Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

5. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 02/24

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther
Ortsstraße 1a
07389 Peuschen

Bewertungsobjekte:

lfd. Nr. 2 Verkehrsfläche, Gemarkung Peuschen, Flur 8, Flurstück 755/265 zu 2 m²

lfd. Nr. 3 Wohngrundstück, eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, Nebengebäude, Baujahr ca. 1875, erhöhter Reparaturstau, einfacher- mittlerer Ausstattungsstandard, Gemarkung Peuschen, Flur 8, Flurstück 756/265 zu 258 m²

Ort: lfd. Nr. 2 Ortsstraße in 07389 Peuschen
lfd. Nr. 3 Ortsstraße 75 in 07389 Peuschen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2024

VERKEHRSWERT: lfd. Nr. 2 **40,- €** (vierzig Euro)

VERKEHRSWERT: lfd. Nr. 3 **56.500,- €** (sechsundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

		Blatt- Nr.
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Vorbemerkungen	3
	1.1. Unterlagen	3
	1.2. Literatur	3
	1.3. Hinweise	
2.	Allgemeine Angaben	4-5
3.	Grundstücksbeschreibung	5-13
	3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
	3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	3.3. Lagemerkmale	6-7
	3.4. Infrastruktur	8
	3.5. Erschließungszustand	8
	3.6. Bebauung	9-10
	3.7. Grundstücksparameter	10-12
	3.8. Außenanlagen	12-13
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	13-27
	4.1. Wohnhaus	13-21
	4.2. Nebengebäude	21
	4.3. Nebenanlagen	21
	4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	22-24
	4.5. Bautenzustand	25-26
	4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	26
	4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	27
	4.8. Zubehör	27
5.	Gesamteinschätzung des Objektes	27-28
6.	Wertermittlungsverfahren	28-30
7.	Bestimmung des Bodenwertes	30-33
8.	Berechnung des Ertragswertes	33-36
	8.1. Vorbemerkungen	33
	8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	34
	8.3. Bewirtschaftungskosten	34-35
	8.4. Liegenschaftszinssatz	35
	8.5. Barwertfaktor	35
	8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	36
9.	Berechnung der Sachwerte	37-41
	9.1. Wohnhaus	37-39
	9.2. Nebengebäude	39-40
	9.3. Nebenanlagen	40
	9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	40-41
	9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
10.	Marktanpassung	42-44
11.	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	44-46
	Anlagenverzeichnis	47

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 70 Seiten, davon 47 Seiten schriftliches Gutachten und 23 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2024-09-04 (eingegangen am 2024-09-07)
- Anordnungsbeschluss K 02/24 vom 2024-09-04, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Peuschen, vom 2024-09-04, Blatt 21, Seiten 1-9; - Immobilienmarktbericht 2022/23/24 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarten, onlika
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz und der VG
- Auskunft vom Th. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 07.09. 2024
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, ZWA, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2024-10-10/19
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2024-10-07
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Kartenauszug onlika, Luftbild; Stand 07.09.2024

1.2. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

1.3. Hinweise

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischem oder pflanzlichem Befall in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.
Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.
Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher kann die ausgewiesene Mängelauflistung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54 07407 Rudolstadt
Eigentümer:	siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht
Gläubiger:	kein
Schuldner:	kein
Antragsteller:	1 Person, siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht
Prozessbevollmächtigte: (Antragsteller)	RA Karl F. Schmittner Mühlweg 2 63846 Laufach-Hain GZ: 150/23 A 12
Antragsgegner:	4 Personen, siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht
Prozessbevollmächtigte: (Antragsgegner)	keine
Mieter/Pächter:	keine
Bewohner:	kein, Leerstand ca. 1 Jahr
Verwalter (nach WEG):	keine
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungs-objekte:	Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgende Flurstücke, gelegen in der Gemarkung Peuschen, eingetragen im Grundbuch von Peuschen, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 21: BV 2 / 3 / 4

lfd. Nr. 2	Flur 8	Flurstück 755/265	zu	2 m²
lfd. Nr. 3	Flur 8	Flurstück 756/265	zu	258 m²

Grundstücksart:	Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 2 Verkehrsfläche Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 3 Gebäude und Freifläche
Straße:	lfd. Nr. 2: Ortsstraße lfd. Nr. 3: Ortsstraße Nr. 75
Ort:	07389 Peuschen

Kurzprotokoll Ortsbesichtigung:	Datum	Teilnehmer	Maßnahme
	10.10.2024 13^{00} - 15^{30}	A. Walther (Gutachter) Antragsteller (AS), Antragsgegner (AG 2)	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebengebäude, Außenanlagen, 756/265

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung hinreichend von innerhalb der Gebäude eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungsstichtag: Donnerstag, der 10. Oktober 2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge	laut Aussage Antragsteller/-gegner: keine vorhanden
Lasten und Beschränkungen Zweite Abteilung	3) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 02/24 Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 03.07. 2024
Schuldverhältnisse Dritte Abteilung	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. - keine Eintragungen -
Nicht eingetragene Rechte	Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht	Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist nur lfd. Nr. 3 als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
Baulasten/	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen.
baubehördliche Beschränkungen	Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden nicht benannt.
Sanierungsverfahren	nicht eingetragen
Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren	keine Eintragung
Landwirtschaftsanpassungsgesetz	keine Eintragung

Denkmalschutz	kein
Nutzung	derzeit unbewohnt, Leerstand ca. 1 Jahr
Bauordnungsrecht	Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.
Beitrags- und Abgabesituation	Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.
Entwicklungszustand	lfd. Nr. 2 Verkehrsfläche lfd. Nr. 3 Gebäude- und Freifläche

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine
Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: (siehe Anlage 13), (1 Vollgeschoss)

Grundstücksfläche 756/265: 258 m²

bebaute Grundfläche = ca. 116,08 m² — *ergibt* GRZ: 0,45

Geschossfläche = ca. 215,84 m² — *ergibt* GFZ: 0,84

Die zulässigen Obergrenzen für Dorfgebiete laut Bau NVO von 0,4 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Zur Gemeinde Peuschen gehören die Ortsteile Bahren und Laskau mit insgesamt 475 Einwohnern. Peuschen selbst gehört zu einem der jüngeren Orte im Saale-Orla-Kreis.
Im Jahre 1795 erbaute der Schulze Johann Müller aus Laskau inmitten seiner Felder ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Dieses Haus bildete den Ursprung des späteren Ortes Peuschen. In einem Zeitraum von nur 60 Jahren entstanden 76 meist einstöckige Wohnhäuser. Sie wurden von Tagelöhnern und Industriearbeitern bewohnt. Am 17.07.1876 wurde dem Ort die politische Selbständigkeit verliehen. Mit dem Bau der Wasserleitung im Jahre 1957, dem Bau der Kanalisation 1969 und der Verlegung der Erdgasleitung im Jahre 1994 wurde im Ort eine Infrastruktur geschaffen, die seine Bewohner mit Stolz erfüllt. Peuschen und die beiden OT waren 1994 mit Laskau, 1994-1997 mit Peuschen und 2002 bis

2004 mit Bahren im Dorferneuerungsprogramm wobei eine wesentliche Erneuerung der Ortskerne erreicht wurde. Die Ortsteile Bahren und Laskau sind typische Angerdörfer, in den sich die einzelnen Bauerhöfe kreisförmig um den Dorfplatz anordnen. Die beiden Bauerndörfer Bahren und Laskau haben sich von der Einwohnerzahl her über Jahrhunderte hinweg kaum verändert.
Die Gemeinde Laskau schloss sich schon im Jahre 1974 mit der Gemeinde Peuschen zusammen.
Im Jahre 1996 schuf sich die Gemeinde Peuschen ihr eigenes Wappen, in dem die Orte durch drei miteinander verbundene Lindenblätter symbolisiert werden.
In der Verwaltungsgemeinschaft Ranis-Ziegenrück aus dem thüringischen Saale-Orla-Kreis haben sich die Städte Ranis und Ziegenrück und elf Gemeinden zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen. Sie liegen zwischen den Städten Pößneck und Schleiz.

mittlere Höhe:	ca. 400-480 m ü NHN	Kontakt:	Pößnecker Str. 2
Fläche:	7,55 km²		07389 Ranis
Einwohner:	ca. 450		Tel.: 03647/431233

3.3.2. Grundstückslage

Kreis:	Saale-Orla	Ort:	07389 Peuschen
Gemarkung:	Peuschen	Flurname:	Im Dorfe

Das Bewertungsgrundstück liegt inmitten der Ortschaft Peuschen, zugehörig zur VG Ranis- Ziegenrück. Die doch regelmäßig befahrene Ortsdurchgangsstraße (K 308) verläuft direkt nördlich am Bewertungsgrundstück vorbei. Verkehrsgeräusche sind wahrnehmbar. Das betreffende Flurstück liegt an einer wenig befahrenen dort abzweigenden kommunalen Ortsstraße, als Sackgasse. Das Umfeld ist als Dorfgebiet klassifiziert. Die umliegende Bebauung besitzt den Charakter einer gewachsenen ländlichen Wohnsiedlung, mit typischen Bauten aus dem Beginn des vorigen Jahrhunderts und älter. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und offen angelegt. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorliegenden Gärten und teils hinterliegendem Hofacker, Wiese odgl, außerhalb dieses Dorfkernes findet man typische Bauerngehöfte oder Wohnhäuser mit mehreren Nebengebäuden und deutlich größer geschnittenen Grundstücken (Bahren, Laskau). Etwa 300 m westlich befindet sich der Dorfteich, unweit davon der Kindergarten. In der näheren Umgebung befinden sich weitläufige Felder und Wälder. Südlich am Wohnhaus ist ein weiteres direkt angebaut, westlich liegt ein gestalteter Freiplatz der Gemeinde mit Parkmöglichkeiten und nachgelagertem Friedhof. Direkt gegenüber befindet sich ein schon jahrelang ungenutzter Landgasthof mit Saalgebäude. Der Ortskern von Pößneck liegt etwa 7 km entfernt. Der Hohenwartestausee bzw. die Saale bei Ziegenrück ist in ca. 10 km zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Verwaltung, Schule, medizinische Einrichtungen sind im Ort nicht vorhanden, fliegende Händler (Fleischer, Bäcker) versorgen das Dorf.
Das Flurstück 756/265 liegt etwa auf einer Höhe von ca. 474 m über NHN.

spezielle Lage:	örtlich zentral, ländlich, straßenanliegend
3.3.3. Wohnlage	einfach
3.3.4. Verkehrslage	einfach
3.3.5. Geschäftslage	keine, nicht bewertungsrelevant
3.3.6. Umwelteinflüsse	Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 9 bei Dittersdorf (~ 16 km)
  A 72 ca. 60 km, A 4 ca. 45 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 2 ca. 30 km, B 281 ca. 8 km entfernt
  B 282 ca. 25 km, B 94 ca. 26 km, B 85 ca. 20 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 25 km, Plauen ca. 50 km, Pößneck ca. 8 km
  Hof ca. 50 km, Gera ca. 48 km, Erfurt ca. 90 km
  Schleiz ca. 25 km, B. Lobenstein ca. 35 km, Jena ca. 50 km

Bahnverkehr

- nächster DB- Bahnhof ist Pößneck (ca. 8 km), Saalfeld ca. 25 km)
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Erfurt (ca. 90 km)

Busverkehr

- Haltestelle im Ort für Bus in 3 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren z.B. nach Pößneck und die umliegenden Orte

Flugverkehr

- international: über Flughafen Leipzig (130 km)

3.5. Erschließungszustand

lfd. Nr. 2 Flurstück 755/265 Verteilerkasten Elektroenergie, sonst keine

lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität, sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungen befinden sich in Betrieb.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt ortsüblich über eine Kleinkläranlage, per Überlauf an die örtliche Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt, soweit instand, ebenfalls in die Kanalisation. Revisionsschächte waren zum Ortstermin nicht ersichtlich. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung sind ca. 2025/26 Anschluss- und Umbaukosten einzuplanen, das gesamte Dorf wird an eine zentrale Kläranlage angeschlossen.

Befahrbarkeit Das Flurstück 756/265 ist aus östlicher Richtung von der kommunalen Gasse aus eingeschränkt wegen geringer Breite befahrbar.

Straße

- Ortsstraße befindet sich in einem unbefriedigenden baulichen Zustand
- ca. 4,5 m breit, Asphaltoberfläche, ausgebessert, rissig, Senkungen teils unebene Oberfläche, einfachste Granitborde stark unregelmäßig,
- Entwässerung, in Anliegergasse keine Gehwege, sonst unregelmäßig asphaltiert
- ausreichend Längsgefälle; - Straßenbeleuchtung vorhanden
- öffentliche Parkmöglichkeit möglich

- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen
- Gasse, unbenannt, befindet sich in einem unbefriedigenden baulichen Zustand
- ca. 3 m breit, Asphaltoberfläche, ausgebessert, rissig, Senkungen unebene Oberfläche, unregelmäßig, keine Borde, keine Gehwege
- wenig Längsgefälle; - Straßenbeleuchtung vorhanden
- öffentliche Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
- verkehrstechnische Einschränkungen: Sackgasse

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück nicht ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 756/265 ist aus östlicher Richtung von der kommunalen Gasse möglich. Die Zufahrt ist beengt, eingeschränkt befahrbar. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem unbefriedigenden baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, nahezu ebenerdig

3.6. Bebauung

lfd. Nr. 2 Flurstück 755/265 keine Bebauung, Anschluss-, Verteilerkasten der TEN

lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265

Das Grundstück 756/265 ist mit einem eingeschossigem, teilunterkellertem, nicht freistehendem Einfamilienwohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein am Wohnhaus angebautes Nebengebäude (Garage)

Nachbarflächen:	Norden:	Flurstück,	Verkehrsfläche, Ortsstraße
	Süden:	Flurstück 264,	Gebäude- und Freifläche, Ortstraße 76
	Osten:	Flurstück 486/1,	Verkehrsfläche, Gasse
	Westen:	Flurstück 266/3,	Freifläche, Verkehrsfläche
	Nordosten:	Flurstück 755/265,	Splitterfläche, Verteilerschrank TEN

Grenzbebauung: Wohnhaus und Anbau Garage nach Süden, nachbarlich keine

Grenzüberbau: augenscheinlich kein

Fremdbebauung: keine
Eigengrenzüberbau: kein
wirtschaftliche Einheit: nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)
Garage	(Punkt 4.2.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 3 ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

3.7. Grundstücksparameter

Altlasten

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes 756/265 sind durch die Bebauung und Einzäunung deutlich erkennbar. Die Umrisse des Flurstückes 9 sind durch die Bespflanzung deutlich erkennbar.

Bodenbeschaffenheit, Geologie

- soweit ersichtlich, normal gewachsener, tragfähiger Baugrund
- teils lehmiger, meist steiniger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 3-6
- Hangwasserandrang möglich
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden, leichte Hanglage

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

Grundstückszuschnitt, -form

Flurstück 755/265

- regelmäßig und dreieckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, nicht gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 2 m, Gasse: ca. 2 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 2 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 2 m

Flurstück 756/265

- regelmäßig und trapezförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 12 m, Gasse: ca. 20 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 21 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 12 m

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, wurde auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

Flurstück 755/265	Splitterfläche:	2 m²	Umring:	7 m
Flurstück 756/265	Gebäude- und Freifläche:	258 m²	Umring:	68 m

Topografie, Oberflächengestalt

Flurstück 755/265 von West nach Ost leicht fallend

Flurstück 756/265

- tatsächliche Situation: - von Süden nach Norden leicht ansteigend, Δ h ca. 0,5 m/ 0,6 m
  - von Westen nach Osten leicht abfallend, Δ h ca. 0,7 m/ 0,8 m
  - Bebauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, Stützmauern
  - Flurstück ist nahezu in sich eingeebnet
- Urgelände: - nahezu unverändert, wie vor
  - nahezu in sich ebenflächig

3.8. Außenanlagen

Flurstück 756/265 (Bilder 1, 2)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines kleinflächigen Wohngundstückes mit Nebengebäude und kleiner vorgelagerter Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus befestigten Flächen, Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen.
Das Grundstück ist nicht vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Vorgarten: - Hecke, Kirschlorbeer, h ca. 1,5 m, handelsübliche Gartenbepflanzung

Innenhof: - Hof: befestigt, Betonplatten, unregelmäßig, rissig ca. 30 m², stark reparaturbedürftig Flächenbefestigungen mit verteilten Setzungen, mangelhafte Verdichtung Unterbau

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), 3- Kammer Klärgrube
- Einzäunung: - Norden/: Bohlenzaunzaun zweilagig waagerecht an Metallsäulen, Sockelmauer mit umfangreichen Frostschäden
  - Osten h ca. 1,2 m, ca. 22 m; Bild 3 nach Osten hin teils offen, kein Tor

Bepflanzungen: - handels- und gegendübliche Gartenbepflanzung
- insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **500,- €** festgesetzt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: nicht freistehendes, eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 99 m², bebaute Grundfläche EG ca. 85 m²; Bruttogrundfläche ca. 199 m²; Bruttorauminhalt ca. 504 m³

Baujahr: um ca. 1920

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerksbau, Ziegelstein, Vollziegel, Lehmziegel udgl., baujahrestypisches Material, Fachwerk mit Ziegel und Lehmziegelausmauerung

Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein, Beton

Kellerwände: bauart- und baujahrestypisch, Naturstein, Grauwacke, d_{min}. ca. 0,50 –0,60 m teils Beton, teils Ziegel, verputzt, aufsteigende Feuchte

Sockelbereich: Mauerwerk Ziegel, verputzt, Putz, teils Feuchteschäden, teils rissig, gestrichen

Außenwände: baujahrestypisches Mauerwerk, ab EG, Ziegel, d ca. 30 – 40 cm
Dicke teils gemessen

	längsseitig	giebelseitig	
KG	ca. 50-60 cm	ca. 50 cm	(Annahme)
EG:	ca. 24- 30 cm	ca. 24 cm	
DG:	ca. 12^5 cm	ca. 12^5 cm	(Fachwerk)

Fassade: EG: Strukturputz auf Grundputz, Oberfläche verwittert, teils rissig teils ablösend, teils Hohlstellen, unbefriedigender Zustand
DG: wie vor

Innenwände: tragend: Ziegel, odgl., d ca. 24 cm
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine odgl. Fachwerk, b ca. 11^5cm
nicht ersichtlich: Annahme bauart- und baujahrestypisch
teils verblendet, mit Profilholz, Spanplatte, Gipskarton

Decken: über KG: Massivdecke, Betonhohldielen zwischen korrodierten Eisenträgern
über EG: Holzbalkendecke
über DG: Holzbalkendecke Dachstuhl

Treppen: KG- EG: Mauerwerk, ¼- gewendelt, ohne Handlauf, b ~ 100 cm, einfachst
EG- DG: Metallwangentreppe, Seitenwangenauflager, nur Trittstufen, Weichholz, Stabkonstruktion mit Auflager, verziert
¼- gewendelt, einfacher Handlauf, einfache baujahrestypische Bauart
DG- Spitzboden: einfache Klappleiter

Dachkonstruktion: Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Dachstuhl aus Sparren, keine Pfetten und Kehlbalken, Sparren ca. 9/9, a ca. 1,0 m; Dachschrägen nicht gedämmt, verschalt mit besäumtem Brettmaterial, baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall,
insgesamt noch befriedigender Zustand, tragfähig, Bild 12

Dacheindeckung: Flachdachpfannen, glasierte, engobierte Dachleichtziegel, ca. 30 kg/m², augenscheinlich regendicht, Baujahr ca. 2012

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech, funktionstüchtig

Schornsteine: 2 Stück gemauert, einzügig, je für Ofen/ Herd und Heizung
Schornsteinkopf gemauert und mit Eternitschiefer verkleidet

Wärmedämmung: bestehendes Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung, nicht gedämmt, nach gültiger Wärmeschutzverordnung unterdurchschnittlich, unbefriedigend, Dachschrägen nicht gedämmt, (baujahrestypisch), Kellerdecke nicht gedämmt; obere Geschossdecke nicht gedämmt, insgesamt baujahrestypisch
Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor

Heizung: Zentralheizung auf Ölbasis, Fabrikat Viessmann, Vitocell, ca. 18 kW, Baujahr ca. 1994, in Betrieb, jährlich gewartet
handelsübliche Kompaktheizkörper, Leitungsführung über Putz
Öllager mit isolierter Wanne, Kunststofftank

Warmwasser: zentral über Heizung

Fenster: Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, Thermoglas, u_w ca. 1,5 W/m²K
innenliegende Pseudosprossen messing
insgesamt mittlere Qualität, keine Rollläden,
Fensterbänke innen/ außen: Werzalit, beschichtete Spanplatte/ Terrazzo)

Elektroinstallation: Hausanschluss Erdleitung, nach 1990 incl. Zählerschrank erneuert
Sicherungs-, Zählereinrichtung, Wohnungsinstallation augenscheinlich noch ausreichend dimensioniert, jedoch veraltet, einfacher Standard,
kein FI- Schutz, teils über Putz; kein Blitzschutz, TV: Sat- Anlage
insgesamt erneuerungsbedürftig

Installationen: überwiegend einfacher Standard, nach/um 1992 (Bad) hergestellt,
im Wohnbereich unter Putz, augenscheinlich funktionstüchtig

Sanitär: KG: keine Anlagen
EG: Bad: WC, WB, Wanne, Dusche, Bilder 7 und 8
DG: keine Anlagen
einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß),
und Armaturen (chrom), Sanitär und Fliesenarbeiten (hellblau)

Fußböden: KG: Ziegellage auf Erdreich, Wasserandrang, stehendes Wasser, h ca. 5 cm
EG: Rohbeton, Estrich, Balkenlage/Dielung: darüber versch. Beläge,
meist PVC- Belag, Fußbodenaufbau mit baujahrestypischem Material
einfache Qualität, insgesamt erneuerungsbedürftig
DG: wie EG, insgesamt einfache Qualität, teils Rohboden OSB- Platte
Böden sind nicht höhengleich, teils Stufen, verbreitet Schwellen, Absätze

Türen: Eingangstür: Kunststoff, einflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend, hinreichend dichtend, 3 Bänder, mittlere Qualität, ca. 2009
WF- Tür: Holz, teilverglast, Altbestand

Innentüren: EG: Spanplattentüren, teilverglast, nach 1990 foliert, teils furniert
OG: einfache Spanplattentüren gestrichen, Altbestand insgesamt einfache Qualität, einfache Beschläge, teils veraltet, teils erneuerungsbedürftig, teils Durchgänge ohne Tür
Nebentüren: einfache Holz-/Brettertür, Blechtür zur Garage

Wände: Glattputz, teils uneben, baujahrestypisch; darüber Raufasertapete mit Anstrich, teils Tapete, teils Fliesen; teils Profilholz

Decken: Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt; baujahrestypisch uneben, teils rissig, teils Raufasertapete mit Anstrich, teils Profilholz

Putze: mineralisch; innen: Glattputz, außen: Strukturputz, teils rissig

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA und der VWG liegt keine Bauakte (z.B. Bauantrag) über das Wohnhaus vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet. Statik und Wärmeschutz sind nicht vorhanden.

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: als Lager nutzbar (nach Entwässerung) Bild 3

Erdgeschoss: Diele/Treppe, Wohnen, Küche, Bad, Schlafen
Bilder 4 - 8; Anlage 11

Dachgeschoss: Diele/Treppe, Kind 1, Kind 2, Durchgangsraum
Bilder 9-11; Anlage 12

Spitzboden: Speicher, eingeschränkte Lagerfläche, Bild 12

Höhen

	Raumhöhen ca.		Geschosshöhen ca.
KG:	ca. 1,57 m	(Keller)	1,63 m
EG:	ca. 2,13 m	(Wohnen)	2,34 m
	ca. 2,46 m	(Windfang)	
DG:	ca. 2,04 m	(Schlafen, Süd)	2,31 m
2 m- Linie:	ca. 0,75 m	Drempel: ca.	1,42 m
1 m- Linie:	---	Spitzboden: lichte h	1,41 m

Die Raumhöhen sind insgesamt niedrig, noch ausreichend. Die OK Fußboden im KG liegt ca. 1,0 m unter OK Gelände. Das EG ist nach Westen erdangeschüttet, ca. 50 cm, nach Osten höhengleich zur Geländeoberkante. Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren überwiegend Absätze, Schwellen o.ä.

Besonnung - insgesamt eingeschränkt, Wohnhaus nicht freistehend

- Haupt-Firstrichtung: Süden nach Norden
- noch ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- eingeschränkt im DG, im DG Süd Gaube, kleine Schrägenfenster
- Fensterfronten umseitig, jedoch nicht nach Süd, Wohnbereich Osten/ Norden

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein langgestreckter nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist im Keller oder Spitzboden vorhanden.
Die Wohnräume sind meist nahezu rechteckig geschnitten, teils bestehen Durchgangszimmer.

Kellergeschoss: Über eine dezentrale Treppe von der Diele EG gelangt man in einen niedrigen feuchten Keller mit einem Raum.

Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über den hofseitigen Windfang ebenerdig. Es besteht eine zweckmäßige Raumaufteilung, Durchgangszimmer und gefangene Räume existieren. Die schmale, langgestreckte Küche ist zum Wohnzimmer hin offen. Es besteht über das Bad ein Durchgang zur Garage.

Dachgeschoss: Der Bereich Treppe/ Diele liegt nahezu flächengleich über dem EG, die Räume sind ausreichend großflächig geschnitten, es besteht ein mittig gelegener offener Durchgangsraum (Dielenzimmer).

Spitzboden: Über v.g. Raum gelangt man über eine einfache Klappleiter zu einem kleinflächigen Speicher mit beidseitigen Schrägen bis zum Boden.

Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig, baujahrestypisch uneben, die Räume sind meist nahezu baujahrestypisch rechteckig geschnitten.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Einfamilienwohnhaus, nicht freistehend, teilunterkellert
Gebäudeart: 1.01/1.21; teils KG, EG, DG

Standardmerkmal / Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet
	1	**2**	**3**	**4**	**5**		
Außenwände	0,5	0,5				**23**	0,345
Dach		1,0				**15**	0,30
Außentüren u. Fenster		1,0				**11**	0,22
Innenwände u. -türen		1,0				**11**	0,22
Decken und Treppen		1,0				**11**	0,22
Fußböden		1,0				**5**	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,0				**9**	0,18
Heizung		1,0				**9**	0,18
sonst. techn. Ausstattung		1,0				**6**	0,12
	gewichteter Standard						1,88

Ausstattungsstandard:

überwiegend einfach bis mittel; Standardstufe 1-2, Gebäudestandard 1,88

Ausstattung, Haustechnik — Standard

Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis			2
	Küchenherd			1
Raumausstattung:				
	Bodenbeläge:	PVC- Belag, Fliesen,	einfache - mittlere Qualität	2
	Wandgestaltung:	Raufaser, Tapete, Putz	einfache Qualität	1
	Deckengestaltung:	Raufasertapete, Putz	einfache Qualität	1
	Bekleidungen:	Profilholz	einfache - mittlere Qualität	2
Sanitär:				
	KG: keine			
	EG: Bad		einfache Qualität	2
	OG: keine Anlagen			
	DG: keine Anlagen			
	Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache Qualität	1-2
	Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache - mittlere Qualität	2
	Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität	2
Bauelemente:				
	Innentüren:	Holz/Spanplatte/Glas	einfache Qualität	1-2
	Fenster:	Kunststoff, thermoverglast	einfache - mittlere Qualität	2
sonstige techn. Einrichtung:		ausreichend	einfache -mittlere Qualität	2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Auststattung auf einfachen Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik um ca. 1992 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

Modernisierungen

Eine tatsächliche umfangreiche und zeitnahe Modernisierung wurde nicht vorgenommen, größere deutlich wertmindernde Baumängel liegen nicht vor, eine laufende Instandhaltung, -setzung wurde überwiegend im Laufe der Jahre zuverlässig erbracht, zuletzt aber etwas vernachlässigt.

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum ab 1994 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung des elektrischen Hausanschlusses bis einschl. Zählerschrank
- Teilerneuerung der Installationen (Wasser, Abwasser)
- Erneuerung der sanitären Anlagen (Bad), ca. 1992
- Erneuerung der Fassade, Putz, Anstrich, ca. 1992
- Einbau einer Haustür, Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung (ca. 2009)
- Erneuerungen im Innenausbau, Fußböden, Bekleidungen
- Erneuerung der Dacheindeckung, ca. 2012

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden überwiegend vor ca. mehr als 10-20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht mehr als zeitnahe Modernisierungen anzusehen.
Diese werden nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf:
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung Innenausbau (z.B. Innentüren, Fußböden)
- mittelfristig: Erneuerung Heizungsanlage

Das Wohnhaus wird als teilmodernisiert eingeschätzt, ein weiterer Modernisierungsbedarf ist einzuschätzen. Es liegt derzeit ein überwiegend einfacher, nur teils mittlerer Wohnstandard vor.

Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.
Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

besondere Betriebseinrichtungen - keine

Besondere Bauteile - keine

4.1.1. Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist nur im nördlichen Bereich teilunterkellert, ca. 1,5 m tief erdangeschüttet.
Im Kellergeschoss befinden sich Treppe, Gang und ein Kellerraum. Bild 3
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Nutzfläche von ca. 17,42 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Keller	13,82 m²	Ziegellage	Mauerwerk, Beton	Beton	h ca. 1,57 m
Gang	3,60 m²	Ziegellage	Mauerwerk, Beton	Beton	stehendes Wasser

4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Diele/Treppe, Bad, Schlafen, Küche und Wohnzimmer.
Bilder 4- 8
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 56,17 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Windfang	3,53 m²	Plattenbelag	Strukturputz	Strukturputz	
Diele/ Treppe	3,86 m²	Plattenbelag	Betonriemchen	Putz, RF	Bild 8
Bad	8,60 m²	keram. Fliesen	¾-hoch gefliest	Profilbretter	Wanne, WC, WB, Dusche, Bild 5, 6
Schlafen	8,98 m²	Spanplattenparkett	Putz, Tapete	Raufaser	

Küche	11,32 m²	PVC- Belag	Putz, Fliesen Profilbretter	Profilbretter	Bild 7
Wohnen	19,88 m²	PVC- Belag	Tapete, teils ablösend	Profilbretter	

4.1.3. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich Diele/Treppe, zwei Kinderzimmer und ein offenes Dielenzimmer als Durchgang.
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 42,51 m² ermittelt. Bilder 9-11

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Dielenzimmer	10,79 m²	OSB- Platten	Trockenbau	Trockenbau	Bild 11
Kind nord	18,31 m²	PVC- Belag	Raufaser	Raufaser	
Kind süd	13,41 m²	PVC- Belag	Profilbretter	Profilbretter	Hebe-Senktür

4.1.4. Spitzboden

- nur über Klappleiter vom Dielenzimmer betretbar, lichte Höhe ca. 1,41 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Brettbelag lose ausgelegt, Bild 12
- obere Geschossdecke und Dachschrägen baujahrestypisch nicht gedämmt
- Dachboden Grundfläche ca. 50 m², Dachschrägen bis zum Boden
- baujahrestypischer, noch befriedigender Zustand

4.1.5. Zusammenstellung der Wohnflächen

EG		DG	
Windfang	3,13 m²	Dielenzimmer	10,79 m²
Diele/ Treppe	5,09 m²	Kind süd	13,41 m²
Bad	2,23 m²	Kind nord	18,31 m²
Gast	13,32 m²		
Küche	13,67 m²		
Wohnen	26,94 m²		
gesamt:	56,17 m²		42,51 m²

→ Gesamtwohnfläche: **98,68 m²**

4.1.6. Nebenräume

Heizung	4,86 m²		
Keller	13,82 m²	Summe Nutzfläche:	18,68 m²

4.1.7. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Teil- Modernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden erbracht.
Insgesamt zeigt sich die vorhandene Auststattung sowie die Haustechnik auf überwiegend einfachem, teils mittlerem Standard/Qualität, in vormals erbrachter laufender Pflege.
Der Leerstand beträgt ca. 1 Jahr.

4.2. Nebengebäude Garage

Lage:	Anbau südöstlich des Wohnhauses, Bild 2		
Nutzung:	EG: Garage, DG: Abstellraum		
Baujahr:	ca. 1920	GND/RND: 50/20	
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	5,45 m	4,94 m	5,75 m

Kurzbeschreibung:
- zweigeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus, Bild 2
- massiv, Beton-Hohlblock, Schlackestein, Ziegel, Außenwand d ca. 24 cm
- Fassade: Putz, wie Wohnhaus, teils Ablösungen, innen teils verputzt
- Decke: Holzbalken, Wurmbefall, teils Beton zw. Eisenträger, tragfähig
- Satteldach, Eindeckung Tondachsteine, wie Wohnhaus
- Dachentwässerung verzinktes Blech
- Boden: Roh- Beton
- Bruttogrundfläche: ca. 51,12 m²
- Nutzfläche: EG ca. 25 m²
- Dachboden als Lagerfläche
- Stromanschluss
- Garagentor Holz, zweiflügelig, teilverglast, verzogen, reparaturbedürftig
- DG: Dielenboden mit Wurmbefall, einfacher Sparrendachstuhl verschalt Sparen ca. 10/10, a ca. 1,0 m, sehr steile Holzstiege
- Mauerwerk unverputzt, Drempel ca. 1,5 m, Brandmauer nach Süden, Naturstein, Lehmziegel

baulicher Zustand:
- noch befriedigend

4.3. Nebenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befanden sich zum Wertermittlungsstichtag keine (werthaltigen) baulichen Nebenanlagen.

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.
Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.
Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Entsprechend der hier vorliegenden eingeschätzten (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,88) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht.
Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	Wohnhaus	Garage
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1920	1920
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	50 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	104 Jahre	104 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	keine	keine

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, Wohnhaus eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe: 80 Jahre

1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung: (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

	Wohnhaus	Garage
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	25 Jahre	20 Jahre

2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage Immo-WertV: (Beispiel Wohnhaus)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden: - Das Verfahren dient zur Vororientierung, Kontrolle.

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das EFH als nicht modernisiert.
Abschläge sind für das Alter/ Zustand der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

Modernisierungselemente, typische Fälle	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	20	7,0

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	0-1	2-5	6-10	11-15	16-20
rel. Gebäudealter					
> 100 %	15	27	40	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 33 % abgeleitet werden.
Weiterhin ist zu beachten, das die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen nicht zeitnah vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 104 / 80 = ca. 130 %

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

RND = rel. RND x GND = 33 % von 80 Jahren = 26,4 Jahre

gewählt: 26 Jahre

3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2 Sprengnetter: 3.02.4/2/6-7

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, das die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	< 1	4	7	8	13	> 18
Gebäudealter						
> 80	12	21	30	32	44	56
75	13	22		33	44	56
70	15	23		34	45	57

Berechnung: $RND = 0{,}466 \times \frac{1}{80} \times 104\ Jahre^2 - 1{,}027 \times 103 + 0{,}9906 \times 80\ Jahre$

$RND = 0{,}466 \times \frac{1}{80} \times 10816 - 106{,}81 + 79{,}25$

$RND = 63{,}003 - 106{,}81 + 79{,}25$

RND = 35,44 Jahre (Verfahren ungeeignet, da Alter > 80 Jahre)

4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Wohnhaus von **26 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **26 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: 2024 – GND + RND = 2024 - 80 Jahre + 26 Jahre = 1970

- rel. RND = $\frac{RND}{GND} = \frac{26\ Jahre}{80\ Jahre} =$ 32,5 %

- für die Garage von: GND/ RND: 50 Jahre/20 Jahre

4.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend (Klasse E)
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte in den Außenwänden bis EG, teils aufsteigend
- Keller, stehendes Wasser ca. 5 cm, aufsteigende Feuchte im Mauerwerk
- korrodierte Eisenträger in Keller- und Garagendecke
- baujahrestypischer Wurmbefall an tragenden Holzkonstruktionen
- teils Hohlstellen, teils Ablösungen am Fassadenputz
- teils ablösende Tapete an Außenwänden (z.B. Wohnzimmer nord)
- teils lose Fliesen im Bad
- allg. teils technisch veraltete Elektrik
- fehlender Handlauf Treppe KG- EG
- teils Spannungsrisse in Putzflächen
- keine Brandschutztür Heizungsraum zum Wohnhaus
- Zaunanlage teils verfault, Sockelmauer mit umfangreichen Frostschäden

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von mittlerem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Alterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch. Die Mängel sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar. Die Baumängel, -schäden werden für das Wohnhaus insgesamt von mittlerem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende Schäden im Innern des Gebäudes (z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude wird dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung der Gebäude wurde über die Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. Modernisierung, Wärmedämmung
vor Neubezug notwendig:	- mind. Malerarbeiten, erneuerung Fußböden

4.5.4. Restarbeiten - keine

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine

4.5.6. Leerstand - ca. 1 Jahr

4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	noch befriedigend
Garage:	noch befriedigend
Nebenanlagen:	keine
Außenanlagen:	unbefriedigend
Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:
Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)
Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies durch bloße äußerliche Inaugenscheinnahme möglich ist.
Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind.
Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichem und tierischem Befall oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken.
Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.
Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit mittelmäßig (< 30 %) einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt normal.

Wohnhaus:	29,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
(Anlage 15)	29,5 %	von 92.200,00 € =	27.199,00 €	gerundet:	27.200,- €
		überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	2.000,- €
Garage:	19,0 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
(Anlage 15)	19,0 %	von 8.600,00 € =	2.634,00 €	gerundet:	1.600,- €

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt **30.800,- €**

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (nach ImmoWertV21, § 8)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 30.800,- €

b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 3,0 %

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Das Wohnhaus war am Bewertungsstichtag nahezu voll möbliert.
Die Anwesenden begannen während der Besichtigung mit der Beräumung.
Die am Ortstermin vorhandenen Möbel und anderen beweglichen Gegenstände sind, nach den Aussagen der anwesenden Verfahrensbeteiligten, nicht Gegenstand dieses Gutachtens und werden bis Ende 11/24 entfernt.
Das Wohnhaus und die Garage werden beräumt und besenrein übergeben.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 756/265 befindet sich ein Wohnhaus (nicht freistehend, eingeschossig, teil-unterkellert) mit Garagenanbau.

Das Wohngebäude wurde ca. um 1920 errichtet, durch den Garagenanbau erweitert und ab ca. 1992 in unterschiedlichen Abständen im Rahmen der Instandhaltung teilmodernisiert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.
Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine anrechenbare Wohnfläche im EG und DG zum WEST von ca. 99 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher bis mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis mittlerer Qualität, Stand etwa Anfang/Mitte der 1990 Jahre, überwiegend weiterhin modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 1,88 (einfach- mittel) eingeschätzt.
Die Besonnung ist insgesamt mit eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in unteren Bereichen, im EG von ca. 2,13 bis ca. 2,32 m, im DG von ca. 2,04 bis ca. 2,21 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit noch befriedigend eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit mittelmäßig zu bewerten, die Mängel, können danach noch mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.
Das Wohnhaus ist weiterhin modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Der Leerstand beträgt ca. 1 Jahr.
Das Flurstück ist mit 258 m² für die Bebauung und Nutzung sehr kleinflächig, hier umfeldüblich und geradlinig geschnitten. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt mittig einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine Kreisstraße mit ländlich geprägtem Verkehr, in insgesamt einfacher Wohnlage.
Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

Zum Bewertungsumfang gehört weiterhin ein dem Wohngrundstück angrenzendes straßenseitiges Splittergrundstück zu ca. 2 m².

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

6. Wertermittlungsverfahren (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

6.1. Nutzung, Verwertung

Das Grundstück und die Bebauung sind derzeit ungenutzt, werden aktuell nicht bewohnt und durchgängig bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht umfänglich den heutigen Anforderungen, genügt einfachen bis mittleren Ansprüchen am modernen Wohnen.
Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Einfamilienwohnhaus, eine Ausbauoptionen sind nicht vorhanden.
Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter den gegebenen Bedingungen als Einfamilienhaus nutzbar, aber weiterhin bis mittelfristig überwiegend zu modernisieren.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau tendenziell fallend. Durch das noch zuletzt stetig steigende Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt zurückhaltend und verunsichert. was zum Teil auch nicht nachvollziehbare Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. Ausbaustandard der neunziger Jahre, relativ festgelegter Grundriss, erhöhter Endenergiebedarf), geinge Grundstücksgröße
positiv: relativ günstiger Grundstückserwerb

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

6.3. Bodenwert (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

6.4. Vergleichswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 läßt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschtem Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.
Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m² Wohn-/Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen.
Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.
In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt von einer Kaufpreisspanne von: (pro m² Wfl.)

550,- €/m² bis 600,- €/m²

6.5. Sachwertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.
Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen.
Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in ländlicher Dorflage mit Nebengelass und Gartengelände steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund.
Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 1,00 zum Verkehrswert eingeschätzt.

6.6. Ertragswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen. Der Ertragswert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.
Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist tendenziell noch strukturschwach, die Gesamtanlage derzeit nicht zur Vermietung geeignet. Dementsprechend wird eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

7. Bestimmung des Bodenwertes (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren
hinreichend bestimmt sind.
Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken
im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2024-01-01), Zone 323052, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

a) lfd. Nr. 2 Flurstück 756/265 Gebäude- und Freifläche

20,- €
B - MD - o - II - 500

Richtwertgrundstück		*Bewertungsgrundstück*
B	- Bauland	zutreffend
MD	- Mischgebiet Dorf	zutreffend
o	- offene Bebauung	nur teils offen
II	- Geschosszahl	eingeschossig, DG ausgebaut
500	- mittlere Grundstücksfläche	wird unterschritten

Für Bauland im Dorfgebiet liegend, zweigeschossig, offen bebaut und einer mittleren Grundstücksgröße von 500 m² wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **20,- €/m²** ausgewiesen.
Das Bewertungsgrundstück entspricht überwiegend diesen beschriebenen Merkmalen, die mittlere Grundstückgröße wird aber deutlich unterschritten. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Saale- Orla ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Grunddienstbarkeiten belasten oder begünstigen das Grundstück nicht.

Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen. (Aktualisierung zum Stichtag: + 2 %)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität, die folgendermaßen eingeschätzt wird: (G + F)

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	- 5 %	- Zuschnitt, Größe	angepasst
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone
In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag zur Aktualisierung von 2 % und ein Abschlag von 5 % für den Bebauungsgrad auf den Richtwert vorgenommen, ergibt einen Abschlag von 3 %.

Die maßgebende Flächengröße (G + F = 500 m²) wird nach einer ermittelten Korelation des Gutachterausschusses über Bodenrichtwert und Grundstücksfläche folgendermaßen angepasst.
Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke werden über die Grundstücksgröße definiert. Die Erwartung, das mit steigender Fläche geringere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

$$UK = 4{,}0074 \times (F)^{-0{,}217}$$

ergibt: $BRW_{gesucht} = \frac{BRW \times UK\ vorh.}{UK\ für\ BRW}$

UK BRW 400 m² = 1,04
UK vorh. 250 m² = 1,21

$$BRW = \frac{20{,}- € \times 1{,}21}{1{,}04} = \mathbf{23{,}27\ €/m^2}$$

Bodenpreis:	23,27 €/m²	x	3 %	=	0,70 €/m²
	23,27 €/m²	-	0,70 €/m²	=	22,57 €/m²
Bodenwert:	258 m²	x	22,57 €/m²	=	5.823,06 €

Der Bodenwert des Flurstückes 756/265, der Flur 8, der Gemarkung Peuschen zu 258 m², gelegen in der Ortsstraße 75 in 07389 Peuschen,

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 5.823,06 €

und gerundet:

5.800,- €

b) lfd. Nr. 1 Flurstück 755/265, Flur 8 Splitterfläche

Das vorliegende Bewertungsgrundstück beinhaltet eine Splitterfläche, bebaut mit einem Schalt-/ Klemmschrank der Thüringer Energieversorgung (TEN)

Bodenpreis:	20,00 €/m²				
Bodenwert:	2 m²	x	20,00 €/m²	=	40,00 €

Der Bodenwert des Flurstückes 755/265, der Flur 8, der Gemarkung Peuschen zu 2 m², gelegen nördlich angrenzend zu 765/265, Ortsstaße 75 in 07389 Peuschen, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt und gerundet:

40,- €

8. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

8.1. Vorbemerkungen

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind: Wohnfläche im Wohnhaus
1 Stück- Pkw- Stellplatz Garage

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 150 m²) liegt etwa in Schleiz, Neustadt, Pößneck und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 5,50 €/m² und 6,50 €/m², mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender bis leicht fallender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Für das ländlich geprägte Umfeld dieser Städte ist erfahrungsgemäß ein Abschlag von ca. 20 % praktikabel. Zu betrachten ist hier immer der Einzelfall.

Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Wohnungsunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Wohnungen vermieten ergaben eine Spanne von: bei Bezugsfertigkeit:

5,50 €/m² bis 7,50 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2023 weist bei einer Wohnungsgröße > 70 m², bei Bezugsfertigkeit nach 1990, guter Wohnlage und Wohnungsqualität einen Maximalwert allerdings für Wohnraum im Mehrfamilienwohnhaus von ca. 7,00 €/m² aus.

Aus der bereits beschriebenen Wohnlage und Wohnungsqualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

EG	4,50 €/m²
DG	4,50 €/m²

Bereich	Fläche in m²	Miete in €/m²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
EG	56,17	4,50	252,76	3.033,12
DG	42,51	4,50	191,30	2.295,60
Garage	1 Stück	40,- €/Monat	40,00	480,00
Summen	98,68		**484,06**	**5.808,72**

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **5.808,72 €**.

8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 26 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,52 €/m²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,57 €/m²
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	15 %	ca. 8,80 €/m²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,35 €/m²

Somit errechnet sich: 26 % von 5.808,72 € = 1.510,27 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeig-neter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2023).
Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach orts-spezifischer Anpassung wie folgt fest:
Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei ca. 1,5 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 32 %

gewählt Basiswert:	1,50 %	Anpassung Region, Lage:	x 0,94	=	6,0 %
ergibt: 1,50 x 1,06 =	1,59 %	Anpassung Größe, Wfl:	Tab: 3-3: 0,79-0,69	=	10,0 %
ergibt: 1,59 x 0,90 =	1,43 %				

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

1,45 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer.
Liegenschaftszins: q = 1,45 % (Faktor 1,0145) RND: n = 26 Jahre

$$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$= \frac{1,0145^{26} - 1}{1,0145^{26} \times (1,0145 - 1)}$$

$$= \frac{1,45396 - 1}{1,45396 \times 0,0145} = \frac{0,45396}{0,02108} = \mathbf{21,535}$$

=====

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)			5.808,72 €
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)			
	26 % von 5.808,72 €	=	-	1.510,27 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:		=	4.298,45 €
4.	Reinertragsanteil des Bodens:			
	- Liegenschaftszins x Bodenwert			
	1,45 % x 5.800,- €	=	-	84,10 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:		=	4.214,35 €
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)			
	- bei 1,45 % Liegenschaftszins und - bei 26 Jahren Restnutzungsdauer		x	21,535
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:		=	90.756,03 €
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)		+	5.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:		=	96.556,03 €
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		-	(30.800,00 €)
	b) Wertminderung wegen Leerstand Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung:		-	3,0 %
11.	vorläufiger Ertragswert:		=	96.556,03 €
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:			**96.550,- €**

9. Sachwertermittlung (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

9.1. Wohnhaus

9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.01/ 1.21 **198,98 m²**
  (siehe Anlage 13)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.01/1.21

Einfamilienwohnhaus nicht freistehend, teilunterkellert
Gebäudeart: 1.01/1.21, (KG), EG, DG ∅ BGF = 250 m² ∅ Wfl =130 m²

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	%
Außenwände	0,5	0,5				**23**
Dächer		1,0				**15**
Außentüren u. Fenster		1,0				**11**
Innenwände u. -türen		1,0				**11**
Decken und Treppen		1,0				**11**
Fußböden		1,0				**5**
Sanitäreinrichtungen		1,0				**9**
Heizung		1,0				**9**
sonst. techn. Ausstattung		1,0				**6**
Kostenkennwerte: BGF	734,65 €	813,50 €	935,30 €	1.128,90 €	1.410,45	
siehe Anlage WF	1.363,40 €	1.510,70 €	1.737,10 €	2.094,65 €	2.619,75	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

		BGF	WF
Außenwände	0,5 x 813,50 x 0,23 + 0,5 x 734,65 x 0,23 =	178,04 €	330,52 €
Dächer	1,0 x 813,50 x 0,15 =	122,02 €	226,60 €
Außentüren u. Fenster	1,0 x 813,50 x 0,11 =	89,48 €	166,18 €
Innenwände u. -türen	1,0 x 813,50 x 0,11 =	89,48 €	166,18 €
Decken und Treppen	1,0 x 813,50 x 0,11 =	89,48 €	166,18 €
Fußböden	1,0 x 813,50 x 0,05 =	40,68 €	75,54 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 813,50 x 0,09 =	73,21 €	135,96 €
Heizung	1,0 x 813,50 x 0,09 =	73,21 €	135,96 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 813,50 x 0,06 =	48,81 €	90,64 €
Summe		**804,41 €**	**1.493,76 €**

- Korrekturfaktoren zu NHK	nicht freistehend:	x 0,97	780,28 €	1.448,95 €
	Wohnfläche:	x 1,00		
	Bruttogrundfläche:	x 1,00		
	gesamt:		**780,28 €**	**1.448,95 €**

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 780,28 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

182,8 (II. Quartal 2024) x 780,28 €/m² = 1.426,35 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 1.426,35 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

Wohnhaus: 198,98 m² x 1.426,35 €/m² = 283.815,12 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100\ \%$$

$$W_L = \frac{80\ Jahre - 26\ Jahre}{80\ Jahre} \times 100\ \%$$

$$W_L = 67{,}5\ \%$$

Restwert: 283.815,12 € x 0,325 = 92.239,91 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 92.239,91 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: **92.200,- €**
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche Wfl Wohnhaus: **98,68 m²**
(Anlage 14)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmowertV21
Gebäudeart: 1.01: KG, EG, DG ∅ Wfl = 130 m²

Gebäudestandard	1	2	3
NHK 2010	1.363,40 €/m²	1.510,70 €/m²	1.737,10 €/m²

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:
siehe Tabelle unter 9.1.1. 1.448,95 €/m²

- Baupreisindex:

182,8 (II. Quartal 2024) x 1.448,95 €/m² = 2.648,68 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 2.648,68 €/m²

- Herstellungswert:
Wohnfläche (WF) x NHK

98,68 m² x 2.648,68 €/m² = 261.371,74 €

- Alterswertminderung linear
W_L = 67,5 %

Restwert: 261.371,74 € x 0,325 = 84.945,82 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 84.945,82 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: **84.900,- €**
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

9.2. Nebengebäude Garage

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 13) EG: 30,67 m² Stellplatz
OG: 20,45 m² Lager, einfach

- Kostenkennwert

EG: Standdardstufe massiv, gewählt: 350,00 €/m²
OG: Lager, einfach 50,00 €/m²

- Korrekturfaktoren keine
- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 350,00 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100) 50,00 €/m²

182,8 (II. Quartal 2024) x 350,00 €/m² = 639,80 €/m²
100,0 = 91,40 €/m²

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = wie vor

- Herstellungswert: BGF x NHK

EG:	30,67 m² x	639,80 €/m²	=	19.622,67 €
OG:	20,45 m² x	91,40 €/m²	=	1.869,13 €
		Gesamt:	=	21.491,80 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100\ \%$$

$$W_L = \frac{50\ \text{Jahre} - 20\ \text{Jahre}}{50\ \text{Jahre}} \times 100\ \%$$

$$W_L = 60{,}0\ \%$$

Restwert:	21.491,80 € x	0,40	=	8.596,72 €
- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:			=	8.596,72 €
- vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:				**8.600,- €**

Anmerkung: Die Festsetzung der wertbeeinflussenden Parameter sind aufeinander abgestimmt. Gewählte Korrekturfaktoren, die Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie der festgelegte Reparatur- und Instandhaltungsrückstand bedingen einander. Die Veränderung eines dieser Faktoren lässt keine linearen Rückschlüsse auf den Gebäudesachwert zu.

9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen: Markise	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
gesamt:	0,- €

9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

a) lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265		Basis BGF	Basis Wfl
1. Gebäude:	Wohnhaus:	92.200,- €	84.900,- €
			92.200,- €
	Nebengebäude: Garage:		8.600,- €
	Gebäudesachwerte insgesamt:	=	100.800,- €

2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	101.300,- €
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	5.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. vorläufiger Sachwert 756/265:		107.100,- €
8. vorläufiger Sachwert 756/265 gerundet:		**107.100,- €**

9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung:

lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265: - 30.800,- €

b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 3,0 %

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt,
der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

10. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden.
Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.
Nach einem grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu verkennen, dass das Gebiet Pößneck und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine vergleichweise niedrigere Arbeitslosigkeit als in den Vorjahren besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Die Abwanderung von jungen Arbeitssuchenden oder eventuellen Existenzgründern ist immer noch nicht gestoppt, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an.
Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Auch das etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, zuletzt stagnierende, aber gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Branche

verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen.
Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	vorhanden, preisorientiert
Lage:	einfache Wohn- und Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	nicht möglich
Sonstiges:	erhöhter Modernisierungsbedarf kleinflächiges Grundstück

a) lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265

a) Anpassung des **Sachwertes** an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte EFH)
Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus
ein Faktor von 1,02. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,98) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW
hier entsprechend festgesetzt: 1,02 bei 107.000 € SW/20,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,94	(6 %)
Ort < 15.000 Einwohner:	0,92	(8 %)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)

Insoweit ergibt sich: 1,02 x 0,94 x 0,92 x 0,95 = **0,84**

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor:	0,87		--- bei 110.000 € SW/16,00 € BRW
SW- Faktor:	0,88	(Hochrechnung)	--- bei 107.000 € SW/20,00 € BRW
gewählt:	0,88	(SOK)	

Insoweit ergibt sich: 0,88 x 0,95 = 0,84 gewählt: **0,84**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 16,0 % (Anpassungsfaktor 0,84), angemessen und marktgerecht.

Anpassung:	107.100,- €	x	0,16	=	17.136,00 €	(Abschlag)
	107.100,- €	-	17.136,00 €	=	89.964,00 €	

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **90.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:		-	30.800,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand Abzug: 3 % von 90.000,- € = 2.700,- €		-	2.700,00 €
- marktangepasster Sachwert:		=	**56.500,00 €**

b) Anpassung des **Ertragswertes** an den Verkehrswert (nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung:	96.550,- €	x	0,05	=	4.827,50 €	(Abschlag)
	96.550,- €	-	4.827,50 €	=	91.722,50 €	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 91.700,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau:		-	30.800,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand Abzug: 3 % von 91.700,- € = 2.751,00 €		-	2.800,00 €
- marktangepasster Ertragswert:		=	**58.100,00 €**

11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

a) lfd. Nr. 2 Flurstück 755/265

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

Es handelt sich hierbei um ein innerorts liegendes Splittergrundstück, bebaut mit einem Klemm-, Schaltschrank der Thürinnger Energienetze (TEN).
Wertbestimmend ist dabei der reine Bodenwert.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	0,- €	Sachwert:	40,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einem Klemm-, Schaltschrank der Thürinnger Energienetze (TEN) bebautem Flurstückes 755/265, Flur 8, der Gemarkung Peuschen, zu 2 m², gelegen vor der Ortsstraße Nr. 75 in 07389 Peuschen,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-10 auf:

40,- € (vierzig Euro)

b) lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.
Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. (siehe Grundstücksmarktbericht SOK 2022/23)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Garage in Mitten einer ländlichen Gemeinde, an einer Kreisstraße liegend, auf einem kleinflächigem Grundstück in einfacher Wohn- und Verkehrslage.
Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	58.100,- €	Sachwert:	56.500,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebauten
Flurstückes 756/265, Flur 8, der Gemarkung Peuschen, zu 258 m²,
gelegen in der Ortsstraße Nr. 75 in 07389 Peuschen,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-10 auf:

56.500,- € (sechsundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2024-10-23

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Das Gutachten wird siebenfach erstellt, der Auftraggeber erhält sechs Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

Anlagenverzeichnis (K 02/24)

Anlage	Titel	Blatt
1	Ortslageplan 1: 2.000	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 1.000	4
5	entfällt	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	6
7	entfällt	7
8	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 500	8
9	entfällt	9
10	Aufmass	10
11	Grundriss Wohnhaus, EG, Übersicht der Wohnflächen	11
12	Grundriss Wohnhaus, DG, Übersicht der Wohnflächen	12
13	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	13
14	Berechnung der Wohnflächen	14
15	Ermittlung des Reparaturrückstaus	15
16	Fotodokumentation (7 Blätter mit 16 Bildern)	16-22

Die in der Anlage Fotodokumentation eventuell ersichtlichen Möbel (auch Küche), sämtliche Einrichtungsgegenstände, Gardinen und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens. Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden nur zur Übersicht erstellt bzw. aus der amtlichen Bauakte beigeheftet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekom.	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport