

Gutachten zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Am Wasserwerk 6

04639 Ponitz



Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	K 3/24, Amtsgericht Altenburg
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	28.05.2024
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 10/1, Flur 1, Gemarkung Merlach
Grundstücksgröße	932 m ²
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Verkehrswert	23.000 €

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz

Straßenansicht der zu bewertenden Doppelhaushälfte mit restlichen Mauern der Garage



Rückansicht zu bewertende Doppelhaushälfte



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz

Teilbereiche der Müllablagerungen auf dem Grundstück



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz

Blick in den Keller



Flur im Erdgeschoss



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz

Zimmer im Erdgeschoss mit Durchgang zum Fremden Nachbargebäude



Dusche im Erdgeschoss



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz

Zimmer im Dachgeschoss



Blick in den Spitzboden



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Vorbemerkungen zum Gutachten.....	5
2.1.	Bewertungsgrundlage.....	5
2.2.	Zweck der Wertermittlung	5
2.3.	Informationen zur Verwendung des Gutachtens.....	5
2.4.	Bewertungsmethoden.....	6
3.	Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	7
3.1.	Das zu bewertende Objekt	7
3.2.	Nutzungsmöglichkeiten.....	7
3.3.	Ortsbesichtigung.....	7
3.4.	Lage- und Grundstücksmerkmale.....	7
3.5.	Erschließung	9
3.6.	Abgabenrechtlicher Zustand.....	9
4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
4.1.	Grundbuchangaben	9
4.2.	Baurecht.....	9
5.	Gebäudebeschreibung	10
5.1.	Baubeschreibung Hauptgebäude	10
5.2.	Nebengebäude/Stellplätze	11
5.3.	Weitere vorgefundene Gegenstände	11
5.4.	Baumängel- und Bauschäden	11
6.	Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten	12
6.1.	Außenanlagen	12
6.2.	Bruttogrundfläche	13
6.3.	Wohnfläche	13
6.4.	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden	13
6.5.	Restnutzungsdauer	14
7.	Bodenwert	14
8.	Sachwertverfahren	16
9.	Vergleichswert	17
10.	Plausibilitätsprüfung	18
11.	Verkehrswert	19

Anlage 1	Landkarte, Stadtplan, Flurkarte
Anlage 2	Stellungnahme der Stadt Gößnitz
Anlage 3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Altenburg Zwangsversteigerungen Burgstr. 11 04600 Altenburg
Auftragnehmer:	Katalin Gläser Sachverständige für Wertermittlung Helmholtzstraße 22 08056 Zwickau
Auftragsdatum:	15.04.2024
Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung/ Wertermittlungsstichtag:	28.05.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau Gläser, Gutachterin
Standort des Wertermittlungsobjektes:	Thüringen, innerhalb der Gemeinde Ponitz
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 10/1, Flur 1, Gemarkung Merlach
Grundstücksgröße:	932 m ²

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

- Unterlagen:
- Grundbuchauszug vom 15.04.2024
 - Flurkarte vom 14.05.2024
 - Angaben der zentralen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Thüringen sowie des Gutachterausschusses Altenburger Land, Gera und Greiz
 - Anschreiben der Stadt Gößnitz vom 13.05.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anmerkung Bauunterlagen:
- Zur Gutachtenerstellung lagen keinerlei Bauunterlagen zum Wohnhaus vor. In den Bauaktenarchiven der Gemeinde Ponitz und der Stadt Gößnitz waren keine Bauakten vorhanden, ebenfalls nicht im Kreisarchiv des Landkreises Altenburg. Dem Gläubiger liegen keine Unterlagen vor, die Schuldner haben keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt.
- Literatur und Gesetze:
- Baugesetzbuch, Rechtsstand Oktober 2015
 - Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, ImmoWertV, vom 14.07.2021, BGBl.I S. 2805)
 - WertR 06, Stand 03/2006
 - Bewertungsgesetz (BewG)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - Landesbauordnungen, jeweils in der zum Bewertungsstichtag gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO
 - DIN 277/1987/2005
 - II. BV
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
 - Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. Auflage, 2016
 - Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2014, 2. Auflage
 - Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage 2020
 - Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2020/2021, Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage 2020
 - Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG
 - Presseberichte
 - Internetrecherchen
 - Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung

2. Vorbemerkungen zum Gutachten

2.1. Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWertV).

2.2. Zweck der Wertermittlung

Zweck des Gutachtens ist, den Verkehrswert des Einfamilienhauses Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz einschließlich seiner Bestandteile im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens K 3/24 des Amtsgerichtes Altenburg zu ermitteln.

2.3. Informationen zur Verwendung des Gutachtens

Beim Lesen und bei der Verwendung des Gutachtens müssen der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich um die Prognose eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.

Welcher Preis tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielt wird, hängt von den Verhandlungen der beteiligten Parteien ab. Das Gutachten dient dafür als Verhandlungsgrundlage.

Der Verwender des Gutachtens ist verpflichtet, das gesamte Gutachten zu lesen und den gedanklichen Weg der Gutachterin nachzuvollziehen. Es reicht nicht aus, das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis zu nehmen ohne zu wissen, welche Gedanken und Argumente die Gutachterin gewählt hat, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Verwendung des Gutachtens ist nur zu dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.

Das Gutachten, insbesondere die Baubeschreibung und die Feststellung der Baumängel und Bauschäden, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Es wurden zum Ortstermin nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die am allgemeinen Markt Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Angaben aus Architektenzeichnungen und die Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung gehen ebenfalls ins Gutachten ein.

Zerstörende Untersuchungen sowie Prüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen diesbezügliche Angaben auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und Vermutungen. Vorhandenen Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. In der Bauakte war kein Vermerk über einen eventuellen Hausschwammbefall enthalten.

Konkrete Aussagen über die o. g. Punkte sowie über die Statik können nur entsprechende Bausachverständige treffen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Sachverständige geht davon aus, dass bis auf die beschriebenen Mängel und Schäden keine versteckten Mängel und Schäden vorhanden sind, die den Verkehrswert beeinflussen. Sollte ein entsprechender Sachverständiger andere Feststellungen treffen, ist dieses Gutachten zu überarbeiten.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Die Gutachterin geht von normalen Baugrundverhältnissen aus.

Um festzustellen, ob Altlasten (schädliche Bodenveränderungen) vorhanden sind und wie hoch die Kosten für deren Beseitigung wären, ist das Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten einzuholen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Die Gutachterin geht davon aus, dass die vorhandenen Einfriedungen den Grundstücksgrenzen entsprechen.

Im Gutachten wird der unter Pkt. 1 –Unterlagen- genannte Grundbuchauszug verwendet. Es wurden keine weiteren Nachforschungen zu nicht eingetragenen Rechten und Belastungen unternommen. Sollten eventuell weitere Rechte und Belastungen existieren bzw. zwischenzeitlich ins Grundbuch eingetragen worden sein, ist dieses Gutachten zu überarbeiten.

Grundschulden und Hypotheken (Abt. III des Grundbuches) werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese bei Eigentümerwechsel gelöscht oder durch Reduzierung des Barpreises ausgeglichen werden bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauunterlagen und der Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Die Gutachterin geht von der Legalität der vorhandenen Bauten aus.

Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind Hilfsmittel zur überschlägigen Bestimmung, die durch die in der Wertermittlungspraxis üblichen Rundungen angepasst werden.

2.4. Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Zur Verkehrswertfestsetzung werden das Ertragswertverfahren (§§ 27-34), das Sachwertverfahren (§§ 35-39) und das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert festgesetzt.

3. Beschreibung des zu bewertenden Objektes

3.1. Das zu bewertende Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vor 1990 errichtetes Einfamilienhaus in Ponitz, OT Merlach. Das Gebäude bildet die linke Hälfte eines Doppelhauses.

Das zu bewertende Objekt steht seit unbekanntem Zeitpunkt leer und ist völlig verwahrlost und vermüllt. Es wurde mit Umbauarbeiten begonnen, die aber in relativ frühem Stadium wieder eingestellt wurden. Das Gebäude steht offen, es sind erhebliche Vandalismusschäden vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich Durchgänge zum fremden Nachbargebäude Flst. 10/2 (nicht im Zwangsversteigerungsverfahren enthalten), postalische Anschrift ebenfalls Am Wasserwerk 6.

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin die Reste einer Doppelgarage sowie ein eingefallener Schuppen. Das Grundstück selbst ist ebenfalls völlig verwildert und vermutlich flächendeckend voller Müll- und Bauschuttablagerungen.

3.2. Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnnutzung des Objektes wird nachhaltig bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt.

3.3. Ortsbesichtigung

Alle Beteiligten wurden zum Ortstermin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand am 28.05.2024 statt. Das zu bewertende Objekt war zum Ortstermin zugänglich.

Das Grundstück konnte aufgrund von Wildwuchs und flächendeckenden Müllablagerungen kaum begangen werden.

3.4. Lage- und Grundstücksmerkmale

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Altenburg

Ort: Gemeinde Ponitz

Einwohner: ca. 1.500

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

Demografische Entwicklung:	Die Einwohnerzahl der sinkt bzw. stagniert sinkt seit einigen Jahren. Dieser Trend wird wahrscheinlich auch weiterhin auf Grund der geringen Geburtenrate und der Überalterung der Gesellschaft anhalten.	
Entfernungen:	B 93	ca. 1 km
	A 4, AS Meerane	ca. 6 km
	Öffentlicher Nahverkehr	ca. 1 km
	Stadt Gößnitz	ca. 3 km
	Einkaufsmöglichkeiten	in Gößnitz
Umgebung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im ländlich geprägten Ortsteil Merlach. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus kleineren Wohnhäusern und Bauernhöfen. Schräg gegenüber des zu bewertenden Objektes befindet sich eine Grünfläche (Hochwasserschutzgebiet).	
Wohnlage:	gut, dörflicher Charakter	
Geschäftslage:	eher nicht geeignet	
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung normale zulässige Belastungen	
Grundstücks-zuschnitt:	annähernd rechteckiges Grundstück	
Topographie:	relativ eben, Unebenheiten vermutlich durch Müllablagerungen, Höhenlage zur Straße: relativ eben	
Straßenfront-länge:	ca. 28 m	
Grundstücks-tiefe:	ca. 31 m	
Straße:	ca. 4 m breit, bituminiert, mittlerer Straßenzustand, kein Fußweg, keine Parkmöglichkeiten	
Grenz-bebauung:	durch eigenes und fremdes Hauptgebäude (Doppelhaus) sowie fremde Hauptgebäude	
Schädliche Boden-veränderungen:	Die Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung neben den Müllablagerungen keine weiteren schädlichen Bodenveränderungen (z. B. Altlasten) erkennen bzw. feststellen. Im Altlastenkataster ist das zu bewertende Objekt nicht erfasst.	

3.5. Erschließung

Einfahrt: derzeitig nicht erkennbar, aber anlegbar

Haus-
anschlüsse: Strom, Wasser, Telefon
 (Zustand und Verlauf der Anschlüsse nicht bekannt)
 Abwasser: wahrscheinlich alte Klärgrube vorhanden,
 lt. Abwasserbeseitigungskonzept: Anschluss an das öffentliche
 Netz bis 2030 geplant

Das Grundstück ist nicht komplett umzäunt.

3.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird deshalb im Gutachten davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Altenburg
Grundbuch von	Ponitz
Blatt	317
Bestandsangaben	Flst. 10/1, Gemarkung Merlach, Flur 1, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserwerk 6, 932 m ²
Abt. I	siehe Grundbuchauszug
Abt. II	siehe Grundbuchauszug
Abt. III	siehe Grundbuchauszug

4.2. Baurecht

Entwicklungsstufe	ortsüblich erschlossenes Bauland, im Innenbereich (§ 34 BauGB)
Bebauungsplan	nicht vorhanden
Flächennutzungsplan (genehmigt):	Mischgebiet, angrenzend an: Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie eine Fläche zur Errichtung von Extensivgrünland (siehe Anlage 2 des Gutachtens)
Sanierungsgebiet	nein
Bodenordnungsverfahren	nein
Denkmalschutz	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung

5. Gebäudebeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zumindest vor 1990 errichtetes unsaniertes Einfamilienhaus in Ponitz.

Die Baubeschreibung stützt sich auf die Erkenntnisse zum Ortstermin.

5.1. Baubeschreibung Hauptgebäude

Gebäudeart:	Wohnhaus, linke Doppelhaushälfte
Anzahl der Geschosse:	UG, EG, DG, Spitzboden
Vermietungsstand:	leerstehend
Baujahr:	nicht bekannt, möglicherweise 1970er/1980er Jahre
Modernisierung:	begonnen, im frühen Stadium wieder eingestellt
Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbau (DDR-Typenbau)
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Außenverkleidung:	verputzt
Hauseingangstür:	Kunststofftür
Dachform:	Satteldach
Dachbelag:	Betondachsteine
Keller:	Vollkeller vorhanden
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massive Decke
Kellertreppe:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Kelleraußentreppe:	Betonsteine
Fußböden:	teilweise Beton, Ziegelpflaster oder unbefestigt
Kellerfenster:	Kunststoff, Isolierverglasung
Kellertüren:	einfache Innentüren
Kelleraußentüren:	alte Aluminiumtür
Heizung:	keine vorhanden
EG	
Fußböden:	vermutlich Holzdielen
mit:	altem Laminat
WC/Dusche:	Fliesen
Sanitärinstallation:	
Bad:	mit Fenster Dusche WC alles alt und defekt
Innenansichten:	Putz
Deckenflächen:	Putz, teilweise Gipskarton
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung
Innentüren:	Holzwerkstoff Holzzargen
Geschossdecke:	Konstruktion nicht bekannt

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

Geschosstreppe:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dachgeschoss	
Fußböden:	Spanplatten
mit:	Laminat, teilweise ohne
Sanitärinstallation:	
Bad:	mit Fenster im Rohbau
Innenansichten:	Putz
Deckenflächen:	Putz, teilweise Trockenbau
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung
Innentüren:	Holzwerkstoff, Holzzargen
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Allgemein	
Dachraum:	nicht ausgebaut, zugänglich über Einschubtrappe
Dachkonstruktion:	Holzdach, laienhaft gedämmt
Modernisierungsumfang:	nicht modernisiert
Elektroinstallation:	nicht funktionsfähig
Heizkörper	nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell, zweckmäßig für das Baujahr typisch
Belichtung/Besonnung:	gut
energetische Eigenschaften:	Energieausweis, Energiebedarfsnachweise etc. wurden der Gutachterin nicht vorgelegt. Nach Ansicht der Gutachterin entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen.

5.2. Nebengebäude / Stellplätze

Rester einer Doppelgarage sowie alter Schuppen: abbruchreif

Stellplätze können auf dem Grundstück angelegt werden.

5.3. Weitere vorgefundene Gegenstände

Weitere Gegenstände wie Zubehör oder Fremdeigentum konnten von der Sachverständigen zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

5.4. Baumängel- und Bauschäden

Um die Baumängel und Bauschäden genau festzustellen, ist das Gutachten eines Sachverständigen für Baumängel erforderlich.

Vor Ort waren von der Sachverständigen folgende Baumängel und Bauschäden erkennbar:

- Risse im Mauerwerk, Sockelputz unvollständig und mit Schäden
- Rester von ehemaligem Bewuchs an der Fassade
- Außen- und Innentüren defekt
- Feuchtigkeitsschäden Fassade sowie Feuchtigkeitsschäden innen in allen Etagen
- Dachentwässerung defekt
- Schornsteine defekt
- Terrasse, Hauseingangstreppe und Hauseingangspodest defekt
- Überdachung Kelleraußentreppe defekt
- Vandalismusschäden (eingetretene Türen, eingeschlagene Fensterscheiben und Glasbausteine, herausgerissene Leitungen, heruntergerissene Verkleidungen, etc.)
- Durchgänge zum fremden Nachbargebäude vorhanden, müssen verschlossen werden
- Müll- und Sperrmüllablagerungen in großen Mengen in Wohnhaus und auf dem gesamten Grundstück, meist mit Unkraut überwachsen und deshalb im gesamten Ausmaß nicht feststellbar (u. a. auch Autoräder, Fässer unbekannten Inhalts, Elektrogeräte, Baumaterial, Bauschutt, etc.)
- Außenanlagen völlig verwildert, Zäune und Tor defekt
- Nebengebäude abbruchreif

Augenscheinlich war kein Hausschwammbefall erkennbar.

Nach Auskunft einer Nachbarin wurde auf dem Grundstück in größerem Ausmaß Bauschutt vergraben, möglicherweise auch asbesthaltige Stoffe.

Nach Ansicht der Gutachterin ist eine erneute vollständige Instandsetzung und Modernisierung erforderlich. Diese wird im Gutachten berücksichtigt.

6. Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

6.1. Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege und Zufahrten, Einfriedungen und Tore, Stützmauern, Anpflanzungen, Schwimmbecken, Teiche, Wäschepfähle, einfache Schuppen und dgl..

Beschreibung: Hausanschlüsse, alte Zäune, verwilderte Grünflächen, einfache Wege, kaum begehbar

Im Rahmen der Modellkonformität mit den Auswertungen des Gutachterausschusses wird kein gesonderter Wert für die Außenanlagen angesetzt.

6.2. Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 4 ImmoWertV.

$$\text{BGF} \\ = 8,80 \text{ m} * 8,80 \text{ m} * 3 + 3,3 \text{ m} * 1,5 \text{ m} = 237 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF} \qquad \qquad \qquad 237 \text{ m}^2$$

6.3. Wohnfläche

Da keine Architektenzeichnungen vom zu bewertenden Objekt vorliegen, wird die Nutzfläche pauschal aus der Geschossfläche ermittelt. Mit dem Ansatz des in der Bauwirtschaft und in der Wertermittlung anerkannten Faktors von 0,7 wird von der Geschossfläche der nicht zur Nutzfläche zählende Anteil abgezogen.

$$\text{Berechnung: } (8,8 \text{ m} * 8,8 \text{ m} * 2 + 3,3 \text{ m} * 1,5 \text{ m}) * 0,7 = 112 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche gerundet:} \qquad \qquad \qquad 110 \text{ m}^2$$

6.4. Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

Der Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die Ermittlung der Höhe des Abschlages wird in diesem Gutachten nur als grobe Schätzung auf Grundlage der Ortsbesichtigung durchgeführt. Es handelt sich nicht um eine Baukostenkalkulation, die Ermittlung ist nicht für Planungszwecke geeignet.

Es gehen nur die Schäden in die Berechnung ein, die die Sachverständige beim Ortstermin augenscheinlich erkannt hat. Es werden hauptsächlich die Bauteile und Eigenschaften beachtet, die üblicherweise Einfluss auf den Verkehrswert haben. Zu berücksichtigen sind nur die Mängel und Schäden, die in Bezug auf das Gebäudealter über das übliche Maß hinausgehen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude vollständig instandgesetzt und modernisiert wird.

Die allgemein anerkannten Sanierungs- und Modernisierungskosten für derartige Gebäude liegen bei 1.400 – 1.900 €/m² Wohnfläche. Es wird ein mittlerer Wert in Höhe von 1.700 €/m² übernommen. Für die Beräumung von Wohnhaus und Grundstück inkl. der Nebengebäude werden aufgrund der zur Ortsbesichtigung erkennbaren Mengen zusätzlich pauschal 30.000 € grob geschätzt. Welche Mengen an Unrat unter dem Wildwuchs sowie im Erdreich vorhanden sind, konnte nicht erkannt werden.

Berechnung:

$110 \text{ m}^2 * 1.700 \text{ €/m}^2 + 25.000 \text{ €} = 212.000 \text{ €}$, gerundet 210.000 €

Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden gerundet 210.000 €

6.5. Restnutzungsdauer

Bei der zu ermittelnden Restnutzungsdauer handelt es sich um die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes.

Nach der allgemeinen Wertermittlungsliteratur wird Gebäuden der beschriebenen Art eine durchschnittliche Lebensdauer von 60 - 80 Jahren zugeordnet.

Im Rahmen der Modellkonformität zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt (Standardstufe 4).

Nach grundlegenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Restnutzungsdauer verlängern.

Nach Anlage 2 ImmoWertV kann man die Restnutzungsdauer nach Modernisierungen genauer ermitteln:

Modernisierungsgrad:	umfassend modernisiert
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre
Alter des Gebäudes:	ca. 45 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	56 Jahre

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer kann erfolgen, wenn laufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Restnutzungsdauer gerundet 55 Jahre (75)

7. Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren ermittelt (§§ 24-26 ImmoWertV).

Wenn nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, greift die Sachverständige auf die Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) zurück.

Da die Gutachterin den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für hinreichend genau einschätzt, wird dieser im Gutachten verwendet.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Einfamilienhaus Am Wasserwerk 6, 04639 Ponitz*

Die Gutachterausschüsse erfassen die Verkäufe der Grundstücke eines Richtwertgebietes über einen festgelegten Zeitraum und geben daraus resultierend einen Bodenrichtwert heraus. Auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder auf andere nachvollziehbare Weise dürfen Bodenrichtwerte ermittelt werden. Dieser Bodenrichtwert spiegelt ein repräsentatives Grundstück, das Richtwertgrundstück, mit bestimmten Eigenschaften wider. Dieser Bodenrichtwert ist auf das zu bewertende Grundstück anzupassen.

Angaben des Gutachterausschusses LK Altenburg, Gera und Greiz

Ortslage Ponitz

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei

Wohnbaufläche, offene Bauweise, 2-geschossig,

500 m² Grundstücksgröße, Stand 01.01.2024

15 €/m²

Dieses Richtwertgrundstück ist mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, baulicher Nutzbarkeit, Maß der baulichen Nutzung, Lage, Topografie und dgl. zu vergleichen.

Informationen aus den Berichten des oberen Gutachterausschusses Thüringen:

Gartenland im Landkreis Altenburg: 0,90 €/m² - 7,88 €/m², i. M. 3,41 €/m²

Lage des Grundstückes

Die Lage des Grundstückes wird als typisch für das Richtwertgebiet eingeschätzt.

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück ist mit 934 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Für die Berechnung wird das Grundstück wie folgt geteilt:

Baulandanteil: 500 m²

Gartenland: 432 m²

Bodenwert

Als objektspezifisch angepasster Bodenwert wird der Wert des Richtwertgrundstückes von 15 €/m² für den Baulandanteil als gerechtfertigt übernommen. Für das Gartenland wird der Wert in Höhe von 7,50 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

15 €/m² * 500 m² + 7,50 €/m² * 432 m² = 10.740 €

Gesamtbodenwert gerundet 10.700 €

8. Sachwertverfahren

Die Sachwertermittlung erfolgt nach § 35-39 ImmoWertV.

Der Sachwert wird auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV), herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, ermittelt. Sie beinhalten die Auswertung einer umfangreichen Gebäudedatensammlung auf der Basis 2010.

Berechnet wird der Wert der Gebäudesubstanz. Unter Berücksichtigung von Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) und sonstigen objektspezifischen wertbeeinflussenden Merkmalen wird der Sachwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet. Die Alterswertminderung ist ein theoretisch-mathematischer Tabellenwert, der aus der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer abgeleitet wird. Im Gutachten wird die lineare Abschreibungsmethode verwendet.

Grundlage der Ermittlung des Sachwertes mit Verwendung der NHK 2010 bildet die Bruttogrundfläche.

Das statistische Bundesamt hat folgenden Index für Baukosten (Wohngebäude) veröffentlicht:

Basis 2010	Anpassung auf I. Quartal 2024: 1,813
BGF	237 m ²
gewogener Gebäudestandard	4 (inkl. angenommener Modernisierungen)
Gebäudetyp	2.01
gewogener Kostenkennwert	945 €/m ²
Indizierung	1,813 Baupreisindex

Erläuterungen:

Der gewogene Kostenkennwert und der gewogene Gebäudestandard wurden auf Grundlage der in den NHK 2010 veröffentlichten Standardstufen ermittelt.

8.1. Zusammenfassung der Ausgangsdaten für das Sachwertverfahren

Bodenwert	10.700 €
Restnutzungsdauer	55 Jahre (75)
BGF	237 m ²
Basispreis	945 €/m ²
Zeitwert Nebengebäude	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden 210.000 €

8.2. Sachwertverfahren

Pos. 01	gewogener Kostenkennwert in €/m ²	945	
Pos. 02	Baupreisindex	1,813	
Pos. 03	Zwischenwert		1.713
Pos. 04	BGF in m ²	237	
Pos. 05	Herstellungskosten in €		405.981
Pos. 08	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	75	
Pos. 09	Restnutzungsdauer in Jahren	55	
Pos. 10	Alterswertminderung in %	26%	
Pos. 11	alterswertgeminderte Herstellungskosten in €		300.426
Pos. 12	Bodenwert in €		10.700
Pos. 13	Zeitwert Nebengebäude in €		0
Pos. 14	vorläufiger Sachwert in €		311.126
Pos. 15	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,75	
Pos. 16	marktangepasster vorläufiger Sachwert in €		233.344
Pos. 17	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden in €		210.000
Pos. 18	Sachwert in € gerundet		23.300

9. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird nach § 24-26 ImmoWertV ermittelt.

Vom Gutachterausschuss Vogtlandkreis konnten leider keine passenden Vergleichspreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Es muss deshalb auf die Ermittlung des Vergleichswertes verzichtet werden.

10. Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilitätsprüfung werden die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Landkreis Altenburg, Gera und Greiz von 2022 verwendet (Preise in €/m² Wohnfläche):

Einfamilienhäuser im Landkreis Altenburg, RND 55 Jahre: i. M. 1.900 €/m²

Berechnung: $1.900 \text{ €/m}^2 * 110 \text{ m}^2 - 210.000 \text{ €} = 0 \text{ €}$

Einfamilienhäuser im Landkreis Altenburg, RND 5 Jahre: i. M. 375 €/m²

Berechnung: $375 \text{ €/m}^2 * 110 \text{ m}^2 \text{ €} = 41.250 \text{ €}$

Doppelhaushälften im Landkreis Altenburg, Gera und Greiz,
RND 55 Jahre: i. M. 2.300 €/m²

Berechnung: $2.300 \text{ €/m}^2 * 110 \text{ m}^2 - 210.000 \text{ €} = 43.000 \text{ €}$

Doppelhaushälften im Landkreis Altenburg, Gera und Greiz,
RND 5 Jahre: i. M. 275 €/m²

Berechnung: $275 \text{ €/m}^2 * 110 \text{ m}^2 = 30.250 \text{ €}$

Werte für nicht mehr bewohnbare Gebäude wurden leider nicht ausgewertet.

Der im Gutachten ermittelte Sachwert in Höhe von 23.300 € liegt in diesem Rahmen und ist somit plausibel.

11. Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in Ponitz, OT Merlach

Beim Erwerb des Gebäudes steht die Eigennutzung im Vordergrund, weshalb der Sachwert zur Verkehrswertableitung herangezogen wurde.

Nach Einschätzung der Sachverständigen ist das Objekt heute aufgrund des verwahrlosten Zustandes eher mittelmäßig verkäuflich.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände und unter Beachtung der Marktlage habe ich den unbelasteten Verkehrswert des Objektes zum 28.05.2024 ermittelt mit

23.000 €

dreißigtausend Euro

Die Sachverständige erklärt durch Ihre Unterschrift, das Gutachten vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass kein persönliches Interesse am Verkehrswert besteht.

Das Gutachten wurde in 6 Exemplaren (5 für den Auftraggeber, 1 für die Sachverständige) erstellt.

Zwickau, 25.06.2024

Katalin Gläser

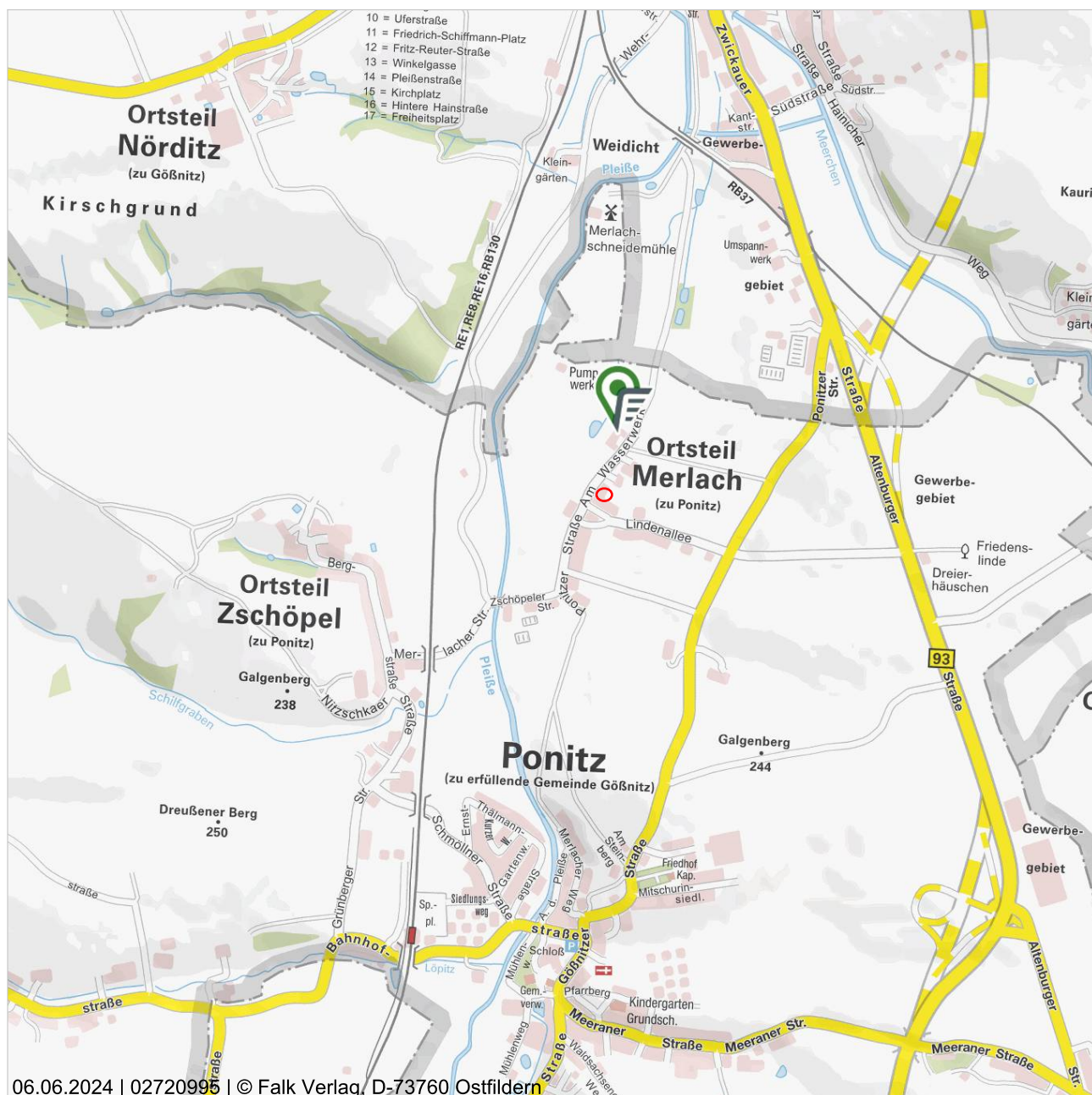


Anlage 1

Stadtplan, Flurkarte

Regionalkarte MairDumont

04639 Ponitz b Schmölln, Thür, Am Wasserwerk



06.06.2024 | 02720995 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Zeulenroda-Triebes**

Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes

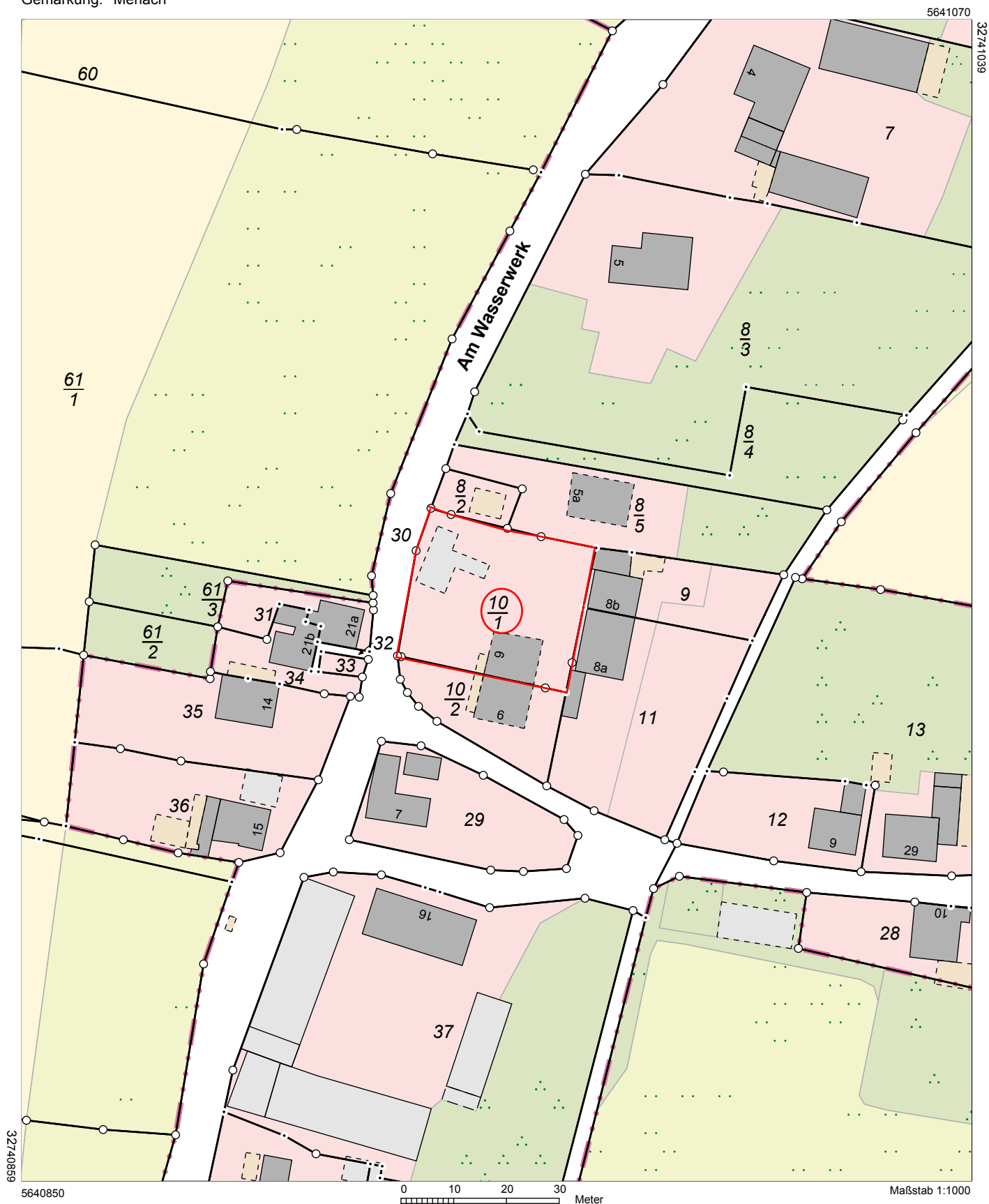
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.05.2024

Flurstück: 10/1
Flur: 1
Gemarkung: Merlach

Gemeinde: Ponitz
Kreis: Altenburger Land



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

Anlage 2

Stellungnahme der Gemeinde Gößnitz

Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster