Fall ist der Ölheizkessel ca. 30 Jahre alt. Weitere notwendige Instandsetzungen bestehen in der Dacheindeckung, der tlw. Erneuerung der E-Installation, die Instandsetzung von Fassade und Terrasse sowie ggf. Aufwendungen für die nachträgliche Baugenehmigung des Ausbaus des rechten Gebäudeteils.

Ein anteiliger Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche wird als angemessen eingeschätzt.

$$300,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 218 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 65.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Sachwert von:

marktangepasster Sachwert:		215.000,00 €
Abschlag Hinterliegergrundstück, Medienanschlüsse, Grundstücksgröße Raumstruktur:	-	43.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzung:	-	65.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:		107.000,00 €

5. 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 99834 Gerstungen OT Oberellen, Friedenstraße 69 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

107.000,00 €

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.

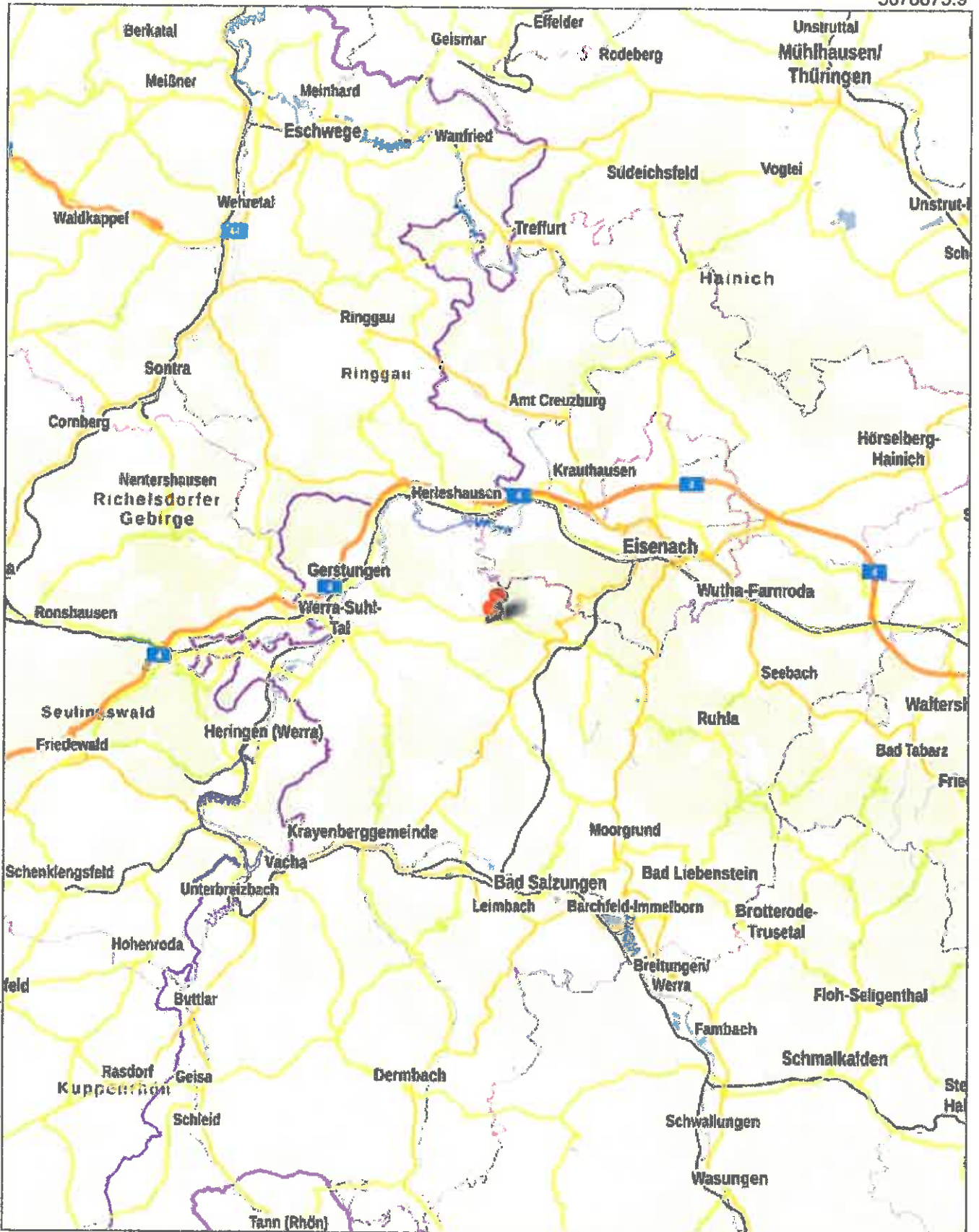
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider
Dorothea Schneider

Erfurt, 21.04.2023

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

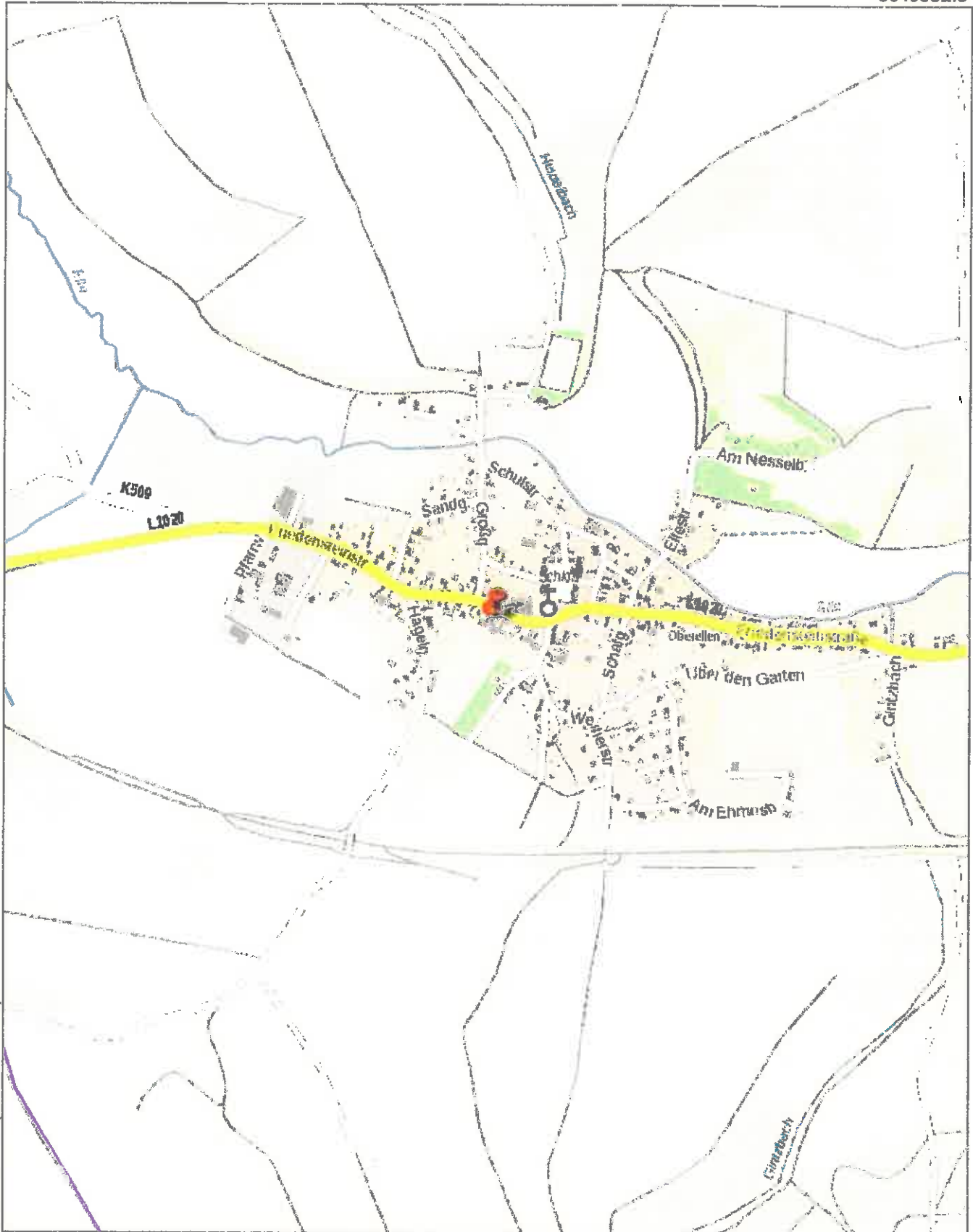




32556463.7 (EPSG:25832)

5610971.9 (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.



32582244.7 (EPSG:25832)

5643695.5 (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.

5644936.8



32583044.8 (EPSG:25832)

5644711.1 (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.



32583044.8 (EPSG:25832)

5644711.1 (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.



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
Gemarkung

Gerstungen
Oberellen

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

634026
18
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

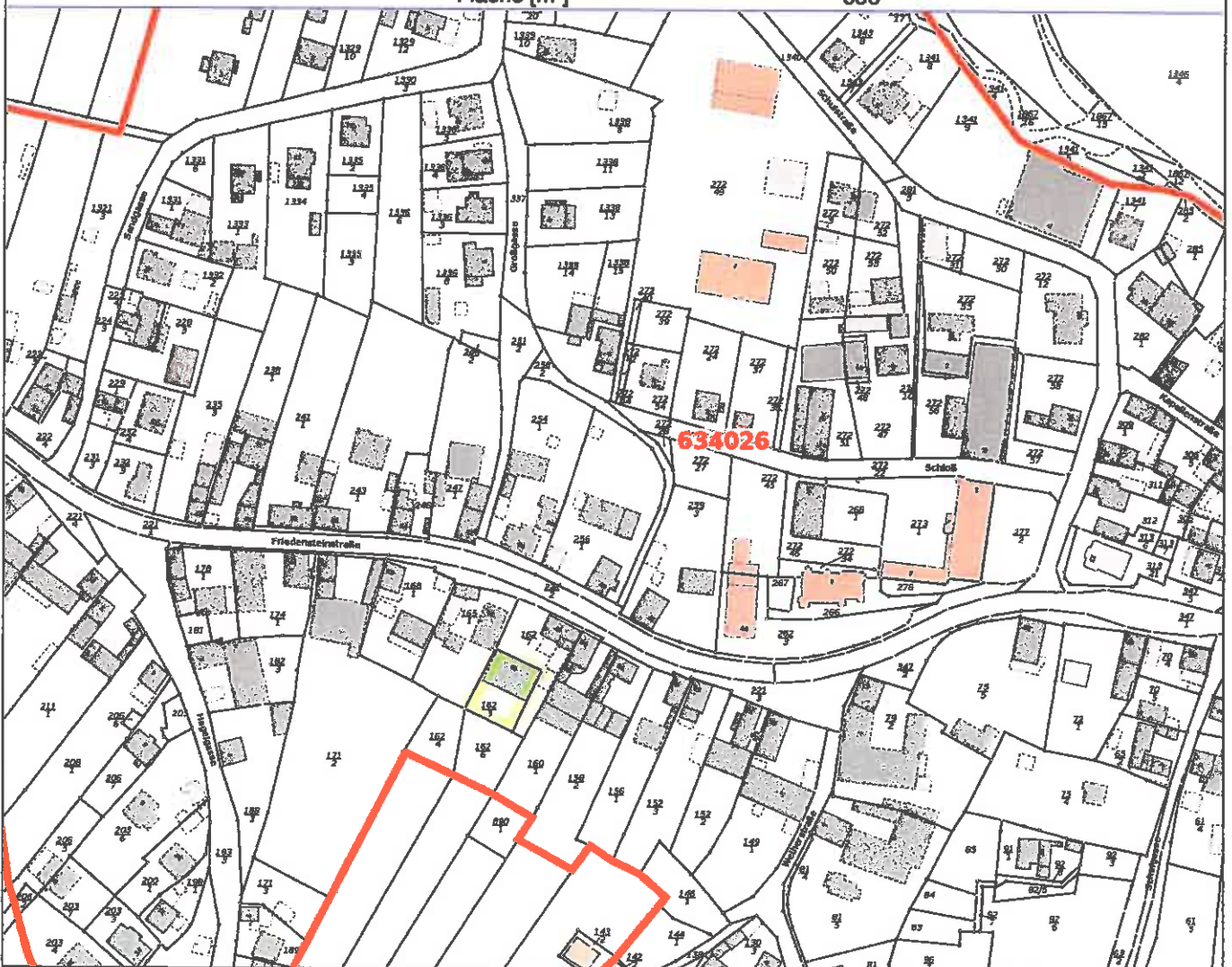
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
2
35
650



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

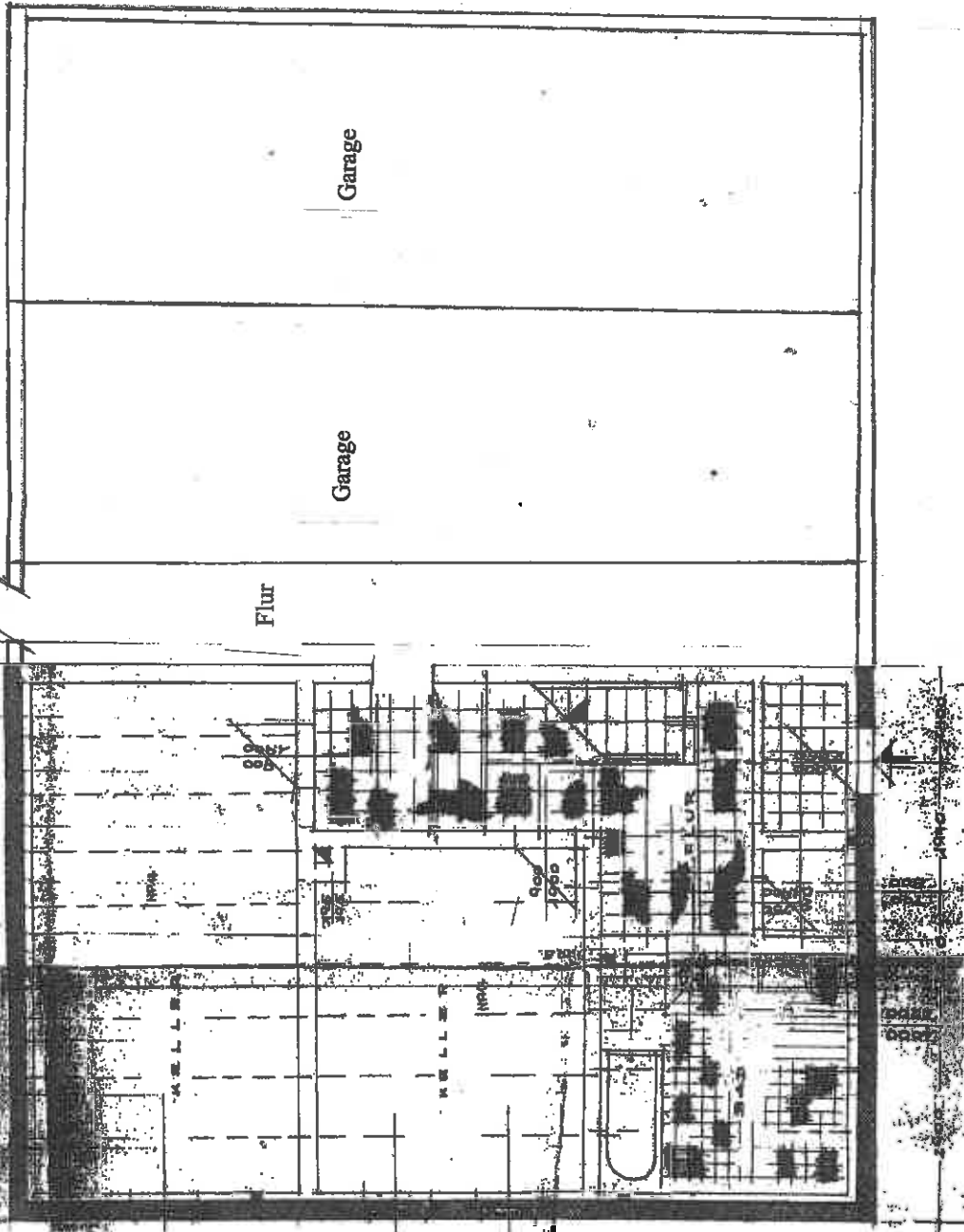


Maßstab:
1 : 2500

erstellt am:
17.04.2023

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Durchgang
Garten



Flur

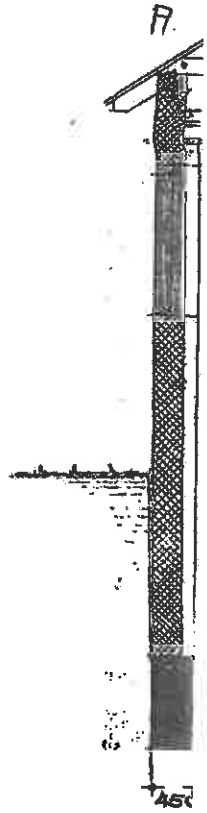
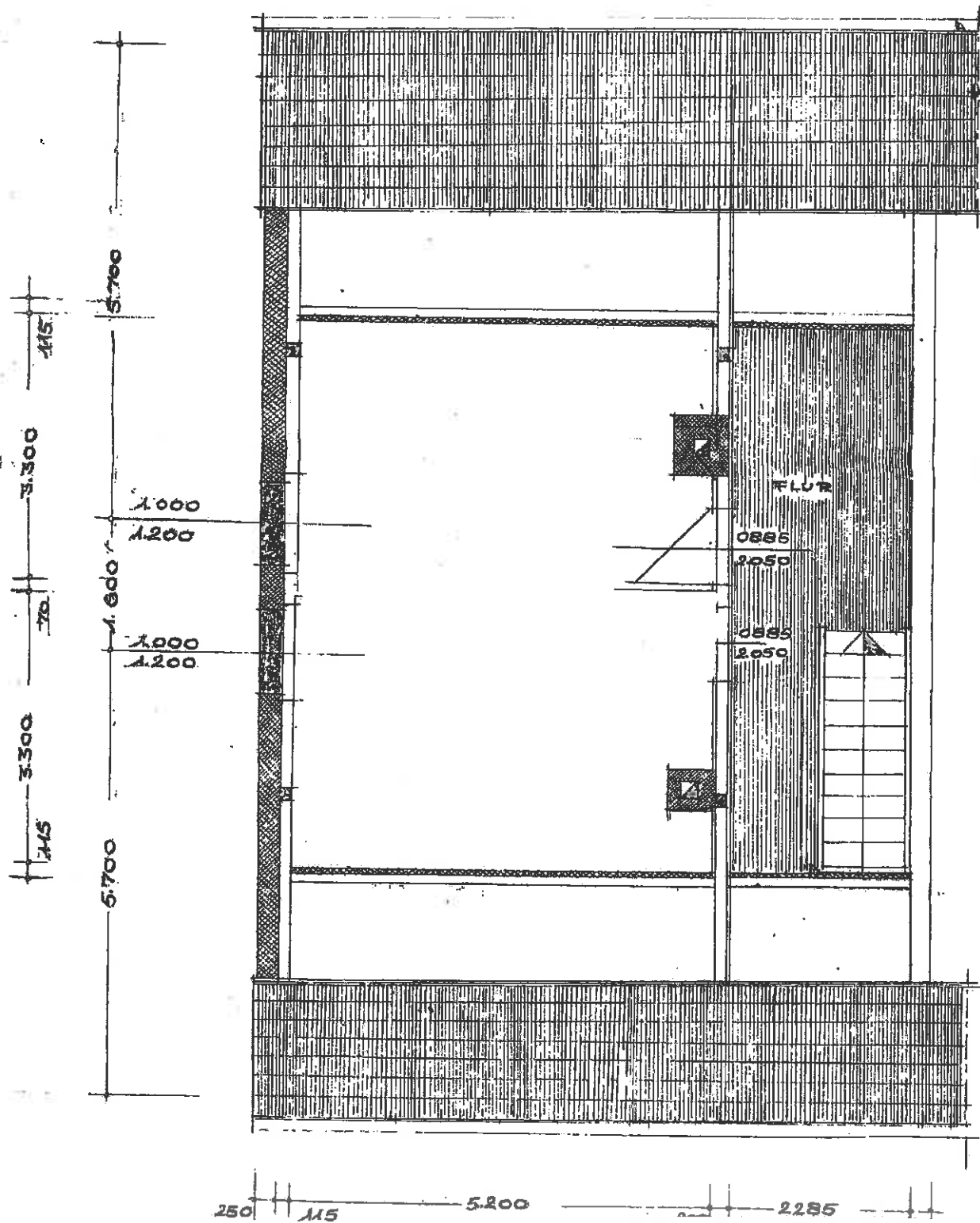
Garage

Garage

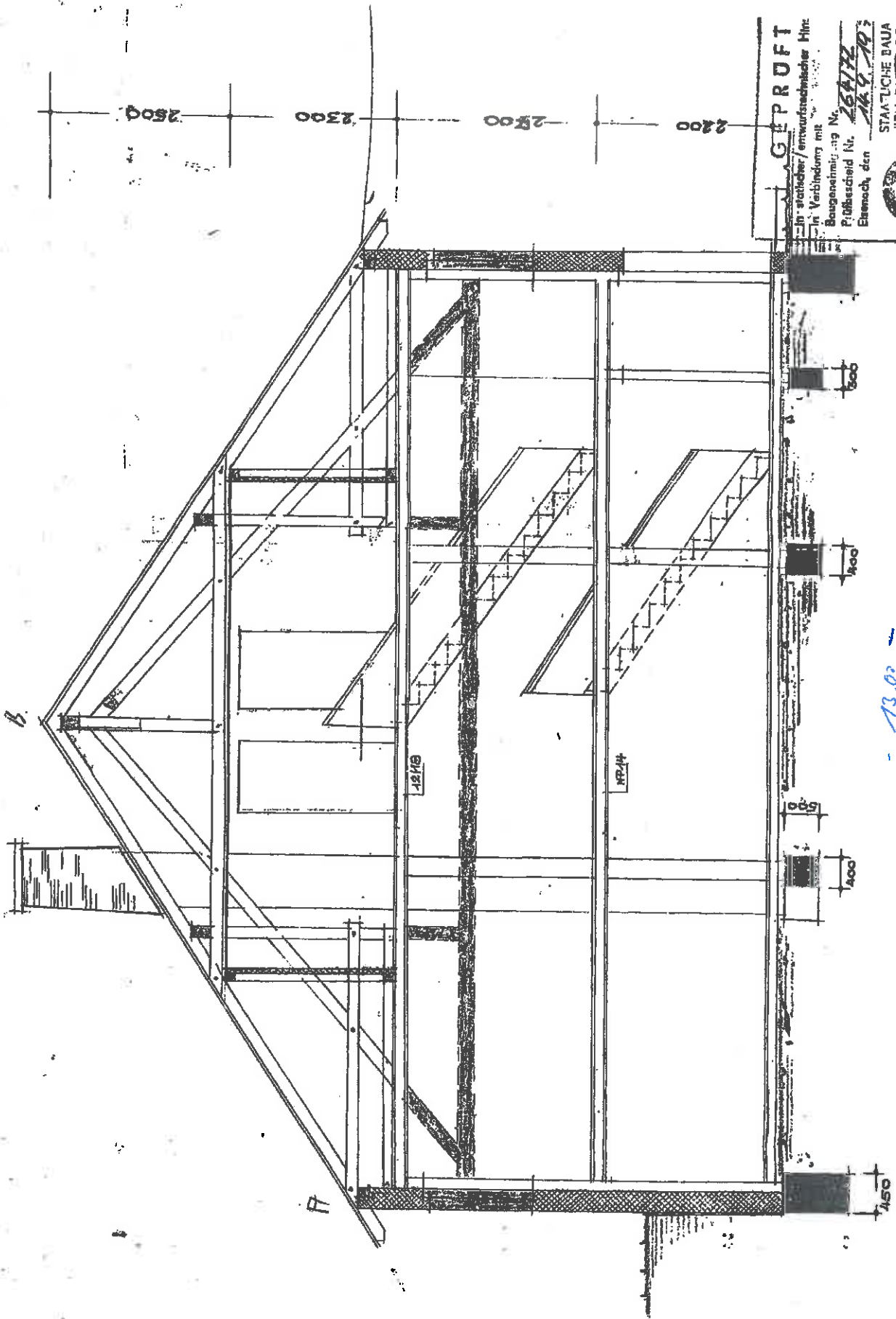
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



AG GEFÜFT
 in architektur/ingenieurtechnischer Hinsicht
 in Verbindung mit
 Baugenehmigung Nr. **254172**
 Prüfbescheid Nr. **149/19**
 Eisenach, den

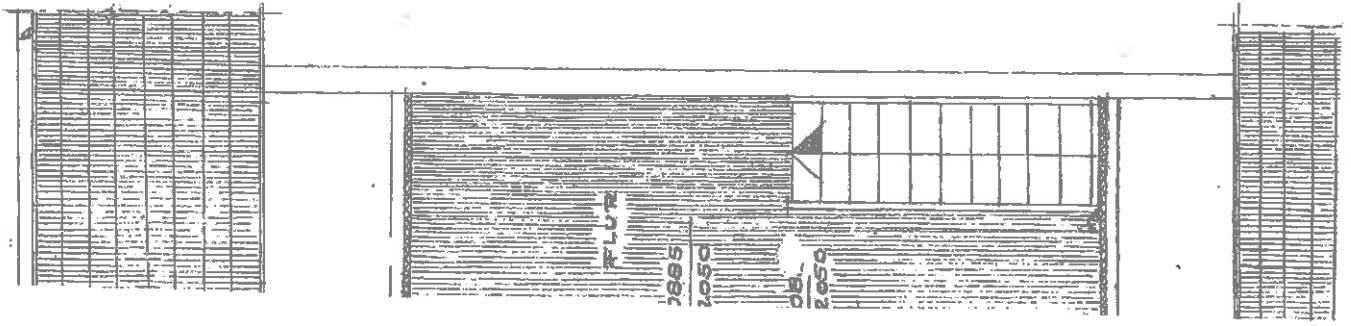


STAATLICHE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE
 EISENACH
 PROF. DR. *W. B.*
 EISENACH

SCHEUNENTENNE

SCHNITT

13,00

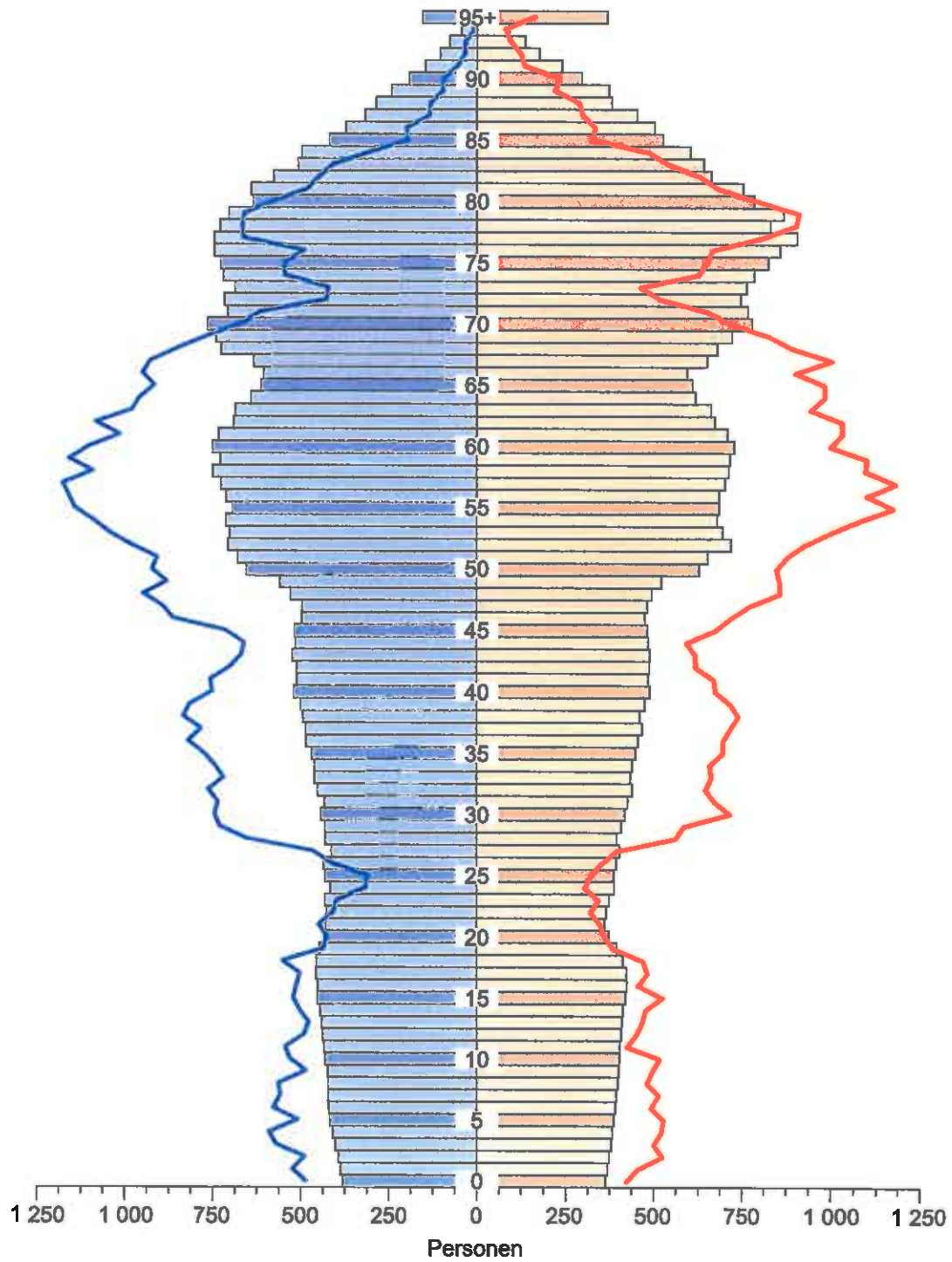


Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Wartburgkreis

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



— 2018^{*)} (männlich) — 2018^{*)} (weiblich) □ 2040 (männlich) □ 2040 (weiblich)

^{*)} IST-Werte des Jahres 2018