

# Sachverständigenbüro Hirschi - Immobilienbewertung & Consulting

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

Zur Grünen Schildmühle 3, 99084 Erfurt – Deutschland

Tel.: 0361 6662344 – Fax: 0361 6662345 – E-Mail: info@immobilienbewertung-hirschi.de

## Gutachten / Wertermittlung

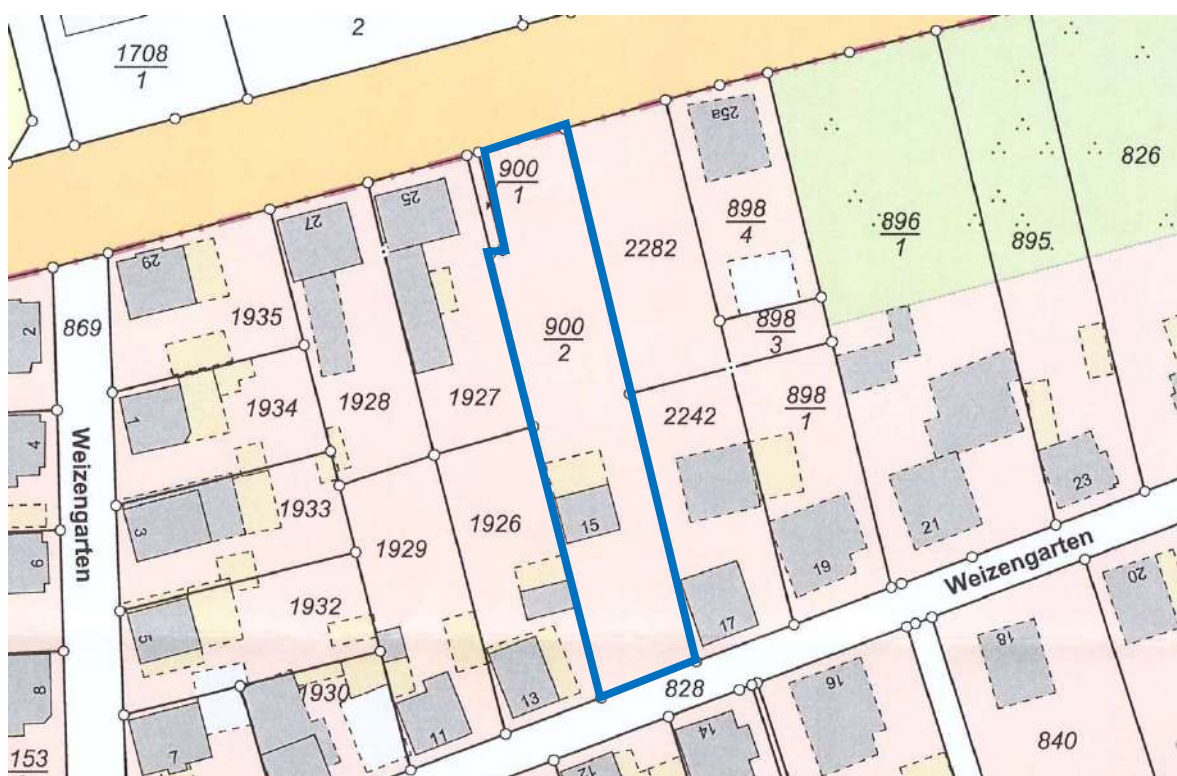
Verkehrswert § 194 BauGB

### Einfamilienhaus mit Nebengebäude

PLZ, Ort: 36460 Krayenberggemeinde  
Straße: Weizengarten 15  
Bundesland: Thüringen  
Auftraggeber: Amtsgericht Eisenach  
Erstellt von: Stefan Hirschi  
Objektbesichtigung: 09.01.2023  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung  
Wertermittlungsstichtag: 09.01.2023  
Qualitätsstichtag: 09.01.2023



**Verkehrswert: 160.000 €**



1. Objektübersicht	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Allgemeine Hinweise	4
2.2 Definitionen	6
2.3 Bewertungsverfahren	6
2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.5 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	8
2.6 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
3. Grund und Bodenbeschreibung	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	9
3.3 Lagebeurteilung	9
3.4 Gestalt und Form	9
3.5 Erschließung, Baugrund, etc.	9
3.6 Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.7 Bauplanungsrecht	10
3.8 Bauordnungsrecht	10
3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3.10 Nutzung	11
4. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudebeschreibung	12
5. Markt-/ Konkurrenzsituation	15
5.1 Allgemeines	15

5.2 Wohnungsmarkt	15
5.3 Investmentmarkt	15
6. Ermittlung des Verkehrswerts	16
6.1 Grundstücksdaten	16
6.2 Verfahrenswahl und Begründung	16
6.3 Bodenwertermittlung	16
6.4 Sachwert	17
6.5 Ertragswertermittlung	22
7. Risikobeurteilung	25
8. Verkehrswert	26
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
10. Verzeichnis der Anlagen	27

## 1. Objektübersicht

Objektarten	Anlass der Bewertung: Marktwert
Bewertungsobjekt:	36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach, Weizengarten 15

### Objektcharakteristik

Objektart:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude		
Flurstück:	900/2	Baujahr:	vor 1900
Grundstücksgröße:	1.177 m <sup>2</sup>	Sanierung:	1997
Objektnutzung:	leerstehend	Mietfläche (gerundet):	360 m <sup>2</sup>
Eigennutzungsfähig:	ja	Besichtigung am:	09.01.2023
Anzahl Einheiten:	1	durch:	Stefan Hirschi
Stellplätze:	4	Bewertungsstichtag:	09.01.2023
Bodenwert:	22.980,00 €	Qualitätsstichtag:	09.01.2023

### Objektbeurteilung

### Ergebnis Markt- u. Objektrating

Lage:	leicht unterdurchschnittlich	Markt:	mäßig
Bauweise:	massiv	Standort:	leicht unterdurchschnittlich
Ausstattung:	leicht überdurchschnittlich	Objekt:	durchschnittlich
Grundriss:	leicht unterdurchschnittlich	Cashflow:	durchschnittlich
Bauzustand:	leicht überdurchschnittlich		
Vermietbarkeit:	durchschnittlich		
Verkäuflichkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verwertbarkeit:	leicht unterdurchschnittlich		

### Zusammenfassung

**Lage:** Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Krayenberggemeinde (rd. 5.000 Einwohner), Ortsteil Kieselbach, rd. 13 km nordwestlich von Bad Salzungen, rd. 35 km nordöstlich von Eisenach und rd. 105 km südwestlich von Erfurt. Leicht unterdurchschnittliche Wohnlage mit ländlicher Infrastruktur.

**Grundstück:** Das 1.177 m<sup>2</sup>-große Reihenmittelgrundstück (Flurstück 900/2) ist nahezu rechteckig geschnitten, eben und liegt zwischen der Frankfurter Straße und der Straße Weizengarten. Die Grundstücksbreite Weizengarten beträgt rd. 15,0 m, die Grundstückstiefe rd. 80,0 m. Das Grundstück kann befahren werden.

**Objekt:** Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr vor 1900, massive Bauweise, Außenmaße rd. 9,0 m x 11,3 m + Windfang EG 5,1 m x 1,9; mit Teil-KG, EG, OG, ausgebautes DG-1 und ausgebauter Dachspitz) mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> sowie einem freistehenden Nebengebäude als ehemalige Werkstatt (Baujahr unbekannt, massive Bauweise; EG, DG, Außenmaße 5,1 m x 11,0 m) mit einem einfachen, eingeschossigen Anbau (Außenmaße 5,1 m x 3,5 m) mit einer Nutzfläche von rd. 110 m<sup>2</sup>. Der Innenausbau des EFH muss vor Nutzung modernisiert/saniert/erneuert werden. Hierfür wurden Kosten i.H.v. rd. 100 T€ kalkuliert und in Abzug gebracht. Nach Fertigstellung EFH mit i.M. leicht überdurchschn. Zustand + leicht überdurchschn. Ausstattung sowie leicht unterdurchschn. Grundrissen mit Durchgangszimmern. Der Zustand des Nebengebäudes ist einfach. Kosten i.H.v. rd. 16,5 T€ wurden für Instandhaltung/Fassadensanierung kalkuliert und in Abzug gebracht.

**Gesamturteil:** Immobilie für mittlere Wohnansprüche.

### Ergebnis

Stichtag der Wertermittlung: 09.01.2023

Verkehrswert: 160.000,00 €

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Allgemeine Hinweise**

#### Präambel

Vor dem Hintergrund der Invasion Russlands in die Ukraine und der Sanktionsantworten haben sich die Unsicherheiten in der Immobilienbewertung merklich erhöht. Neben den Folgen der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft und damit wesentlicher Änderungen volkswirtschaftlicher Kennzahlen (u.a. BIP, Inflation, Zinsen), weiter steigender Baustoff- und Energiekosten sowie Lieferkettenunterbrechungen können sich zusätzliche, bisher unabsehbare Risiken ergeben. Am Wohnungsmarkt ist ein erhöhter Druck auf die Wohnraummieten im Fall einer hohen Zahl an Flüchtlingen zu erwarten. Am Investmentmarkt dürften die Preise bei einem möglichen Vertrauensverlust internationaler Investoren in die wirtschaftliche Stabilität und Lagegunst Deutschlands unter Druck geraten. Angesichts dieser Unsicherheiten beruht die vorliegende Bewertung auf den uns zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten. Die steigenden Baukosten bedeuten ein erhöhtes Risiko für die Rentabilität von Projekten und Baurägermaßnahmen.

#### Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuch von Kieselbach, Blatt 452) vom 26.07.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2022
- Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 08.08.2022
- Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren vom 09.08.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskataster vom 21.12.2022
- Auskunft zum Planungsrecht vom 04.01.2023

Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen, sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichenden Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

#### Annahmen

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

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

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

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

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

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

### Prüfungsumfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Flächenangaben werden grob auf Plausibilität geprüft, es erfolgt kein Aufmaß vor Ort. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergündung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und soweit sicher abschätzbar angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

### Flächen

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

Die Flächen werden wie folgt angesetzt:

#### **Wohnhaus:**

- Wfl.: rd. 250 m<sup>2</sup>
- BGF: rd. 360 m<sup>2</sup>  
(davon KG 45 m<sup>2</sup>, EG 111 m<sup>2</sup> und OG/DG jeweils 102 m<sup>2</sup>; Wiga EG + Spitzboden ohne Ansatz)

#### **Werkstatt/Nebengebäude:**

- Nfl.: rd. 110 m<sup>2</sup>
- BGF: rd. 130 m<sup>2</sup> (Außenmaße EG/DG 5,1 m x 11,0 m + einfacher Anbau EG 5,1 m x 3,5 m)

### Bewertungsgrundlage

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

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

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

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

#### Gutachter

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

#### Verwendung der Gutachten

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

## **2.2 Definition**

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **2.3 Bewertungsverfahren**

#### Grundlage

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

#### Vergleichswertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (regional angepasste, durchschnittliche Herstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt.

Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Bodenwertberechnung

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

## **2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt**

### Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude (ehemalige Werkstatt) bebaut.

### Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

### Objektadresse

Weizengarten 15  
36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach

### Erläuterung zum Bestandsverzeichnis

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

### Grundbuchangaben

Auszug vom: 26.07.2022  
Amtsgericht: Bad Salzungen  
Grundbuch von: Kieselbach

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
452	1	Kieselbach	5	900/2	1.177 m <sup>2</sup>

davon zu bewerten: 1.177 m<sup>2</sup>

### Abteilung I / Eigentümer

Es bestehen 2 Miteigentumsanteile zu je ½-Anteil (die genauen Eigentumsverhältnisse werden im Gutachten nicht wiedergegeben).

### Abteilung II

Keine Eintragungen vorhanden.

### Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

### Schornsteinfeger

Herr Jan Taube, 98617 Meiningen OT Herpf, Wiebersgasse 19.



## **2.5 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

### Auftraggeber

Das Amtsgericht Eisenach (Abteilung Zwangsversteigerung) beauftragte am 08.12.2022 per Beschluss den Sachverständigen, Herrn Stefan Hirschi, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

### Eigentümer

Eigentumsverhältnisse werden im Gutachten nicht wiedergegeben.

## **2.6 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

### Zweck und Bewertungsanlass

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

### Besondere Annahmen

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

### Verantwortlichkeiten

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

### Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 09.01.2023 (Wertermittlungsstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### Qualitätsstichtag (nachrichtlich)

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

### Ortsbesichtigung/Umfang der Besichtigung/Teilnehmer

Innen- und Außenbesichtigung am 09.01.2023 durch Stefan Hirschi, Vertreter Zwangsverwalter und Eigentümerin.

### **3. Grund und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Makrolage**

Allgemeine Basisdaten

Bundesland Thüringen: 2.108.863 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2021)

Wartburgkreis: 158.900 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2021)

Arbeitslosenquote: 5,0 % (Jahresdurchschnitt 2020)

Kaufkraftkennziffer: 87,4 % (01/2021)

Bundesland Thüringen, Wartburgkreis, Kraysberggmeinde (rd. 5.000 Einwohner), Ortsteil Kieselbach, rd. 13 km nordwestlich von Bad Salzungen, rd. 35 km nordöstlich von Eisenach und rd. 105 km südwestlich von Erfurt.

#### **3.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße Weizengarten, einer parallel zur Frankfurter Straße (B 84) verlaufenden Anliegerstraße mit klassischer Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im erweiterten Umfeld. Der nächste Lebensmittelmarkt Norma befindet sich rd. 3 km entfernt.

Ländliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus (ca. 600 m Entfernung) gewährleistet.

Für den Individualverkehr besteht über die Frankfurter Straße Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der nächste Autobahnanschluss an die A 4 befindet sich nordwestlich in ca. 22 km Entfernung.

#### **3.3 Lagebeurteilung**

Insgesamt strukturschwache Region (Landkreis) mit schwachem Immobilienmarkt.

Es handelt sich um eine leicht unterdurchschnittliche Wohnlage mit unterdurchschnittlicher Infrastruktur.

#### **3.4 Gestalt und Form**

Das 1.177 m<sup>2</sup>-große Reihemittelgrundstück (Flurstück 900/2) ist nahezu rechteckig geschnitten, eben und liegt zwischen der Frankfurter Straße und der Straße Weizengarten. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 15,0 m, die Grundstückstiefe rd. 80,0 m. Das Grundstück kann befahren werden.

#### **3.5 Erschließung, Baugrund, etc.**

##### Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert, Gehwege sind keine vorhanden.

##### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (elektrischer Strom, Wasser, Telefonanschluss, Entwässerung über die Kanalisation).

##### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Wohnhaus wurde zum Nachbargrundstück (Flurstück 1926) in Grenzbebauung errichtet. Das Nebengebäude wurde zum Nachbargrundstück (Flurstücke 2242 und 2282) in Grenzbebauung errichtet.

#### Altlasten/Kontaminierung

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

#### Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### **3.6 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2022 liegt ohne Eintragungen vor.

#### Flurbereinigung

Das Grundstück ist laut Auskunft vom 09.08.2022 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

#### Denkmalschutz

Das Objekt steht laut Auskunft vom 08.08.2022 nicht unter Denkmalschutz.

### **3.7 Bauplanungsrecht**

#### Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Mischgebietsfläche Dorf.

#### Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit der von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung (hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht bzw. Bestandsschutz genießen.

Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit bestehenden planungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Raumhöhen der Bauordnung entsprechen und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

### **3.8 Bauordnungsrecht**

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

### **3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

#### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

#### Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

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

### **3.10 Nutzung**

Das Objekt ist leerstehend.

## **4. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

### **4.2 Gebäudebeschreibung**

#### Konzeption

Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr vor 1900, massive Bauweise, Außenmaße rd. 9,0 m x 11,3 m + Windfang EG 5,1 m x 1,9; mit Teil-KG, EG, OG, ausgebautes DG-1 und ausgebaute Dachspitz) und freistehendes Nebengebäude als ehemalige Werkstatt (Baujahr unbekannt, massive Bauweise; EG, DG, Außenmaße 5,1 m x 11,0 m) mit einem einfachen, eingeschossigen Anbau (Außenmaße 5,1 m x 3,5 m).

#### **Einfamilienwohnhaus**

Das Einfamilienhaus verfügt über unterschiedliche Geschosshöhen, versetzte Ebenen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> zzgl. rd. 40 m<sup>2</sup> Nfl. im Kellergeschoss.

Die Gebäudeerschließung erfolgt über 1 innenliegende Treppe ohne Aufzug.

#### Gebäudeaufteilung

KG:	1 Kellerraum als Heizungsraum mit Öltanks
EG:	Windfang, Flurbereich mit Treppenaufgang, Wohn-/Esszimmer, Küche und weitere Zimmer
OG:	Flurbereich mit Treppenaufgang, Badezimmer, 4 Zimmer
DG-1:	Badezimmer, 2 Zimmer (versetzte Ebenen), Küchenanschlüsse
Spitzboden:	1 Raum < 1,5 mittlerer Raumhöhe, Zugang über Raumsparleiter

Das Objekt verfügt über eine leicht unterdurchschnittliche, baujahr- / objektspezifische Grundrissgestaltung (EG/OG mit Durchgangszimmer), kein Balkon. Die Belichtung ist durchschnittlich.

### Konstruktion und Ausstattung

Konstruktion:	Wohnhaus in massiver Bauweise; Gründung mit Teil-Keller
Mauerwerk:	außen Fachwerkkonstruktion mit Naturstein/Mauerwerk/Ziegelstein; innen Fachwerk/Mauerwerk/Trockenbau
Hausanschlüsse:	alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden
Fassade:	Vollwärmeschutz (WDVS), nachträglich angebracht, verputzt
Decken:	Massivdecke über Teil-KG, sonst Holzbalkendecken
Dach:	ausgebaut; Ausführung als Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	Holztreppen
Fenster:	überwiegend Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	außen Kunststofftüren + innen alte Holztüren
Bodenbeläge:	Laminat, Linoleum, Teppich, Fliesen
Bäder:	raumhoch gefliest, einfache Qualität der Sanitärobjekte
Heizung / WW:	ÖL-Zentralheizung, Wandheizkörper, Leitungen auf Putz verlegt
Elektrik:	nicht mehr zeitgerecht
Sonstiges:	vorgesetztes Gewächshaus als einfacher Wintergarten (ohne Ansatz)

Stellplätze: rd. 4 unmarkierte Stellplätze

Angenommen wird eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung nach Abschluss der Sanierung/Fertigstellung.

### **Nebengebäude (ehemals Werkstatt)**

Das Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 110 m<sup>2</sup> ist einfach ausgestattet und dient als Lagerfläche. Die Gebäudeerschließung erfolgt über 1 innenliegende Treppe.

### Gebäudeaufteilung

EG:	Garage, Werkstatt, Treppenaufgang
DG:	Lagerräume

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.

### Konstruktion und Ausstattung

Konstruktion:	Nebengebäude in massiver Bauweise
Mauerwerk:	außen + innen Mauerwerk
Hausanschlüsse:	Strom; abgeklemmt
Fassade:	unverputzt
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	Walmdach mit Gaube und mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	Holztreppe
Fenster:	einfache Holzfenster und Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	außen alte Holztore und Holztüren + innen alte Holztüren
Bodenbeläge:	Beton und Dielenböden
Sanitär:	nicht vorhanden
Heizung / WW:	nicht vorhanden
Elektrik:	veraltet + abgeklemmt
Sonstiges:	eingeschossiger Anbau an der Giebelseite

### Energetischer Zustand

Angaben zur energetischen Qualität des Objektes liegen nicht vor.

### Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

Letztmalige Sanierung des Einfamilienhauses nach 1990 (vermutlich 1997) in allenfalls mittlerer Qualität: Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung und Ausbau Dachgeschoss, Fassadeninstandsetzung, überwiegende Erneuerung der Fenster und Außentüren, Einbau Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern, Badeinbau.

2023: Erneuerung der Öltanks (3 x 1.500 l)

Das Werkstattgebäude ist unsaniert.

### Eigennutzungsfähigkeit

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

### Zustand

Das Objekt machte zum Besichtigungszeitpunkt einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

EFH: Es besteht ein Sanierungsbedarf, mindestens im Bereich des Innenausbau (Böden/Wand/Decken/Türen), der Elektrik, des Küchenbereichs und des Bades im OG. Der Innenbereich ist stark abgewohnt und im aktuellen Zustand nicht mehr zeitgerecht. Vor einer weiteren Nutzung muss dieser erneuert werden.

Eine Nutzung im vorgefundenen Zustand ist grundsätzlich möglich, aber sehr unwahrscheinlich.

Es wird unterstellt, dass nach Durchführung dieser Maßnahmen kein Instandhaltungsstau besteht und das EFH i.M. über einen leicht überdurchschnittlichen Bauzustand verfügt.

Nebengebäude: Der Zustand des Nebengebäudes ist einfach. Ein Konzept für eine künftige Nutzung liegt nicht vor. In der Bewertung wird dem Gebäude nur eine geringe Restnutzungsdauer zugestanden.

### Außenanlagen

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

### Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes gestalten sich wie folgt:

Die Außenanlagen bestehen aus einem großzügigen Hofbereich mit befestigter Zuwegung, sowie Grünbereich mit Büschen, Einfriedung und Erschließung.

## 5. Markt-/ Konkurrenzsituation

### 5.1 Allgemeines

Laut Landesentwicklungsprogramm 2025 des Freistaates Thüringen ist die Region in die Raumstrukturtypen „Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage ‚westliches Thüringen‘“ (Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen) und „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen. Trotz der vielen Standortvorteile und der guten Entwicklungsvoraussetzungen ist auch die Wartburgregion vom demografischen Wandel stark betroffen, insbesondere der ländliche Raum. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Wartburgkreis bis 2030 prognostiziert für den Landkreis einen Rückgang seiner Bevölkerung unter 20 Jahren um insgesamt ein Drittel. Die Prognose für das Land Thüringen liegt bei einem Verlust von -20 %. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird im Wartburgkreis zukünftig abnehmen (-42 % bis 2030), während der Anteil älterer Menschen um 35 % steigen wird.

### 5.2 Wohnungsmarkt

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

#### Wohnungsmieten

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

Wohnungsmieten 2021 (€/m <sup>2</sup> )	von...	.....bis	Durchschnitt
Erstbezug:	5,20 €	7,20 €	6,20 €
Wiedervermietung:	4,10 €	7,00 €	5,50 €

### 5.3 Investmentmarkt

#### Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Bericht des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach werden folgende Kaufpreise und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen:

Liegenschaftszinssatz 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz in %:</b>	<b>2,66</b>	<b>1,90</b>	<b>3,52</b>
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	0,45		

Kennzahlen der Stichprobe			
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]:	1.508	744	2.831
Restnutzungsdauer (RND) in Jahre:	44	29	73
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup> :	156	55	428
Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> :	5,78	4,00	9,00
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ):	40	11	174

Anmerkung: Da das Ertragswertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurde vom GAA auch ein Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

#### Bulwiengesa weist für 2021 folgende Vervielfacher für MFH aus:

Der Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand liegt i.M. bei dem 14,0-fachen der JNKM (Spanne 9,5-fach bis 17,0-fach).



## **6. Ermittlung des Verkehrswerts**

### **6.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstück in 36460 Krayenberggemeinde OT Kieselbach, zum Wertermittlungstichtag 09.01.2023, ermittelt.

### **6.2 Verfahrenswahl und Begründung**

Die Werte werden aus dem Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV) abgeleitet, da nicht die Erzielung von Renditen, sondern eine von Rendite unabhängigen Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Im Sachwertverfahren werden auch die dafür notwendigen Investitionen berücksichtigt.

Zur Plausibilisierung wird ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

### **6.3 Bodenwertermittlung**

#### Bodenwert

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

#### Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Quelle:	Onlineabfrage vom 08.01.2023
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	27,00 €
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30 m

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

#### Zeitliche Preisveränderung:

Eine zeitliche Preisanpassung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag, wird aufgrund moderat steigender Grundstückspreise i.H.v. rd. 2,0 €/m<sup>2</sup> (entspricht rd. 7,4%) vorgenommen.

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

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

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

Der für den Standort ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 30 m.

Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts beträgt 1.177.m<sup>2</sup>. Davon werden (bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m) 590 m<sup>2</sup> als Bauland zum ausgewiesenen Bodenrichtwert übernommen. Die restlichen 587 m<sup>2</sup> werden aufgrund der Nutzbarkeit als Gartenland mit rd. 35% des BRW angesetzt.

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flurstück	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m <sup>2</sup>	€
1	1255	Bauland (Wohnen):		590 m <sup>2</sup>	29,00 €	17.110,00 €
	1255	Gartenland:		587 m <sup>2</sup>	10,00 €	5.870,00 €
<b>Bodenwert</b>						<b>22.980,00 €</b>

Im Hinblick auf den Standort sowie die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 mit insgesamt 22.980,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

Anmerkung:

Es kann nicht abschließend geklärt werden, inwieweit die als Gartenland ausgewiesene Fläche auch als Baurechtsreserve zum vollen BRW angesetzt werden kann. Hierzu ist eine gesicherte Zufahrt, ein gesichertes Baurecht (Nachweis durch Baugenehmigung) und eine gesicherte Erschließung notwendig.

## 6.4 Sachwert

### Sachwertermittlung für Marktwert

Geb.	Nutzung	Fläche	Herstellungswert inkl. BNK		GND angesetzt	RND angesetzt	Wertmind.	Zeitwert (€)
			€/Einheit	gesamt				
1	Wohnen	180,00 m <sup>2</sup>	1.435,00 €	258.300,00 €	80	35	56,25%	113.006,25 €
		180,00 m <sup>2</sup>	1.580,00 €	284.400,00 €	80	35	56,25%	124.425,00 €
2	Werkstatt	130,00 m <sup>2</sup>	1.560,00 €	202.800,00 €	40	15	62,50%	76.050,00 €
inklusive Baunebenkosten i. H. v. (%)						19%		
zzgl. Außenanlagen (€)						im Sachwertfaktor beinhaltet		
<b>Zeitwert</b>								<b>313.481,25 €</b>
Zuschlag (€) wg.								0,00 €
Wert der baulichen Anlagen								313.481,25 €
Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten):					745.500,00 €			
<b>Bodenwert (€)</b>								<b>22.980,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>336.461,25 €</b>
Anpassungsfaktor Marktwert								0,82
<b>marktangepasster Sachwert</b>								<b>275.898,23 €</b>
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale:								
EFH								100.000,00 €
Nebengebäude								16.500,00 €
<b>Sachwert</b>								<b>159.398,23 €</b>

### Erläuterungen zum Sachwert

#### **Bauwert**

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

#### **Herstellungskosten**

Der Herstellungswert wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt.

Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der in für Standardstufen unterteilt wird.

In der Sachwert-Richtlinie werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegeln, Folienbeschichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach 1995). Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehrere Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss. Darüber hinaus sind in der Sachwert-Richtlinie Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Er bezieht sich auf den Gebäudezustand nach der Beseitigung von vorhandenen Unterhaltungsrückständen und Schäden.

#### **Baupreisindex**

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

Der auf Basis 2010=100 umbasierte Baupreisindex (bundesweiter Durchschnitt für Wohngebäude) beträgt zum Wertermittlungsstichtag (letzte Auswertung 4. Quartal 2022) 171,7.

#### **Baunebenkosten**

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:**

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

**Gebäudedaten**      **Einfamilienhaus**  
Teil-Keller- / Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes DG  
  
i.M. Standardstufe 3

Mit Teil-KG: Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010 – Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus  
Gebäudeart      Typ 1.11      835 €/m<sup>2</sup>-BGF

Ohne KG: Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010 – Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus  
Gebäudeart      Typ 1.31      920 €/m<sup>2</sup>-BGF

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Unter Einbeziehung der NHK 2010, eigener Erfahrungssätze und der objektspezifischen Merkmale ergibt sich ein Sachwertansatz in Höhe von 1.435 €/m<sup>2</sup>-BGF für den unterkellerten Bereich und in Höhe von 1.580 €/m<sup>2</sup>-BGF für den nicht unterkellerten Bereich. Der Sachwertansatz wird insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattungsqualität und der Objektcharakteristik als angemessen und plausibel erachtet.

**Gebäudedaten**      **Betriebs-/Werkstätten**  
mehrgeschossig ohne Hallenanteil  
  
i.M. Standardstufe 3

Gebäudeart      Typ 15.2      910 €/m<sup>2</sup>-BGF

Unter Einbeziehung der NHK 2010, eigener Erfahrungssätze und der objektspezifischen Merkmale ergibt sich ein Sachwertansatz in Höhe von 1.560 €/m<sup>2</sup>-BGF. Der Sachwertansatz wird insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattungsqualität und der Objektcharakteristik als angemessen und plausibel erachtet.

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

Bei diesem Wertermittlungsobjekt sind keine besonders zu veranschlagende Bauteile ersichtlich.

**Alterswertminderung**

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

### **Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Gem. ImmoWertV wird eine Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser von 80 Jahren und für Betriebs- und Werkstätten mit 40 Jahren angegeben.

Die Restnutzungsdauer wird auf der Basis des vorgefundenen Gebäudezustands und der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen angesetzt. Entsprechend des Baujahres und der unterstellten Objektqualität (nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen), wird für das Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und für das Nebengebäude von 15 Jahren angesetzt.

### **Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Der Bewertung lagen keine Bestandspläne vor. Die BGF wurde anhand eines vor Ort genommenen Außenmaßes mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit der webbasierten Liegenschaftskarte mit Messfunktion des Geoportals Thüringen plausibilisiert.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen einschließlich der inneren Erschließung werden in der Bewertung mit einem üblichen und für das Bewertungsobjekt angemessenen Ansatz berücksichtigt bzw. sind bereits im Sachwertfaktor angemessen berücksichtigt.

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV; Marktanpassung)**

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Dieser ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)Faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der veröffentlichten Sachwertfaktoren 2022 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach ermittelt.

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

Bei dem vorläufigen Sachwert ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,82.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen

EFH: Der Innenausbau muss vor einer weiteren Nutzung modernisiert/saniert/erneuert werden. Die Kosten für den Rückbau und Erneuerung des Innenausbaus des Einfamilienhauses mit Teilerneuerung von Sanitär und Elektroinstallation werden mit rd. 277 €/m<sup>2</sup>-BGF kalkuliert bzw. rd. 400 €/m<sup>2</sup> Wfl. (der Ansatz entspricht einem prozentualen Anteil an den Neubau-Herstellungskosten von rd. 18%).

Nebengebäude: Für das Nebengebäude werden pauschal 150 €/m<sup>2</sup>-BGF für die notwendigen Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, mindestens für Fassadensanierung und sonstige notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung, kalkuliert und angesetzt.

Die Kosten werden für die Bewertung übernommen. Die tatsächlichen Kosten können höher liegen.

## 6.5 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung für Marktwert

#### Rohertrag (€ p.a.)

Nutzung	Anzahl	Flächen	Soll/Ist	Ansatz	NKM p.m	NKM p.a.	LSZ
Lager	1	110 m <sup>2</sup>		2,00 €/m <sup>2</sup>	220,00 €	2.640,00 €	4,50 %
Wohnen	1	250 m <sup>2</sup>		5,50 €/m <sup>2</sup>	1.375,00 €	16.500,00 €	3,00 %
Stpl. i.F.-Wohnung	4			0,00 €/Stück	0,00 €	0,00 €	3,00 %
			Flächenanteil	Mietanteil	Ø-NKM (Mwt.)		
Summen Wohnen (W)	1	250 m <sup>2</sup>	69,40 %	86,20 %	5,50 €/m <sup>2</sup>		
Summen Gewerbe (G)	1	110 m <sup>2</sup>	30,60 %	13,80 %	2		
Summen Gar./Stpl. (W)	4		0,00 %	0,00 %	0,00 €/Stück		
Summe alles	19/21	360 m <sup>2</sup>	100,00 %	100,00 %			

[1] **Rohertrag (€ p.a.)** **19.140,00 €**

#### [2] Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)

		Ansätze	Jahressummen BWK (€)
a) Verwaltung	Wohnen	345,00 €	345,00 €
p.a.	Gewerbe	345,00 €	345,00 €
	Gar/Stpl	45,00 €	180,00 €
b) Instandhaltung	Wohnen	12,00 €	3.000,00 €
	Gewerbe	6,00 €	660,00 €
	Gar/Stpl	20,00 €	80,00 €
c) Mietausfallwagnis	Wohnen	3,00 %	495,00 €
	Gewerbe	5,00 %	132,00 €
d) Sonst. Nicht	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
uml.-föh. Betriebskost €/m <sup>2</sup> p.M.			0,00 €

**./. Bewirtschaftungskosten** **5.237,00 €**

[3] **Grundstücksreinertrag (€ p.a.)** **13.903,00 €**

[4] Bodenertragsanteil 737,66 €

[5] Gebäudeertragsanteil 13.165,34 €

[6] Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz) 32 Jahre

[7] Liegenschaftszinssatz (Ansatz Gesamt) 3,21%

[8] Vervielfältiger aus 6 und 7 19,83

[9] **Gebäudeertragswert** **261.068,73 €**

[10] **Bodenwert** **22.980,00 €**

[11] besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale **116.500,00 €**

[12] **Ertragswert** **167.548,73**

### Erläuterungen zum Ertragswert

#### **Wohn- bzw. Nutzfläche**

Die Mietfläche des Einfamilienhauses beträgt rd. 250 m<sup>2</sup> und die des Nebengebäudes rd. 110 m<sup>2</sup>.

#### **Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten, das Wohnungen leerstehend oder eigen genutzt sind, ist bei einer Ertragswertermittlung auf marktübliche Erträge abzustellen. Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann. Weist ein Objekt aufgrund unterlassener Instandhaltung Baumängel und Bauschäden auf und fallen deshalb die marktüblich erzielbaren Erträge entsprechend geringer als bei ordnungsgemäß instand gehaltenem Gebäude aus, so kann der Ertragswert auf der Grundlage dieser niedrigeren, marktüblichen Erträge ermittelt werden.

#### **Vermietungsstand / Leerstand**

Leerstehend.

#### **Mietansatz**

Zum Ansatz kommen marktübliche / nachhaltige Mieten.

Unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften wäre im Rahmen einer Neuvermietung eine marktübliche Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup>-Mfl. für das Einfamilienhaus und von 2,00 €/m<sup>2</sup>-Nfl. für das Nebengebäude erzielbar. Ansatz SOLL-JNKM i.H.v. rd. 19.140 €.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Aufwendungen. Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die im Marktwert angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Aufwendungen und entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Es liegen für die einzelnen Kostenparameter keine besonderen Umstände vor, die einen erhöhten Ansatz außerhalb der zulässigen Bandbreiten erfordern.



### **Liegenschaftszinssatz**

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

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des veröffentlichten Berichts „Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie unter Einbeziehung der jüngsten, stark marktbeeinflussenden Faktoren wie u. a. Ukraine-Krieg, Energieinflation, Zinsanstieg und abschwächender Konjunktur.

Wir erachten den gewählten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Lage- und Objekteigenschaften, die Markt- und Konkurrenzsituation sowie die Erfahrungen aus Objekten mit vergleichbaren Eigenschaften.

### **Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Siehe Sachwertverfahren.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Sachwertverfahren.

## **7. Risikobeurteilung**

### Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: durchschnittlich

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

### Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: leicht unterdurchschnittlich

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

### Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: leicht überdurchschnittlich.

### Erläuterungen zum Gesamtrisiko

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

Die Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Drittverwendungsfähigkeit von Wohnimmobilien ist im Vergleich zu anderen Immobilienarten grundsätzlich gut und objekt- sowie marktbedingt leicht unterdurchschnittlich.

### Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte

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

### Bewertungsskala

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

## 8. Verkehrswert

### Wertableitung

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

Die Ableitung des Verkehrswert erfolgt über den ermittelten Sachwert. Diese Ableitung ist sachgerecht und im vorliegenden Fall unproblematisch, da sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei vergleichbaren Objekten nicht an der Erzielung von Renditen orientiert.

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

	Marktwert
Sachwert:	159.398,23 €
Ertragswert:	167.548,73 €
<b>Wertableitung:</b>	<b>sachorientiert</b>
Verkehrswert:	160.000,00 €
Aufteilung nach Miteigentumsanteilen:	80.000 € pro vorhandenen ½-Miteigentumsanteil.

Wertermittlungsstichtag:

09.01.2023

Erfurt, 25.02.2023

---

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



## 9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Verzeichnis der Anlagen

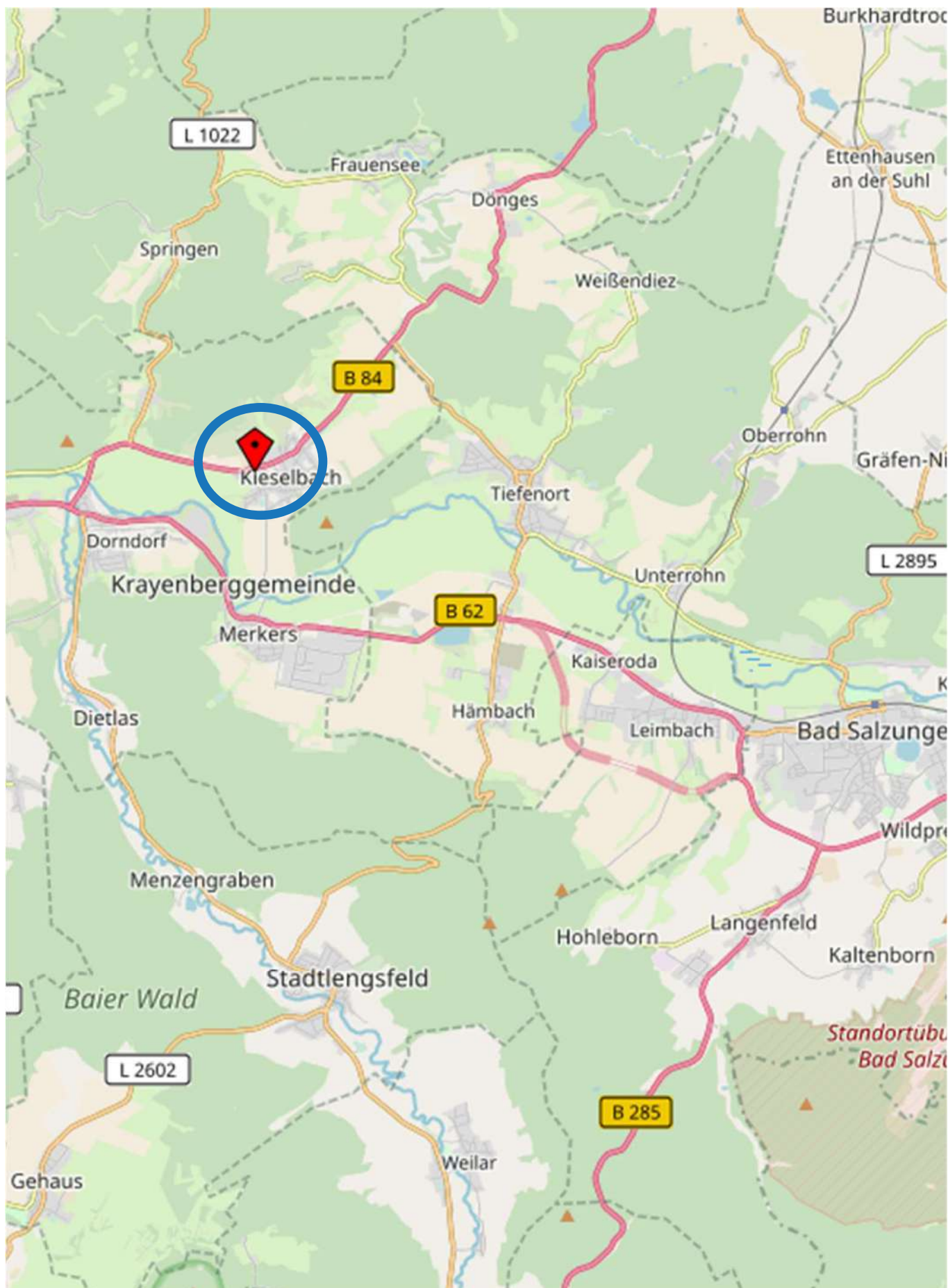
Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

Anlage 3: Flurkartenauszug

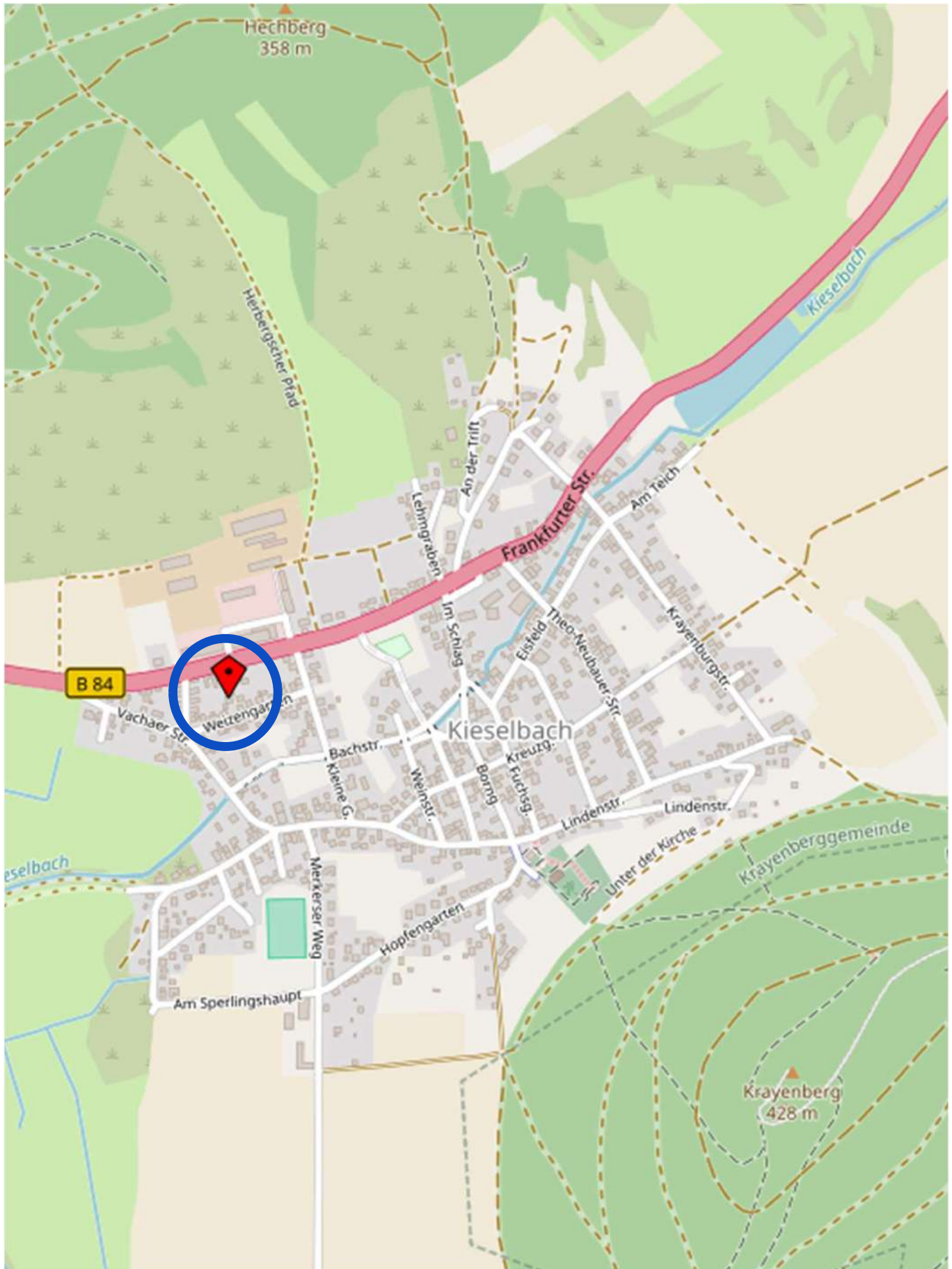
Anlage 4: Bilddokumentation

Anlage 1: Makrolage





Anlage 2: Mikrolage



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschafts-/Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1  
99867 Gotha

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.12.2022

Flurstück: 900/2      Gemeinde: Krayenberggemeinde  
Flur: 5                Kreis: Wartburgkreis  
Gemarkung: Kieselbach

5633014

3232579888



3232579888

5632784

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Anlage 7: Fotos



Bild 1: Gebäudeaußenansicht, exemplarisch



Bild 2: Gebäudeaußenansicht, exemplarisch





Bild 3: Nebengebäude, exemplarisch



Bild 4: Garten, exemplarisch



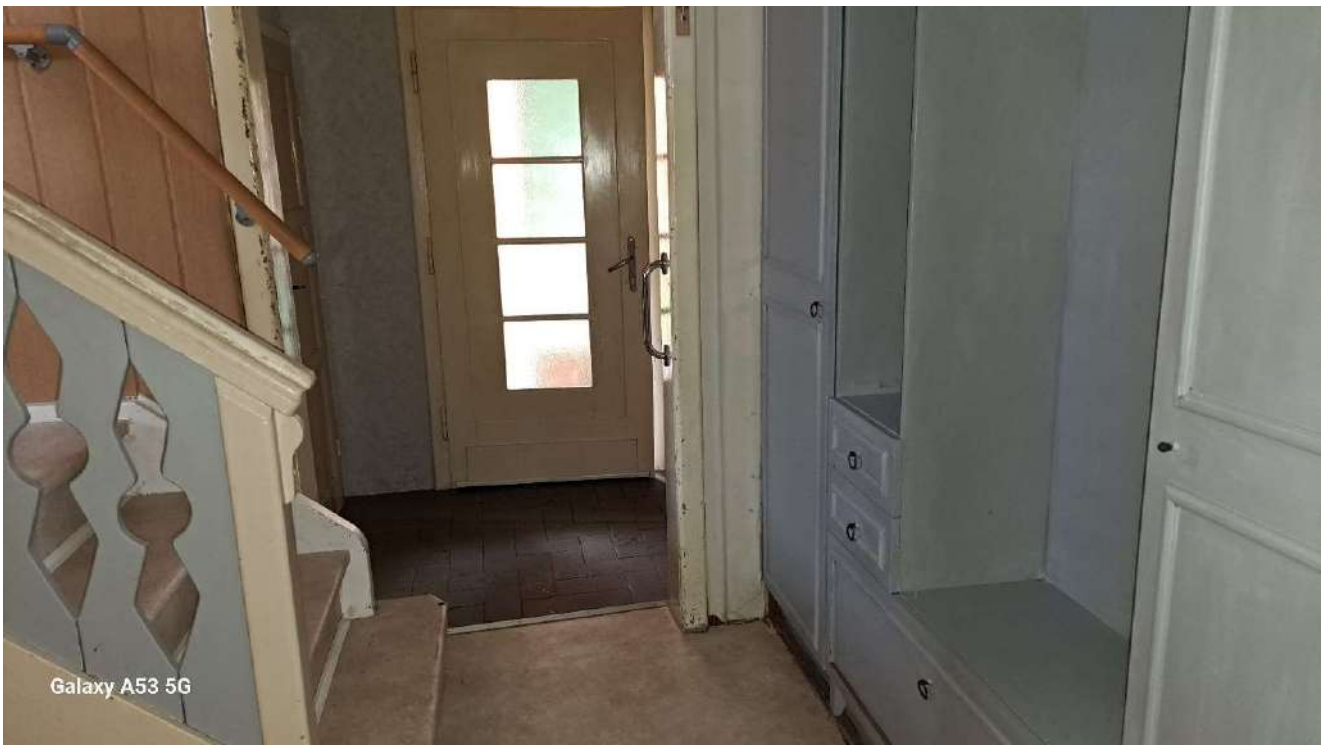


Bild 5: Gebäudeinnenansicht EFH, exemplarisch

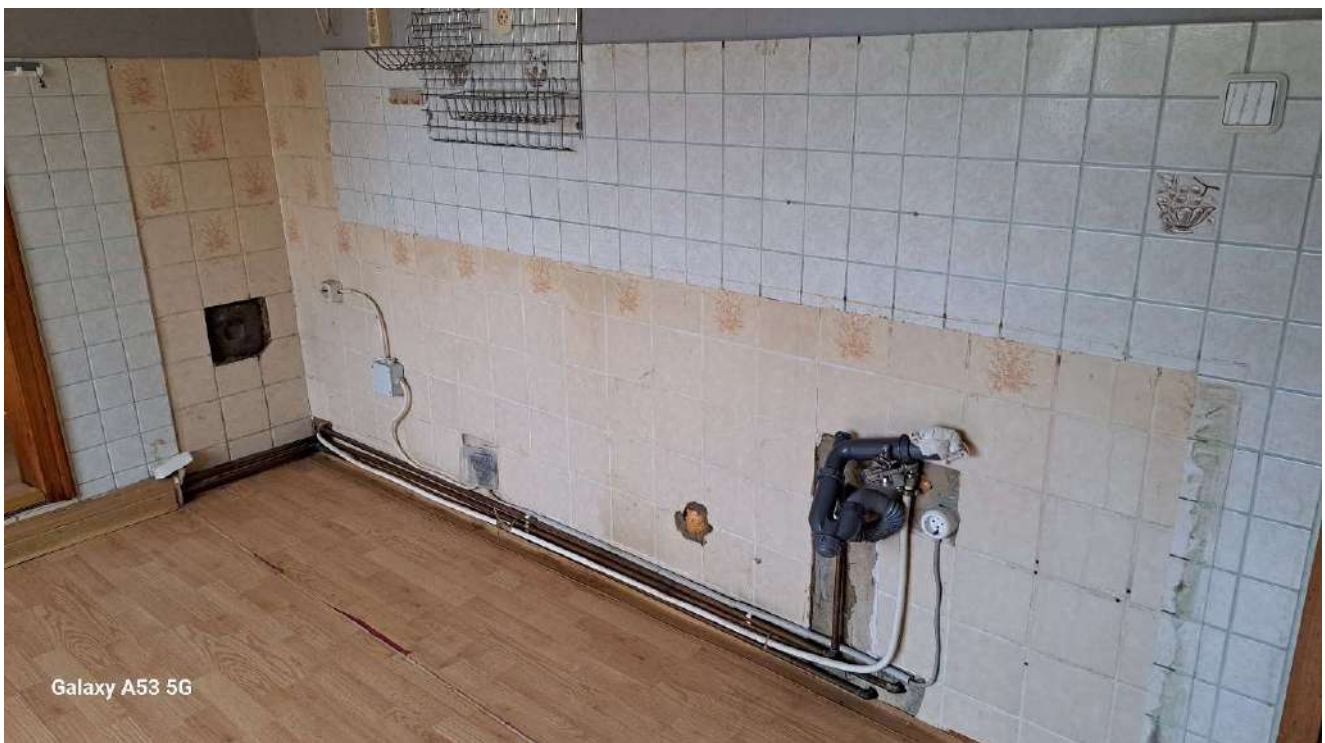


Bild 6: Gebäudeinnansicht EFH, exemplarisch



Bild 7: Gebäudeinnenansicht EFH, exemplarisch



Bild 8: Gebäudeinnenansicht EFH, exemplarisch





Bild 9: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch



Bild 10: Gebäudeinnenansicht, exemplarisch



Bild 11: Gebäudeinnenansicht EFH, exemplarisch



Bild 12: Gebäudeinnenansicht EFH, exemplarisch





Bild 13: Gebäudeinnenansicht Nebengebäude, exemplarisch



Bild 14: Gebäudeinnenansicht Nebengebäude, exemplarisch