

# Sachverständigenbüro Hirschi - Immobilienbewertung & Consulting

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

Zur Grünen Schildmühle 3, 99084 Erfurt – Deutschland

Tel.: 0361 6662344 – Fax: 0361 6662345 – E-Mail: [info@immobilienbewertung-hirschi.de](mailto:info@immobilienbewertung-hirschi.de)

## Gutachten / Wertermittlung

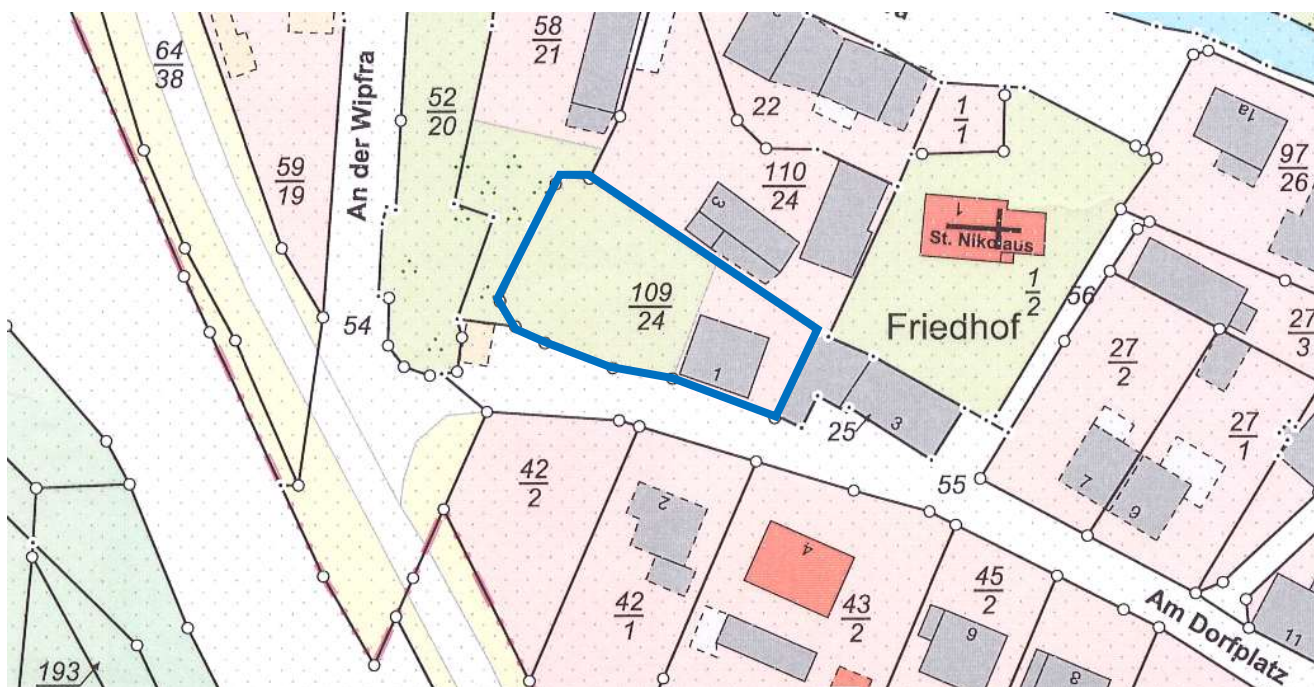
Verkehrswert § 194 BauGB

### Einfamilienhaus

PLZ, Ort: 99310 Arnstadt OT Hausen  
Straße: Am Dorfplatz 1  
Bundesland: Thüringen  
Auftraggeber: Amtsgericht Arnstadt  
Erstellt von: Stefan Hirschi  
Objektbesichtigung: 18.01.2024  
Besichtigungsumfang: Außen-/ Innenbesichtigung  
Wertermittlungstichtag: 18.01.2024  
Qualitätsstichtag: 18.01.2024



**Verkehrswert: 260.000,00 €**  
zzgl. kalkulatorischer Restwert EBK 4.900 €



+

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. Objektübersicht                                           | 3  |
| 2. Allgemeine Angaben                                        | 4  |
| 2.1 Allgemeine Hinweise                                      | 4  |
| 2.2 Definition und Bewertungsverfahren                       | 6  |
| 2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt                             | 7  |
| 2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung     | 9  |
| 3. Lage                                                      | 10 |
| 3.1 Makrolage                                                | 10 |
| 3.2 Mikrolage und Lagebeurteilung                            | 10 |
| 4. Grundstück                                                | 11 |
| 4.1 Gestalt und Form                                         | 11 |
| 4.2 Erschließung, Baugrund, etc.                             | 11 |
| 4.3 Öffentlich-rechtliche Situation                          | 11 |
| 4.4 Naturgefahren                                            | 11 |
| 4.5 Bauplanungsrecht                                         | 12 |
| 4.6 Bauordnungsrecht                                         | 12 |
| 4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 12 |
| 5. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen             | 13 |
| 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                   | 13 |
| 5.2 Gebäudebeschreibung                                      | 13 |
| 6. Markt-/Konkurrenzsituation                                | 16 |
| 6.1 Allgemeine Immobilienrisiken                             | 16 |
| 6.2 Ilm-Kreis-Allgemein                                      | 16 |
| 6.3 Investmentmarkt                                          | 16 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 7. Ermittlung des Verkehrswerts                 | 18 |
| 7.1 Verfahrenswahl und Begründung               | 18 |
| 7.2 Bodenwertermittlung                         | 18 |
| 7.3 Sachwertermittlung                          | 19 |
| 7.4 Ertragswertermittlung                       | 23 |
| 8. Risikobeurteilung                            | 26 |
| 9. Verkehrswert                                 | 27 |
| 10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 28 |
| 11. Verzeichnis der Anlagen                     | 28 |

## 1. Objektübersicht

| Objektdaten       | Anlass der Bewertung: Marktwert          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt: | 99310 Arnstadt OT Hausen, Am Dorfplatz 1 |

### Objektcharakteristik

|                   |                    |                        |                    |
|-------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Objektart:        | Einfamilienhaus    | Baujahr:               | 1920               |
| Flurstück:        | 109/24             | Sanierung:             | 1994 + 2010 ff     |
| Grundstücksgröße: | 778 m <sup>2</sup> | Mietfläche (gerundet): | 157 m <sup>2</sup> |
| Objektnutzung:    | Eigennutzung       | Besichtigung am:       | 18.01.2024         |
| Bodenwert:        | 38.900 €           | durch:                 | Herrn Hirschi      |
|                   |                    | Bewertungsstichtag:    | 18.01.2024         |
|                   |                    | Qualitätsstichtag:     | 18.01.2024         |

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

### Zusammenfassung

Lage: Bundesland Thüringen, Landkreis Ilm-Kreis, Kreisstadt Arnstadt, Ortsteil Hausen (rd. 200 Einwohner), an der Straße Am Dorfplatz, rd. 7 km südöstlich von Arnstadt und rd. 10 km nordwestlich von Stadtilm. Etwa einen Kilometer westlich des Dorfes verläuft die Bundesautobahn A 71, über welche die rd. 30 km südlich gelegene Landeshauptstadt Erfurt mit dem Auto in rd. 30 min erreichbar ist. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus kleineren Wohnhäusern und kleineren Handwerksbetrieben. Parkplatzmöglichkeiten begrenzt in den umliegenden Straßen vorhanden. Insgesamt durchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlichem Image.

Grundstück: Das 778 m<sup>2</sup>-große Grundstück (Flurstück 109/24) ist unregelmäßig geschnitten und stark hangig. Das EFH ist nahezu straßenbegleitend erstellt worden. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 41 m, die Grundstückstiefe beträgt i.M. rd. 19 m.

Objekt: Kleines, freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr um 1920; mit KG, EG, ausgebautes DG-1 und ausgebauter Spitzboden/Dachspitz) mit einer Wohnfläche von rd. 157 m<sup>2</sup>. Die Gebäudeerschließung erfolgt über eine innenliegende Treppe. Das Kellergeschoss ist aufgrund der Hanglage auch ebenerdig erschlossen. Der Garten kann von dieser Ebene aus begangen werden. In Eigennutzung.  
Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, die durch einen durchschnittlichen Standort in einem mäßigen Regionalmarkt, bei durchschnittlichen Objekteigenschaften und einer leicht überdurchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist.

Gesamturteil: Immobilie für mittlere Wohnansprüche.

| Ergebnis | Stichtag der Wertermittlung: 18.01.2024 |
|----------|-----------------------------------------|
|----------|-----------------------------------------|

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Verkehrswert: | 260.000,00 €<br>zzgl. kalkulatorischer Restwert EBK 4.900 € |
|---------------|-------------------------------------------------------------|

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Allgemeine Hinweise**

#### Vorbemerkung

Die Grillhütte sind nicht Bestandteil der Bewertung (diese befindet sich angabegemäß im Eigentum des Beklagten und ist nur für den vorübergehenden Gebrauch eingebracht).

#### Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug Abt. I + II (Grundbuch von Hausen; Blatt 28) vom 26.04.2022
- Auskunft Bauplanungsrecht vom 24.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.05.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.02.2017
- Flächenermittlung durch SVB-Hirschi vom 18.01.2024

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

#### Annahmen und Prüfungsumfang

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und 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 bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird- sofern plausibel, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

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

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

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

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses

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

#### Bewertungsgrundlage

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

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

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

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

#### Gutachter

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

#### Verwendung der Gutachten

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

## **2.2 Definition und Bewertungsverfahren**

### Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

### Grundlage Bewertung

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (regional angepasste, durchschnittliche Herstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Bodenwertberechnung

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

## 2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

### Objektadresse

99310 Arnstadt OT Hausen, Am Dorfplatz 1.

### Nutzung

Das Objekt ist eigengenutzt

### Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

### Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

### Einbauküche / Zubehör

Vorbemerkung:

Angenommen wird, dass die Einbauküche nach Verkehrsanschauung kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist. Einbauküche und Haus könnten voneinander getrennt werden, ohne dass der eine oder der andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird: Serienmäßig hergestellte Teile einer Einbauküche können nach allgemeiner Erfahrung und Verkehrsanschauung abgebaut und abtransportiert werden, ohne dass sie mehr als unwesentlich beschädigt werden. Sie können danach in einer anderen Küche in gleicher Funktion wieder eingebaut werden. Dies geschieht sehr häufig in denjenigen Gebieten Deutschlands, in denen Küchen üblicherweise nicht zusammen mit Wohngebäuden überlassen werden. Die durch den Umzug eintretenden Wertverluste und Mehrkosten werden hingenommen, weil der restliche Gebrauchswert als weit- aus größer angesehen wird.

Berechnung des kalkulatorischen Restwerts zum Bewertungsstichtag:

Angabegemäß betrug der Anschaffungspreis der Küche in mittlerer Qualität im Jahre 2018 rd. 12.000 €, inklusive aller Elektrogeräte. Der Zustand zum Bewertungsstichtag wird als gut angenommen. Die durchschnittliche Lebenserwartung von vergleichbaren Küchen beträgt 20 Jahre.

Im Allgemeinen haben Einbauküchen einen vergleichsweise hohen Wertverlust. Kalkulatorisch beträgt dieser bereits nach dem ersten Jahr i.d.R. 24%. Danach sinkt der kalkulatorische Restwert jedes Jahr linear um jeweils weitere 4%. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der zugrunde gelegten Lebensdauer einer Küche von 20 Jahren. Nach dem ersten Jahr ist sie folglich nur noch 76% wert. Diese 76% geteilt durch die verbleibenden 19 Jahre Restlebensdauer ergeben 4% Wertverlust pro Jahr.

- Die Einbauküche mit 20 Jahren Lebensdauer ist zum Bewertungsstichtag 6 Jahre alt.
- Der angenommene Wiederbeschaffungswert beträgt 12.000 €
- Die Wertminderung beträgt im ersten Jahr 24% (= 2.880 €) und in den fünf Folgejahren je 4 % (= 480 € pro Jahr x 5; insgesamt 2.400 €)
- Die Restlebensdauer beträgt: 14 Jahre.

Daraus ergibt sich folgende Zeitwertberechnung:

Schritt-1: 12.000 € Wiederbeschaffungswert – 2.880 € (Wertminderung im 1. Jahr) – 2.400 € (Wertminderung der Jahre 2 bis 6) = 6.720 (=X)

Schritt-2: 14 Jahre Restlebensdauer / (20 Jahre Lebensdauer – 1 Jahr) = 14:19 = 0,73 (= Y)

Schritt-3: 6.720 € x 0,73 = gerundet 4.900 €

### Flächen

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

Die Flächen werden wie folgt angesetzt:

| <u>Gebäudeteil</u> | <u>Flächen</u>      | <u>Anmerkung</u>       |
|--------------------|---------------------|------------------------|
| Wohnhaus:          | 315,00 m² BGF       | KG, EG, DG, Spitzboden |
|                    | 157,00 m² Wfl./Nfl. | EG, DG, Spitzboden     |

### Identität des Bewertungsgegenstandes

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

### Grundbuchangaben

Auszug vom: 26.04.2022  
Amtsgericht: Arnstadt  
Grundbuch von: Hausen

| <u>Band/Blatt</u> | <u>Lfd. Nr.</u> | <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück(e)</u> | <u>Fläche</u> |
|-------------------|-----------------|------------------|-------------|---------------------|---------------|
| 28                | 1               | Hausen           | 1           | 109/24              | 778 m²        |

davon zu bewerten: 778 m²

### Abteilung I / Eigentümer

Nicht wertrelevant.

### Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Arnstadt, AZ: K 1/22), eingetragen am 14.01.2022. Hierbei handelt es sich um relative Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich des Grundstücks und dem Zubehör zugunsten des Vollstreckungsgläubigers. Keine Sperre des Grundbuches. Die Löschung der Eintragung erfolgt bei einem Erwerb über die Zwangsversteigerung.

### Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

### Hausverwaltung

In Eigenverwaltung.

### Schornsteinfeger

Mak Siegel, Am Park 11 in 98559 Oberhof.

## 2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung

### Auftraggeber

Das Amtsgericht Arnstadt (Abteilung Zwangsversteigerung; AZ: K 1/22) beauftragte am 26.04.2022 per Beschluss den Sachverständigen, Herrn Stefan Hirschi, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

### Zweck und Bewertungsanlass

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

### Besondere Annahmen

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

### Verantwortlichkeiten

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

Der Immobiliengutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

### Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 18.01.2024 (Wertermittlungsstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### Qualitätsstichtag (nachrichtlich)

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

### Ortsbesichtigung/Umfang der Besichtigung/Teilnehmer

Innen- und Außenbesichtigung am 18.01.2024 durch Herrn Stefan Hirschi (Gutachter) und weitere Teilnehmer datenschutzrechtlich anonymisiert). Das Verwenden von Bildmaterial wurde nur für Außenansichten gestattet.

### **3. Lage**

#### **3.1 Makrolage**

Allgemeine Basisdaten

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

Stadt Arnstadt: 28.124 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2022)

Arbeitslosenquote: 5,4 % (Stand Dezember 2023; Stadt Arnstadt)

Bundesland Thüringen, Landkreis Ilm-Kreis, Kreisstadt Arnstadt, Ortsteil Hausen (rd. 200 Einwohner), rd. 7 km südöstlich von Arnstadt und rd. 10 km nordwestlich von Stadtilm. Etwa einen Kilometer westlich des Dorfes verläuft die Bundesautobahn 71, über welche die rd. 30 km südlich gelegene Landeshauptstadt Erfurt mit dem Auto in rd. 30 min erreichbar ist.

Das Erfurter Kreuz, bekanntermaßen das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet Thüringens, ist ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar.

#### **3.2 Mikrolage und Lagebeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße Am Dorfplatz im Dorfkern von Hausen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus kleineren Wohnhäusern und kleineren Handwerksbetriebe. Parkplatzmöglichkeiten begrenzt in den umliegenden Straßen vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus (ca. 700 m Entfernung) fußläufig gewährleistet.

Für den Individualverkehr besteht über die Waldstraße Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der nächste Autobahnanschluss (Auffahrt Arnstadt-Süd) an die A 71 befindet sich nordwestlich in ca. 2,5 km Entfernung.

Insgesamt durchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlichem Image.

## 4. Grundstück

### 4.1 Gestalt und Form

Das 778 m<sup>2</sup>-große Grundstück (Flurstück 109/24) ist unregelmäßig geschnitten und stark hangig. Das EFH ist nahezu straßenbegleitend erstellt worden. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 41 m, die Grundstückstiefe beträgt i.M. rd. 19 m. Das Grundstück kann nicht befahren werden.

### 4.2 Erschließung, Baugrund, etc.

#### Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert, Gehweg einseitig vorhanden.

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

#### Altlasten/Kontaminierung

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

#### Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nummer 15) ist eine Brandschutzbaulast eingetragen. Hier ist bei einer erstmaligen oder weiteren Bebauung ein Mindestabstand von 5 m zu den baulichen Anlagen des Flurstücks 110/24 einzuhalten.

Bewertung: Für die vorhandene Bebauung nicht wertmindernd.

#### Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

### 4.4 Naturgefahren

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

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

| Naturgefahr        | Schweregrad <sup>3</sup> |
|--------------------|--------------------------|
| Hochw./HQ100       | sehr gering - mittel     |
| Sturm <sup>1</sup> | hoch                     |
| Waldbrand          | gering                   |
| Flut <sup>2</sup>  | gering                   |
| Meeresspiegel      | sehr gering              |

## 4.5 Bauplanungsrecht

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

### Baurecht

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Arnstadt, befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuchs zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung (hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht bzw. Bestandsschutz genießen. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit bestehenden planungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Raumhöhen der Bauordnung entsprechen und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

## 4.6 Bauordnungsrecht

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

## 4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

### Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

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

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

### **5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

### **5.2 Gebäudebeschreibung**

#### Konzeption

Kleines, freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr um 1920; mit KG, EG, ausgebautes DG-1 und ausgebauter Spitzboden/Dachspitz) mit einer Wohnfläche von rd. 157 m<sup>2</sup>.

Die Gebäudeerschließung erfolgt über eine innenliegende Treppe. Das Kellergeschoss ist aufgrund der Hanglage auch ebenerdig erschlossen. Der Garten kann von dieser Ebene aus begangen werden.

#### Gebäudeaufteilung

|             |                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KG:         | Haustechnik, diverse Lager- und Abstellräume und Flurbereich mit Treppe und 2 x Gartenzugang, Zugang zum überdachten Freisitz / Terrasse und Garten |
| EG:         | Windfang/Eingangsbereich, Flurbereich mit Treppe zum KG + Treppe DG, Wohn- / Esszimmer, Küche, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum                   |
| DG:         | Flurbereich mit Treppe EG und Raumsparntreppe Spitzboden, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer und Bad mit WC                  |
| Spitzboden: | 1 Raum                                                                                                                                              |

Das Objekt verfügt insgesamt über eine durchschnittliche, baujahr- / objektspezifische Grundrissgestaltung. Die Belichtung ist durchschnittlich.

#### Konstruktion und Ausstattung

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion:                    | in massiver Bauweise / Fachwerk;<br>Gründung mit KG                                                                                                                                                                                                                      |
| Mauerwerk:                       | außen: Mauerwerk/Ziegelstein/Fachwerk;<br>innen: Mauerwerk/Ziegelstein/Fachwerk/Trockenbau                                                                                                                                                                               |
| Hausanschlüsse:                  | es liegen alle erforderlichen Anschlüsse vor                                                                                                                                                                                                                             |
| Fassade:                         | Traufseite Straße verputzt und gestrichen;<br>Kopfseiten und Traufseite Garten mit WDVS, verputzt und gestrichen                                                                                                                                                         |
| Decken:                          | Massivdecke über KG, sonst Holzbalkendecken                                                                                                                                                                                                                              |
| Dach:                            | DG (inklusive Spitzboden) komplett ausgebaut;<br>Ausführung als Walm-Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung;<br>Gaben;<br>Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre                                                                    |
| Treppen:                         | KG bis EG als Steintreppe;<br>EG bis DG als Holztreppe;<br>DG bis Spibo als Raumsparterre                                                                                                                                                                                |
| Türen:                           | Eingangstüre: Kunststofftüre mit Aluminiumkern und Isolierglas;<br>Innentüren: aufgearbeitete Holztüren und Türen mit Röhrenspan, Glas-Schiebetüre                                                                                                                       |
| Fenster:                         | Fenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden                                                                                                                                                                                                                   |
| Boden:                           | Fußbodenaufbau unbekannt;<br>Sanitär- Küchenbereiche mit Fliesen; restliche Flächen überwiegend Linoleum / Designböden, sonstige Bodenbeläge                                                                                                                             |
| Wand- und Decken-<br>bekleidung: | verputzt und gestrichen, Strukturtapete oder Raufaser gestrichen;<br>Spibo mit OSB Platten, gestrichen;<br>Sanitär- und Küchenbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel                                                                                                   |
| Sanitär:                         | Wasser- und Abwasserinstallation unter/auf Putz;<br>EG: Bad mit großer Dusche, Waschbecken, WC, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest;<br>DG Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest;<br>die Badausstattung ist i. M. leicht überdurchschnittlich |
| Elektroinstallation:             | fachgerechte Elektroinstallation nach den einschlägigen VDE, EVU- und DIN-Vorschriften wird angenommen.                                                                                                                                                                  |
| Heizung:                         | Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und Beheizung der einzelnen Räume über Plattenheizkörper. Bad EG zusätzlich mit elektrischer Fußbodenheizung.                                                                                                              |

#### Energetischer Zustand

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

#### Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

| Datum    | Schwerpunkt Ausführung                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1994:    | -Einbau Gas-Zentralheizung für EG                                                                                                                                                                                                                    |
| 2010:    | -Fassadensanierung (mit WDVS an 3 Seiten), Dacherneuerung mit Dachausbau,<br>Erneuerung Hausanschlüsse, Steigleitungen, Einbau Fenster DG/Spibo,<br>-Innenausbau (inklusive Bad DG) der Flächen im DG und im Spibo + Anschluss an die Heizungsanlage |
| 2016:    | -Innenausbau der Flächen im EG mit Erneuerung der Elektrik, Wasserneuinstallation und Bad (inklusive Fußbodenheizung; Strom)                                                                                                                         |
| 2018/19: | Anschluss an Kanalisation;<br>Umnutzung der ehemaligen Klärgrube zu Zisterne                                                                                                                                                                         |

EFH mit i. M. durchschnittlicher Ausstattung.

#### Eigennutzungsfähigkeit

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

#### Zustand

Das Objekt machte zum Zeitpunkt der Besichtigung im Allgemeinen einen befriedigenden Gesamteindruck. Das Objekt weist einen teilweisen abgewohnten Zustand auf, was in der angesetzten Restnutzungsdauer ausreichend berücksichtigt wird.

#### Außenanlagen

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

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

Die Außenanlagen bestehen aus Rasen, Bäumen und Büschen. Die Grundstückseinfriedung mit Hecke, Tor und Zaunanlage und Erschließung. Das stark hangige Grundstück wurde im Bereich der Bebauung begradigt. Ein Bereich innerhalb des Grundstücks ist als Tiergehege abgetrennt.

## 6. Markt-/Konkurrenzsituation

### 6.1 Allgemeine Immobilienrisiken

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

### 6.2 Ilm-Kreis-Allgemein

Der Ilm-Kreis besteht aus 5 Städten, 4 erfüllende Gemeinden und 6 Verwaltungsgemeinschaften mit einer Gesamtfläche von 844 km<sup>2</sup> (31.12.2014).

Die "Thüringer Städtekette" entlang der A4, der auch Ilmenau und Arnstadt angehören, zeigt eine relativ stabile Entwicklung der Bevölkerung und kann zum Teil ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.

In der Region um Arnstadt finden sich hochmoderne Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie Betriebe der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie und Triebwerksinstandhaltung für die Flugzeugindustrie.

Durch die im Jahr 2009 gegründete „Initiative Erfurter Kreuz“ wurde ein Grundstein für das Voranbringen der Region um Arnstadt gelegt. Heute sind dabei mehr als 80 Unternehmen beteiligt. Ziel ist es, die Region an der Bundesautobahn A4 und A71 zu einem national und international bekannten und anerkannten Standort der Thüringer Wirtschaft zu entwickeln und zu erhalten.

### 6.3 Investmentmarkt

Bulwiengesa, RIWIS Online – weist Wohnungsmieten für den Ilm-Kreis wie folgt aus:

| Wohnungsmieten (€/m <sup>2</sup> ) | von... | .....bis | Durchschnitt |
|------------------------------------|--------|----------|--------------|
| Erstbezug:                         | 5,80 € | 9,00 €   | 7,40 €       |
| Wiedervermietung:                  | 5,20 € | 8,00 €   | 6,20 €       |

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) werden wie folgt ausgewiesen:

| Liegenschaftszinssatz 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern |            |            |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                    | Mittelwert | Minimum    | Maximum    |
| <b>Liegenschaftszinssatz in %:</b>                                 | <b>2,5</b> | <b>0,5</b> | <b>6,0</b> |
| Standardabweichung (Stichprobe) in %:                              | 1,27       |            |            |

| Rohertragsfaktor 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern |             |             |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                               | Mittelwert  | Minimum     | Maximum     |
| <b>Rohertragsfaktor:</b>                                      | <b>15,5</b> | <b>10,7</b> | <b>20,9</b> |
| Standardabweichung (Stichprobe) in %:                         | 2,48        |             |             |

| Kennzahlen der Stichprobe                                     |            |         |         |
|---------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|
| Kennziffern                                                   | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]: | 1.066      | 602     | 1.720   |
| Restnutzungsdauer (RND) in Jahre:                             | 35         | 22      | 49      |
| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> :                          | 5,50       | 4,10    | 6,50    |

Die Auswertung bezieht sich auf Kaufpreisauswertungen zwischen dem Februar 2020 und Dezember 2021. Eingeflossen sind insgesamt 38 Kauffälle.

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

### Bodenwerte

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

### **Ausblick/Prognose**

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

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

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

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

## **7. Ermittlung des Verkehrswerts**

### **7.1 Verfahrenswahl und Begründung**

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

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.

Üblicherweise wird in der Bewertungspraxis ein weiteres Verfahren mit aufgeführt.

Zur Plausibilisierung erfolgt ergänzend das Ertragswertverfahren. Dieses muss nicht deckungsgleich sein.

### **7.2 Bodenwertermittlung**

#### **Bodenwert**

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

#### **Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

|                               |                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| Quelle:                       | Onlineabfrage vom 13.04.2024                     |
| Stichtag des Bodenrichtwerts: | 01.01.2024                                       |
| Bodenrichtwert:               | 50,00 €                                          |
| beitragsrechtlicher Zustand:  | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart:                  | gemischte Baufläche                              |
| Tiefe:                        | 30 m                                             |

#### **Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

#### **Zeitliche Preisveränderung:**

Eine zeitliche Preisanpassung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht ersichtlich. Die gestiegenen Renditeerwartungen spiegeln sich derzeit in höheren Liegenschaftszinssätzen bzw. fallenden Sachwertfaktoren, bei stagnierenden Bodenwerten, wider.

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

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

#### **Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:**

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

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

| Nr. | Flurstück | Nutzung           | GFZ | Grundstücksfläche | €/m <sup>2</sup> | €           |
|-----|-----------|-------------------|-----|-------------------|------------------|-------------|
| 1   | 109/24    | Bauland (Wohnen): |     | 778               | 50,00 €          | 38.900,00 € |

Im Hinblick auf den Standort sowie die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert mit insgesamt 38.900,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

## 7.3 Sachwertermittlung

### Sachwertberechnung für Marktwert

|                                                                    |                          | Herstellungswert inkl. BNK |            | GND          | RND                     |           |           |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|--------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------|
| Geb.                                                               | Nutzung                  | Fläche                     | €/Einheit  | gesamt       | angesetzt               | angesetzt | Wertmind. | Zeitwert (€) |
| 1                                                                  | Wohnhaus                 | 270,00 m²                  | 1.570,00 € | 423.900,00 € | 70                      | 40        | 42,86%    | 242.228,57 € |
|                                                                    | Dachform/Gauben/Freisitz |                            |            | 15.000,00 €  | 70                      | 40        | 42,86%    | 8.571,43 €   |
| Summe                                                              |                          |                            |            |              |                         |           |           | 250.800,00 € |
| inkl. Baunebenkosten i.H.v. (%)                                    |                          |                            |            |              |                         | 19%       |           |              |
| zzgl. sonst. baul. Anlagen (€)                                     |                          |                            |            |              |                         | 0,00 €    |           | 0,00 €       |
| zzgl. Außenanlagen (€)                                             |                          |                            |            |              | im SW-Faktor beinhaltet |           |           | 0,00 €       |
| Zuschlag (€) wg.                                                   |                          |                            |            |              |                         |           |           | 0,00 €       |
| Wert der baulichen Anlagen                                         |                          |                            |            |              |                         |           |           | 250.800,00 € |
| Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten):    |                          |                            |            |              | 438.900,00 €            |           |           |              |
| Bodenwert (€)                                                      |                          |                            |            |              |                         |           |           | 38.900,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                               |                          |                            |            |              |                         |           |           | 289.700,00 € |
| Anpassungsfaktor Marktwert                                         |                          |                            |            |              |                         |           |           | 0,91         |
| vorläufiger Sachwert                                               |                          |                            |            |              |                         |           |           | 263.627,00 € |
| Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale: |                          |                            |            |              |                         |           |           | 0,00 €       |
| Sachwert                                                           |                          |                            |            |              |                         |           |           | 263.627,00 € |

### Erläuterungen zum Sachwert

#### Bauwert

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

#### Herstellungskosten

Der Herstellungswert wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der regionalen und objektspezifischen Merkmale ermittelt. Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr angepasst. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Grundlage für die Herstellungskosten sind hierbei der Gebäudestandard, die Kostenkennwerte und die Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der in Standardstufen unterteilt wird. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch innerhalb mehrerer Standardstufen liegen. Er bezieht sich auf den Gebäudezustand nach der Beseitigung von vorhandenen Unterhaltungsrückständen und Schäden.

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 2023) 179,0.

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

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

## Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudedaten | Wohnhaus, freistehend<br>Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes DG |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|

### i.M. Standardstufe 3

|            |                   |                                                                              |
|------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart | Stufe 3 Typ 1.01: | 835 €/m²-BGF + 5% Zuschlag für ausgebauten Spitzboden (kein Ansatz über 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 für das Wohnhaus in Höhe von i.M. rd. 1.570 €/m<sup>2</sup>-BGF.

Anmerkung: BKL weist für den Ilm-Kreis Bauwerkskosten für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser (KG 300 + 400, inklusive MwSt.) in einer Spanne zwischen 1.288 €/m²-BGF und 1.769 €/m²-BGF (max. 2.040 €/m²-BGF) aus.

Der Sachwertansatz wird insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattungsqualität und der Objektcharakteristik als angemessen und plausibel erachtet.

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. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

EFH: Der vorhandene Freisitz und die aufwendigere Dachform mit den vorhandenen Gauben wird, vor Alterswertminderung, als Pauschalwert hinzugerechnet.

Die Wertminderung des Gebäudes 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**

Die Gesamtnutzungsdauer wird hinsichtlich der Objektart und -eigenschaften und anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie (siehe Anlage 3), mit 70 Jahren angesetzt.

Entsprechend des Baujahres, der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage und Objektmerkmale, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren für das Einfamilienhaus angesetzt.

### **Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Die BGF wurde mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit der webbasierten Liegenschaftskarte mit Messfunktion des Geoportals Thüringen plausibilisiert.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen einschließlich der inneren Erschließung sind im Sachwertfaktor bereits angemessen berücksichtigt.

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

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 2 ImmoWertV.

Dieser ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)Faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

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

Der Gutachterausschuss hat für den Ilm-Kreis Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern letztmalig am 28.03.2023, zum Stichtag 01.01.2021, ermittelt.

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 290 T€ und einem Bodenwert von 50 €/m<sup>2</sup>, ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,01 (durch den GAA berechnet mit Hilfe der hinterlegten Funktionsgleichung).

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

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

Unter der Annahme deutlich gesunkener Kaufpreise zwischen der Auswertung (Basis der Auswertung sind Kauffälle zw. Januar 2020 und Dezember 2021) und dem Wertermittlungsstichtag, erfolgt eine Anpassung des Sachwertfaktors i.H.v. -10%. Daraus ergibt sich ein zeitlich angepasster Sachwertfaktor von 0,91 ( $1,01 \times 0,90$ ).

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

Kein separater Ansatz erforderlich.

## 7.4 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung für Marktwert

| <b>Rohertrag (€ p.a.)</b>                                         |                       |                    |                 |                                          |                       |                     |                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| <u>Nutzung</u>                                                    | <u>Anzahl</u>         | <u>Flächen</u>     | <u>Soll/Ist</u> | <u>Ansatz</u>                            | <u>NKM p.m</u>        | <u>NKM p.a.</u>     | <u>LSZ RND</u> |
| Wohnen                                                            | 1                     | 157 m <sup>2</sup> |                 | 6,00 €/m <sup>2</sup>                    | 942,00 €              | 11.304,00 €         | 2,00 % 40      |
| Summen Wohnen (W)                                                 | 1                     | 157 m <sup>2</sup> | 100,00 %        | 100,00 %                                 | 6,00 €/m <sup>2</sup> | 11.304,00 €         |                |
| Summe alles                                                       |                       | 157 m <sup>2</sup> | 100,00 %        | 100,00 %                                 |                       |                     |                |
| <b>[1] Rohertrag (€ p.a.)</b>                                     |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>11.304,00 €</b>  |                |
| <b>[2] Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)</b> |                       |                    |                 |                                          |                       |                     |                |
|                                                                   |                       |                    | <u>Ansätze</u>  | <u>Jahressummen BWK (€)</u>              |                       |                     |                |
| a) Verwaltung                                                     | Wohnen                |                    | 351,00 €        | 351,00 €                                 |                       |                     |                |
| b) Instandhaltung                                                 | Wohnen                |                    | 13,00 €         | 2.041,00 €                               |                       |                     |                |
| c) Mietausfallwagnis                                              | Wohnen                |                    | 2,00 %          | 226,08 €                                 |                       |                     |                |
| d) Sonst. Nicht                                                   | m <sup>2</sup>        |                    |                 | 121,00 € (CO <sup>2</sup> -Kostenanteil) |                       |                     |                |
| uml.-fäh. Betriebskost.                                           | €/m <sup>2</sup> p.M. |                    |                 |                                          |                       |                     |                |
| <b>./. Bewirtschaftungskosten</b>                                 |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>2.739,08 €</b>   |                |
| <b>[3] Grundstücksreinertrag (€ p.a.)</b>                         |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>8.564,92 €</b>   |                |
| <b>[4] Bodenertragsanteil</b>                                     |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>778,00 €</b>     |                |
| <b>[5] Gebäudeertragsanteil</b>                                   |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>7.786,92 €</b>   |                |
| <b>[6] Restnutzungsdauer</b> (rechnerischer Ansatz)               |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>40 Jahre</b>     |                |
| <b>[7] Liegenschaftszinssatz</b> (Ansatz Gesamt)                  |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>2,00%</b>        |                |
| <b>[8] Vervielfältiger aus 6 und 7</b>                            |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>27,36</b>        |                |
| <b>[9] Gebäudeertragswert</b>                                     |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>213.050,13 €</b> |                |
| <b>[10] Bodenwert</b>                                             |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>38.900,00 €</b>  |                |
| <b>[11] vorläufiger Ertragswert</b>                               |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>251.950,13 €</b> |                |
| <b>[12] besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>      |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>0,00 €</b>       |                |
| <b>[13] Ertragswert</b>                                           |                       |                    |                 |                                          |                       | <b>251.950,13</b>   |                |

#### Erläuterungen zum Ertragswert

##### **Wohn- bzw. Nutzfläche**

Die Mietfläche des Wohnhauses beträgt rd. 157 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 eigengenutzt sind, ist bei einer Ertragswertermittlung auf marktübliche Erträge abzustellen. Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann.

Weist ein Objekt aufgrund unterlassener Instandhaltung Baumängel und Bauschäden auf und fallen deshalb die marktüblich erzielbaren Erträge entsprechend geringer als bei ordnungsgemäß instand gehaltenem Gebäude aus, so kann der Ertragswert auf der Grundlage dieser niedrigeren, marktüblichen Erträge ermittelt werden.

##### **Vermietungsstand / Leerstand**

Eigennutzung

##### **Mietansatz**

Zum Ansatz kommen marktübliche / nachhaltige Mieten.

Unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften wäre im Rahmen einer Neuvermietung eine marktübliche Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup>-Mfl. für das Wohnhaus erzielbar.

Ansatz SOLL-JNKM i.H.v. rd. 11.304,00 €.

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

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.

## **8. Risikobeurteilung**

### Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: leicht überdurchschnittlich

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

### Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: durchschnittlich

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

### Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: gut.

### Erläuterungen zum Gesamtrisiko

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

### Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte

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

### Bewertungsskala

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

## 9. Verkehrswert

### Wertableitung

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

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

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

|                                      | Marktwert             |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Sachwert:                            | 263.627,00 €          |
| Ertragswert:                         | 251.950,13 €          |
| <b>Wertableitung:</b>                | <b>sachorientiert</b> |
| Verkehrswert:                        | 260.000,00 €          |
| zzgl. kalkulatorischer Zeitwert EBK: | 4.900,00 €            |
| Wertermittlungstichtag:              | 18.01.2024            |

Erfurt, 13.04.2024

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



## 10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

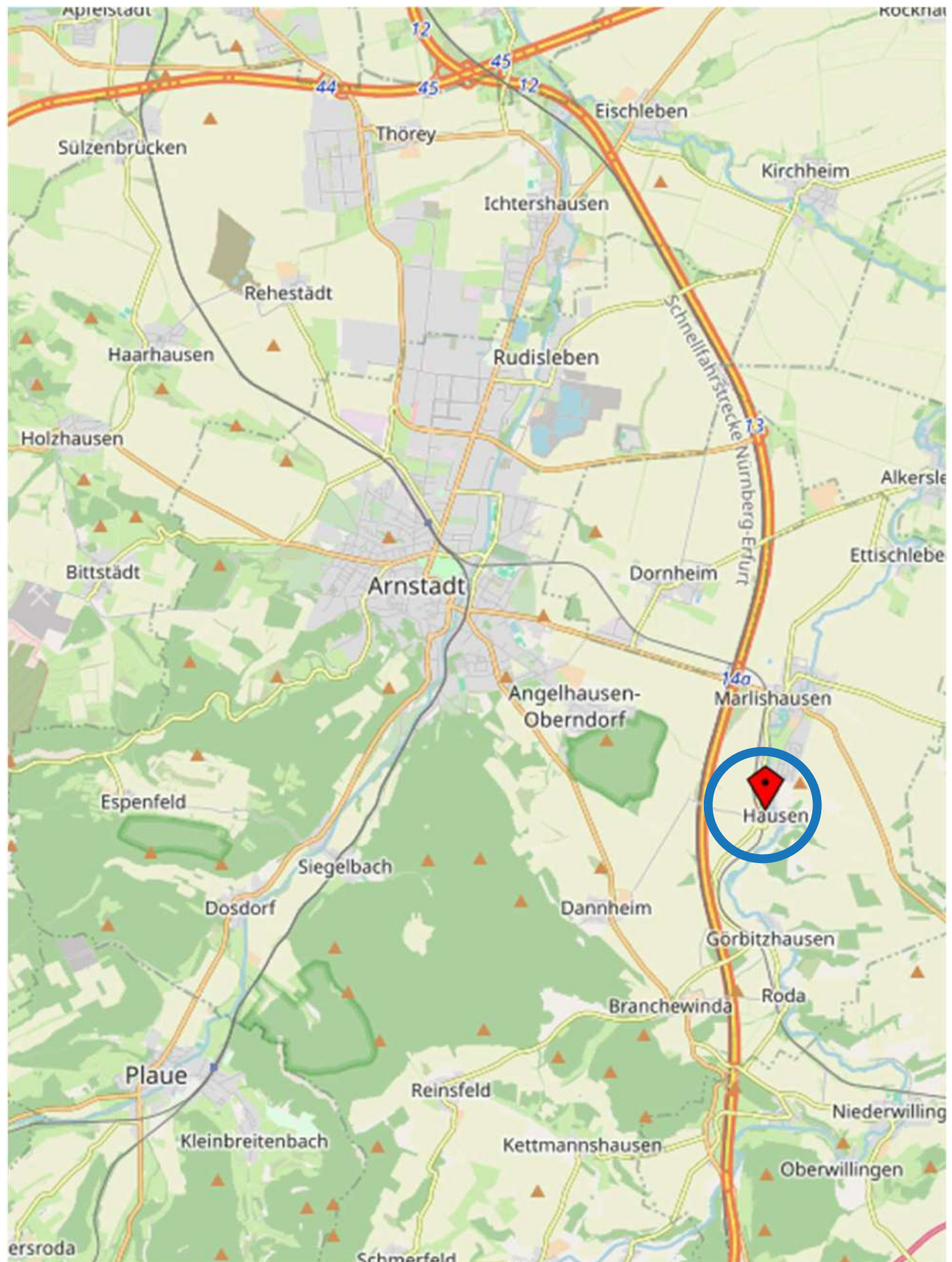
Anlage 3: Flurkartenauszug

Anlage 4: Fotos

Objekt: Einfamilienhaus  
Am Dorfplatz 1  
99310 Arnstadt OT Hausen

besichtigt am: 18.01.2024  
durch: Herrn Hirschi

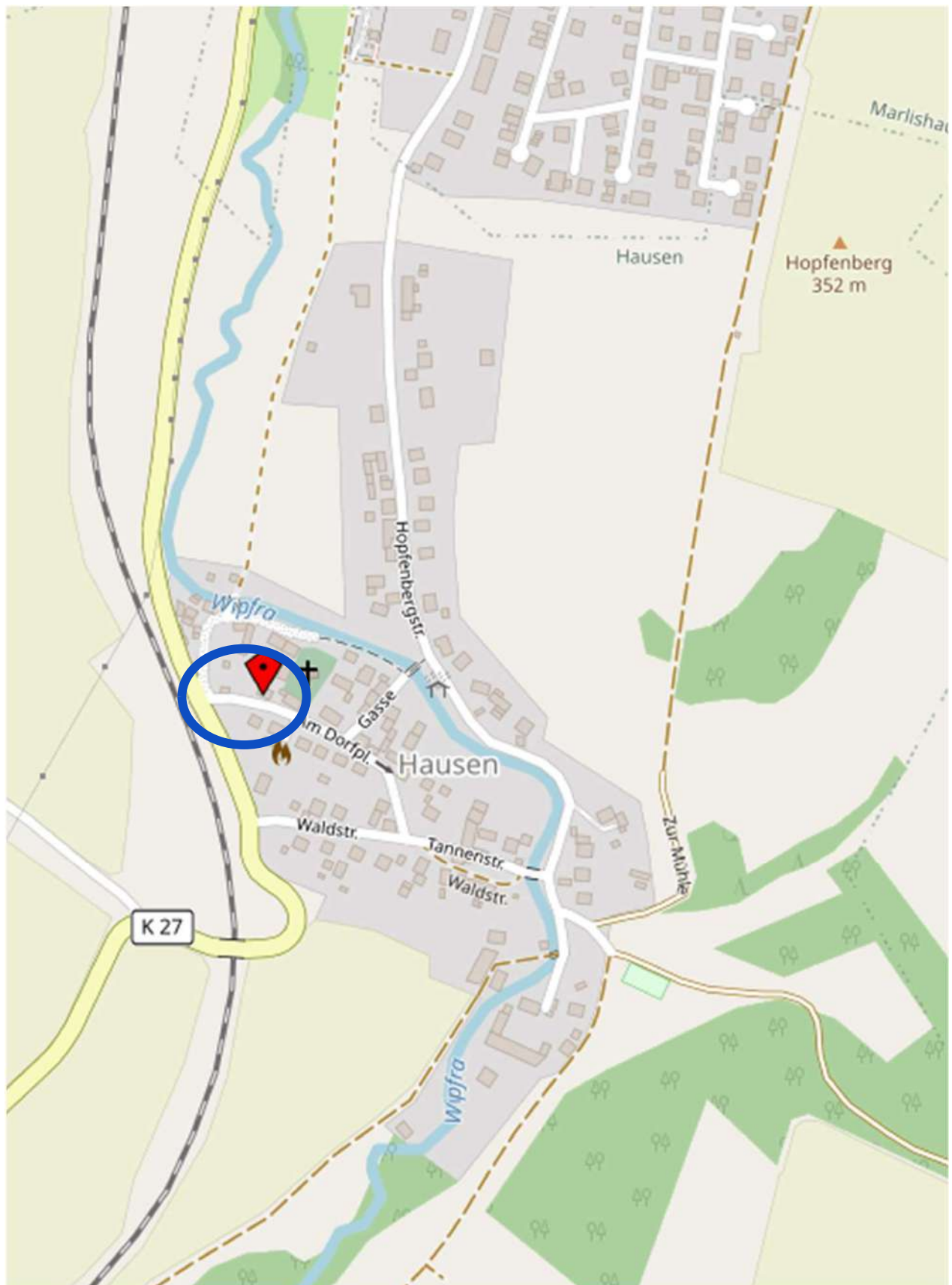
## Anlage 1: Makrolage



Objekt: Einfamilienhaus  
Am Dorfplatz 1  
99310 Arnstadt OT Hausen

besichtigt am: 18.01.2024  
durch: Herrn Hirschi

## Anlage 2: Mikrolage



Objekt: Einfamilienhaus  
Am Dorfplatz 1  
99310 Arnstadt OT Hausen

besichtigt am: 18.01.2024  
durch: Herrn Hirschi

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Saalfeld

Albrecht-Dürer-Straße 3  
07318 Saalfeld

Flurstück:  
Flur:  
Gemarkung:

109/24  
1  
Hausen

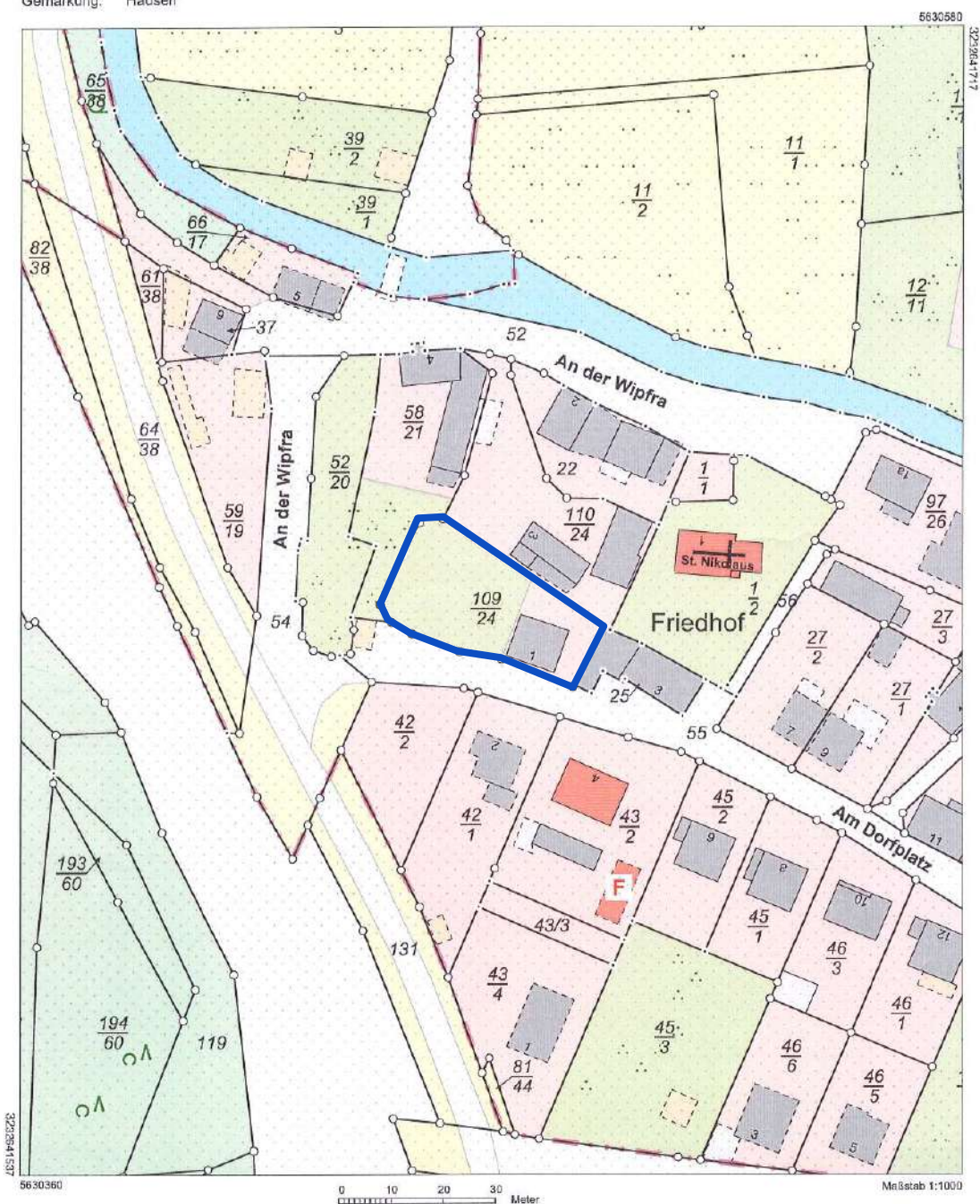
Gemeinde:  
Kreis:

Arnstadt  
Ilm-Kreis

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.05.2022



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

**Objekt: Einfamilienhaus  
Am Dorfplatz 1  
99310 Arnstadt OT Hausen**

**besichtigt am: 18.01.2024  
durch: Herrn Hirschi**

---

**Anlage 4: Fotos (Flurstück 109/24)**



Bild 1: Außenansicht EFH, exemplarisch



Bild 2: Außenansicht EFH, exemplarisch

**Objekt: Einfamilienhaus  
Am Dorfplatz 1  
99310 Arnstadt OT Hausen**

**besichtigt am: 18.01.2024  
durch: Herrn Hirschi**

---



Bild 3: Außenansicht EFH mit Zugang Garten, exemplarisch



Bild 4: Außenansicht EFH mit Garten, exemplarisch