



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

99334 Amt Wachsenburg, Ortsteil Ichtershausen

Im Weiher

Gemeinde	Am Wachsenburg
Gemarkung	Ichtershausen
Flur	4
Flurstück	740/1
Grundbuch	Ichtershausen
Blatt	1216
Gebäudegrundbuch	Ichtershausen
Blatt	8001
Eigentümer	xxx
Grundstücksgröße	765 m ²
Nutzfläche	ohne, da ruinös
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	25.07.2024
Amtsgericht Arnstadt	K 15/22 (Grund und Boden) K 3/24 (ruinöses Gebäude)

Verkehrswert / Marktwert

500,00 €^{*)}

^{*)} bei bereits zusammengeführten Grundbüchern

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 23 Seiten und 3 Anlagen mit 4 Seiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	4
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	5
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	5
1.5 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0 Gebäudebeschreibung	13
3.1 Gebäudeteile - Südwesten (A), Nordwesten (B), Osten (C)	13
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	14
3.3 Außenanlagen	15
3.4 Allgemeinbeurteilung	15
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	15
4.1 Wertermittlungsverfahren	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.0 Bodenwertermittlung	18
5.1 Bodenrichtwert	19
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	20
6.0 Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert	20
7.0 Verkehrswert / Marktwert	22

Anlagen

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Bezeichnung der Anlagen</i>	<i>Anzahl der Seiten</i>
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Maßskizze	1
3	Fotodokumentation	2

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Arnstadt am 13.05.2024 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 15/22 und 3/24). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich des aufstehenden Gebäudes und den baulichen Anlagen des Flurstücks 740/1 in der Flur 4 der Gemarkung Ichtershausen.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 08.05.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des v.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Für das Bewertungsgrundstück bestehen ein Grundstücks- und ein Gebäudegrundbuch^{1),2)}. Im vorliegenden Bewertungsfall ist in beiden Grundbüchern derselbe Eigentümer eingetragen. Eine Zusammenführung der v.g. Grundbücher wäre damit möglich und kann somit als formeller Akt auf Antrag des Eigentümers vollzogen werden. Das erfolgte zum Zeitpunkt der Antragsstellung zur Zwangsversteigerung aber noch nicht und kann auch nicht durch das Versteigerungsgericht vorgenommen werden.

1) <https://exporo.de/wiki/grundbuch-und-grundbuchblatt>

Das Gebäudegrundbuch ist eine Besonderheit der neuen Bundesländer, weil es in der ehemaligen DDR möglich war, auch Eigentum an einem Gebäude unabhängig von den Eigentumsverhältnissen am Grundstück zu erlangen. Es verliert schrittweise an Bedeutung.

2) <https://www.strunz-alter.de/kanzleiforum/problembeschreibung-getrenntes-eigentum-an-grundstuecken-und-gebaeuden/>

„Im Gebäudegrundbuch ist das Eigentum am Gebäude vermerkt, dass zur Verkehrsfähigkeit des Gebäudes führt. Im Grundbuch des Grundstücks ist in der zweiten Abteilung ein Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer unter Bezugnahme auf das Gebäudegrundbuch eingetragen. Die sich daraus ergebenden Probleme können unter Beachtung der Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) und des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) gelöst werden. Sich daraus ergebende Lösungsmöglichkeiten können beim Vorliegen der Voraussetzungen insbesondere der Erwerb des Grundstücks durch den Gebäudeeigentümer (vgl. §§ 61 Abs. 2 SachenRBerG i.V.m. 15, 16, 19 SachenRBerG), das Erlöschen des Gebäudegrundbuchs durch die Aufhebung des Nutzungsrechts am Grundstück durch Löschungsbewilligung des Gebäudeeigentümers (vgl. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB) gegen oder ohne eine Entschädigungsleistung sein.“

Eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung des Grundstücks ist unter der derzeitigen Konstellation praktisch nicht möglich, da der Eintrag im Grundbuch des Grundstücks verhindert, dass das Gebäude bei der Zwangsversteigerung berücksichtigt wird. Diese Rechtsfragen sind aber durch mich als Sachverständigen nicht zu beantworten. Im Folgenden bewerte ich das Grundstück unter der Annahme, dass eine Zusammenführung der Grundbücher bereits erfolgt wäre. Im Anschluß an das Gutachten treffe ich eine Aussage über den möglichen Wert bei einer getrennten Versteigerung von Grund und Boden sowie dem Gebäude im Zwangsversteigerungsverfahren bei noch nicht zusammengeführten Grundbüchern.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein sogenanntes „Inselgrundstück“ (gefangenes Grundstück) mit aufstehender abrisssreifer Bausubstanz im Außenbereich.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 08.05.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 25.07.2024 unter Teilnahme meiner Büromitarbeiterin. Weder Schuldner noch die betreibende Gläubigerin nahmen am Ortstermin teil. Zum Ortstermin konnte die aufstehende Gebäudesubstanz und das Grundstück nur von Südosten bis Südwesten und aus einer Entfernung von ca. 5 m besichtigt werden.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen erhielt ich weder vom Schuldner noch von der Gläubigerin Unterlagen.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris), <https://thuringenviewer>.

thueringen.de/thviewer/boris.html: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag

- Landratsamt Ilm - Kreis, Bauaufsichtsamt, SB Widersprüche + Baulasten: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Amt Wachsenburg, Fachbereich IV - Bauen und Planen: Grundstücksauskunft, städtebaulicher Gesichtspunkte, Internetrecherche
- Auskünfte zum Leitungsbestand durch Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG und Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 25.07.2024 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Es sind weder Miet-, Nutzungs- bzw. Pachtverträge bekannt. Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus einem eingeschossigen Gebäude mit Nebenfläche (Grünland), wird offensichtlich nach einem Brandschaden seit Jahren nicht mehr genutzt.

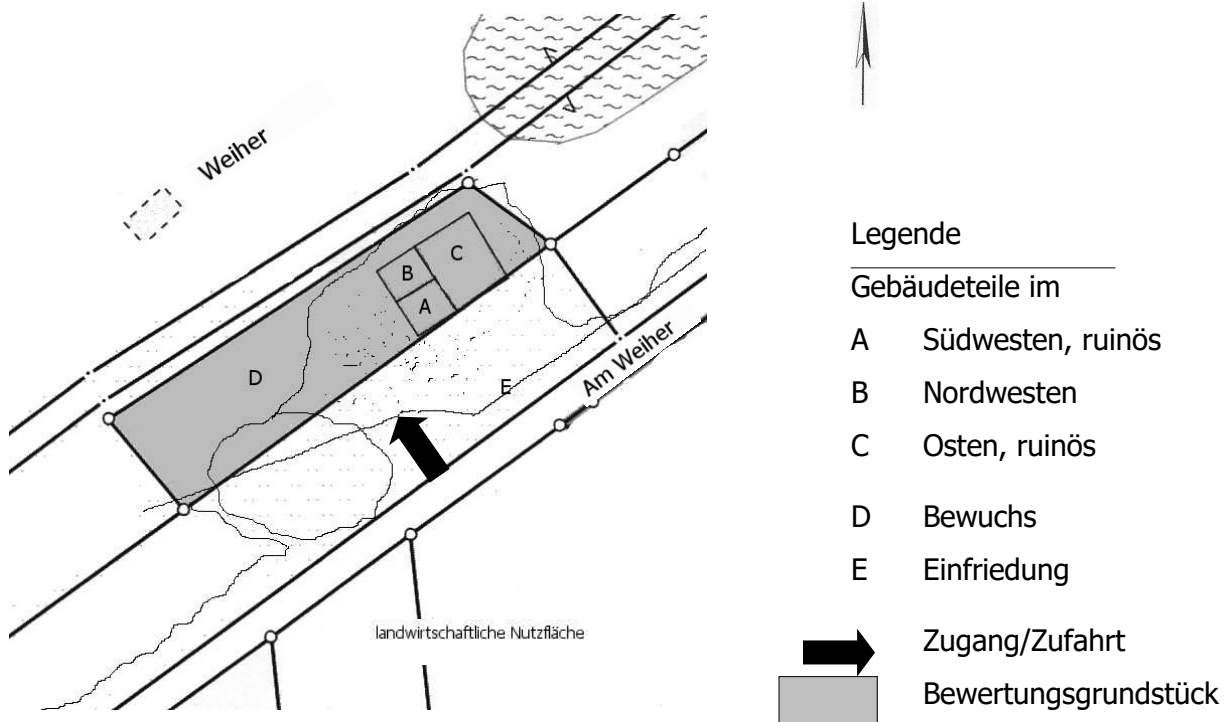
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemeinde</i>	Amt Wachsenburg
<i>Gemarkung</i>	Ichtershausen
<i>Flur</i>	4
<i>Flurstück</i>	740/1
<i>Lagebezeichnung</i>	Im Weiher
<i>Nutzungsart¹⁾</i>	282 m ² Fläche gemeinnütziger Nutzung
	483 m ² Grünland
<i>Fläche</i>	765 m ²

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



1.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksgrundbuch (Blatt 1216)

Laut vorliegendem Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung (K 15/22), eingetragen am 28.06.2022

laut <https://naturpark-detektive.de/wiki-eintrag/>: „...ein Weiher ist ein kleines Stillgewässer, das normalerweise nicht austrocknet...“

Gebäudegrundbuch (Blatt 8001)

Laut vorliegendem Grundbuchauszug besteht folgende Eintragung:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung (K 3/24), eingetragen am 16.04.2024

Allgemeine Anmerkung zu v.g. Abteilungen II

Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks sind nicht bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Die Abteilung war nicht vorliegend. Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Auskunft der Gemeinde Amt Wachsenburg¹⁾ existiert für dieses Gebiet der Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes. Hier erfolgt die Darstellung als Grünfläche (Kleingarten).

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.¹⁾

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB). Es bestehen keine Satzungen (Abrundung, Klarstellung etc.).¹⁾ Eine Baumschutzsatzung gilt innerhalb der bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.²⁾

1) laut vorliegendem Schreiben vom 02.10.2024

2) <https://www.amt-wachsenburg.de/upload/21-baumschutzsatzung.pdf>

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft des Bauaufsichtsamtes, Sachbereich Widersprüche + Baulasten keine wertbeeinflussende Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz

Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes besteht für das Bewertungsgrundstück nicht. Der nahe liegende Rehestädter Bach (auch genannt „Der Weihergraben“ oder „Schlammgraben“) wird als gesetzlich geschütztes Biotop²⁾ ausgewiesen.

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“³⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist von einem Anliegerweg aus nur über ein Fremdgrundstück erreichbar. Die Zuwegung „Am Weiher“ ist bituminiert und ohne Gehwege und ohne Straßenbeleuchtung. Verkehrstechnisch wird die Zuwegung wie folgt ausgeschildert: „Verbot für Krafträder, auch mit Beiwagen, Kleinkrafträder, Mofas sowie für Kraftwagen und sonstige mehrspurige Kfz“ sowie mit Hinweis-schildern: „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“, „Anlieger frei“, „Radweg“.

1) laut vorliegendem Schreiben 10.09.2024

2) <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/> ...

3) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden. Nach Auskunft hiesiger Ver- und Entsorgungsanbieter bestehen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Zum Ortstermin konnte von mir festgestellt werden, dass ehemals Strom- und Wasseranschluß bestanden.

Auf dem Weg befinden sich Kanaldeckel ohne Aufschrift (vermutlich Abwasser).

Zugang und Zufahrt zum Grundstück besteht nur über ein Fremdfurstück.

Entfernungen

Ichtershausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Amt Wachsenburg. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 6 km nördlich vom Arnstädter Stadtzentrum, im Ilm - Kreis, Freistaat Thüringen.

Die Immobilie liegt ca. 1 km von der Landstraße L1044, ca. 2,5 km von der Autobahnauffahrt A4 Neudietendorf und ca. 5 km vom Erfurter Kreuz (Schnittstelle der Autobahnen A 71/A4) bzw. 8 km von der Auffahrt A71 (Arnstadt Nord) entfernt.

In Ichtershausen gibt es Autohäuser, eine Bankfiliale, einen Kindergarten, eine Staatliche Regelschule, einen Supermarkt und ein Schwimmbad. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt-, Kinder- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in der nahegelegenen Kreisstadt Arnstadt vorhanden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in ca. 1,5 km. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Arnstadt.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Zum Ortstermin konnte eine Einfriedung im südwestlichen Grundstücksteil festgestellt werden, die nicht dem Grundstücksverlauf entspricht. Diese verläuft von Nordost nach Westen über Fremdgrundstücke. Vereinbarungen hierfür sind unbe-

kannt. Inwieweit weitere Einfriedung vorhanden ist, konnte nicht eingesehen werden.

- Grenzbebauung

Laut <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html#> besteht ausgehend von der aufstehenden Bebauung im südöstlichen Teil des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung bzw. -überbau von ca. 1 m². Vereinbarungen hierfür sind unbekannt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück kann im Süden von der Zuwegung „Am Weiher“, nur über ein Fremdgrundstück (Flurstück 739/8) erreicht werden. Vereinbarungen (Geh- und Fahrrecht) sind unbekannt. Eine weitere Zuwegungsmöglichkeit konnte zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

- Sonstiges

Die vorhandene Einfriedung inklusive Toranlage verläuft auf dem angrenzenden Nachbarflurstück 739/8 im Süden bis auf den westlichen Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks. Erkenntnisse (w.z.B: Eigentumsverhältnisse der Einfriedung) liegen nicht vor.

Wann für das Bewertungsgrundstück in Außenbereichslage eine Baugenehmigung erteilt wurde, ist unbekannt. Nach Auskunft Ortskundiger brach vor ca. 15 Jahren ein Brand aus, der das aufstehende Gebäude weitestgehend zerstörte. Eine Sanierung fand bisher nicht statt. Das hat zur Folge, dass eine Baugenehmigung / neuer Bauantrag zu stellen ist. Von einer Genehmigung kann jedoch nicht ausgegangen werden (§ 35 IV ThürBO - Sondertatbestände). Weitere Risiken können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Umgebung

Das Umfeld wird durch minderproduzierende Waldfläche, einem Weiher und Ackerland geprägt. Das Bewertungsgrundstück wird im Norden, Osten und Westen von einem Fremdflurstück 740/2 (Laubholz, stehendes Gewässer, Grünland) um-

schlossen. Im Süden grenzt ebenfalls ein Fremdgrundstück 739/8 (Grünland und vermutlich eine Ausgleichsfläche) und daran anschließend die Zuwegung „Am Weiher“ sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Lage / Standort

Das Bewertungsobjekt liegt nordwestlich von Ichtershausen, nahe eines Weihers, einer ehemaligen Fischerei und einem Kleingartenverein (KGV Am Weiher e.V.). Das Flurstück liegt im Außenbereich und ist über ein Fremdgrundstück erreichbar. Eine eingeschränkt zu befahrende Straße verläuft ca. 13 m südlich des Bewertungsobjekts von Nordost nach Südwest. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

Das Grundstück wird durch die ungeklärte Zuwegung (nur über ein Fremdgrundstück erreichbar) und durch die Außenbereichslage beeinflusst.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und augenscheinlich eben. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 14 m^{*)} und die durchschnittliche Länge ca. 55 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird mit 765 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Grund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Das Bewertungsgrundstück ist im nordöstlichen Grundstücksteil mit einem eingeschossigen ruinösen Gebäude^{*)} bebaut. Nach Auskunft Ortskundiger ist das Gebäude seit einem Brand vor ca. 15 Jahren ungenutzt. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück als sonstige Fläche der Land- und Forstwirtschaft zu beurteilen.

Demographische Entwicklung

In Arnstadt leben 28.124¹⁾ Einwohner, im Amt Wachsenburg 8.001¹⁾ Einwohner und davon im Ortsteil Ichtershausen ca. 3.876²⁾ Einwohner.

Laut Wegweiser Kommune³⁾, gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden bzw. Demographietypen.

Die Arbeitslosenquote im Ilm - Kreis betrug im Jahr 2022 4,8 %⁴⁾. Damit liegt der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,3%)⁴⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Allgemein gehe ich von einer durchschnittlichen Erwartung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region aus. Das Marktpotential ist demnach auch langfristig begrenzt.

*) nach Brandschaden kaum wieder zu verwendete Materialien vorhanden

1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023, Stichtag zum 31.12.2022

2) <https://www.stadte-gemeinden.de/gemeinde-ichtershausen.html>, aktueller Wert

3) <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+arnstadt+2018+karte>

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der zur Ortsbesichtigung am 25.07.2024 gewonnenen Erkenntnisse und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

3.1 Gebäudeteile - Südwesten (A), Nordwesten (B), Osten (C)

Art des Gebäudes eingeschossig, vermutlich nicht unterkellert

Baujahr unbekannt, vermutlich zu DDR - Zeiten

Nutzung unbekannt

- vor 2010 Brandschaden, seit dem ungenutzt

Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mauerwerksbau)
<i>Fundamente</i>	vermutlich Beton
<i>Kellerwände</i>	vermutlich ohne
<i>Umfassungswände</i>	Mauerwerk (u.a. Ziegelsteine)
<i>Innenwände</i>	vermutlich dito
<i>Geschoßdecken</i>	ehemals Holzbalken
<i>Treppen</i>	offensichtlich ohne
<i>Fußböden</i>	vermutlich Beton
<i>Innenansichten</i>	vermutlich Putz
<i>Deckenflächen</i>	unbekannt bzw. nicht vorhanden
<i>Fenster</i>	u.a. Stallfenster (Metall, Beton), überwiegend ohne
- <i>Fensterbänke</i>	außen – u.a. Ziegelstein
- <i>Verschattung</i>	ohne
<i>Türen/Tor</i>	Holzbretter
<i>Haustechnik</i>	unbekannt, ehemals Außenbeleuchtung und Wasserhahn erkennbar
<i>Fassade</i>	Putz
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz, soweit nach Brand noch vorhanden
<i>Dachform</i>	Satteldach (Gebäudeteil A und C), Pultdach (B)
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel bzw. ohne
<i>Dachrinnen/ Regenfallrohre</i>	ehemals vorhanden
<i>besondere Einrichtungen/ besondere Bauteile</i>	ohne Wertrelevanz
<i>Zustand</i>	ruinös, nicht nutzbar

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Nicht vorhanden bzw. ohne.

*) Gebäudeteile im Südwesten (A), Nordwesten (B), Osten (C)

3.3 Außenanlagen

<i>Ver- und Entsorgungsanlagen</i>	unbekannt
<i>Hof- und Wegebefestigung</i>	unbekannt
<i>Einfriedung</i>	verzinkte Stabmatten zwischen Pfeilern, zweiflügliges Tor mit waagerechter Holzplattenfüllung in verzinktem Rahmen ausgehend vom Flurstück 739/8 (Fremdgrundstück, d.h. nicht Gegenstand der Wertermittlung)
<i>Bewuchs</i>	u.a. Holunder, Pappel, Gemeine Esche, Weide, Totholz

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand.

Die Bausubstanz und die konstruktiven Gegebenheiten lassen eine Sanierung bzw. Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erwarten. Im Folgenden gehe ich von einer Freilegung aus. Eine Neuorientierung für eine künftige Nutzung wird nicht angenommen.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Nichtwohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor. Außerdem dürfte für die ehemalige Nutzung der Baulichkeit der Ausnahmetatbestand greifen.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

In der ImmoWertV21 finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43. Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV21 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV21), siehe entsprechende Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und § 43 ImmoWertV21. Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV21.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei nicht mehr nutzungs- oder sanierungsfähigen Gebäuden kann der Verkehrswert mit Hilfe des Liquidationswertverfahrens ermittelt werden. Das Liquidationswertverfahren wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, z.B. abrißreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern.

Als typischer Anwendungsfall gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Mißverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht bzw. wie im Bewertungsfall die baulichen Anlagen nicht mehr nachhaltig nutzbar sind.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde grundsätzlich danach trachten, die Bebauung abzureißen und eine der Wertigkeit des Grund und Bodens angemessene Bebauung neu zu errichten bzw. eine anderweitig wirtschaftlich nützliche Verwendung anstreben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist aber damit zu rechnen, dass die aufwendigen Freilegungsaufwendungen, in Verbindung mit der Wertigkeit des Grund und Bodens kein wirtschaftliches Ergebnis zulassen.

Inwieweit eine öffentliche Förderung für die Maßnahme in Frage kommt, ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu beantworten. Ich schätze den Sanierungsaufwand unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück als wirtschaftlich nicht vertretbar ein. Somit gehe ich im Rahmen dieser Wertermittlung

von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Im Bewertungsfall rechne ich mit der möglichen Beseitigung der aufstehenden Bausubstanz. Rechtliche Gründe, die diese verhindern, sind bei Erreichen der Zumutbarkeitsgrenze für eine Erhaltung der maroden Bausubstanz nicht zwingend anzunehmen. Daher ist nach der ImmoWertV21 der Bodenwert, des als unbebaut anzusehenden Grundstücks, um die Freilegungskosten zu mindern.

Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bauschuttmassen soll zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erfolgen und die hierfür erforderlichen Kosten direkt abgezogen werden. Eine zeitliche Verzögerung der Freilegung infolge derzeitig nicht konkret fassbarer Restriktionen ist möglich, wird aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit unter den gegebenen Umständen als vernachlässigbar erachtet. Das heißt, eine Abzinsung der geschätzten Freilegungskosten sowie der Ansatz weiterer Unterhaltungskosten bei nicht vorhandenen bzw. nur geringen als vernachlässigbar anzusetzenden Mieterträgen wird von mir nicht vorgenommen.

Bei der Ermittlung des nach § 24 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21 anzusetzenden Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertig sind, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muß.

Wird zur Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Das bebaute Flurstück liegt im Außenbereich in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Nutzfläche.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungstichtag:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	138019
<i>Bodenrichtwert</i>	1,60 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
<i>Nutzungsart</i>	Ackerland

Zur Vervollständigung wird der Bodenrichtwert für die Nutzungsart Grünland sowie der nahe gelegene Kleingartenverein erwähnt, die zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 wie folgt ausgewiesen wurden:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	139019	137073
<i>Bodenrichtwert</i>	0,80 €/m ²	5,00 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	sonstige Fläche
<i>Nutzungsart</i>	Grünland	Kleingartenfläche

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der abweichenden Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich der unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertzone 137073 - Kleingartenfläche wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (25.07.2024) nach sachverständigem Ermessen mit 2,50 €/m² geschätzt (Grundstücksgröße x angepasster Bodenrichtwert = Bodenwert):

$$\text{ca. } 765,00 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 1.912,50 \text{ €} \approx 2.000,00 \text{ €}^{1)}$$

Bestehende Unwägbarkeiten, w.z.B. die Zuwegung über ein Fremdgrundstück, werden unter objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

6.0 Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert

Es ist zu erwarten, dass die Freilegung und Abtransport der Gebäude- und Bau-schuttmassen erfolgen kann, d.h. es sind keine dem entgegenstehende Gründe wie z.B. Denkmalschutz oder besondere städteplanerische Gesichtspunkte bekannt. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Ein Stabmattenzaun befindet sich offensichtlich auf dem benachbarten Flurstück 739/8 (Fremdgrundstück) und ist deshalb nicht Gegenstand der Bewertung. Die gegenwärtige Be-

1) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

bauung ist nicht nachhaltig wirtschaftlich nutzbar. Von einer alsbaldigen Freilegung ist auszugehen. Ortsübliche Freilegungskosten, abzüglich möglicher Erlöse sind zu ermitteln.

Die Freilegungskosten (Abbruch, Abtransport, Deponie, Entsorgung) für die vorhandenen Massen betragen nach meinen Erfahrungswerten für verunreinigten Bau-schutt/Baumischabfall ca. 30 bis 50 €/m³.

Die vor Ort vorhandenen Gebäudemassen wurden von mir mittels Grobaufmaß für das Bewertungsobjekt mit ca. 400 m³ Bruttorauminhalt - BRI (siehe Anlage) geschätzt. Erlöse für in den Abbruchmassen vorhandene wiederverwendungsfähige Materialien, w.z.B. Schiefer- und behauene Sandsteine etc. werden nicht angenommen.¹⁾

Verquickungen bzw. Gemeinsamkeiten mit Nachbargrundstücken, w.z.B. Zuwegung nur über Fremdgrundstück (Flurstück 739/8) werden pauschal mit ca. 500 € geschätzt. Somit ergeben sich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

• Freilegungskosten (ca. 400 m ³ BRI x 30 €/m ³ BRI)	- 12.000,00 €
• Altlastenproblematik ²⁾ , geschätzt mit ca.	0,00 €
• abzüglich vorhandene Verquickungen mit Nachbargrundstück	- 500,00 €
• zuzüglich Erlös aus Abrißmaterial, geschätzt mit ca.	<u>± 0,00 €</u>
Summe besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.500,00 €

Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert

• objektspezifischer Bodenwert des Grundstücks	2.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	<u>- 12.500,00 €</u>
Vergleichswert / vorläufiger Verfahrenswert	n e g a t i v

1) Erkennbare sichtbare Baumaterialien w.z.B. Tondach- und Mauerziegel, 1- fach verglaste Fenster, Glasbausteine, Beton- bzw. Holzfensterrahmen, Tür- und Torbestandteile aus Holz, verkohlte Holzbalken

2) Kenntnisse zu Belastungen durch Altlasten aus der Vornutzung liegen nicht vor.

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Der Wert des im gegenwärtigen Zustand wirtschaftlich nicht nutzbaren Objektes wurde vom Bodenwert, abzüglich der Freilegungskosten abgeleitet und zum Wertermittlungstichtag mit einem negativen Wert ermittelt. Ein derartig unwirtschaftliches Grundstück ist am Markt, besonders bei regional schwacher Nachfrage kaum zu platzieren. Aus Bewertungssicht war daher das Liquidationswertverfahren anzunehmen.

Für den Katasterbereich Zeulenroda – Triebes (Landkreis Greiz, Altenburger Land, Stadt Gera) wurden für sogenannte „Abbruchgrundstücke“ in Dorfgebieten, also Grundstücke, die wirtschaftlich unrentabel sind (sanierungsunrentabel), Kaufpreisanalysen für den Erhebungszeitraum 2017 bis 2023 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zwischen den gezahlten Kaufpreisen und dem Wert des Grund und Bodens Abhängigkeiten bestehen. Für den Katasterbereich des Ilm - Kreises liegen diesbezüglich keine Angaben vor, so dass ich mich hilfsweise an der Kaufpreisanalyse des Katasterbereiches Zeulenroda – Triebes orientiere.

Im Durchschnitt werden für solche Grundstücke Kaufpreise erzielt, die ca. 80,0 % des Bodenwertes betragen. Dabei liegt die Spanne zwischen 1,0 % und 527,0 % des Bodenwertes. Im Bewertungsfall halte ich aber aufgrund der besonders problematischen Folgenutzung und bestehender Risiken (Außenbereichslage, Wiederbebauung unwahrscheinlich) einen Anerkennungswert in Höhe von 25,0 % des Wertes von Grund und Boden für angemessen, somit $25,0 \% \text{ v. } 2.000 \text{ €} = 500 \text{ €}$.

Für eine Folgenutzung sind Aufwendungen (Abriß etc.) in einer Größenordnung erforderlich, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens stehen. Somit wird eine Folgenutzung als stark risikobehaftet beurteilt.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert / Marktwert für das bebaute Grundstück in

99334 Amt Wachsenburg
Ortsteil Ichtershausen
Im Weiher

<i>Gemarkung</i>	Ichtershausen
<i>Flur</i>	4
<i>Flurstück</i>	740/1
<i>Grundstücksgröße</i>	765 m ²
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	25.07.2024
<i>mit</i>	500,00 €
<i>in Worten</i>	Fünfhundert Euro

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

xxx, den 17.10.2024

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen
Zustimmung gestattet.