

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Wohngrundstück

Gemarkung Gräfenroda, Flur 3, Flurstück 1824,

Bahnhofstraße 100 in D – 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.09.2024

Geschäfts-Nummer

K 5/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung.....	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung.....	9
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN.....	10
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	10
3.2	Grundakten.....	10
3.3	Liegenschaftskataster	10
3.4	Baulastenverzeichnis.....	10
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	11
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Erschließungszustand	11
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	11
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	12
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen.....	12
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	13
4.1	Merkmale des Standortes.....	13
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.3	Bodenbeschaffenheit.....	14
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	15
5.1	Wohngebäude mit südöstlich anschließendem Seitenflügel.....	15
5.2	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen.....	21
6.	BEURTEILUNG	23
6.1	Marktsituation	23
6.2	Bewertungsgegenstand	24

7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	27
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	27
7.2	Bildung von Wertzonen.....	27
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	28
7.4	Vorläufiger Bodenwert	28
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	29
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	29
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	29
9.2	Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen	30
9.3	Alterswertminderungsfaktor	30
9.4	Vorläufiger Sachwert	31
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	32
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	34
10.1	Verkehrswertdefinition	34
10.2	Ermittelte Werte	34
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	34
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	37

Anlagen

▪	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2024..... (1 Seite)	38
▪	Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 30.09.2024	(7 Seiten) 39
▪	Grundriss Kellergeschoss	(1 Seite) 46
▪	Grundriss Erdgeschoss.....	(1 Seite) 47
▪	Grundriss Obergeschoss	(1 Seite) 48
▪	Grundriss Dachgeschoss	(1 Seite) 49
▪	Gebäudeschnitt.....	(1 Seite) 50

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Arnstadt beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 09.08.2024.

Das Auftragschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 08.08.2024. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Gräfenroda, Flur 3, Flurstück 1824 unter der Anschrift Bahnhofstraße 100 in D – 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	30.09.2024
Qualitätsstichtag	30.09.2024
Wertermittlung abgeschlossen	30.12.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 30.12.2024, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die in der Wertermittlung verwendeten Flächen basieren teilweise auf einem von der Sachverständigen zur Ortsbesichtigung erstellten Grobaufmaß der bebauten Grundflächen sowie teilweise auf eigentümerseitig übergebenen Grundrisszeichnungen. Ein detailliertes Wohn- beziehungsweise Nutzflächenaufmaß ist grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung und dieses Sachverständigengutachtens; im Dachgeschoss des Wohnhauses erfolgte jedoch ein Wohnflächenaufmaß auf Grund der zum Großteil lichten Raumhöhen < 2,0 m.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskunft der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeber-/eigentümerseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers/Eigentümers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.
- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10.09.2021
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“ jeweils aktualisiert im Februar 2005 und Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ vom April 2005
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 15 des Gesetzes zuletzt geändert am 23.06.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; Novellierung zum 01.01.2024
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Sachwertfaktoren 2023 für den IIm-Kreis; erstellt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2023/2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.

- IVD – Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten; Stand Januar 2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; letzte Aktualisierung

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Abdruck vom 09.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2024
- historische Zeichnungsunterlagen von 1912 und 1929 (Grundrisse und Schnitte)
- Marktwerteinschätzung für den Bewertungsgegenstand; erstellt von der Firma Wiedemann Immobilien zum Bewertungsstichtag 19.10.2017
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 30.09.2024

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 20.08.2024 bezüglich Bodenrichtwert und Sachwertfaktoren
- Auskünfte vom zuständigen Bauverwaltungsamt der Gemeinde Geratal vom 14.10.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließung, Einwohnerzahl etc. pp.
- Auskünfte vom Landratsamt des IIm-Kreises, Bauaufsicht, vom 10.10.2024 bezüglich Baulasten
- Auskünfte vom Landratsamt des IIm-Kreises, Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.10.2024 bezüglich Denkmalstatus

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 30.09.2024, von ca. 14:00 Uhr bis ca. 17:30 Uhr statt.

Es nahmen teil:

Die Grundstückseigentümer unter laufender Nr. 2 a, 2 b und laufender Nr. 3 laut Abteilung I des Grundbuches; der Lebensgefährte der Eigentümerin unter laufender Nr. 2 b, Abteilung I des Grundbuches sowie die unterzeichnende Sachverständige.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

- Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

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

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

Die Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt und somit veröffentlicht. Rechtskräftig wirksam ist die ImmoWertA noch nicht; eine Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswertes wird jedoch aus Fachkreisen empfohlen.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Arnstadt	
Grundbuch von	Gräfenroda	
Blatt	2427	
Abdruck vom	09.08.2024	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Gräfenroda
	Flur	3
	Flurstück	1824
	Größe	1.400 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, Aktenzeichen: K 5/24); eingetragen am 27.02.2024

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens besteht kein Erfordernis zur Einsicht in die Grundakte.

3.3 Liegenschaftskataster

Aus dem Online-Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation wurde sachverständigenseits ein Auszug am 20.08.2024 generiert.

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsgegenstandes wird im Online-Liegenschaftskataster angegeben mit 624 m² Wohnbaufläche und 776 m² Freizeit-/Erholungsfläche (Garten).

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes beim Landratsamt des Ilm-Kreises vom 10.10.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Geratal vom 14.10.2024 existiert für das Gebiet, in welchem der Bewertungsgegenstand liegt, weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dementsprechend nach § 34 Bau-gesetzbuch zu beurteilen – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist teilbebaut. Der Entwicklungszu-stand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV sowie sonstige Flächen im Sinne vom § 3, Absatz 5 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt des IIm-Kreises vom 09.10.2024 ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thü-ringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalen-sembles.

Bodendenkmale sind davon nicht berührt; diese sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sofern diese bei Ausgrabungen oder Bodenarbeiten aufgefunden werden sollten.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt an eine öffentliche, ausgebaute Straße. Nach Be-frragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen am Bewertungsgegenstand An-schlüsse für Trinkwasser, Elektro und Erdgas; die Entwässerung erfolgt in die Kanali-sation.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen zum Bewertungsstichtag keine Forderungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren und es sind keine in Aussicht gestellt.

Von der zuständigen Gemeinde Geratal wurde nach schriftlicher Anfrage diesbezüglich keine Auskunft erteilt; mit Begründung des Datenschutzes beziehungsweise gegebe-nenfalls bestehender Steuerschuldverhältnisse, welche nicht Gegenstand einer allge-meinen Grundstücksauskunft sind.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Der Bewertungsgegenstand ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

Erdgeschoss und Obergeschoss des Wohnhauses werden zum Bewertungsstichtag eigentümerseitig genutzt; das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde zum Bewertungsstichtag nicht genutzt.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt.
Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	<p>Gräfenroda mit aktuell ca. 3.160 Einwohnern gehört zur Landgemeinde Geratal und befindet sich ca. 15 km nordwestlich von Ilmenau, ca. 16 km südwestlich von Arnstadt, ca. 13 km südlich von Ohrdruf und ca. 36 km südlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.</p> <p>Gräfenroda liegt landschaftlich attraktiv auf ca. 400 m Höhe im Tal der „Wilden Gera“ im Ilm-Kreis in unmittelbarer Nähe des Thüringer Waldes und der Lütchetalsperre.</p> <p>Der Bewertungsgegenstand befindet sich nordöstlich des Ortszentrums von Gräfenroda in ca. 1 km Entfernung vom Ortskern unweit des Flusslaufes der „Wilden Gera“ sowie westlich angrenzend an die regionale Bahnlinie Erfurt - Oberhof.</p>
Infrastruktur	<p>Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Gräfenroda teilweise sowie in Ilmenau und Arnstadt vorhanden; Haltestellen von Überlandbuslinien in Richtung Ilmenau, Arnstadt und Crawinkel mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; Bahnanschluss in Richtung Oberhof und Erfurt; gute Erreichbarkeit im Individualverkehr über Bundesstraße B 88 und Autobahn A 71 (in ca. 4 km Entfernung).</p>
Umgebungsbebauung	<p>vorwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser historischer Entstehungszeit; vereinzelt mit (klein)gewerblicher Nutzung jüngerer Entstehungszeit (benachbart Autohaus mit Kfz-Werkstatt).</p>
Verkehrsimmission	<p>westlich angrenzend an die Bahnlinie, Richtung Erfurt-Oberhof mit Personen- und auch Güterverkehr (ca. stündlich; vorwiegend tagsüber; teilweise auch nachts); östlich angrenzend an Hauptstraße Richtung Bad Liebenstein</p>
Sonstige Beeinträchtigungen	<p>nordöstlich benachbart befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt</p>

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

landschaftlich attraktive, ländlich geprägte Wohnlage an Ortsdurchfahrts-/Landstraße und regionaler Bahnlinie; gute Erreichbarkeit im Individualverkehr, normale Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte Infrastruktur; jedoch typisch für ländlich geprägte Regionen in Thüringen

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuchauszug 1.400 m ² ; wie im Punkt 3.3 des Sachverständigenutachtens bereits ausgeführt, gliedert sich das Grundstück laut Online-Liegenschaftskataster in 624 m ² Wohnbaufläche und 776 m ² Freizeit-/Erholungsfläche (Garten).
Form	geradlinig, trapezförmig; schmal und langgestreckt von Nordwest nach Südost; Grundstücksbreite nordwestseitig (straßenseitiger Grundstücksbereich): ca. 16 m Grundstücksbreite südostseitig (gartenseitiger Grundstücksbereich): ca. 14 m mittlere Grundstückstiefe (von Nordwest nach Südost): ca. 93 m
Oberflächengestalt	Bewertungsgegenstand annähernd eben und horizontal;
Verkehrliche Erschließung	angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise liegen im öffentlichen Straßenraum an

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdbelastungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgenommen.

5.1 Wohngebäude mit südöstlich anschließendem Seitenflügel

Allgemein

Wohngebäude:

Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig mit vollständig ausgebautem steilem Satteldach und Dachgauben; zu ca. $\frac{2}{3}$ unterkellert, offene Bebauung.

Seitenflügel:

Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, flaches Pultdach, nicht unterkellert

Baujahr

Erstnutzung

nach Angabe der zum Ortstermin Anwesenden
Wohnhaus 1912 erbaut; 1929 aufgestockt

Instandsetzung/Modernisierung

- Dacheindeckung Wohnhaus (ca. 1993)
- Dacheindeckung Seitenflügel (ca. 2022/2023)
- Bad einschließlich Elektroinstallation im Dachgeschoss (ca. 2018/2019)
- Brötje Gasheizkessel (ca. 1991/1992)
- Warmwasserbereiter Heizung (ca. 2018)
- Elektroinstallation im Erdgeschoss und Obergeschoss (teilweise ca. 1995)
- isolierverglaste Kunststoffenster mit Außenjalousien (ca. 1995)
- Bad im Erdgeschoss (ca. 1998)

Nutzung

Kellergeschoss	Massivtreppenzugang vom Erdgeschoss des Wohnhauses; Kellerflur; Waschmaschinenraum; 2. Kellerraum; 3. Kellerraum
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnhaus: Eingangsbereich / Windfang gebäudenordseitig; Treppenhaus / Flur; 1 kleiner separater Wohnraum mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; 1 Wohnraum mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; 1 Schlafzimmer mit Zugang vom Wohnzimmer; Küche mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; Bad ohne WC mit Zugang von Küche; 1 kleiner Wohnraum mit Zugang von Küche; WC/Toilette im hofseitigen Wohnhausanbau mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; Zugang zum Hof▪ südöstlich anschließender Seitenflügel: Heizungsraum; 1. Werkstattraum mit Zugang zum 2. Werkstatt- raum (südöstlich anschließend)
Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnhaus WC/Toilette auf halber Treppe im hofseitigen Wohnhausanbau (genutzt von Wohnung im Obergeschoss); Treppenhaus / Flur mit Zugang vom Erdgeschoss; Küche mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; Bad; Wohnzimmer mit Zugang vom Treppenhaus / Flur; kleiner Flur / Abstellraum mit Zugang von Küche; Kinderzimmer mit Zugang vom Flur / Abstellraum▪ südöstlich anschließender Seitenflügel Schlafzimmer (genutzt von Wohnung im Obergeschoss) mit Zugang vom Flur / Abstellraum des Wohnhauses

Dachgeschoss	Treppenhaus / Flur mit Treppenzugang vom Obergeschoss; Vorraum mit kleinem Flur; Wohnzimmer; Küche; Schlafzimmer mit Zugang von der Küche; Bad
Spitzboden	ursprünglich Lukenzugang vom Vorraum des Dachgeschosses; jedoch verschlossen; keine Zugangsmöglichkeit

Bewertungsrelevante Maße und Flächen

- Lichte Raumhöhen

KG:	H.i.L.	1,85 m
EG:	H.i.L.	2,85 m
OG:	H.i.L.	2,75 m
DG:	H.i.L.	1,94 m bis 2,00 m
Sp :	H.i.L.	ca. 1,60 m (laut Zeichnung Gebäudeschnitt)

- Bebaute Grundfläche

▪ Wohnhaus	ca.	92,2 m ²
▪ südöstlicher Seitenflügel	ca.	24,9 m ²
<hr/>		
▪ gesamt	ca.	117,1 m ²
		~ 117,0 m ²

- Bruttogrundfläche

▪ Wohnhaus		
KG	ca.	60,6 m ²
EG	ca.	92,2 m ²
OG	ca.	88,2 m ²
DG	ca.	84,3 m ²
<hr/>		
▪ südöstlicher Seitenflügel		
EG	ca.	24,9 m ²
OG	ca.	24,9 m ²
<hr/>		
▪ gesamt	ca.	375,1 m ²
		~ 375,0 m ²

- Nutz-/Wohnfläche

Grundsätzlich ist, wie bereits im Punkt 1.2 dieses Sachverständigengutachtens ausgeführt, eine detailliertes Wohn- und Nutzflächenaufmaß nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Üblicherweise werden die Wohn-/Nutzflächen auf Grundlage eines Grobaufmaßes der bebauten Grundflächen unter Anwendung von Nutzflächenfaktoren ermittelt. Dieser Umstand ist am Bewertungsgegenstand zutreffend für die Wohn-/Nutzflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss des Wohnhauses. Hier wird ein Nutzflächenfaktor von 0,75 bezogen auf die ermittelte bebaute beziehungsweise Brutto-

grundfläche zur Anwendung gebracht. Während die Nutzflächen im Erdgeschoss des südöstlich angebauten Seitenflügels (Heizungs- und Werkstatttraum) nach § 2, Absatz (3) der Wohnflächenverordnung nicht der Wohnfläche zuordenbar sind; ist der vorhandene Schlafräum im Obergeschoss des Seitenflügels zur Wohnfläche anzurechnen.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses besteht die Besonderheit, dass auf Grund der teilweise lichten Raumhöhen < 2,0 m die Wohnfläche nach § 4 der Wohnflächenverordnung nur hälftig anrechenbar ist.

Dementsprechend erfolgte im Dachgeschoss ein Aufmaß der einzelnen Wohnräume.

Nachfolgend werden die anrechenbaren Wohnflächen ermittelt und dargestellt:

			Bruttogrundfläche x Nutzflächenfaktor	
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhaus ▪ südöstlicher Seitenflügel 	ca. 92,2 m ² x 0,75 =		ca. 69,15 m ²
		Heizungs- und Werkstatttraum nach § 2, Absatz (3) Wohnflächenverordnung nicht als Wohnfläche anrechenbar		
			Bruttogrundfläche x Nutzflächenfaktor	
Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhaus ▪ südöstlicher Seitenflügel 	ca. 88,2 m ² x 0,75 =		ca. 66,15 m ²
		nach Aufmaß: $\left(6,75 \text{ m} \times \frac{3,65 + 3,19}{2}\right) - (0,6 \times 0,85) =$		22,58 m ²

Dachgeschoss

Räume im DG des Wohnhauses	lichte Raumhöhe (H.i.L.) in m	örtliches Aufmaß in m	vorhandene Wohnfläche in m ² nach Aufmaß	vollständig anrechenbar in m ² ab 2,0 m H.i.L.	nur hälftig anrechenbar in m ² unter 2,0 m H.i.L.	anrechenbare Wohnfläche in m ²	
Vorraum	2,00	3,75 x 2,42 =	9,08	9,08	0,00	9,08	1)
kleiner Flur	2,00	0,91 x 1,12 =	1,02	1,02	0,00	1,02	
Wohnzimmer	1,97	3,95 x 3,83 =	15,13	0,00	7,57	7,57	2)
Küche	1,98	(2,85 x 3,72) - (0,42 x 0,39) =	10,44	0,00	5,22	5,22	
Schlafzimmer	1,99	6,59 x 2,77 =	18,25	0,00	9,13	9,13	3)
Bad	1,94	(1,27 x 2,62) - (0,66 x 0,57) =	2,95	0,00	1,48	1,48	
gesamt in m ²			56,87	10,10	23,39	33,50	

zu 1) an Dachschräge gemessen bei H.i.L. = 1,50 m

zu 2) abzüglich Schornstein; unter Unterzug H.i.L. nur 1,90 m

zu 3) abzüglich Verkleidung Rohre

▪ vorhandene Wohnfläche gesamt

Erdgeschoss:	=	69,15 m ²	(ohne südöstlichen Seitenflügel)
Obergeschoss:	66,15 m ² + 22,58 m ²	=	88,73 m ² (Wohnhaus + südöstlicher Seitenflügel)
Dachgeschoss:		=	<u>56,87 m²</u> (Wohnhaus)
gesamt:		=	214,75 m ²
			~ 215,00 m ²

▪ anrechenbare Wohnfläche gesamt

Erdgeschoss:	=	69,15 m ²	(ohne südöstlichen Seitenflügel)
Obergeschoss:	66,15 m ² + 22,58 m ²	=	88,73 m ² (Wohnhaus + südöstlicher Seitenflügel)
Dachgeschoss:		=	<u>33,50 m²</u> (Wohnhaus)
gesamt:		=	191,38 m ²
			~ 191,50 m ²

Rohbau

Tragkonstruktion		Wände im Kellergeschoss Naturstein und Mauerwerk, in den Vollgeschossen Mauerwerk und Fachwerk, Decken im Kellergeschoss massiv, in den Vollgeschossen Holzbalkendecken, Dach Holzpfettenkonstruktion
Treppen	KG:	Massivtreppe
	EG-DG:	Holtztreppe mit Holzgeländer
Dacheindeckung		Tonfalzziegel (ca. 1993); Seitenflügel mit Prepanolschweißbahnen (ca. 2022/2023)
Hauseingänge		straßenseitig sowie hofseitig gelegener Hauszugang
Fassade		Naturschieferverkleidung; Sockel Naturstein

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung		erdgasbetriebene zentrale Warmwasserheizung (ca. 1991/92) sowie Schwerkraft-Gliederheizkessel (ca. 1977)
Warmwasserbereitung		zentrale Warmwasserbereitung in Verbindung mit der Heizung (ca. 2018 erneuert)

Sanitäre Einrichtungen	EG: Bad mit Wanne und Waschtisch (ca. 1998); separate Toilette im Treppenhaus OG: Bad mit Wanne und Waschtisch (1990er Jahre); separates WC im Treppenhaus DG: Bad mit Wanne, Waschtisch und WC (ca. 2018/2019)
Versorgungsleitungen	teilweise unter Putz, teilweise modernisiert, teilweise auf Putz; teilweise nicht mehr zeitge- mäß (Elektroinstallation teilweise noch aus 1960er Jahren)

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk/ Fachwerk/ Trockenbauständer- wände
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffaußenjalousien (ca. Mitte 1990er Jahre); im Dachgeschoss teilweise Velux- Dachflächenfenster
Türen	außen: isolierverglaste Kunststofftür innen: mehrfüllige und glatte Holztüren, teilweise ver- glast sowie teilweise glatte Röhrenspantüren
Bodenbeläge	KG: Betonfußboden EG: Fußbodenfliesen, Holzdielung, textiler Belag, Mosaikfußboden OG: Laminatfußboden, Fußbodenfliesen DG: Holzdielung oder Spanplatte, textiler Belag; Laminatfußboden, Fußbodenfliesen
Wand- und Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen, teilweise Wand- und Deckenpaneele; in den Bädern Wandfliesen in unterschiedlichen Höhen

Bauzustand / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Konstruktive Bauwerksteile	<ul style="list-style-type: none">▪ in einem Kellerraum Stahlträger Kellerde- cke schadhaft
Dachhaut	<ul style="list-style-type: none">▪ keine sichtbaren Undichtigkeiten, sowohl beim Wohnhaus als auch beim Seitenflü- gel

Sonstiges

- Dämmung der Dachflächen nach heutigen Standards unzureichend
- schlechte thermische Eigenschaften Umfassungswände (15er Fachwerk); nach heutigen Standards unzureichend
- Naturschieferverkleidung Fassade straßenseitig partiell fehlend
- Heizungsrohre und Heizkörper teilweise noch 1970er Jahre; Heizkesselanlage modernisierungsbedürftig beziehungsweise begrenzte Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter
- Elektroinstallation zum Großteil modernisierungsbedürftig; teilweise noch aus den 1960er/1970er Jahren stammend
- textiler Belag im Dachgeschoss teilweise verbraucht
- Außenanstrich (Wetterschenkel) der Fenster teilweise erneuerungsbedürftig; des Weiteren Fenster teilweise undicht; begrenzte Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter
- Innentüren teilweise modernisierungsbedürftig
- Fliesen in separater Toilette im Erdgeschoss teilweise mit Rissbildung
- teilweise malermäßige Modernisierung erforderlich

5.2 Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen

Garagen- und Scheunengebäude

Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, nicht unterkellert, flaches Satteldach mit Holzverschalung und Pappdeckung; Fassade mit Asbestschindelverkleidung; Garage mit Betonfußboden, Planasbest an Decke und Wand, Elektro auf Putz; Scheunenbereich mit Betonfußboden, Holzbalckendecke, zweiflügeliges Holztor, untergeordnete Lager-/ Abstellräume; Dachhaut partiell undicht; Holzzwischendecke partiell mit Schädlingsbefall; Betonfußboden alt/verbraucht; Asbestsubstitution Fassaden- und Deckenverkleidungen

Werkstattbereich (südlich anschließend an Seitenflügel)	Massivfußboden, eingeschossig, Flachdach mit Oberlicht, nicht unterkellert, Zugang vom 1. Werkstattraum im Seitenflügel; Holzdielung, elastischer Belag, Verbundglas- fenster, Elektro auf Putz, Heizung aus DDR- Zeiten; Dachhaut und Oberlicht undicht bezie- hungsweise mit provisorischer Abdichtung; er- neuerungsbedürftig
Carport (nordseitig an Garage ange- baut)	teilweise massiv (Betoneinschubdielen), teil- weise Holzkonstruktion; Pultdach mit Holzbal- ken und Wellasbestdeckung; einfache Aus- stattung; Asbestsubstitution Dachhaut
Anbau an Carport (südostseitig anschließend)	teilweise massiv (DDR-Hohlblocksteine); teilweise Holzkonstruktion; Flachdach mit Holzverschalung und Pappde- ckung (keine sichtbaren Undichtigkeiten); Fassade mit Asbestschindelverkleidung
Gartenhaus	Massivbau mit südseitigem Vorbau in Holz- konstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, Massivfußboden, elastischer Belag, Elektro unter Putz (1970er Jahre), Holztür mit Einfach- verglasung, Holzeinfachfenster, Ofenan- schluss mit transportablem Ofen; partiell Salpeterausblühungen Umfassungs- wände
PKW-Stellplätze	Das Grundstück ist nordwestseitig von der Bahnhofstraße befahrbar; im öffentlichen Stra- ßenraum sind Stellplätze in begrenztem Um- fang vorhanden
Oberflächen	Betonverbundpflaster, teilweise uneben
Einfriedung	zweiflügeliges Holztor mit Tür (begrenzte Restnutzungsdauer entsprechend Lebensal- ter); Holzzaun an Stahlstützen (partiell schad- haft); Maschendrahtzaun an Holzstützen
Zieryärtnerische Anlagen	Grünfläche mit Ligusterhecke, Thuja und Le- bensbäume, Fichten, kleine Obstbäume
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend; auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen für Brauchwassernutzung (ca. 3 bis 4 Meter tief; zum Bewertungsstichtag ca. 1/3 mit Was- ser angefüllt)

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des IIm-Kreises weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um - 12,65 %. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2030 nochmals ein weiterer Rückgang um - 12 % prognostiziert.

Die Entwicklung in der Gemeinde Geratal gesamt als auch in Gräfenroda selbst stellt sich wie folgt dar:

	Gemeinde Geratal	Gräfenroda
Einwohnerzahl 31.12.2010	9.505	3.349
Einwohnerzahl 24.03.2023	8.822	3.157
Einwohnerzahl 30.09.2024	8.602	keine Angabe

Dies entspricht einem Einwohnerrückgang von – 9,5 % in der Gemeinde Geratal in ca. 14 Jahren sowie in Gräfenroda um – 5,75 % in ca. 13 Jahren. Nach vorliegender Auskunft der Gemeinde Geratal werden die Einwohnerzahlen seit der Gebietsreform nicht mehr differenziert abgebildet beziehungsweise erhoben, so dass zu Gräfenroda keine aktuellen Angaben durch die zuständige Gemeinde erfolgen.

Prognosen speziell für die Gemeinde Geratal oder für Gräfenroda existieren nicht; jedoch wird sich aus der allgemeinen demografischen Entwicklung im IIm-Kreis auch ein weiterer Bevölkerungsschwund in Gräfenroda erwarten lassen.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Gemeinde Geratal vom 14.10.2024 als auch nach sachverständigenseits durchgeführter Marktrecherche ist die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungsstichtag in Gräfenroda als „gut“ zu beurteilen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bis zum Jahr 2021 die Nachfrage nach Wohngrundstücken jeglicher Art überdurchschnittlich hoch war, das verfügbare Angebot an Wohnimmobilien war wesentlich geringer als die vorhandene Nachfrage. Ab dem Jahr 2022 ist durch die eingetretene Energiekrise einhergehend mit erheblich gestiegenen Energiepreisen sowie den ebenfalls seit 2022 wieder ansteigenden Baufinanzierungszinsen, den hohen Bau-, Material und Handwerkerpreisen eine Dämpfung am Immobilienmarkt festzustellen; die Immobilienpreise und die Nachfrage sind seitdem allgemein rückläufig.

6.2 Bewertungsgegenstand

Lage

Aus der landschaftlich attraktiven Lage des Ortsteiles Gräfenroda in Nähe der Lütschetalsperre sowie der guten Erreichbarkeit im Individualverkehr über die Bundesautobahn A 71 ergeben sich daraus vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich ca. 1 km nordöstlich vom Ortszentrum, westlich angrenzend an die Regionalbahnlinie Richtung Erfurt - Oberhof mit Personen- und auch Güterverkehr sowie östlich angrenzend an die Hauptstraße Richtung Bad Liebenstein.

Hiervon ebenfalls betroffen sind auch alle benachbarten Wohngrundstücke im Umfeld des Bewertungsgegenstandes, so dass sich hieraus keine besonderen Umstände alleinig für das bewertungsgegenständliche Grundstück ableiten würden; jedoch resultieren hieraus Lagenachteile gegenüber Wohngrundstücken in Nebenstraßen mit reinem Anliegerverkehr oder in 2. oder 3. Baureihe.

Grundstück

Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt über eine Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug von 1.400 m². Laut Online-Liegenschaftskataster gliedert sich das Grundstück in 624 m² Wohnbaufläche und 776 m² Freizeit- und Erholungsfläche (Garten).

Der schmale und langgestreckte Grundstückszuschnitt (mittlere Grundstückstiefe ca. 93 m) ist mit Nachteilen behaftet, gegenüber gleichmäßig rechteckig geschnittenen Grundstücken. Die Topografie ist gut; das Grundstück ist eben. Die Erschließung ist ortsüblich; von Vorteil ist der vorhandene Brunnen für die Brauchwassernutzung im Gartenbereich.

Am Grundstück sind alle, für eine Wohnnutzung erforderlichen Funktionen abgesichert.

Wohngebäude mit südöstlich anschließendem Seitenflügel

Das historische Wohngebäude einschließlich südöstlich anschließendem Seitenflügel wurde nach eigentümerseitiger Auskunft 1912 erbaut und 1929 aufgestockt.

Zum Bewertungsstichtag gliedert sich das Wohngebäude in 3 Wohnbereiche (Erd-, Ober- und Dachgeschoss), wobei diese jedoch keine Abgeschlossenheit je Etage aufweisen, so dass vorrangig von einer familieninternen Mehrgenerationennutzung (wie auch zum Bewertungsstichtag vorgefunden) auszugehen ist; eine Fremdvermietung an Dritte stellt sich damit schwierig dar.

Die Raumkonstellationen (zum Teil hintereinanderliegende Räume), Raumgrößen (kleinteilig) und zum Teil auch die vorhandenen Belichtungsverhältnisse tragen dem historischen Charakter mit mehrfachen nachträglichen Umbauten Rechnung. Die Toiletten befinden sich separat im hofseitigen Wohnhausanbau außerhalb der Bäder, sind sehr beengt und im Erdgeschoss mehrfach mit Niveauunterschieden zugänglich.

Die vorhandene Wohnfläche im Wohngebäude einschließlich Seitenflügel beträgt ca. 215 m² (\cong 100 %).

Wie im Sachverständigengutachten in Punkt 5.1 bereits detailliert ausgeführt, sind die Wohnflächen im Dachgeschoss auf Grund der teilweise lichten Raumhöhen < 2,0 m nur teilweise hälftig anrechenbar. Die anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt ~ 191,5 m² (\cong 89 %).

Der Bauzustand im Wohngebäude einschließlich Seitenflügel ist sehr unterschiedlich.

Während Teilbereiche als saniert beziehungsweise modernisiert zu beurteilen sind (so zum Beispiel die Dacheindeckung und das Bad im Dachgeschoss), datieren andere Bauleistungen noch aus den 1960er/1970er Jahren (zum Beispiel teilweise Heizungs- und Elektroinstallation). Des Weiteren sind die, Anfang bis Mitte der 1990er Jahren erfolgten Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen (zum Beispiel Fenster oder Heizkessel) zum Bewertungsstichtag mit einer begrenzten Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter beziehungsweise als bereits wieder modernisierungsbedürftig zu beurteilen.

Insbesondere die thermischen Gebäudeeigenschaften (Umfassungswände / Dach) entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz

Diese Umstände werden in Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes unter der Rubrik „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ entsprechend wertmindernd berücksichtigt).

Auch durch eine umfassende Instandsetzung/Modernisierung werden nicht alle vorbeschriebenen Einschränkungen am Wohngebäude behebbare sein; eine nachhaltige Wohnnutzung auf einfachem bis durchschnittlichem Niveau kann prognostiziert werden.

Nebengebäude / sonstige
bauliche Außenanlagen

Während ein Teil der Nebengebäude durchaus funktionsnotwendig und nachhaltig nutzbar ist (zum Beispiel Garage, Carport an Garage oder massives Gartenhaus), dienen andere Räume (Scheunenteil, Werkstattbereich anschließend an Seitenflügel oder südöstlicher Anbau an Carport) vorwiegend wirtschaftlich untergeordneten Lagerzwecken und sind überdimensioniert. Erforderlicher Erhaltungs-/Modernisierungsaufwand und erwartbarer Nutzeffekt stehen hier in erheblicher Disproportion, so dass der Verkehrswerteinfluss im Sinne § 194 Baugesetzbuch für diese Gebäude(-teile) nur als sehr eingeschränkt zu beurteilen ist.

Die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Holztore, Holzzaun und Flächenbefestigungen sind ebenfalls instandsetzungs-/modernisierungsbedürftig.

Die Gartenfläche im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand und ist als durchaus attraktiv für Freizeit- und Erholungszwecke einzuordnen.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert (Zone Nr. 134013) zum 01.01.2024 festgestellt und beschlossen:

48,- €/m ²	Charakteristik:	<ul style="list-style-type: none">▪ baureifes Land▪ erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz▪ gemischte Baufläche▪ 30 m Grundstückstiefe
-----------------------	-----------------	---

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar unter Berücksichtigung von Abweichungen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde auf Grund der im Bodenrichtwert ausgewiesenen Grundstückstiefe von 30 m eine Differenzierung der darüberhinausgehenden Fläche in „Hinterland“ vorgenommen. In Abhängigkeit zum ausgewiesenen Bodenrichtwertniveau wurden Bodenwerte für Hinterland (so auch „hausnahes Gartenland“) wie folgt vom Gutachterausschuss veröffentlicht:

Bodenrichtwert baureifes Land	Bodenwert Hinterland
40,00 €/m ²	10,00 €/m ²
50,00 €/m ²	12,50 €/m ²

Bei einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 48,- €/m² für baureifes Land ergibt sich danach interpoliert ein Bodenwert für das Hinter- bzw. Gartenland von ~ 12,- €/m².

7.2 Bildung von Wertzonen

Entsprechend den Veröffentlichungen im Online-Liegenschaftskataster wird bei der Bodenwertermittlung differenziert in 624 m² Wohnbaufläche und in 776 m² Freizeit- und Erholungsfläche (Garten).

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Wie bereits im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zur Lage und zum Grundstück erläutert, sind auch alle benachbarten Wohngrundstücke von der Lage an der Hauptstraße und an der Regionalbahnlinie betroffen, so dass hieraus keine besonderen Nachteile alleinig für das bewertungsgegenständliche Grundstück resultieren würden.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung des Bodenrichtwertes die Lage innerhalb der ausgewiesenen Bodenrichtwertzone Nr. 134013 bereits entsprechend berücksichtigt hat.

Auf Grund der Attraktivität des Gartenbereiches und des vorhandenen Brunnens erfolgt hier ein Wertzuschlag von 10 % bezogen auf den Bodenwert des Gartenlandanteils (\cong Wertfaktor 1,1).

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 1824 in Flur 3 der Gemarkung Gräfenroda	1.400 m ²
Gesamtfläche	1.400 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Wohnbaufläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	624 m ²
Erholungs-/Gartenfläche	Wertfaktor	1,1	Flächenanteil	776 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Bodenwert für Wohnbaufläche	48,00 €/m ²
Bodenwert für Erholungs- und Gartenfläche	12,00 €/m ²

d) vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Wohnbaufläche	624 m ² x	48,00 €/m ² x	1,0 =	29.952 €
Erholungs-/Gartenfläche	776 m ² x	12,00 €/m ² x	1,1 =	10.243 €
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	40.195 €
vorläufiger Bodenwert gerundet				40.200 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) kommt das Sachwertverfahren in der Verkehrswertermittlung zur Anwendung,
„... wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen (Mieteinnahmen) für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken...“

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung für den Bewertungsgegenstand nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend §§ 35 bis 38 der ImmoWertV.

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden wurde für August 2024 (gültig zum Bewertungsstichtag 30.09.2024) für Wohngebäude ein Baupreisindex von 130,3 % (2021 = 100 %) veröffentlicht.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Anpassungsfaktor der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt.

9.2 Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Wie bereits im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zu den Nebengebäuden ausführlich erläutert, ist ein Teil der am Bewertungsgegenstand vorhandenen Nebengebäude nicht funktionsnotwendig. Erforderlicher Erhaltungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf stehen in Disproportion zum erwartbaren Nutzeffekt (wirtschaftlich untergeordnete und überdimensionierte Lagerflächen). Normalerweise werden Herstellungskosten für Nebengebäude und sonstige bauliche Außenanlagen mit maximal 10 % des Herstellungswertes des Haupt- beziehungsweise Wohngebäudes berücksichtigt.

9.3 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Laut ImmoWertV kann sich somit die Restnutzungsdauer durch durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen verlängern oder verkürzen; im Sachverständigengutachten wird eine Restnutzungsdauer eingeschätzt von 30 Jahren.

Allgemein werden 30 Jahre als Obergrenze einer planbaren Nutzung angesehen. Dieser Zeitraum ergibt sich aus einer Häufung von kalkulierbaren Sanierungsintervallen wesentlicher Bauwerksteile und Ausstattungen sowie einem Grenzbereich normaler wirtschaftlicher Abbildbarkeit.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 53 Absatz 2 der ImmoWertV:

„...bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

9.4 Vorläufiger Sachwert

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren; der bereits ermittelte vorläufige Bodenwert ist ergänzend zu berücksichtigen.

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, OG, ausgebautes DG einschl. südöstlich anschließender Seitenflügel

Gebäudetyp 1.11

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m ² BGF
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände	1,00					23	151
Dach		1,00				15	109
Außentüren und Fenster			1,00			11	92
Innenwände und -türen	0,50	0,50				11	76
Deckenkonstr. + Treppen	0,50	0,50				11	76
Fußböden		0,50	0,50			5	39
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	70
Heizung		1,00				9	65
Sonstige techn. Ausstattung		1,00				6	44
gewichteter Kostenkennwert						100	721

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
 (655,- €/m² BGF x 1,0) x 23 % = 151,- €/m² BGF

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2021 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres ø 2010 70,8 %
 BPI im August 2024 130,3 % (gültig zum Bewertungsstichtag 30.09.2024)

Umbasierung wie folgt: $\frac{130,3}{70,8} \times 100 - 100 = 84,04 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 721 €/m² (siehe obige Tabelle)
 Erhöhung BPI von 2010 bis 2024: + 84,04 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,8404)

Danach ergibt sich: 721 €/m² x 1,84 = 1.327 €/m²

umbasierter Kostenkennwert: 1.327 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,9)

regional angepasster Kostenkennwert: 1.194 €/m²

**b) Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der NHK 2010
 sowie aktueller Baupreise (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)
 in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - regional angepasst**

Gebäudeherstellungswert	BGF		
Wohnhaus einschl. Seitenflügel	375 m ² x	1.194 €/m ² =	447.838 €
Nebengebäude und sonstige Außenanlag	10 % x	447.838 € =	44.784 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		=	492.622 €

c) Wertminderung wegen Alters

eingeschätzte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer	<u>30 Jahre</u>
eingeschätztes Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre

→ *unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren bereits erbrachten Instandsetzungen und Modernisierungen !*

Alterswertminderungsfaktor	0,63	./.	310.352 €
d) Sachwert der baulichen Anlagen		=	182.270 €
e) vorläufiger Bodenwert		+	40.200 €
f) vorläufiger Sachwert		=	222.470 €
	gerundet	=	222.500 €

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	40.200,- €
Vorläufiger Ertragswert	=	entfällt
Vorläufiger Sachwert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	222.500,- €

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Wohngrundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Sachwert = 222.500,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Im Sachwertverfahren sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Bei etwaigen Abweichungen sind diese nach § 39 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes objektspezifisch anzupassen.

Übertrag vorläufiger Sachwert = 222.500,- €

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden „Sachwertfaktoren 2023“ für den IIm-Kreis ermittelt und veröffentlicht.

Die Ermittlung dieser „Sachwertfaktoren 2023“ basiert auf einer Datenbasis von 260 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2020 bis 2021 in von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Aktuellere Veröffentlichungen des Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert von 222.500,- € und einem Bodenwertniveau von 48,- €/m² leitet sich aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,0625 ab.

Danach ergibt sich:

$$222.500,- € \times 1,0625 = 236.406,25 €$$

marktangepasster Sachwert ~ 236.400,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Baumängel/Bauschäden / Instandsetzung-/Modernisierungsbedarf

Im Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV eine Alterswertminderung mit einem Alterswertminderungsfaktor von 0,63 berücksichtigt; ermittelt wurde eine Alterswertminderung von 310.352,- € für das Wohnhaus einschließlich südöstlich anschließendem Seitenflügel. Zusätzlich zu dieser Alterswertminderung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV eine Minderung für Baumängel/Bauschäden / Instandsetzung/Modernisierung zu berücksichtigen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abzusichern.

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum dortig beschriebenen Bauzustand – betreffend Wohnhaus mit Seitenflügel – sowie den detaillierten Erläuterungen in Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag für erforderliche Instandsetzung/Modernisierung berücksichtigt in Höhe von ~ 67.000,- €; dies entspricht einem Aufwand von ca. 350,- €/m² anrechenbarer Wohnfläche.

./. 67.000,- €

Zusätzlich wird für die vorhandenen Baumängel/Bauschäden an den Nebengebäuden und sonstigen baulichen Außenanlagen ein zusätzlicher pauschaler Abschlag von 5.000,- € berücksichtigt.

./. 5.000,- €

Zwischenergebnis = 164.400,- €

Übertrag Zwischenergebnis = 164.400,- €

- Minderung auf Grund der teilweise lichten Raumhöhen < 2,0 m im Dachgeschoss des Wohnhauses

Wie im Sachverständigengutachten mehrfach detailliert ausgeführt (siehe Punkt 5.1 zur Wohnflächenermittlung sowie Punkt 6.2 zum Wohngebäude) sind auf Grund der teilweise lichten Raumhöhen < 2,0 m im Dachgeschoss des Wohnhauses die vorhandenen Wohnflächen im Dachgeschoss teilweise nur hälftig anrechenbar.

Während die vorhandene Wohnfläche im Wohngebäude einschließlich Seitenflügel ~ 215 m² (\cong 100 %) beträgt, ist die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche nur mit ~ 191,5 m² (\cong 89 %) nach Wohnflächenverordnung zu berücksichtigen.

Die Differenz zwischen vorhandener Wohnfläche und tatsächlich anrechenbarer Wohnfläche beträgt somit 11 %.

Dieser Umstand nimmt wiederum Einfluss auf die, im Verkehrswertgutachten zugrunde gelegte Bruttogrundfläche, da die Normalherstellungskosten nach dieser zu ermitteln sind, und damit letztlich auf die Höhe des Sachwertes.

Dementsprechend erfolgt eine Wertminderung um 11 % (\cong Wertfaktor 0,89) bezogen auf den ermittelten, marktangepassten Sachwert.

Danach ergibt sich:

$$236.400,- \text{ €} \times 0,11 = 26.004,- \text{ €} \\ \sim 26.000,- \text{ €}$$

$$\underline{\text{./. } 26.000,- \text{ €}}$$

d) Verkehrswert

$$\underline{\underline{= 138.400,- \text{ €}}}$$

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Gräfenroda, Flur 3, Flurstück 1824 unter der Anschrift Bahnhofstraße 100 in D – 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.09.2024 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

138.400,- €

(einhundertachtunddreißigtausendvierhundert Euro).

Apolda, den 30.12.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2024



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

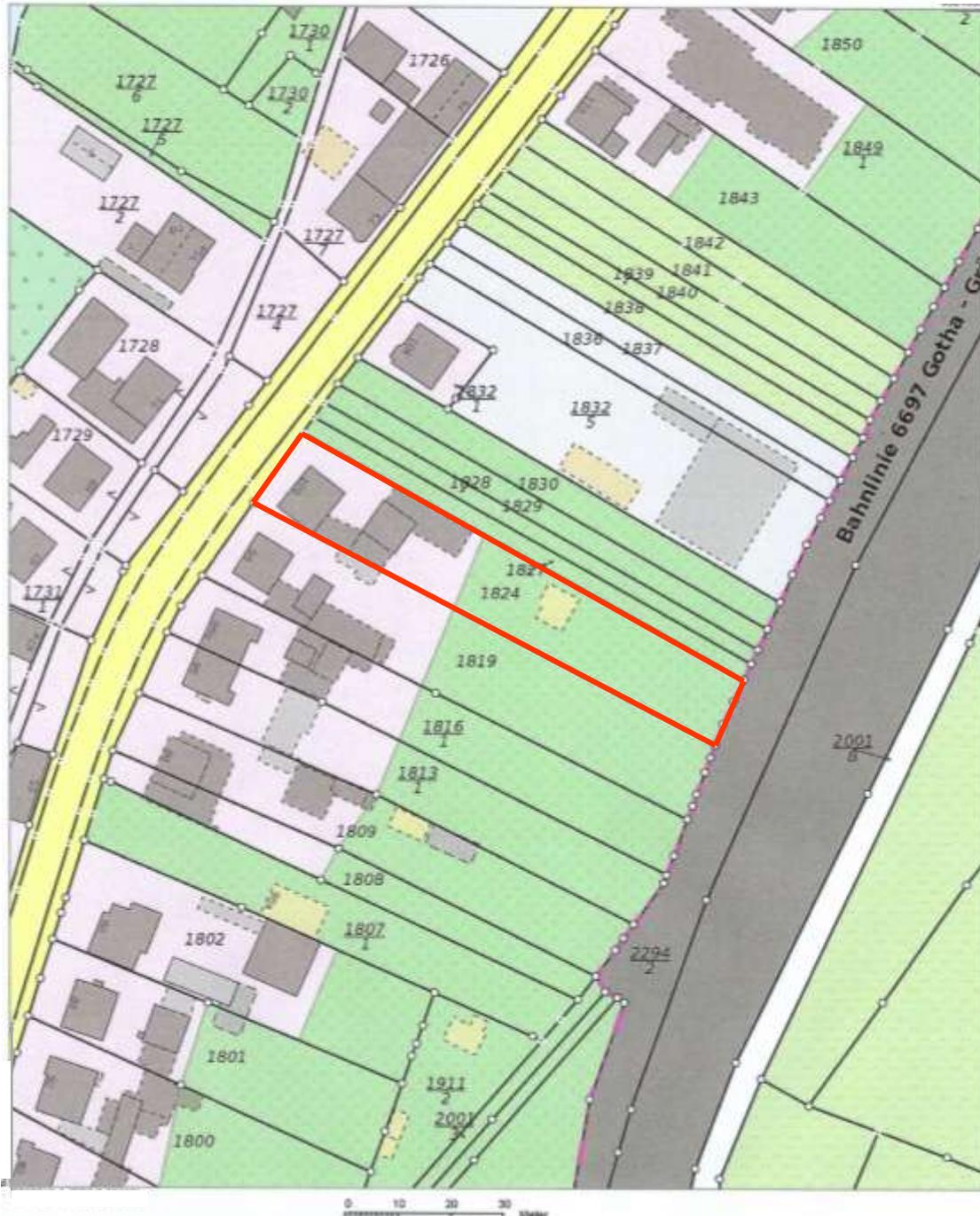
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Erstellt am 20.08.2024

Flurstück: 1824
Flur: 3
Gemarkung: Gräfenroda

Gemeinde: Geratal
Kreis: Ilm-Kreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht aktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung vom 30.09.2024



Bild 1: nordwestseitige Straßenansicht des Wohngrundstückes Bahnhofstraße 100 in 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda



Bild 2: Bebauung um Umfeld des Bewertungsgegenstandes – Blick nach Südwest



Bild 3: wie Bild 2 – Blick nach Nordost



Bild 4: Nordwestansicht des Wohngebäudes



Bild 5: Südwestansicht des Wohngebäudes



Bild 6: schadhafter Stahlträger Kellerdecke Wohnhaus



Bild 7: Gussheizkörper und sichtbar verlegte Heizleitungen
(ca. 1970er Jahre)



Bild 8: wie Bild 7



Bild 9: südöstlich an das Wohnhaus anschließender Seitenflügel (im Erdgeschoss Heizungsraum und Werkstatt; im Obergeschoss Schlafzimmer des Wohnbereichs)



Bild 10: Feuchtschaden an Schlafzimerdecke im Obergeschoss des Seitenflügels (entstanden vor Erneuerung der Dachhaut des Seitenflügels)



Bild 11: Dachhaut auf Seitenflügel (ca. 2022/2023 erneuert)



Bild 12: Hofansicht des Garagen- und Scheunengebäudes (mit Asbestschindelverkleidung)



Bild 13: provisorische Planenabdeckung der undichten Dachhaut des Werkstattbereiches (südöstlich anschließend an Seitenflügel)



Bild 14: eindringende Feuchtigkeit Werkstattbereich durch undichte Dachhaut



Bild 15: Oberlicht Werkstattbereich mit Undichtigkeiten



Bild 16: Carport (nordseitig an Garage angebaut)



Bild 17: Anbau an Carport (südostseitig an Carport anschließend) – gartenseitige Ansicht



Bild 18: gartenseitiger Anbau an Scheunengebäude (alt und verbraucht)



Bild 19: Gartenhaus – südostseitige Ansicht



Bild 20: Brunnen für Brauchwassernutzung



Bild 21: Gartenansicht – Blick in südöstliche Richtung



Bild 22: Gartenansicht – nordwestliche Richtung



Bild 23: südöstliche Grundstücksgrenze mit direkt anschließendem Bahndamm der Regionalbahn



Bild 24: wie Bild 23



Bild 25: zweiflügeliges Holztor einschließlich Tür (begrenzte Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter)



Bild 26: Hofpflaster; teilweise mit Unebenheiten

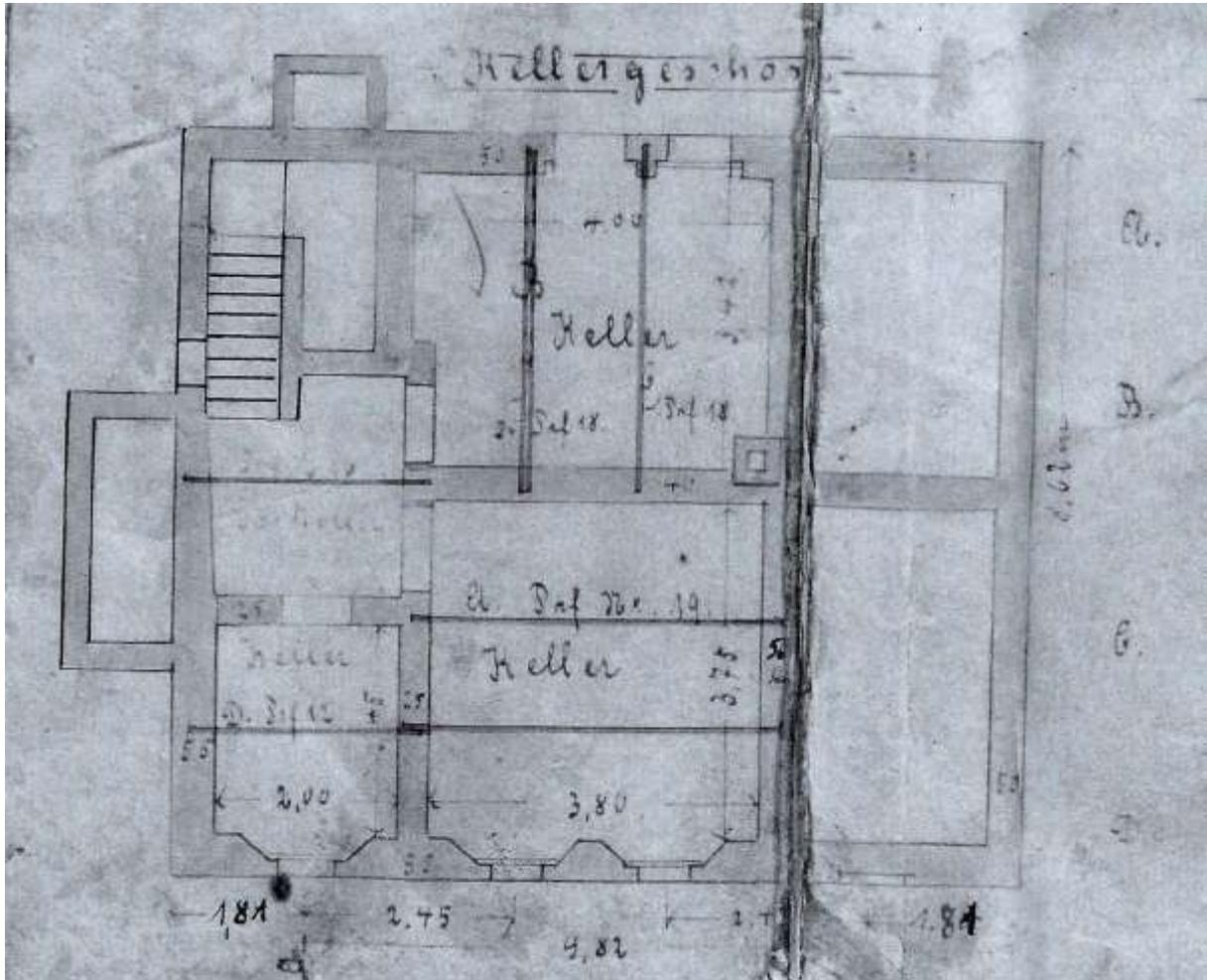


Bild 27: Blick über das Grundstück in östliche Richtung

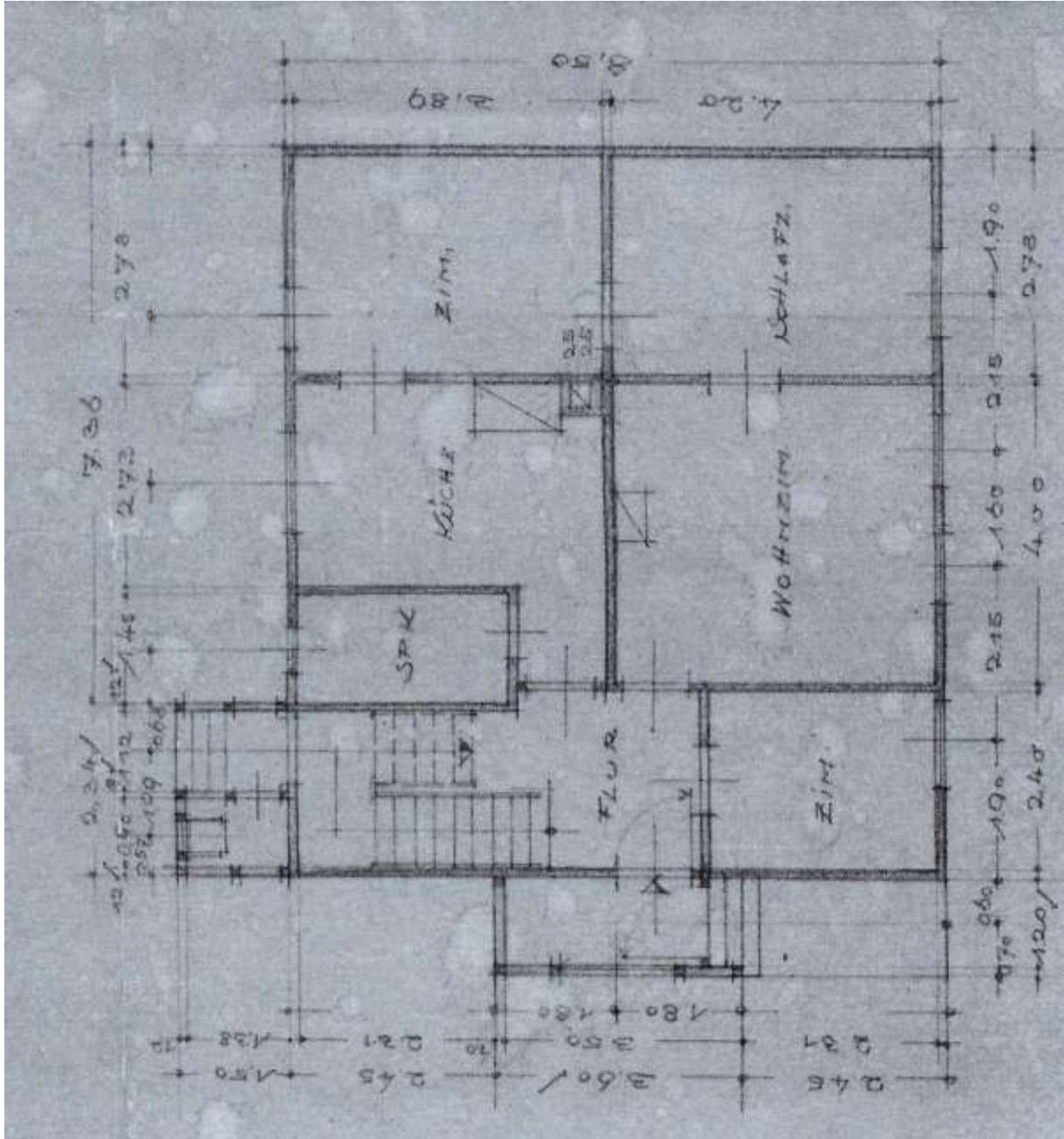


Bild 28: wie Bild 27 – in südliche Richtung

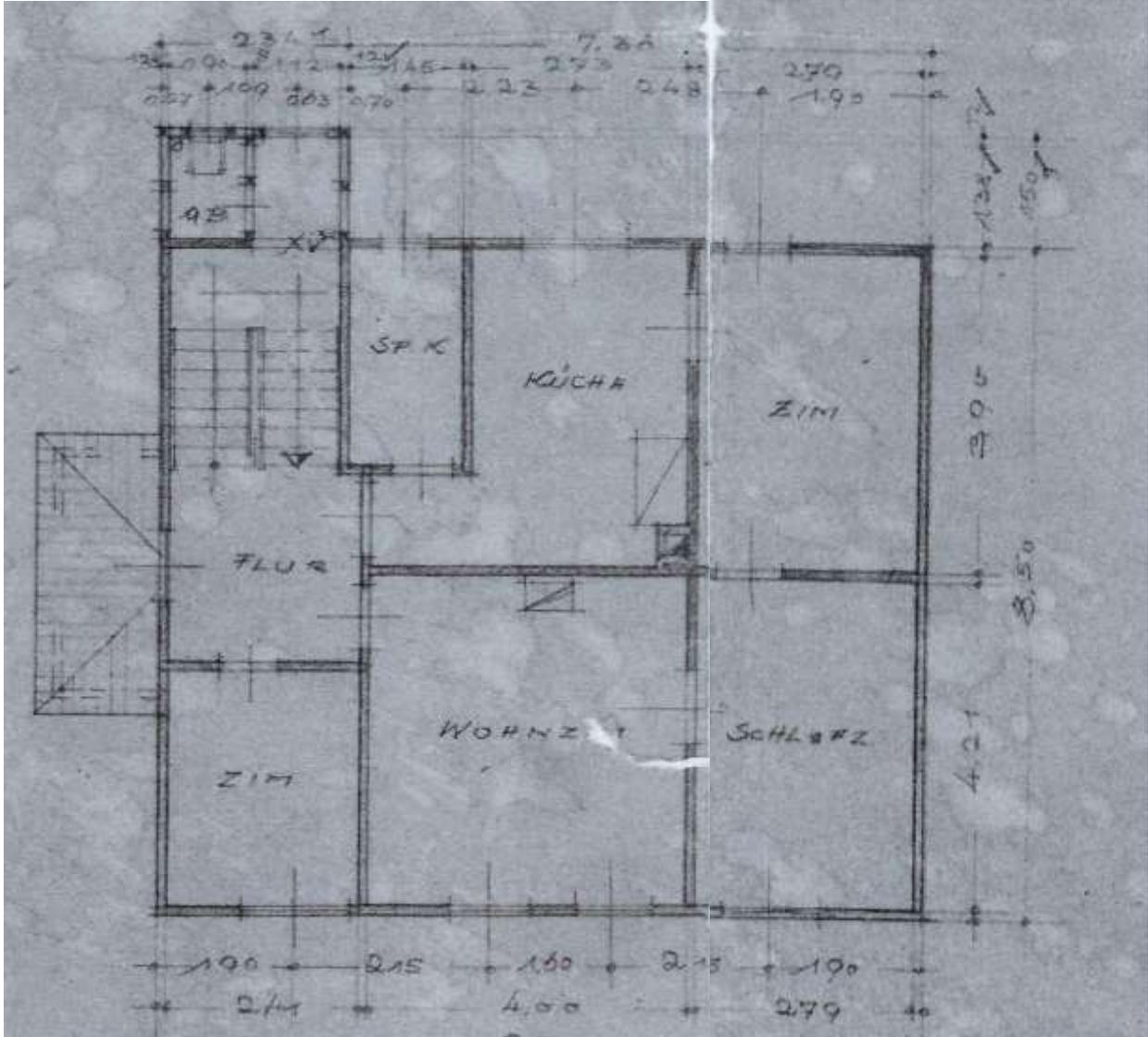
Grundriss Kellergeschoss (nur Wohnhaus)



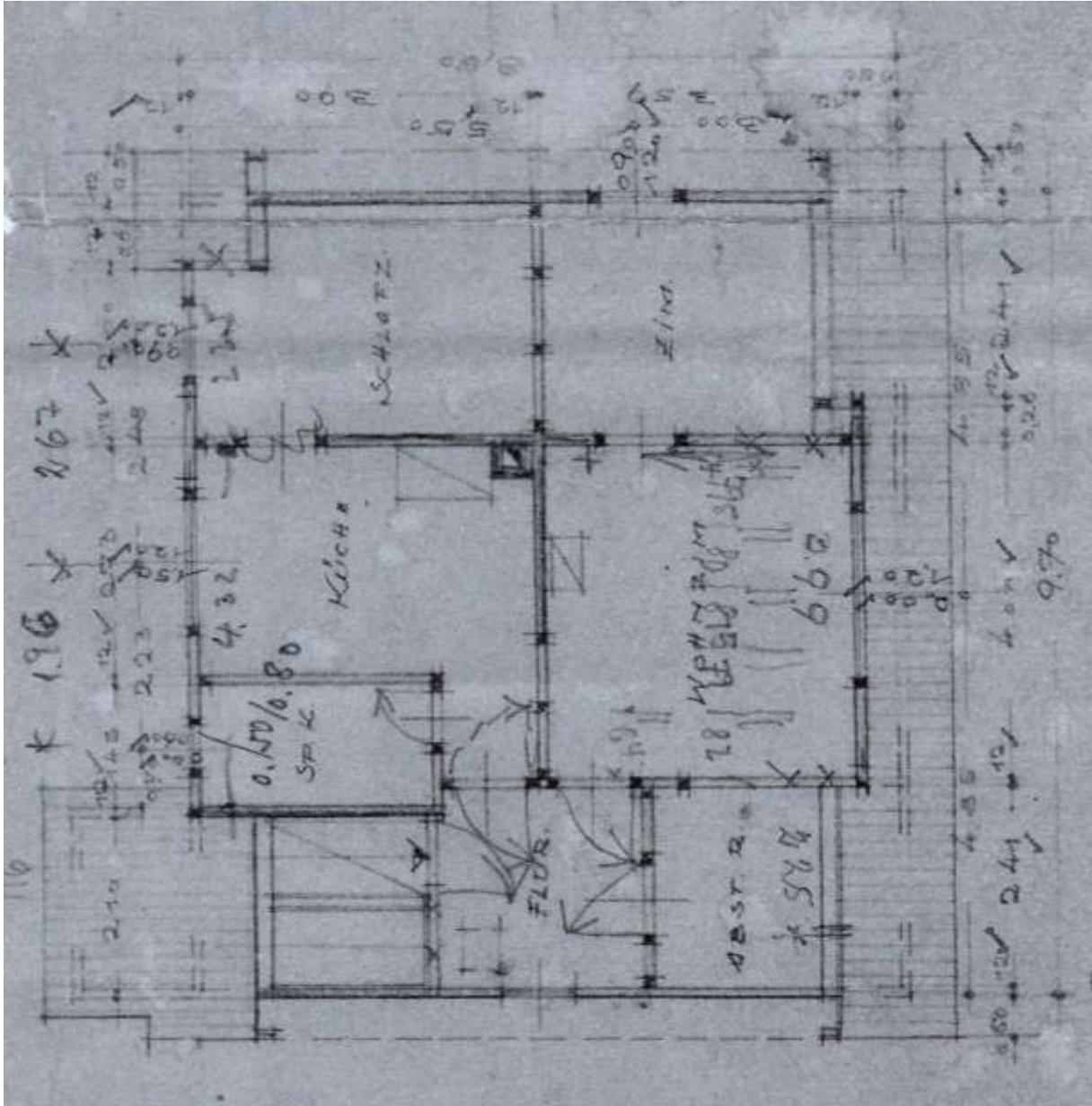
Grundriss Erdgeschoss (nur Wohnhaus – ohne Seitenflügel)



Grundriss Obergeschoss (nur Wohnhaus – ohne Seitenflügel)



Grundriss Dachgeschoss (nur Wohnhaus)



Gebäudeschnitt (nur Wohnhaus – ohne Seitenflügel)

