

Geschäftsnummer: K 2/23



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
und das mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück**

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Kupferstraße 27 / Kupferstraße 28
Ort: 99510 Ilmtal-Weinstraße OT Ulrichshalben
Landkreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht:	Apolda
Grundbuch:	Ulrichshalben
GB-Blatt:	10455
Flur:	4
Flurstück(e):	426/16, 425/1, 425/2
Stichtag:	09.01.2024

Das Wertgutachten umfasst 37 Seiten und 10 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.0.	Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Wohngrundstück	10
3.1.	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1.1.	Einfamilien-Wohnhaus	10
3.1.2.	Nebengebäude	13
3.1.3.	Sonstige bauliche Anlagen / Bauliche Außenanlagen	13
3.2.	Wertermittlung	14
3.2.1.	Grundlagen	14
3.2.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	14
3.2.3.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
3.2.4.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
3.3.	Flächenberechnungen	15
3.4.	Bodenwertermittlung	16
3.5.	Sachwertermittlung	18
3.5.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	18
3.5.2.	Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes	19
3.5.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	19
3.5.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
3.5.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.6.	Verkehrswertermittlung	21

4.0.	Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 2 und 3 - Wohn-/Geschäftsgrundstück	23
4.1.	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
4.1.1.	Wohn- und Geschäftshaus	23
4.1.2.	Lagerhalle	25
4.1.3.	Sonstige bauliche Anlagen / Bauliche Außenanlagen	27
4.2.	Wertermittlung	27
4.2.1.	Grundlagen	27
4.2.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	27
4.2.3.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
4.2.4.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	27
4.3.	Flächenberechnungen	28
4.4.	Bodenwertermittlung	29
4.5.	Ertragswertermittlung	30
4.5.1.	Mieten / Gebäuderoherträge	31
4.5.2.	Ermittlung des Ertragswertes des Wohn- und Geschäftshauses	32
4.5.3.	Ermittlung des Ertragswertes der Lagerhalle	34
4.5.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstücksertragswertes	35
4.5.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.6.	Verkehrswertermittlung	36

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Fotos)

1.8. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Ulrichshalben ist ein Ortsteil der Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße im Nordosten des Landkreises Weimarer Land und hat ca. 300 Einwohner. Sitz der Landgemeinde ist Pfiffelbach, ca. 7,5 km entfernt. In Ulrichshalben sind eine Kindertagesstätte und öffentliches Verkehrsmittel (Busverkehr) sind im Ort vorhanden. Grundschule, Gaststätte sowie die nächste Bahnstation befinden sich im benachbarten Oßmannstedt - ca. 1 km entfernt. Alle weiteren Infrastruktureinrichtungen sind in Pfiffelbach bzw. Apolda, ca. 9 km entfernt. Mittlere überregionale Verkehrsverbindungen; die nächste Bundesstraße B 87 ist ca. 2 km und die Autobahn A 4 ist ca. 10 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 33 km, nach Weimar ca. 10 km und nach Jena ca. 20 km.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ortsrand von Ulrichshalben an der Straße zur Bundesstraße B 87. Es grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Kupferstraße“. In nördlicher Richtung schließen sich weitere bebaute Grundstücke an; in südlicher und in westlicher Richtung sind unbebaute Grundstücke
Wohn-/Geschäftslage:	Das Grundstück hat eine einfache dörfliche Wohnlage am Ortsrand.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; teilweise ist Gewerbe / Mischnutzung vorhanden. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände steigt in westlicher Richtung an.

Grundstücksgestalt
und -form:

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken, die jeweils etwa rechteckförmig geschnitten sind.

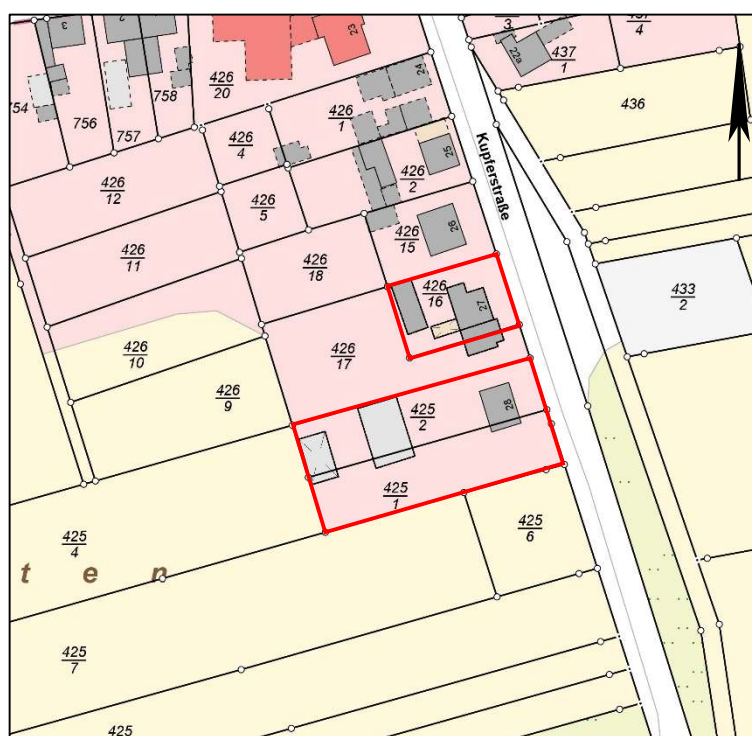
Zum Wohngrundstück Kupferstraße 27 gehören die Flurstücke 426/16 und 426/17 - sie bilden eine wirtschaftliche Einheit; das Flurstück 426/17 ist jedoch nicht Bestandteil des Gutachtens.

Die Flurstücke 425/1 und 425/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Straßenfrontlänge Kupferstraße 27: ca. 18 m
Straßenfrontlänge Kupferstraße 28: ca. 27 m

Der genaue Zuschnitt der jeweiligen Flurstücke kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlage) entnommen werden.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Erschließung:

Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- Straßenart:

Gemeindestraße als Durchfahrtsstraße (Kreisstraße K 102), zeitweise reger Straßenverkehr.

- Straßenausbau:

Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.

- Höhenlage zur Straße:

Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.

- Anschlüsse an Ver-/
Entsorgungsleitungen:

Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind für jedes Objekt separate vorhanden. Die Entwässerung erfolgt jeweils in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss ist für beide Objekte ebenfalls vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.

- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Apoldaer Wasser GmbH sind die Grundstücke trink- und abwasserseitig voll erschlossen. Im Jahr 2022 wurde die Möglichkeit geschaffen direkt, ohne Vorklärung und im Trennsystem zu entwässern. Nach Auskunft der Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße bestehen offene Forderungen aus Straßenausbaubeiträgen.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung des Wohnhauses, des Nebengebäudes und der Lagerhalle. <u>Anmerkung:</u> der südseitige Anbau am Wohnhaus (Garage mit Terrasse im EG) ist teilweise auf das Flurstück 426/17 überbaut; der überbaute Gebäudeteil wird dem Bewertungsgrundstück als Stammgrundstück zugeschlagen.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
Vorhandene Bebauung:	Das Flurstück 426/16 ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbauten und einem Nebengebäude bebaut. Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche. Die Flurstücke 425/1 und 425/2 sind mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Lagerhalle bebaut. Die übrige Grundstücksfläche ist überwiegend befestigte Freifläche. Zu den Innengrundstücken besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Stellplätze sind auf den Grundstücken vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,7 % (Stand Januar 2024) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,5 % und über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Weimarer Land weist bezogen auf Thüringen eine mittlere Wirtschaftskraft auf. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Weimarer Land mit 87,8 (Stand 2023) nur geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 88,3 liegt; der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Apolda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %. Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Weimarer Land von einer geringen Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.

Immobilienmarkt:

Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) gesunken, wobei in den letzten Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

das Grundstück lfd. Nr. 1 betreffend:

- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Xxxx Xxxx und Xxxx Xxxx,, eingetragen am 22.08.2011.

Die Eintragung ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet.

das Grundstück lfd. Nr. 2, 3 betreffend:

- 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Xxxx Xxxx und Xxxx Xxxx,, eingetragen am 21.11.2011.

Die Eintragung ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet.

alle Grundstücke betreffend:

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 2/23);, eingetragen am 25.01.2023.

Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2023 ist folgende Baulast eingetragen:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ulrichshalben, Flur 4, Flurstück 426/16 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte vom 11.08.2014 dargestellte Grundstücke Gemarkung Ulrichshalben, Flur 4, Flurstück 426/16 und Flurstück 426/17 (AZ 20140462) werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

Die Baulasteintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und nicht weiter berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Für das Wohn- und Geschäftsgrundstück (Flurstücke 425/1 und 425/2) besteht ein Mietverhältnis. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung und Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Die Grundstücke liegen nach Auskunft der Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße, Bauamt, „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan von Ilmtal-Weinstraße sind die Grundstücke als gemischte Baufläche dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten sind die zu bewertenden Grundstücke gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Wohngrundstück

3.1. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, nordseitig ist ein Windfang angebaut, südseitig ist eine unterkellerte Terrasse angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Wohnhaus wurde ca. 1972 / 1973 errichtet, der südliche Anbau wurde ca. 1995 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung (DDR-Stand),
Dachentwässerung:	vorgehängte PVC-Dachrinnen,
Fassade:	Sockel Natursteinmauerwerk bzw. einfacher Putz, darüber einfacher Putz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flur:	EG: Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: DG: Putz und Tapete,
Küche:	EG: Putz und Tapete,
Bäder:	EG, DG: Fliesen,
Keller:	Putz,
Deckenflächen:	
Flur:	EG: Holzverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzverkleidung bzw. Spelacartplatten, DG: Putz und Tapete,
Küche:	EG: Holzverkleidung,
Bäder:	EG, DG: Putz und Tapete / Anstrich,
Keller:	Putz,
Fußböden:	
Flur:	EG: Werksteinplatten,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Estrich und Belag bzw. Parkettfußboden,
Küche:	EG: Putz und Tapete / Anstrich,
Bäder:	EG, DG: Fußbodenfliesen,
Keller:	Estrichfußboden,

Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden,
Keller:	alte einfache Holzfenster, ein Kunststofffenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	EG: Kunststofftür mit Isolierglasausschnitt, Keller: einfache Holztür,
Innentüren:	glatte Holztüren (DDR-Stand),
Keller:	einfache Holztüren (DDR-Stand), Stahlblechtür zum Heizraum,
Garage:	zweiflügeliges Holztor / Rolltor mit elektrischem Antrieb,
Treppen:	
Treppe EG - DG:	massive Treppe mit Werksteinplatten, seitliches Geländer,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Keller:	massive Treppe aus Betonstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	alte Gussradiatoren,
Leitungen:	alte Stahlrohrleitungen,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	einfache Installation (DDR-Stand mit Schraubsicherungen, AIKu-Kabel),
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	einfache - mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Eingangstreppe:	Freitreppe, Betonunterkonstruktion und aufgelegte Natursteinstufen, seitliches Geländer,
Terrasse:	Terrasse: Fußboden Werksteinplatten / Terrazzoplatten, straßenseitiger Wind- bzw. Sichtschutz; Überdachung der Terrasse: Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 2,30 m	- Kellerflur mit Kellertreppe, - Heizraum, Öltanklager, Abstellraum, Garage,
	Anbau:	- Garage,
EG:	h ~ 2,50 m	- Hauseingang über angebauten Windfang, - Flur mit Treppe zum DG, - Wohnzimmer, Küche, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
	Anbau:	- überdachte Terrasse,
DG:	h ~ 2,50 m	- kleiner Flur, - Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
Dach:		- nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache bis mittlere Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilien-Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Das Gebäude ist wirtschaftlich geringfügig überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen bzw. Maßstäben: - mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer und gefangenem Raum im Dachgeschoss,
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur teilweise modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Modernisierungen:	1990 - 1995 wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - Bad EG teilweise modernisiert, Bad DG modernisiert, - Heizkessel (Heizkörper und Leitungen DDR-Stand), - Kunststofffenster, Hauseingangstür EG,
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde noch nicht erstellt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz - GEG 2020), z.B. im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke und der DG - Decke / Dachschrägen.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden nach äußerem Anschein folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade: Sockel teilweise mit offenen Fugen, Fassade teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden und Rissbildung, - Dachdeckung / Dachrinnen: veraltet, Fallrohre teilweise schadhaft, - teilweise nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.

Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher - mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur teilweise modernisiert. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung
- der derzeit eingeschränkten Nachfrage nach Einfamilien-Wohnhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt sowie
- der teilweise mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 426/17, das nicht Gegenstand dieser Bewertung ist)
wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsbjekts als insgesamt mäßig eingeschätzt.

3.1.2. Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach und einfacher Tonziegeldeckung, vorgehängte PVC-Dachrinnen.

Baujahr: das Gebäude wurde ca. 1973 / 1974 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, Holzbalkendecke, außen Putz und Anstrich, innen Putz, einfacher Betonfußboden, alte einfache Holztür, alte einfache Holzfenster, ein gemauerter Schornstein, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: Lager-/ Abstellräume,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich nach äußerem Anschein in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des Bauzustandes auf ca. 10 Jahre geschätzt.

3.1.3. Sonstige bauliche Anlagen / Bauliche Außenanlagen

Überdachung: Überdachung zwischen Wohnhaus und Nebengebäude, Wände aus Mauerwerk bzw. Betonstützen, Pultdach aus Stahlträgern und Wellblechdeckung,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton bzw. Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster,

Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung aus Natursteinmauer mit zweiflügeligen Metalltor,

3.2. Wertermittlung

3.2.1. Grundlagen

3.2.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

3.2.3. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.4. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

3.3. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	7,75 m	x	8,20 m	=	63,55 m ²
+ Windfanganbau	4,20 m	x	1,60 m	=	6,72 m ²
+ südseitiger Anbau	6,50 m	x	9,30 m	=	60,45 m ²
Nebengebäude	12,00 m	x	5,00 m	=	60,00 m ²
					190,72 m ²
gerundet					191,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

191,00 m ²	/	504,00 m ²	=	0,38
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	63,55 m ²	x	2	=	127,10 m ²
+ Windfanganbau	6,72 m ²	x	1	=	6,72 m ²
+ südseitiger Anbau	60,45 m ²	x	1	=	60,45 m ²
Nebengebäude	60,00 m ²	x	1	=	60,00 m ²
					254,27 m ²
gerundet					254,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

254,00 m ²	/	504,00 m ²	=	0,50
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Einfamilien-Wohnhaus **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus KG, EG, DG:	3 x 63,55 m ²	=	190,65 m ²
2.	+ Windfanganbau EG:	1 x 6,72 m ²	=	6,72 m ²
3.	+ südseitiger Anbau KG:	1 x 60,45 m ²	=	60,45 m ²
BGF gesamt:				257,82 m ²
BGF gerundet:				258,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus - **Wohn- und Nutzfläche:**

(überschlägig mittels Nutzflächenfaktor ermittelt;
 überdachte Terrasse im EG ohne Berücksichtigung)

Nr.	WE	
1.	Wohnfläche EG und DG	ca. 90 m ²
2.	Nutzfläche KG	ca. 95 m ²

Nebengebäude **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Nebengebäude EG:	1 x 60,00 m ²	=	60,00 m ²
BGF gerundet:				60,00 m²

3.4. **Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 24 bis 26 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Ulrichshalben zum Stichtag 01.01.2022 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 123064: - 35,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 09.01.2024
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 504 m²
Grundstückstiefe: - ca. 27,5 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 35,00 €/m² als Ausgangswert für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind Wertsteigerungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar, die mit ca. 5 % begutachtet werden. Der angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$35,00 \text{ €/m}^2 + \text{ca. } 5\% \sim 37,00 \text{ €/m}^2$$

Flurstück 426/16 - Bauland:	504,00 m ²	x	37,00 € pro m ²	=	18.648,00 €
Bodenwert gerundet:					18.600,00 €

3.5. Sachwertermittlung

3.5.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 258,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses) 65 Jahre

Alter: (2024 - ca. 1973) 51 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise und des Gebäudealters, der durch-
 geführten Modernisierungen und des Bauzustandes: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,308

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2 (geschätzt)		
Kostenkennwert:	700,00 €/m ²		
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden	0,96
	ausgebauter Spitzboden:	-	1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:			
700,00 € pro m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00 = 672,00 €/m ²
gerundet:			672,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,791 am Wertermittlungsstichtag 09.01.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
258,00 m ²	x	672,00 € / m ²	= 173.376,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschal			= 2.500,00 €
			175.876,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,791	= 314.993,92 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,308	= 97.018,13 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			97.018,13 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			97.000,00 €

3.5.2. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes

Brutto-Grundfläche (BGF): 60,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Alter: (2024 - 1974) ca. 50 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,200

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 300,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,791 am Wertermittlungstichtag 09.01.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
60,00 m ²	x	300,00 € / m ²	= 18.000,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			18.000,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,791	= 32.238,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,200	= 6.447,60 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			6.447,60 €
vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude:			6.400,00 €

3.5.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen

- Überdachung:	Überdachung zwischen Wohnhaus und Nebengebäude, Wände aus Mauerwerk bzw. Betonstützen, Pultdach aus Stahlträgern und Wellblechdeckung,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton bzw. Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster,	
- Einfriedungen:	straßenseitige Einfriedung aus Natursteinmauer mit zweiflügeligen Metalltor,	
der Wertansatz für Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten		0,00 €

3.5.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	18.600,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	97.000,00 €
3.	Nebengebäude	=	6.400,00 €
4.	bauliche Anlagen / Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			122.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			122.000,00 €

3.5.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei

- einem vorläufigen Sachwert von ca. 122.000 € und
- einem Bodenwertniveau von ca. 35 €/m²

den Sachwertfaktor auf ca. 1,20.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
- Ansatz: ca. 30 €/m² Wohn- und Nutzfläche,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - teilweise wirtschaftliche Überalterung: Abschlag ca. 3 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				122.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,20	=	146.400,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 185 m ² Wohn-Nutzfläche	x	30,00 € / m ² (pauschal)	=	- 5.550,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus:	97.000,00 €	x	3 %	= - 2.910,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				137.940,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				138.000,00 €

3.6. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 15 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen weitergehenden Schäden innerhalb der Gebäude, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom vorläufigen Sachwert für angemessen.

Sachwert:	138.000,00 €
abzüglich ca. 15 %:	- 21.000,00 €
	~ 117.000,00 €

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

117.000,00 €

Euro (i.W.) - **ehundertsiebzehntausend** -

4.0. Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 2 und 3 - Wohn-/Geschäftsgrundstück

4.1. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1.1. Wohn- und Geschäftshaus

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	EG: Büro-/Gewerbeeinheit, OG: Wohnung,
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1991 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton,
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Geschosse:	EG: massive Decke, OG: Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Sparrendach aus Holzsparren,
Dachform:	Walmdach,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	vorhanden,
Fassade:	Sockel Glattputz, darüber mineralischer Strukturputz,
Innenwandflächen:	
Flur:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Büroräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Toilette:	EG: raumhoch Fliesen,
Wohn-/ Schlafräume:	DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	DG: Fliesen,
Heizraum:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flur:	EG: Putz / Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Büroräume:	EG: Betondecke und Holzverkleidung,
Toilette:	EG: Putz / Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Heizraum:	Putz und Anstrich,
Fußböden:	
Flur:	EG: Natursteinplatten,
Büroräume:	EG: Estrich und PVC-Belag,
Toilette:	EG: Estrich und PVC-Belag,

Wohn-/ Schlafräume:	DG: Estrich und Textil- bzw. PVC-Belag bzw. Laminat,
Küche:	DG: Estrich und PVC-Belag,
Bad:	DG: Fußbodenfliesen,
Heizraum:	Betonfußboden,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden im EG,
Türen:	
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	EG: glatte Holztüren, eine Kunststoff-Faltdür, Heizraum mit Stahlblechtür, DG: glatte Holztüren,
Treppen:	
Treppe EG - OG:	Stahlunterkonstruktion mit aufgelegten Holztrittstufen, seitliches Geländer,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl, Öltanks,
Heizflächen:	Gussradiatoren,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	mittlere Installation und Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in beiden Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	kleine Eingangsüberdachung,

Raumbeschreibung:

EG:	h ~ 2,70 m	- Flur mit Treppe zum DG, - 2 Büroräume, Abstell-/ Archivraum, Heizraum, - Toilette (Waschbecken, WC-Becken)
OG:	h ~ 2,60 m	- eine <u>nicht</u> abgeschlossene Wohnung mit: - Treppenraum, - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
Dach:		- nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine mittlere Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Die beiden Nutzungseinheiten im EG und OG sind nicht voneinander abgeschlossenen; eine Fremdvermietung stellt sich daher praktisch schwierig dar.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet.

Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Modernisierungen:	Nach der Errichtung des Gebäudes wurden keine Modernisierungen durchgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde noch nicht erstellt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz - GEG 2020), z.B. im Bereich der Außenwände.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade: teilweise Feuchte-/ Putzschäden, rückseitige Fassade teilweise mit Putzschäden, - Wände EG: teilweise mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden bzw. Stockflecken und Schimmelbefall, - Toilette EG: Wandfliesen im Sockelbereich schadhaft / lose, - Türen: Innentüren teilweise verschlissen,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
Restnutzungsdauer:	Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt (ca. 60 - 65 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. ca. 33 Jahre Gebäudealter).
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Bedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht in vollem Umfang erfüllt. Unter Berücksichtigung - der derzeit am örtlichen Grundstücksmarkt eingeschränkten Nachfrage nach gemischt genutzten Objekten sowie - der teilweise mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nutzungseinheiten im Wohn- und Geschäftshaus nicht voneinander abgeschlossen) wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als teilweise eingeschränkt eingeschätzt.

4.1.2. Lagerhalle

Art des Gebäudes:	nicht unterkellerte, eingeschossige Halle mit flachem Satteldach,
Nutzung:	Kaltlagerhalle,
Bauweise:	Stahlrahmenkonstruktion,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde 1991 errichtet,
Gründung:	Frostschürze und Einzelfundamente aus Beton,

Außenwände:	Stahlrahmenkonstruktion, Sandwichplattenverkleidung,
Innenwände:	keine,
Decken:	keine,
Dach:	Satteldach mit Trapezblechdeckung, vorgehängte Zink-Dach- rinnen,
Fassade:	Sandwichplattenverkleidung,
Innenwandflächen:	Sandwichplattenverkleidung,
Deckenflächen:	ohne Decke,
Fußböden:	Betonfußboden,
Fenster:	Kunststofffenster,
Türen / Tore:	zwei Rolltore mit elektrischem Antrieb, eine Stahlblechtür,
Treppen:	ohne Treppe,
Heizung:	keine,
Schornsteine:	kein,
Elektroinstallation:	normale Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist nicht vorhanden,
besondere Bauteile:	keine,

Raumbeschreibung:

EG: h ~ 5,50 m - Lagerhalle (Kaltlagerhalle),

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung / Nutzungsmöglichkeiten:	Die einschiffige Gewerbehalle ohne Innenstützenreihe hat eine Traufhöhe von ca. 5,5 m und eine Stützweite von ca. 10 m. Sie ist über zwei Rolltore andienbar und wird als Kaltlagerhalle genutzt.
Bauausführung:	Einfache - mittlere Bauausführung nach damaligem Stand der Bautechnik.
Belichtung/Besonnung:	Eingeschränkt aufgrund der Nutzung als Kaltlagerhalle.
Modernisierungen:	Nach der Errichtung der Halle im Jahr 1991 wurden keine Modernisierungen durchgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde noch nicht erstellt.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden und Baumängel festgestellt: - Fassade: Sandwichplatten teilweise schadhaft, - Rolltore: teilweise schadhaft,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein geringer Instandhaltungsrückstau,
Restnutzungsdauer:	Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Bauweise und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirt- schaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 15 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde 1991 in normaler Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet; es befindet sich nach äußerem Anschein in einem überwiegend normal erhaltenen, altersgemäßen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden.

4.1.3. Sonstige bauliche Anlagen / Bauliche Außenanlagen

Kühlaufleger: alte Kühlaufleger als einfache Lagerräume,

Überdachungen: einfache Überdachungen,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton bzw. Betonpflaster, Natursteinmauer als Stützmauer,

Einfriedungen: teilweise einfacher Maschendrahtzaun,

4.2. Wertermittlung

4.2.1. Grundlagen

4.2.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.2.3. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.2.4. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines gewerblich genutzten Objektes (Wohn-/Geschäftshaus und Lagerhalle), die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.3. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohn- und Geschäftshaus	10,00 m	x	7,80 m	=	78,00 m ²
Lagerhalle	14,95 m	x	9,95 m	=	148,75 m ²
					226,75 m ²
gerundet					227,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche: (beide Flurstücke)

227,00 m ²	/	1.581,00 m ²	=	0,14
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Wohn- und Geschäftshaus	78,00 m ²	x	2	=	156,00 m ²
Lagerhalle	148,75 m ²	x	1	=	148,75 m ²
					304,75 m ²
gerundet					305,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche: (beide Flurstücke)

305,00 m ²	/	1.581,00 m ²	=	0,19
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohn- und Geschäftshaus - **Wohn- und Nutzfläche:** (nach den vorhandenen Bauvorlagen)

Nr.	NE / WE	
1.	Nutzfläche EG	ca. 55 m ²
2.	Wohnfläche OG	ca. 55 m ²

Lagerhalle - **Nutzfläche:** (nach den vorhandenen Bauvorlagen)

Nr.	NE / WE	
1.	Nutzfläche EG	ca. 145 m ²

Zusätzlich zur Lagerfläche in der Halle kommt eine befestigte Freilagerfläche von ca. 600 m².

4.4. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 24 bis 26 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage,
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Ulrichshalben zum Stichtag 01.01.2022 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 123064: - 35,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	gemischte Baufläche
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	-	09.01.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Lagerhalle
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	813 m ² / 768 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 60 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 35,00 €/m² als Ausgangswert für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind Wertsteigerungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar, die mit ca. 5 % begutachtet werden. Der angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$35,00 \text{ €/m}^2 + \text{ca. } 5\% \sim 37,00 \text{ €/m}^2$$

Flurstück 425/1 - Bauland:	813,00 m ²	x	37,00 € pro m ²	=	30.081,00 €
Flurstück 425/2 - Bauland:	768,00 m ²	x	37,00 € pro m ²	=	28.416,00 €
Bodenwert gesamt:					58.497,00 €
Bodenwert gerundet:					58.500,00 €

4.5. Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

4.5.1. Mieten / Gebäuderoherträge

Für das Wohn- und Geschäftshaus sowie die Kaltlagerhalle liegt ein Mietvertrag aus dem Jahr 2011 vor; die darin vereinbarte Nettokaltmiete liegt bei 900 € für beide Gebäude.

Überprüfung der Miete auf Marktüblichkeit

Ein Mietspiegel für Apolda oder Weimar bzw. benachbarte, vergleichbare Städte wurde bisher noch nicht erstellt.

Im IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024 sind für Apolda folgende **Wohnungsmieten** (Bestandsobjekt Neubau, Nettokaltmieten, 3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche) angegeben:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - einfacher Wohnwert: | 4,50 €/m ² |
| - mittlerer Wohnwert: | 6,00 €/m ² |
| - guter Wohnwert: | 7,00 €/m ² |
| - sehr guter Wohnwert: | 8,00 €/m ² |

Im IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024 sind für Apolda folgende **gewerbliche Mieten** (Nettokaltmieten) angegeben:

- | | <u>Büromieten:</u> | <u>Lagermieten (bis 500 m²):</u> |
|---------------------------|-----------------------|---|
| - einfacher Nutzungswert: | 4,00 €/m ² | 1,00 €/m ² |
| - mittlerer Nutzungswert: | 4,50 €/m ² | 2,00 €/m ² |
| - guter Nutzungswert: | 5,50 €/m ² | 3,00 €/m ² |
| - Spitzenwert: | 6,50 €/m ² | 3,50 €/m ² |

Von den vorgenannten Mieten müssen Abschläge aufgrund der ländlichen Lage von Ulrichshalben vorgenommen werden.

Nach Recherchen bei örtlichen Immobilienmaklern und Hausverwaltern sowie nach eigenen Marktbeobachtungen liegen die derzeit erzielbaren Nettokaltmieten im ländlich geprägten Raum des Landkreises Weimarer Land in folgenden Spannen:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Wohnungsmieten: | ca. 4,00 €/m ² bis 6,50 €/m ² (mittlerer Wohnwert) |
| - Büromieten: | ca. 4,00 €/m ² bis 5,50 €/m ² (mittlerer Nutzungswert) |
| - Lagermieten (Kaltlager): | ca. 1,00 €/m ² bis 2,25 €/m ² (einfacher Nutzungswert) |

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten werden unter Berücksichtigung:

- des Ausstattungsgrades und der der Größe der Nutzungseinheiten,
- der energetischen Merkmale der Objekte und
- der Lagermerkmale des Objektes (dörfliche Lage)

nach eigenen Marktbeobachtungen und Recherchen bei örtlichen Immobilienmaklern / Hausverwaltern wie folgt eingeschätzt:

Wohn- und Geschäftshaus

	Nutzung	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Miete [€]
1.	Büroeinheit EG	~ 55	~ 4,50	247,50
2.	Wohnung OG	~ 55	~ 5,00	275,00
Nutzfläche		~ 110		
Gebäuderohrertrag:				522,50

Lagerhalle

	Nutzung	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Miete [€]
1.	Kaltlagerhalle	~ 145	~ 1,50	217,50
2.	Freilagerfläche	~ 600	~ 0,50	300,00
Nutzfläche		~ 745		
Gebäuderohrertrag:				517,50

Fazit: die marktübliche Miete von insgesamt ca. 1.040 € / Monat liegt etwas über der gemäß Mietvertrag vereinbarten Miete in Höhe von 900 € / Monat; Hintergrund hierfür kann das innerfamiliäre Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter sein,

4.5.2. Ermittlung des Ertragswertes des Wohn- und Geschäftshauses

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 3,2 % bei einer Standardabweichung von 0,5 % veröffentlicht. Bei der Abschätzung des Liegenschaftszinses ist zu beachten, dass die Höhe des Zinssatzes in direktem Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Risiko der Investition steht.

Die ausgewerteten Objekte liegen ausschließlich in Städten bzw. Kleinstädten wie Apolda, Kranichfeld oder Bad Sulza mit einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von ca. 80 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 250 m².

Unter Berücksichtigung der dörflichen Lagemerkmale des Bewertungsobjektes und der derzeit eingeschränkten Nachfrage nach derartigen Immobilien wird ein Liegenschaftszinssatz von ca. 5,00 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 15,37 bei einem Liegenschaftszins von 5,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten, die Abschreibung und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Gebäude aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten.

Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Kosten für Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. einzelne Dachziegel, Heizungseinrichtungen, Fassaden, Fensterrahmen einschl. Verglasung). Darüber hinaus gehende Schäden und Mängel sind als besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, die nach allgemeinen Erfahrungen aus der Fachliteratur pauschal angesetzt werden.

Einzelangaben über die jährlich angefallenen Bewirtschaftungskosten wurden dem Sachverständigen nicht gemacht. Sie werden deshalb auf der Grundlage der Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) sowie in Anlehnung an die Fachliteratur wie folgt angesetzt:

Jahresrohertrag:	6.210,00 €					Anteil vom Rohertrag in %
Verwaltungskosten:	351,00 €/WE 3,00 %	Ansatz: bei Wohnnutzung Ansatz: bei gewerblicher Nutzung (Büro)				
	1 WE	x	351,00 €	=	351,00 €	5,65
	2.970,00 €	x	3,00 %	=	89,10 €	1,43
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² 9,50 €/m ²	Ansatz: bei Wohnnutzung Ansatz: bei gewerblicher Nutzung (Büro)				
	55,00 m ²	x	13,80 €	/	m ²	= 759,00 € 12,22
	55,00 m ²	x	9,50 €	/	m ²	= 522,50 € 8,41
Mietausfallwagnis:	4,00 %	Ansatz: bei gemischter Nutzung				
	6.210,00 €	x	4,00 %	=	248,40 €	4,00
Summe Bewirtschaftungskosten	= 1.970,00 €					31,71

Berechnung des Ertragswertes:

Jahresrohertrag	517,50 €	x	12	=	6.210,00 €
- Bewirtschaftungskosten				=	- 1.970,00 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	4.240,00 €
Anrechenbarer Bodenwert	29.400,00 €				
Liegenschaftszins	5,00 %				
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	1.470,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	2.770,00 €
Barwertfaktor	15,37				
vorläufiger Ertragswert des Gebäudes				=	42.574,90 €
vorläufiger Gebäudeertragswert gerundet				=	42.600,00 €

4.5.3. Ermittlung des Ertragswertes der Lagerhalle

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde noch kein Liegenschaftszinssatz für rein gewerbliche Nutzungen (Lagerhallen, etc.) abgeleitet. Es muss daher auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Der Immobilienverband IVD Bundesverband hat im Januar 2024 für Lager- und Produktionshallen einen Liegenschaftszinssatz von 4,5 - 8,5 % veröffentlicht.

Beim Bewertungsobjekt halte ich aufgrund des erhöhten wirtschaftlichen Risikos

- mäßige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und
- einfache dörfliche Lagemerkmale

einen Liegenschaftszins von 7,00 % für angemessen.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 9,11 bei einem Liegenschaftszins von 7,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten, die Abschreibung und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Einzelangaben über die jährlich angefallenen Bewirtschaftungskosten wurden dem Sachverständigen nicht gemacht.

Sie werden deshalb auf der Grundlage

- der Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) und
- in Anlehnung an die Fachliteratur wie folgt angesetzt:

Jahresrohertrag:	6.210,00 €				Anteil vom Rohertrag in %
Verwaltungskosten:	Ansatz: 3,00 %	bei gewerblicher Nutzung			
	6.210,00 €	x	3,00 %	=	186,30 € 3,00
Instandhaltungskosten:	Ansatz: 1,50 €/m ²	bei gewerblicher Nutzung (gewichtet: Kalthalle und Freilagerfläche)			
	745,00 m ²	x	1,50 € / m ²	=	1.117,50 € 18,00
Mietausfallwagnis:	Ansatz: 4,00 %	bei gewerblicher Nutzung			
	6.210,00 €	x	4,00 %	=	248,40 € 4,00
Summe Bewirtschaftungskosten					= 1.552,20 € 25,00

Berechnung des Ertragswertes:

Jahresrohertrag	517,50 €	x	12	=	6.210,00 €
- Bewirtschaftungskosten				=	- 1.552,20 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	4.657,80 €
Anrechenbarer Bodenwert	29.100,00 €				
Liegenschaftszins	7,00 %				
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	2.037,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	2.620,80 €
Barwertfaktor	9,11				
vorläufiger Ertragswert des Gebäudes				=	23.875,49 €
vorläufiger Ertragswert gerundet:				=	23.900,00 €

4.5.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstücksertragswertes

1.	Bodenwert	=	58.500,00 €
2.	Wohn- und Geschäftshaus	=	42.600,00 €
3.	Lagerhalle	=	23.900,00 €
vorläufiger Grundstücksertragswert:			125.000,00 €
vorläufiger Grundstücksertragswert gerundet:			125.000,00 €

4.5.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung markt- und nutzungsüblicher Liegenschaftszinssätze, Mieten und der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.

Nach Beurteilung des Sachverständigen ist daher keine gesonderte, d.h. weitere Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes erforderlich.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsgrundstück eingeschätzt:

Wohn- und Geschäftshaus:

- der geringfügig vorhandene Instandhaltungsrückstau:

pauschaler Ansatz: ca. 2.000 €,

Lagerhalle:

- der geringfügig vorhandene Instandhaltungsrückstau:

pauschaler Ansatz: ca. 1.000 €,

vorläufiger Ertragswert		125.000,00 €
- Instandhaltungsrückstau des Wohn- und Geschäftshauses		- 2.000,00 €
- Instandhaltungsrückstau der Lagerhalle		- 1.000,00 €
Ertragswert:		122.000,00 €
Ertragswert gerundet:	=	122.000,00 €

4.6. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme einer Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Beim Bewertungsobjekt ist dem Ertragswertverfahren den Vorzug zu geben, denn der Ertragswert wird maßgeblich von der freien Disponierbarkeit des Objektes am Grundstücksmarkt und von den marktüblich erzielbaren Reinerträgen bestimmt.

Bei einem Verkauf ist nicht der Substanzwert ausschlaggebend, sondern in erster Linie spielen bei solchen Objekten Renditeüberlegungen und wirtschaftliche Nutzungen eine entscheidende Rolle. Ein unternehmerisch tätiger Eigentümer muss daran interessiert sein, eine möglichst hohe Rendite aus seinem eingesetzten Kapital zu erzielen.

Da die Gebäude überwiegend nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 10 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen weitergehenden Schäden innerhalb der Gebäude, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom vorläufigen Ertragswert für angemessen.

Ertragswert:	122.000,00 €
abzüglich ca. 10 %:	- 12.000,00 €
	~ 110.000,00 €

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

110.000,00 €

Euro (i.W.)

- einhundertzehntausend -

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 110.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

Gbbl. 10455 lfd. Nr. 2 - Flurstück 425/1	35.000,00 €
Gbbl. 10455 lfd. Nr. 3 - Flurstück 425/2	75.000,00 €
	110.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 09.01.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 01.02.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.