

Roland Heinke

Von der Industrie-und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

zum Grundstück:

Ehrenberger Straße 13 / Gemarkung Lehnitzsch

Aktenzeichen: K 7/24

Register Nummer: 2025 034 11

Mittelstraße 4
04600 Altenburg

Tel. 03447 / 836266
Fax. 03447 / 836267

INHALTSÜBERSICHT

Beschreibung	Seite
1. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten der Grundstücksbewertung	3
2. Grundlagen der Wertermittlung	4
2.1 Gesetze und Verordnungen	4
2.2 Vorbemerkungen	4
3. Allgemeine Angaben	6
3.1. Auftrag	6
3.2. Protokoll der Ortsbesichtigung	6
3.3. Arbeitsunterlagen	7
4. Aussagen zum Grundstück	8
4.1. Grundstücksbeschreibung	8
4.2. Gebäudebeschreibung	10
4.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.4. Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	12
5. Wertermittlung	13
5.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2. Bodenbewertung	14
5.3. Sachwertermittlung	16
6. Verkehrswert	20
7. Anlagen	Anzahl der Seiten
Anlage 1 Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis	1
Anlage 2 Katasterauszug	1
Anlage 3 Bodenrichtwertinformation	1
Anlage 4 Berechnungen	3
1. Flächenberechnung	
2. Nutzflächenzusammenstellung	
3. Ermittlung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	
4. Ermittlung des Modernisierungsgrades	
5. Ermittlung der Restnutzungsdauer	
Anlage 5 Kartenauszug	1
Anlage 6 Fotos	4

Anmerkung: Das Gutachten besteht aus 21 Seiten und 6 Anlagen.
Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden.

1. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten aus der

I. Verkehrswert

22.000 €

II. Größenangaben zum Grundstück

Grundstücksgröße:

1.551 m²

Nutzflächen

gesamt:

rd. 325 m²

davon Wohnungen

rd. 195 m²

davon Lagerfläche

rd. 130 m²

III. Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

leer stehend

IV. Angaben zum Gutachten

Bewertungsstichtag: 23.04.2025

Tag der Ausfertigung: 26.05.2025

Anzahl der Ausfertigungen:

6

(eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachter)

2. Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Gesetze und Verordnungen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021
ImmoWertVA	Vorschlag zur Anwendung der ImmoWertV
WertR 2006	nur soweit noch gültig
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz

2.2 Vorbemerkungen

Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist es, den zu einem bestimmten Stichtag am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis für die zu bewertende Immobilie darzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Transaktion als gewöhnlicher Geschäftsverkehr abläuft.

Es sind demzufolge mit der Ermittlung des Verkehrswertes die typischen Verkehrsauffassungen der am Immobilienmarkt teilnehmenden Individuen und Institutionen abzubilden, welche für die Bildung von Kaufpreisen signifikant sind.

Nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Ermittlung eines Verkehrswertes grundsätzlich drei normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Darüber hinaus können auch andere Verfahren zur Anwendung gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren geeignet, bei sachgemäßer Anwendung, einen marktkonformen Verkehrswert abzuleiten.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter dem Punkt 5.1. des Gutachtens betrachtet.

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Anwesens, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und trägt empfehlenden Charakter.

Diese Wertermittlung ist kein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Gebäude und Gebäudeteile beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand, soweit der Zugang möglich war. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Wird ein derartiger Sachverständiger mit der Schadens- und Kostenermittlung beauftragt und weichen die innerhalb des vorliegenden Gutachtens pauschal gebildeten Rückstellungen von denen ab, kann das Verkehrswertgutachten aktualisiert werden.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden jedoch berücksichtigt. Die erforderlichen diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt. Dabei werden im Rahmen der Wertermittlung die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurden nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der Bauordnung, vorausgesetzt.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Unberücksichtigt bleiben müssen unsichtbare Mängel, auf die nur der Eigentümer aufmerksam machen kann.

3. Allgemeine Angaben

3.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Altenburg
 Burgstraße 11
 04600 Altenburg

 vertreten durch Rechtspflegerin Frau Kuppe

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes

Veranlassung: Begutachtung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Objektart: Wohngebäude mit Nebengelaß

Tag des Auftrages: 31.03.2025

2.2. Protokoll der Ortsbesichtigung

Ort: Ehrenberger Straße 13
 04600 Altenburg OT Lehnitzsch

Datum: 23.04.2025

Uhrzeit: 10.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Heinke Sachverständiger

Durchführung: Der Eigentümer ist zum Vororttermin nicht erschienen.
 Während des Ortstermins wurde durch den Gutachter das Gebäude
 sowie das Grundstück visuell von außen in Augenschein
 genommen.
 Weiterhin wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung der bestehende
 bauliche Zustand durch Fotos dokumentiert.
 Es erfolgte die Vermessung der bebauten Flächen, soweit es
 möglich war.

3.3 Arbeitsunterlagen

Für die Verkehrswertermittlung des oben bezeichneten Objekts wurden folgende Unterlagen hinzugezogen:

- Grundbuchauszug
- Katasterauszug
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses
- erforderliche Daten der Wertermittlung vom zuständigen und anderen Gutachterausschüssen
- Auskünfte zum öffentlichen Baurecht, zu Baulasten und Denkmalschutz
- Recherchen am Grundstücksmarkt

Grundbuchangaben

Grundbuch: Ehrenberg Blatt: 319 Auszug: 24.03.2025

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke:

Nr.:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m²)
1	Lehnitzsch	3	17	1.551

Grundbuch Abt. I Eigentümer:

4a) Nuncic, Dennis
geb. am 04.08.1984
- zu ½ -

4a) Nuncic, Stephanie
geb. Jakobitz
geb. am 30.05.1990
- zu ½ -

Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen:

4 1 Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft

4. Aussagen zum Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung

Ortslage:

Das Grundstück liegt in Lehnitzsch, Ehrenberger Straße 13, der Gemarkung Ehrenberg.

Lehnitzsch ist eine Ortslage des Ortsteiles Ehrenberg.

Ehrenberg ist der flächengrößte und einwohnerreichste Ortsteil der Stadt Altenburg im thüringischen Landkreis Altenburger Land.

Die frühere Gemeinde Ehrenberg mit ihren neun Ortslagen erstreckt sich etwa 5 km südöstlich der Kreisstadt über beide Seiten des Pleißentales.

Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 4 km.

Die Einwohnerzahl des Ortsteiles liegt bei ca. 70.

Die Verkehrslage des Grundstückes ist als gut einzuschätzen. Eine Bushaltestelle für den Überlandverkehr liegt in der Nähe zum Grundstück.

Versorgungsbereiche für Anwohner sind nicht in der Nähe zu finden.

Die Wohnlage wird als gut eingeschätzt.

Erschließung:

Die direkt am Grundstück anliegende Straße ist ausgebaut mit einer bitumenbeschichteten Fahrbahn ohne angelegte Gehwege. Die Straße hat den Charakter einer Anliegerstraße ohne Durchfahrtsverkehr. Sie wird wenig frequentiert.

Versorgungsleitungen für Strom und Wasser liegen im Straßenbereich. Abwässer werden wahrscheinlich direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Eine Trennung zwischen Regen- und Abwasser ist nicht vorhanden.

Baugrund:

Der Baugrund erscheint als normal tragfähiger gewachsener Boden. Es werden im Gutachten normale Gründungsverhältnisse unterstellt.

Grundwasserschäden sind an der Oberfläche nicht zu beobachten.

Die Straße und das Grundstück liegen höhenmäßig fast gleich. Der bebaute Teil des Grundstücks kann als eben eingestuft werden.

Hinter der Bebauung des Wohnhauses liegt das weitere Grundstück erhöht.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Stallgebäude, welches im Nachbargrundstück weiter verläuft, bebaut. Es wurde begonnen, das Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen.

Zusätzlich steht auf dem Grundstück eine Scheune, die ebenfalls im Nachbargrundstück weiter verläuft.

Das Befahren des Grundstückes ist möglich.

Das Grundstück ist vermessen, teilweise abgemarkt und teilweise eingefriedet.

Das Grundstück ist in einem verwahrlosten Zustand.

Umfeld:

Im näheren Umfeld des Grundstückes befinden sich mehrgeschossige Gebäude in offener Bauweise. Landwirtschaftliche Flächen umschließen die Ortslage.

Besonderheiten:

keine

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck des Grundstückes wird auf Grund des sichtbaren Unterhaltungszustandes als extrem schlecht eingeschätzt.

Demografischer Wandel:

Die Einwohnerzahl der Stadt Altenburg ist stetig abnehmend über die letzten Jahrzehnte. Eine Prognose zum demografischen Wandel gibt an, dass sich die Einwohnerzahl um die 28.000 stabilisieren wird.

Die Altenburger Spielkarten, das Armaturenwerk Altenburg die Südfleisch GmbH (Schlachthof) und das Klinikum Altenburg sind zzt. die größten Arbeitgeber der Umgebung.

4.2 Gebäudebeschreibung

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Art des Objektes:	Wohngebäude als Haushälfte zweigeschossig und Spitzboden
Baujahr:	unbekannt, in den dreißiger Jahren
Grundriss:	keine Aussage möglich
Keller:	nicht unterkellert nach äußerem Anschein

Rohbau

Dachform:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, keine Dachaufbauten, Dachentwässerung mit vorgehängter Zinkrinne und -fallrohren
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände/Fassaden:	Massivmauerwerk, teilweise geputzt und teilweise gestrichen
Innenwände:	wahrscheinlich überwiegend Massivmauerwerk
Decken:	wahrscheinlich Holzbalkendecken
Schall- und Wärmeschutz:	nicht vorhanden

Ausbau

Treppen:	keine Aussage möglich
Türen:	wahrscheinlich Futtertüren
Fenster:	Holzfensterr
Fußböden:	keine Aussage möglich
Wände:	keine Aussage möglich

Haustechnik

Heizung: keine Aussage möglich

Sanitärinstallation: keine Aussage möglich

Warmwasserversorgung: keine Aussage möglich

Elektroanlage: keine Aussage möglich

Besonderheiten: keine Aussage möglich

Balkone / Terrassen: keine

Gesamtausstattung: keine Aussage möglich

baulicher Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: schlecht nach äußerem Anschein

Bauschäden/Baumängel: keine Aussage möglich

Scheunengebäude: gemischte Bauweise, Satteldach mit Schleppdach, Ziegeleindeckung, Holztore

Außenanlagen: verwildert

4.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Recherche zu wertrelevanten Zustandsmerkmalen wurde festgestellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach § 124 Bau GB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 Bau GB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. Bau GB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge auf Grund von Satzungen der Wasser-, Abwasser- und Bodenverbände

4.4 Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten

Das Grundstück wird zzt. nicht genutzt. Es ist in keinem nutzbaren Zustand.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung des Quartiers besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Gebäuden.

Für das Gebäude besteht kein direkter Denkmalschutz lt. Auskunft des Bauamtes.

Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Straßenland ist nicht abzutreten.

Es besteht kein Altlastenverdacht lt. Auskunft des Referats Umwelt des Landratsamtes Altenburger Land.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an den sichtbaren Gebäudeteilen nicht festgestellt werden.

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis existiert lt. Auskunft des Bauamtes nicht.

Es bestehen laut grundbuchlicher Eintragung keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen.

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Scheunengebäude, welche nach umfangreicher Sanierung als Einfamilienhaus eventuell weiter genutzt werden kann.

Recherchen auf dem Immobilienmarkt haben ergeben, dass für das Bewertungsobjekt keine Grundstücke und deren Kaufpreise zur Verfügung stehen, die direkt mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind. Indirekte Vergleichskennziffern i. S. der ImmoWertV stehen für den spezifischen Immobilienmarkt ebenfalls nicht zur Verfügung, so dass festzustellen ist, dass der Verkehrswert nicht anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet werden kann.

Das Sachwertverfahren wird als die zutreffende Wertermittlungsmethode angesehen.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

5.2 Bodenbewertung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nicht genügend stichtagsnahe Vergleichspreise enthalten, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Entwicklungszustand, Nutzung oder Lage hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Arealgröße des Flurstücks 29 beträgt lt. Liegenschaftskataster insgesamt:

1.551 m².

grundstücksbezogene Angaben:

Frontbreite: 50 m
mittlere Tiefe: 22 m

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Der **Bodenrichtwert** des örtlichen Gutachterausschusses liegt zum **01.01.2024** für diese Bodenrichtwertzone mit **15 €/m²** vor.

Richtgrößen:	Entwicklungszustand	=	baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
	Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
	Anzahl der Vollgeschosse	=	II
	Bauweise	=	offen
	Fläche	=	800 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Anpassung an den Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses

abgabefreier BRW (Ausgangspunkt für weitere Anpassung) = 15,00 €/m²

zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	= 1,00

Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Bauweise	offen	offen	x	1,00
Fläche	800	1.551	x	1,05
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	15,00 €/m ²
noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert				15,00 €/m²
Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	15,00 €/m ²
Fläche			x	1.551 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	23.265,00 €
Bodenwert zum Stichtag 23.04.2025:				23.265 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen, weil vom 01.01.2024 bis zum 23.04.2025 für die Lage des Wertermittlungsobjekts keine konjunkturelle Entwicklung nachgewiesen wurde.

Da bei der Bodenwertermittlung vom unbebauten Grundstück ausgegangen wird, erfolgt insbesondere bezüglich der Art und dem Maß (GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung eine Anpassung nur dann, wenn die mögliche und zulässige Nutzung wertrelevant vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Für das Bewertungsgrundstück wird wegen dem geringen Bodenrichtwert keine Anpassung vorgenommen.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen sowie bei Anwendung der NHK 2000 oder der NHK 2010 die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Des Weiteren ist ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der die Anpassung der Herstellungskosten an die örtlichen Verhältnisse ermöglichen soll.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile- § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Baunebenkosten– Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Baupreisindex– Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungs-gemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1.

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (*bis Ende 2024*) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Sachwertfaktor - § 21 (3) ImmoWertV

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

Der Sachwertfaktor ist regional abhängig und wird vom örtlichen Gutachterausschuss bestimmt.

5.3.2 allgemeine Grunddaten

Brutto-Grundfläche - BGF:	340,00 m ²	rd. 340 m ² (siehe Anlage 4)
Basisjahr der NHK		2010
Gebäudeart:		Doppel- und Reihenendhaus
Standardstufe:		1 (siehe Anlage 4)
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Baujahr des Gebäudes:		1935
fiktives Baujahr:		1957
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag: (Apr. 2025)		187,2

5.3.3 Ermittlung der objektbezogenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Gebäudetyp: 2.12 Standardstufe 1 535 €/m² (siehe Anlage 4)

Normalherstellungskosten zum Stichtag:

$$535 \text{ €/m}^2 * 1,872 = 1.001,52 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 1.000 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 1,00

Ermittlung des Sachwertes

Herstellungskosten	(1.000 €/m ² BGF	*	340 m ² BGF)	340.000 € -----
Gebäudenormalherstellungskosten				340.000 €

5.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Gebäudenormalherstellungskosten		340.040 €
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:		
12 Jahre : 80 Jahre = 0,15	* 340.000 €	51.000 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		51.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
0 % von 51.000 €	+	0 €
Zeitwert Scheunengebäude	+	5.070 €
169 m² BGF * 30 €/m² BGF		
Bodenwert	+	23.265 €

vorläufiger Sachwert		79.335 €
objektspezifischer Sachwertfaktor:	1,00	
79.335 € * 1,00 =		79.335 €
Marktanpassung:	keine	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		79.335 €
Sachwert:	rd.	79.000 €

6. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Rundungen innerhalb der Berechnungen zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

Ermittelte Werte:

Sachwert	79.000 €
----------	----------

objektspezifische Besonderheiten:

Abschlag von 50 % wegen nicht möglicher Innenbesichtigung 50 % von 79.000 €	-	39.500 €
Entrümpelungskosten Grundstück	geschätzt	- 18.000 €

		21.500 €

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag, dem 23.04.2025 unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage mit

22.000 €
(i. W. zweiundzwanzigtausend)

ermittelt.

Verkehrswerte 22.000 €

Roland Heinke

Von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Grundstück ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schwer veräußerbar.

Der Verkehrswert entspricht fast dem Bodenwert.

Für Beleihungszwecke ist das Grundstück geeignet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von Herrn Heinke besichtigt.
Das Gutachten wurde unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgestellt:

04600 Altenburg

26.05.2025


Heinke

