



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 07/2024

AZ: K 7/24



Objekt

Wohneigentum bestehend aus:

1. Miteigentumsanteil 313,108 am Grundstück
2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 4
nebst Kellerabteil Nr. 4

Adresse

Eichhornsgasse 37, 96523 Steinach

Flur; Flurstück

Flur 0, Flurstück 475/4

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag

09.04.2024

Erstellungsdatum

22.05.2024

In Sachen

Sparkasse Sonneberg ./. bekannt,
wg. Zwangsversteigerung

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 32 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Eichhornsgasse 37, 96523 Steinach

Der Verkehrswert wurden im Ertragswertverfahren auf Grundlage der

1. ortsüblichen Vergleichsmiete
2. üblichen Bewirtschaftungskosten
3. üblicher Restnutzungsdauer
4. üblichem Liegenschaftszinssatz

ermittelt.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024

22.600,00 €.



Ullrich

Suhl, den 22.05.2024



KURZBERICHT zum Objekt

Grundstücksgröße 476 m²

Eichhornsgasse 37, 96523 Steinach

Objektart:

Eigentumswohnung (5 Zimmer) innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit 4 abgeschlossenen Wohneinheiten



a) Lage:

Grundstück im östlichen Teil der Landstadt Steinach innerhalb eines Gebietes mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung, Südostausrichtung, Innenbereich, Ortskern ca. 1,5 km entfernt
gute Aussicht in südliche u. westliche Richtung

b) baul. Zustand:

Mehrfamilienhaus:

2-geschossig, Baujahr ca. 1924, Fachwerkbauweise,
1990 - 1994 teilweise saniert,
kein Leerstand,

Baulicher Zustand weitestgehend intakt, Modernisierungstau, schlechter energetischer Zustand

Eigentumswohnung

derzeit eigengenutzt, Räumlichkeiten wirken gepflegt, aber modernisierungsbedürftig,

**Modernisierungsbedarf im Sanitärbereich sowie in den Innenräumen (Wand-, Boden- u. Deckenbeläge, Türen)
Reparaturstau an der Dacheindeckung**

Lage: im DG

Wohnfläche: ca. 101,2 m²

Raumaufteilung: Küche, Bad, Diele, 5 Zimmer

c) Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm:

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- | | |
|--|--|
| a) Altlastenverdacht: | auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben |
| b) Kaminkehrer: | Heike Stammberger (Bezirksschornsteinfegerin)
Talstraße 9
96523 Steinach |
| c) Verwalter: | nicht vorhanden |
| d) Mieter oder Pächter: | Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet |
| e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: | keine Wohnpreisbindung |
| f) Gewerbebetrieb: | kein Gewerbebetrieb ansässig |
| g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: | keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden |
| h) Energieausweis bzw. Energiepass: | es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt |



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	7
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
1.3. Teilungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1. Lageinformation.....	8
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	8
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	10
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	13
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	13
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	14
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	14
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....	15
4.1. Gemeinschaftseigentum am Gebäude.....	15
4.1.1. Vorbemerkung.....	15
4.1.2. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand.....	15
4.1.3. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	16
4.1.4. Gebäudeausstattung.....	17
4.1.5. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	17
4.1.6. Beurteilung des baulichen Zustandes.....	18
4.2. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen.....	18
4.3. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 4 im DG.....	19
4.3.1. Beurteilung des Zustandes der Wohneinheit/Schäden.....	20
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	20
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	21
6.1. Grundstücksdaten.....	21
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3. Bodenwertermittlung.....	22
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	22
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	23
6.3.3. Ableitung des Bodenwertes.....	23
6.4. Wertermittlung vorläufiger Ertragswert	24
6.4.1. Berechnung.....	24
6.4.2. Ableitung des jährlichen Rohertrages.....	25
6.4.2.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen.....	25
6.4.2.2. Aufstellung zum Rohertrag für die Wohneinheit Nr. 4.....	26
6.4.3. Bewirtschaftungskosten.....	26
6.4.4. Liegenschaftszinssatz.....	27
6.4.5. Ermittlung Restnutzungsdauer.....	28
6.5. Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
6.6. Ableitung des Ertragswertes.....	31
6.7. Ableitung des Verkehrswertes.....	32
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	33



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche der Wohneinheit)
- Anlage 2 Grundrisse
- Anlage 3 Fotos zu baul. Anlagen
- Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Leitungspläne Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser
- Anlage 7 Auszug IVD-Preisspiegel 2023/24 zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LBF	Leibrentenbarwertfaktor
LG	Landgericht
LVA	Landesversicherungsanstalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	5-Raumwohnung im DG eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus 4 Wohneinheiten
Objektadresse:	Eichhornsgasse 37, 96523 Steinach
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 7/24
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
betreibende Gläubigerin:	Sparkasse Sonneberg , vertreten durch d. Vorstand, Bahnhofstraße 61, 96515 Sonneberg
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	11.03.2024
Wertermittlungstichtag:	09.04.2024
Ende der Recherche:	25.04.2024
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 09.04.2024 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Das Sondereigentum sowie die Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums konnten vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Schuldnerin André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024• Liegenschaftskarte (geoproxy)• Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 3259 vom 15.02.2024• Fotos• Straßenkarte, Stadtplan• Grundstücksmarktbericht 2023 zu Liegenschaftszinssätzen• Auskunft WAZ zum Leitungsverlauf Wasser/Abwasser• TEN-Auskunft zum Leitungsverlauf Strom, Gas• bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Steinach• Baulastenauskunft• Auskunft zur Denkmaleigenschaft• Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung• IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24 zu ortsüblichen Vergleichsmieten• Grundriss



1.2. Grundbuchangaben

Wohnungsgrundbuch von:	Steinach			
Blatt:	3259			
Gemarkung:	Steinach			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	0	475/4	Gebäude- und Freifläche	476
weitere Angaben:	<ul style="list-style-type: none"> • 313,108/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück • Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 nebst Kellerraum 			
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	<u>Zwangsversteigerungsvermerk</u>			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

1.3. Teilungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Teilungserklärung vom 09.12.1999: Vereinbarung über:

(entnommen aus Grundakte)

Aufteilung des Grundstückes in vier Miteigentumsanteile

- 4. Miteigentumsanteil beträgt 313,108/1.000

Aufteilungsplan:

Als Aufteilungsplan wurden die Grundrisspläne verwendet, in denen die Räumlichkeiten des Sondereigentums mit der entsprechenden Wohnungsnummer 4 gekennzeichnet ist.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Am 23.11.1999 wurde die Abgeschlossenheit der Wohnungen Nr. 1 bis 4 durch das Bauaufsichtsamt Sonneberg bescheinigt (Az. WE 0067/99).

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Sonneberg
Landstadt:	Steinach
Einwohner Landkreis:	56.922 (Stand 31.12.2022)
Einwohner Landstadt Steinach:	3.641 (Stand 31.12.2022)

2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:

Das Erscheinungsbild der Landstadt Steinach wird durch ländlich angelegte Strukturen geprägt, die gegenüber den städtischen Strukturen mit leichten Einschränkungen einhergehen. Hiervon betroffen sind insbesondere die Lebensverhältnisse in Bezug auf Versorgungsmöglichkeiten, Verwaltung, Kulturangebote, Bildungseinrichtungen und Wirtschaftsstruktur.

Zunehmende Bedeutung gewinnt die Tourismusbranche, die von der Nähe zu den touristisch interessanten und erschlossenen Höhenlagen des Thüringer Waldes profitiert.



Die insgesamt schwach entwickelte Wirtschaftsstruktur besteht aus Unternehmen aus Metall-, Kunststoff- und Baubranche. Positive Effekte ergeben sich aus der geringen Entfernung zur Kreisstadt Sonneberg, die über solide gewachsene wirtschaftliche Strukturen verfügt.

Die Arbeits- und Lebensverhältnisse der Stadt Steinach sind als befriedigend einzustufen.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Sonneberg setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2022, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 13,90 %
- über 65 Jahre: 29,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2022:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2022)

- unter 18 Jahre: 16,80 %
- über 65 Jahre: 22,10 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass weniger jugendliche Personen im Landkreis Sonneberg leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter abnehmen. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine stagnierende Nachfrage ableiten.

Kaufkraft/Arbeitsmarkt:

Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 22.152,- € je Einwohner lag im Landkreis Sonneberg (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2020 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 23.916,- € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 7,00 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Sonneberg 4,5 % (Stand 2022) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 5,3 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich robust, was vorrangig auf zahlreiche Tagespendler zurückzuführen ist, die im benachbarten Bundesland Bayern arbeiten, da dort hohe Nachfrage nach Arbeitskräften besteht. Zudem nimmt auf dem regionalen Arbeitsmarkt die Nachfrage nach Fachkräften stetig zu.

Am Immobilienmarkt wirkt die Entwicklung des Arbeitsmarktes langfristig positiv und führt zu höheren Preisniveaus, während die schwache Kaufkraft die Nachfrage dämpft.

Verkehrsnetzanbindung:

Autobahnanbindungen:

Auffahrt auf A 73 (ca. 32 km entfernt)

Bundesstraße:

B 281 (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

im Ort vorhanden



- Infrastruktur (öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte):
- Kindertagesstätten:
- 1 x vorhanden
- Schulen:
- 2 x vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten:
- vorhanden
- Medizinische Versorgung:
- Grundversorgung vorhanden
- Freizeiteinrichtungen:
- begrenzt vorhanden

Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die ausreichend entwickelte Infrastruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, der gute Freizeitwert und die niedrige Arbeitslosenquote. Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation, dem ländlich geprägten Wohnumfeld, der schwachen örtlichen Wirtschaftsstruktur sowie aus der schon bestehenden und der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung. Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine stagnierende Entwicklung ableiten, was zur Bewertung der Standortqualität mit „**befriedigend**“ führt.

2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

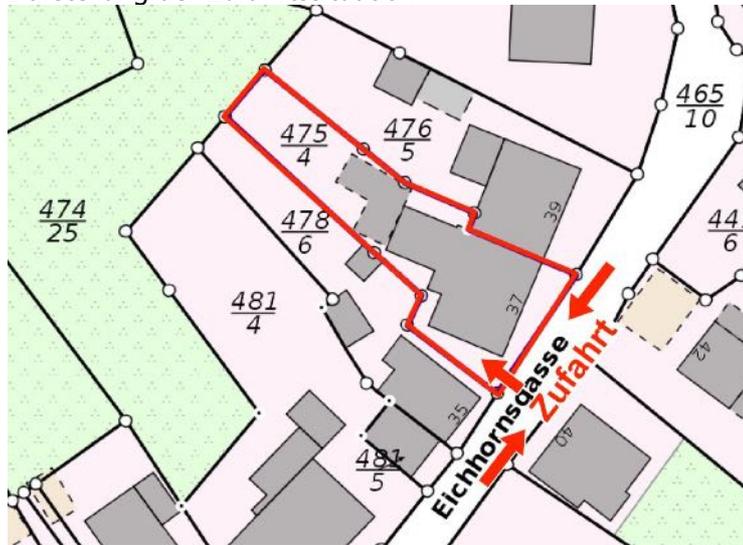
- Objektlage: ortsnaher Hanglage im östlichen Stadtgebiet
- Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit des Grundstückes zu Fuß und per PKW
- Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten:
- Kindertagesstätte:
- Kita ca. 700 m entfernt
- Schulen:
- Grundschule ca. 1,5 km entfernt
 - Gemeinschaftsschule ca. 500 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten:
- Discounter/Bäcker/Fleischer in fußläufiger Entfernung
- Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle: in fußläufiger Entfernung
- Einsehbarkeit: aus allen Richtungen gut einsehbar
- Nachbarschaft: überwiegend wohnbauliche Nutzung
- Aussicht: gute Aussicht
- Fernsicht: Fernsicht da erhöhte Lage
- Ausrichtung: Osten
- Besonnung: noch gute Besonnungslage, geringfügige Verschattung durch benachbarte Gebäude
- Emissionsbelastung: geringe Belastung, da Straße Eichhornsgasse vorwiegend von Anwohnern genutzt wird



Umgebungsbebauung: nördlich: Einfamilienhaus (unmittelbar angrenzend als geschlossene Bebauung)
 östlich: Verkehrsfläche
 südlich: Einfamilienhaus
 westlich: Gartenbereich (Grünfläche)

Zufahrt: Zufahrt auf Grundstück erfolgt über Straße Eichhornsgasse

Darstellung der Zufahrtssituation



Quelle: GDI-Th

Topografie:

- östlicher Grundstücksbereich leicht hängig
- westlicher Grundstücksbereich nahezu eben

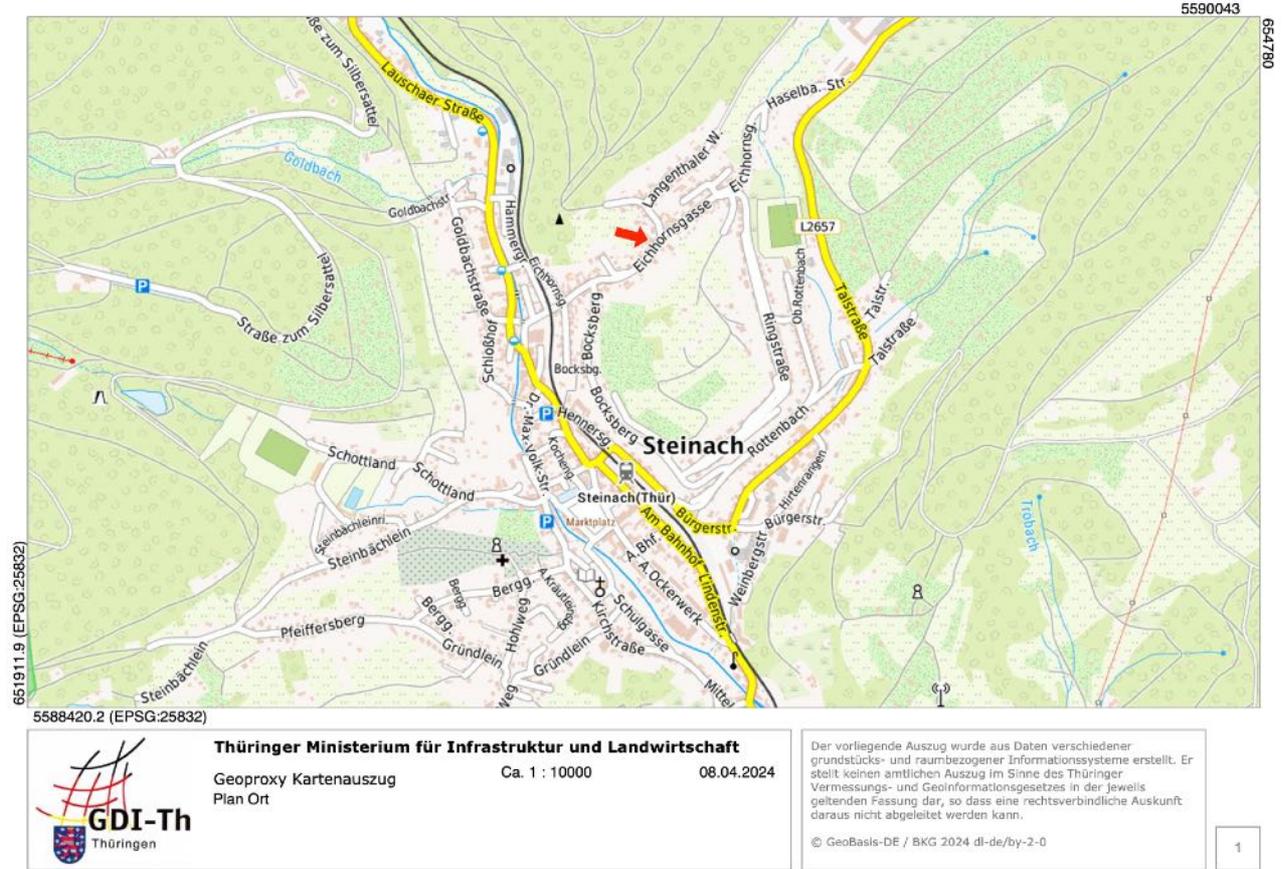
Höhenlage zur Straße: von Straße aus leicht abfallend

Parkmöglichkeit: Stellplatzmöglichkeiten für ca. 3 PKW auf Grundstück

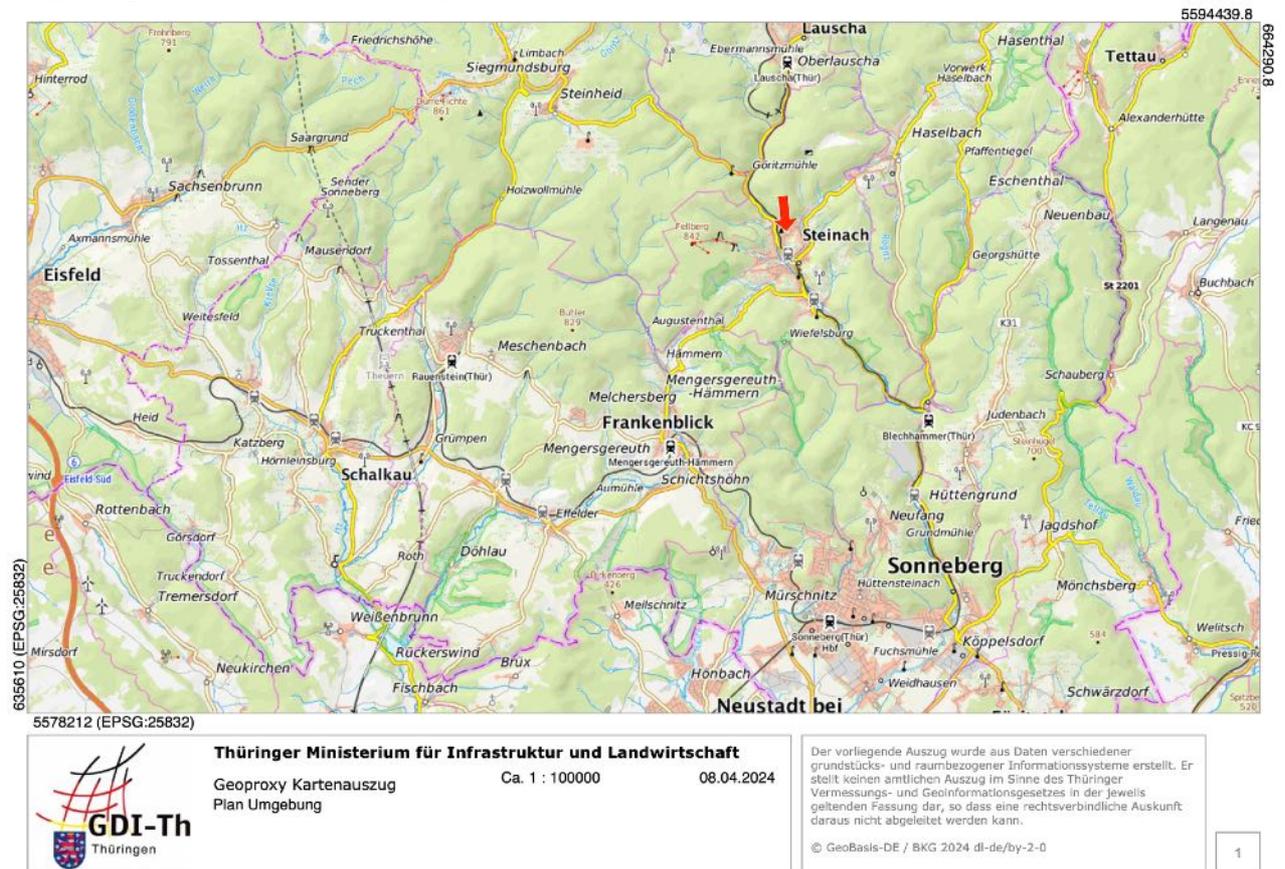
Lagebewertung: **noch gute Mikrolage**



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)





3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit wechselnden Grenzverläufen. In westliche Richtung verjüngt sich das Grundstück. Die Wohnbebauung befindet sich im östlichen Grundstücksbereich. Im westlichen Bereich schließen sich an die Wohnbebauung eingeschossige Lagergebäude in einfacher Bauweise an. Der Umfang der Grünflächen ist im Verhältnis zur Gesamtgröße gering.	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 45 m
	<u>Breite:</u>	ca. 15 m
Größe gesamt:		476 m²
davon bebaut:		ca. 270 m ²
befestigte Freiflächen:		ca. 206 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):		0,57
Nutzung:	zum überwiegenden Teil baulich ausgenutzt	

3.2. Erschließung

Straßenart:	Eichhornsgasse dient als innerörtliche Nebenstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit • Oberbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • kein Gehweg vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Straßenzustand gut
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	Strom, Gas, Trinkwasser
Abwasserentsorgung: (siehe Anlage 6)	<ul style="list-style-type: none"> • Volleinleitung in öffentliches Trennkanalsystem der Straße Eichhornsgasse • vorhandene Kleinkläranlage auf Grundstück wird weiterhin für Teilabwasser genutzt
Internetversorgung:	gem. Telekomauskunft bis zu 250 Mbit/s möglich
Grenzverhältnisse:	nahezu vollständige Grenzbebauung zur Nordseite
Einfriedungen:	Metallzaun
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .



3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte keine Einträge
Belastungen:

sonstige (nicht dingliche) nicht vorhanden
Belastungen:

3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 19.02.2024 existiert für das betreffende Flurstück **keine Eintragung** im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 26.02.2024 mit, dass für das Grundstück **kein Denkmalschutz** besteht, da **kein Eintrag** im Denkmalbuch vorliegt.

Altlasten: Eine Altlastenanfrage wurde nicht durchgeführt. Das Grundstück diene bislang ausschließlich zur wohnbaulichen Nutzung. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Altlastenverdachtetes bestehen nicht. Es wird **Altlastenfreiheit** unterstellt.

3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für die Landstadt Steinach existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (beschlossen 2006), in dem das Grundstück als **Wohnbaufläche W gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO** dargestellt ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im **unbeplanten Innenbereich** regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

sonstige Satzungen: nicht vorhanden

Entwicklungszustand: **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, das nach öffentlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Tatsächliche Nutzung: Das Gebiet hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die tatsächliche Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

3.4.2. Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung um ca. 1924 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1. Gemeinschaftseigentum am Gebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 WEG gelten als gemeinschaftliches Eigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Der Anteil jedes Eigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum drückt sich im jeweiligen Miteigentumsanteil aus. Auf die zu bewertende Wohneinheit Nr. 4 entfällt ein Miteigentumsanteil i.H.v. 313,108/1.000.

4.1.1. Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1.2. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand

Draufsicht



Quelle: Geoproxy

Umfang

Gemeinschaftseigentum:

Gebäudeart:

Nutzung:

- Wohnhaus (außer Sondereigentum)
- Grundstücksanteil i.H.d. Miteigentumsanteiles
- 2 - geschossiges Mehrfamilienwohnhaus unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut, Dachboden
- 4 Wohneinheiten
- **1990 - 1994 teilweise saniert**
- wohnbauliche Nutzung
- kein Leerstand



- Baujahr:**
- ca. 1924 im Ursprung
- durchgeführte Sanierung:**
1990 - 1994
- Einbau von zweifach verglasten ISO-Kunststofffenstern
 - Rollläden mit Handzugband im Dachgeschoss
 - Erneuerung der Fensterbänke
 - Teilerneuerung der Elektroinstallation u. Elektroverteilung
 - Erneuerung der sanitären Anlagen (Bad)
 - Erneuerung der Innenräume (Böden, Wände, Decken)
 - Erneuerung der Heizungsanlage, inkl. Installation
 - Erneuerung der Haustür

4.1.3. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Konstruktionsart:

KG: Massivbauweise, Bruchstein

EG/OG/DG: Fachwerkbauweise, Gefache mit Stroh/Lehmfüllung

Aufteilung der Wohneinheiten:

- EG: 2 Wohneinheiten
- OG: 1 Wohneinheit
- DG: 1 Wohneinheit

Geschossanzahl:

- Kellergeschoss
- EG, OG, und DG als Vollgeschoss
- Dachboden (Zugang ausschließlich über WE Nr. 4 möglich)

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: ca. 26 cm

Innenwände: ca. 14 cm

Innenwände:

überwiegend Fachwerkbauweise mit vereinzelt Trockenbau-Ständerwänden

Dämmung:

Außenwände: ungedämmt

letzte Geschossdecke: ungedämmt

Kellerdecke: ungedämmt

Dach: teilweise gedämmt mit Mineralwolle

Fassadengestaltung:

nahezu vollständig verkleidet mit **asbesthaltigen Platten**

Sockel:

Naturstein

Dach:

Form: 2 rechtwinklig zueinander stehende Satteldächer

Konstruktion: Holzdachstuhl

- Eindeckung:
- bestehende Undichtigkeiten mit Folgeschäden durch eindringendes Wasser in die Wohnräume
 - überwiegend Dachpappeschindeln
 - tlw. Naturschiefer bzw. Asbestplatten

Gauben: zwei Schleppdachgauben

Geschossdeckenaufbau:

KG/EG: Stahlträger, Betondecke

EG/OG/DG: Holzbalkendecken

**Fußbodenaufbau:**

KG/EG:	Betonboden
OG/DG :	Holzdielen als Trägerschicht für Oberbelag

Raumhöhen:

KG:	2,06 m
DG:	2,14 m

4.1.4. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet)

Fenster:

Kunststofffenster, zweifach ISO-Verglasung (undicht zur Südseite)

Fensterbänke:

innen:	<ul style="list-style-type: none"> • MDF-Platte
außen:	<ul style="list-style-type: none"> • Zinkblech, vereinzelt Alu-Fensterbänke

Sonnenschutz:

Rollläden mit Handzugband (tlw. defekt)

Türen:

Hauseingangstüren:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststofftür, anthrazit, mit Glasfüllung (neuwertig)
Wohnungseingangstür:	<ul style="list-style-type: none"> • Holztür mit Glasfüllung (veraltet)

Treppen:

Holztreppe mit Handlauf aus Holz (veraltet)

Wände Treppenhaus:

Reibputz mit Farbanstrich

Bodenbelag Treppenhaus:

Laminat

Zugang Dachboden:

Dachbodenluke mit Klappleiter

4.1.5. Technische Ausstattung, Energetischer Standard**Heizung:****separate Wärmeversorgung**
in jeder einzelnen Wohneinheit durch Gasthermen**Warmwasserversorgung:**

für jede Wohneinheit separat über Gastherme

Elektroinstallation:

teilerneuert

Energetischer Standard:

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude sind bislang lediglich in geringem Umfang Maßnahmen wie der Einbau von zweifach verglasten Fenstern erfolgt. Weitere Maßnahmen wie die Dämmung von Außenwänden, Kellerdecke und letzter Geschossdecke sind zwingend notwendig, um den derzeit **unterdurchschnittlichen energetischen Standard** auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben.



4.1.6. Beurteilung des baulichen Zustandes

Gesamteindruck:

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist **weitestgehend intakt**. Die Sanierungsmaßnahmen im Zeitraum 1990 - 1994 waren auf einzelne Bauteile beschränkt. Eine Kernsanierung erfolgte bislang nicht. Da die Maßnahmen mittlerweile ca. 30 Jahre zurückliegen, sind die Nutzungsdauern der erneuerten Bauteile nahezu aufgebraucht, wodurch sich erneut die Notwendigkeit einer langfristig einzuplanenden größeren Sanierungsmaßnahme ergibt. Weiterhin wurde **Instandhaltungs- und Reparaturstau** an Bauteilen des Gemeinschaftseigentums festgestellt.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen.

festgestellte Schäden:

- Undichtigkeiten an der Dacheindeckung, die bereits zu Folgeschäden in der oberen Wohneinheit geführt hat
- Feuchtigkeit im Wandbereich der Kellerräume, deutlich wahrnehmbar durch Geruch (baujahrestypisch, daher ohne gesonderte Bewertung)

Foto schadhafte Dacheindeckung:



4.2. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind reduziert in Umfang sowie Erhaltungs – und Pflegeaufwand.

Umfang:

2 Stellplatzflächen vor dem Hauseingang

- 1 x gepflastert und 1 x unbefestigt

1 Stellplatzfläche im Hof

- gepflastert

Grünfläche als Wiese

div. Holzschuppen in einfacher Bauweise

- ohne gesonderte Bewertung, da kein werterhöhendes Merkmal



4.3. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 4 im DG

Gemäß § 1 Abs. 2 WoEigG wird als Sondereigentum das Eigentum an einer Wohnung oder mehreren Wohnungen bezeichnet. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung zählenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers verändert wird.

Art des Objektes:	5 – Raumwohnung
Räume:	Flur, Küche, Bad, 5 Zimmer, Kellerabteil
Wohnfläche: (siehe Anlage 1)	Gesamt: <u>101,2 m²</u>
	Flur: 8,2 m ²
	Bad: 3,9 m ²
	Küche: 13,4 m ²
	Zimmer 1 (Kind): 15,3 m ²
	Zimmer 2 (Wohnen): 15,4 m ²
	Zimmer 3 (Essen): 17,1 m ²
	Zimmer 4 (Abstellen): 8,2 m ²
	Zimmer 5 (Schlafen): 19,7 m ²
aktuelle Wohnungsnutzung:	selbstgenutzt durch Schuldnerin
Bezeichnung:	Wohnung Nr. 4
Lage:	DG, auf gesamter Geschossebene
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> • guter Zuschnitt, da mittig angelegter Flur • zwei gefangene Räume vorhanden
Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> • nahezu jedes Zimmer (ausgenommen Zimmer 3) verfügt über Außenfenster
Belüftung:	über Fenster
Wandgestaltung:	Raufasertapete
Deckengestaltung:	Mix aus Paneele und Styropordeckenplatten (schadhaft und veraltet)
Deckenhöhe:	2,14 m
Sanitärstandard Bad:	
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Waschtisch, WC, 1 Badewanne (allgemein veraltet)
Fliesenstandard:	<ul style="list-style-type: none"> • einfache, kleinformatige Fliesen (Standard 90er Jahre)
Bodenbelag:	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesen
Bodenbeläge:	Mix aus Laminat, Teppichbelag (unebene Böden)
Türen:	Röhrenspantüren mit Holzdekor (Durchgangshöhe 1,74 m)
Heizung:	Etagenheizungsanlage bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> • Gastherme (erneuert 2021) • Wandheizkörper
Kellerabteil Nr. 4:	<ul style="list-style-type: none"> • Deckenhöhe 2,06 m • Nutzfläche 8,3 m² • Lagerung ausschließlich von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen möglich • mäßiger Zustand des Kellerraumes



4.3.1. Beurteilung des Zustandes der Wohneinheit/Schäden

Die Wohneinheit vermittelte zum Ortstermin einen **grundsätzlich intakten Eindruck mit leichtem Modernisierungstau**. Sanitäre Anlagen sowie der Standard der Innenräume (Wandoberflächen, Deckenverkleidung, etc.) wirken veraltet und sollten erneuert werden. Darüber hinaus ist die Wohnung stellenweise von eindringender Feuchtigkeit aufgrund mangelhafter Dacheindeckung betroffen.

Schäden:

Feuchtigkeitseintritt Südfenster:



schadhafte Decke:



5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

In dem als Mehrfamilienhaus gestalteten Objekt sind 4 Wohneinheiten hergestellt. Zukünftig erscheint die Fortführung der bisherigen Nutzung am sinnvollsten und wahrscheinlichsten. Alternative Nutzungen zeichnen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ab.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die Standortqualität wurde als „befriedigend“ bewertet. Insbesondere die schwache Einkommensstruktur, die mäßige Verkehrsanbindung und die Überalterung dämpfen Nachfrage trotz ausreichend entwickelter Infrastruktur. Die kleinräumige Lage des Objektes in fußläufiger Nähe zum Ortskern ist „**noch gut**“.

Die Objekteigenschaften sind insgesamt als **mäßig** zu bewerten, weil sich die bauliche Anlage in überalterten baulichen Zustand befindet. Hauptaugenmerk sollte auf die Herstellung der Dichtigkeit der Dacheindeckung gelegt werden. Zudem erfordert der energetische Zustand Verbesserungsbedarf. Am Sondereigentum ist auf längere Sicht die generelle Modernisierungsmaßnahme einzukalkulieren, weil die veraltete Ausstattung nicht dem aktuellen Standard entspricht.

Die Marktgängigkeit der Wohneinheit wird als **mäßig** eingeschätzt, da in der ländlichen Peripherie selten Wohneigentum gebildet wird. Dennoch ist neben der Eigennutzung ebenfalls die Vermietung der Wohneinheit in zu marktüblichen Mietpreisen Erwägung zu ziehen. Die Wohnung verfügt über einen zeitgemäßen Zuschnitt und eignet sich vor allem für Familien. Ertragsmindernd wirken der fehlende Balkon, der fehlende Aufzug und das geringe Freiflächenangebot



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG und den dazugehörigen Miteigentumsanteil am Grundstück in 96523 Steinach, Eichhornsgasse 37 zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Steinach	3359 (Wohnungsgrundbuch)	Steinach	0	475/4	476 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Wohn- und Geschäftshäuser werden am Markt üblicherweise auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Das Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Bewertungsfall die sinnvollste und marktgerechteste Methode zur Verkehrswertermittlung des Wohneigentums, da es sich primär zur Erzielung von Mieterträgen eignet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard. Im vorliegenden Bewertungsfall hat die Recherche ergeben, dass die Anzahl der Transaktionen für ähnliche Objekte im Raum Südthüringen zu gering ist, um daraus Rückschlüsse auf Preisbildung und Preisniveau zu ziehen. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren verworfen.

Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Der Ansatz der zutreffenden Herstellungskosten ist für die Ermittlung des Sachwertes von entscheidender Bedeutung. Hierbei besteht die Besonderheit, dass zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem Sachwert des Gemeinschaftseigentums differenziert werden müsste. In der Praxis liefert die Aufteilung in zwei Sachwerte ungenaue Ergebnisse, weshalb die Bewertung auf Basis des Substanzwertes im vorliegenden Fall nicht sachgerecht wäre und deshalb verworfen wird.



6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 404013 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **26,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 09.04.2024 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2022
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: gemischte Baufläche
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 30 m

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungstichtag: 09.04.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Wohnen
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen und erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 45 m

6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 26,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 26,00 €/m²)

<u>Stichtag</u>	/
• Unterschiedliche Stichtage, jedoch sind seit 01.01.2024 keine Anpassungen erfolgt u. auch nicht notwendig gewesen	
<u>Entwicklungszustand: baureifes Land</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Nutzungsart</u>	/
• Übereinstimmung, da wohnbauliche Nutzung in Mischgebieten üblich und zulässig ist (§ 6 Abs. 1 BauNVO)	
<u>beitragsrechtlicher Zustand</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Bauweise</u>	/
• Übereinstimmung	
<u>Grundstückstiefe</u>	/
• Grundstück unterscheidet sich durch Übertiefe, die nicht gesondert berücksichtigt wird, weil sich das Grundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich stark verjüngt, wodurch lediglich eine Teilfläche geringer Größe zur Übertiefe beiträgt, die zu vernachlässigen ist	

Summe aller Korrekturbeträge **0,00 €/m²**

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Zusammenfassend lassen sich keine Gründe für eine Anpassung des Bodenrichtwertes ableiten. Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 26,00 €/m² ist für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird in voller Höhe übernommen.

6.3.3. Ableitung des Bodenwertes

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert gesamt	476 m ²	x	26,00 €/m ²	12.376,00 €
Bodenwert bezogen auf Miteigentumsanteil der <u>Wohnung Nr. 4 im DG</u>	313,108/1.000	x	12.376,00 €	<u>3.875,00 €</u>

Der für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 für den Miteigentumsanteil **3.875,00 €.**



6.4. Wertermittlung vorläufiger Ertragswert

6.4.1. Berechnung

Angewendet wird das in § 28 ImmoWertV dargestellte allgemeine zweigleisige Ertragswertverfahren, bei dem sich der Ertragswert formelmäßig aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um das Standardverfahren, das auf der Formel

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW} \quad \text{basiert.}$$

Rohertrag: (nachhaltig erziehbare Nettokaltmiete)		4.848,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	1.837,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	3.011,00 €
Reinertragsanteil des Bodens:		
5,0 % von 3.875,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	194,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	2.817,00 €
Barwertfaktor:		
gem. § 20 ImmoWertV Anlage 1 bei Liegenschaftszinssatz von 5,0 % und Restnutzungsdauer von 18 Jahren	x	11,69
Gebäudeertragswert:	=	32.931,00 €
Bodenwert:	+	3.875,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	=	36.806,00 €

Rohertragsfaktor = **7,6** (vorläufiger Ertragswert/Rohertrag)

Die Wertansätze Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.4.2. bis 6.4.5. näher erläutert.

6.4.2. Ableitung des jährlichen Rohertrages

6.4.2.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden. Ein Mietvertrag liegt nicht vor, weil sich das zu bewertende Wohneigentum in Eigennutzung befindet.

Die Prüfung der vertraglich vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit kann alternativ durch Auswertung von Mietspiegeln, Marktberichten oder durch eigenständige Analyse des regionalen Immobilienmarktes erfolgen. Im vorliegenden Fall wird auf den Preisspiegel Thüringen 2023/2024 des Immobilienverband Deutschland IVD zurückgegriffen, der in seiner Marktanalyse die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen, basierend auf den Vermarktungsfällen der letzten Monate, ausweist.

Auswertung IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024 für Wohnungen

Die Preisangaben des IVD-Preisspiegels resultieren aus dem Erhebungszeitraum des 4. Quartals 2023. Hierbei fließen Daten aus insgesamt ca. 40 Städten des Bundeslandes Thüringen mit ein. Übermittelt werden die Daten von Marktberichterstellern des IVD-Mitte sowie Vertretern der Immobilienbranche. Die Preisangaben sind als marktübliche Schwerpunktpreise zu verstehen und beziehen sich nicht zwingend auf das rechnerische Mittel einer Preisspanne. Angegebene Mietpreise stellen keine Bestandsmieten dar, sondern verstehen sich als aktuell erzielbare Nettokaltmieten.

Für die Stadt Steinach weist der IVD-Preisspiegel Thüringen keine Wohnungsmieten aus. Alternativ wird auf die angegebenen Wohnungsmieten der Stadt Sonneberg ausgewichen, die anschließend an die abweichenden Rahmenbedingungen der Stadt Steinach angepasst werden.

Wohnwert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	4,50 €/m ²	5,00 €/m ²	5,80 €/m ²	/

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Bestandsobjekt Neubau bzw. Komplettsanierung
- Wohnungsgröße 70 m², 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Nutzungswerte werden maßgeblich durch Lage- und Qualitätskriterien beeinflusst, die nachfolgend näher definiert sind:

Kriterien für einfachen Wohnwert:	z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.
Kriterien für mittleren Wohnwert:	z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt gebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.
Kriterien für guten Wohnwert:	z.B. Modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.
Kriterien für Spitzenwert:	Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden

Auswahl des Standards:

Die Wohnung erfüllt grundsätzlich die Kriterien des mittleren Wohnwertes, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **5,00 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung dient.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergibt sich für die Wohneinheit folgende marktübliche Nettokaltmiete:

Merkmale	Abschlag einzel	Zuschlag einzel	Anpas- sung Gesamt	vorläufige Nettokaltmiete gem. Preisspiegel	Nettokaltmiete nach Anpassung
Lage in ländlicher Peripherie	10 %		20,00%	5,00 €/m ²	<u>4,00 €/m²</u>
geringe Anzahl an Nutzungseinheiten im Objekt		5 %			
veralteter Standard (mit niedrigen Tür- u. Deckenhöhen)	10 %				
Wohnfläche > 70 m ²	5 %				

Nach Auswertung des IVD-Preisspiegels 2023/24 und gesonderter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes ergibt sich für die Wohneinheit eine marktübliche Nettokaltmiete in Höhe von **4,00 €/m²**, die für die weitere Wertermittlung angenommen wird.

6.4.2.2. Aufstellung zum Rohertrag für die Wohneinheit Nr. 4

	Wohnfläche in m ²	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohneinheit Nr. 4	101,0	4,00	404,00	4.848,00

6.4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Ertragswertberechnung geht vom Reinertrag aus, der sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ergibt. Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen anzusehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Maßgeblich sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die auf Grundlage von Anlage 3 der ImmoWertV ermittelt werden. Darin werden für die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten konkrete Vorgaben gegeben. Abweichungen zwischen den so ermittelten und den tatsächlichen Kosten werden als nicht marktüblich angesehen und sind als objektspezifische Besonderheit anzusehen, die gesondert berücksichtigt werden muss.

Zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen keine Daten vor. Es wird unterstellt, dass die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudestandards nicht wesentlich von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Berechnungsgrundlage gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, in der die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgliedert sind.

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Mietflächen, die bei möglicher Vermietung zugrunde gelegt werden.



Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2024

		Ergebnis
Verwaltungskosten	351,00 € je Wohnung	351,00
Instandhaltungskosten	13,75 €/m² auf 101,0 m² Wohnfläche	1.389,00
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag (4.848,00 €)	97,00
		1.837,00

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 38 %

6.4.4. Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Sonneberg weist keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen aus, weil die Anzahl der Kauffälle für diese Objektart zu gering ist, um belastbare Aussagen treffen zu können. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Modell des Wohneigentums regional um einen Nischenmarkt mit einer niedrigen Anzahl von Angeboten bei gleichzeitig mäßiger Nachfrage.

Alternativ wird auf die im Marktbericht 2022 ausgewiesene Objektart der Mehrfamilienhäuser ausgewichen, bei denen der Käufer ebenfalls vermietbare Wohneinheiten erwirbt und zusätzlich das Alleineigentum an Grundstück und Gebäude innehat. Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sind in der Regel etwas höher als für Wohneigentum, da der Eigentümer größere Kostenrisiken für Instandhaltung und Mietausfall zu tragen hat. Dennoch dienen die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze als Ausgangsbasis, für die nachträglich eine Anpassung vorgenommen wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Sonneberg weist in seinem Marktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in der Bandbreite von **2,8 % bis 6,9 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil). Der Median ist mit 4,4 % und der Mittelwert mit **4,5 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 42 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

grundstücksbezogene Merkmale

1. ländliche Lage mit schwacher Nachfrage
2. Bodenrichtwert < 50,00 €/m²
3. kurze Restnutzungsdauer
4. marktübliche Miete mit niedrigem Ausfallrisiko
5. zunehmender Modernisierungsdruck
6. Bewertung einer einzelnen WE ohne „Klumpenrisiko“

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

+/- 0,0 % (bereits im Mietansatz berücksichtigt)
+ 0,5 %
+ 0,5 %
- 0,5 %
+ 0,5 %
- 0,5 %
+ 0,5 %

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt eine Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 4,5 % um + 0,5 % auf **5,0 %**.



6.4.5. Ermittlung Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab.

Für Wohnhäuser mit Mischnutzung weist die Anlage 1 der ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus. Der empfohlene Orientierungswert von 80 Jahren wird als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen.

Das Gebäude wurde ca. 1924 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung steht, da die Gesamtnutzungsdauer überschritten ist.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum 1990 – 1994 resultiert ein fiktiv jüngeres Baujahr, ab dem die Gesamtnutzungsdauer erneut „beginnt“. In der Folge verlängert sich somit auch die Restnutzungsdauer und wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der Anlage 3 der ImmoWertV durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks.

Modernisierungselemente	max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung	Alter	Gesamtnutzungsdauer	ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung
Dacherneuerung	4	nicht erfolgt	50 Jahre	/
Fenster und Türen	2	ca. 30 Jahre	60 Jahre	1,0 = 2 x (1-30/60)
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	2	ca. 30 Jahre teilerneuert zu 50 %	50 Jahre	0,4 = 2 x (1-30/50) x 1/2
Heizungsanlage	2	ca. 30 Jahre Heiztherme vor 3 Jahren erneuert	40 Jahre	0,6 = 2 x (1-30/40) x 1,2
Wärmedämmung Außenwände	4	nicht vorhanden	40 Jahre	/
Sanitäranlagen	2	ca. 30 Jahre	30 Jahre	/
Innenausbau	2	ca. 30 Jahre	/	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	erfolgt	/	/
	20			3,0

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die ermittelte Punktzahl von **ca. 3 Punkten** in folgender Formel angewendet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c werden aus Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV entnommen:

$$RND = 0,9033 \times \frac{80^2}{80} - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80$$

$$RND = \mathbf{18,2 \text{ Jahre}}$$

Für das **Mehrfamilienhaus** wird nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 3,0 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **18** Jahren abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 27 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1962 (2024 + 18 Jahre – 80 Jahre).



6.5. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Ertragswertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

1. Beseitigung der Schäden/Mängel

Die nachstehend aufgeführten Reparaturmaßnahmen sind notwendig, um die Entstehung weiterer Schäden an anderen Bauteilen einzudämmen. Einzelangebote von Fachfirmen zur Durchführung der Maßnahme wurden nicht eingeholt. Die Kostenansätze verstehen sich als pauschale Wertgrößen aus Sicht des Marktes und spiegeln nicht die tatsächlichen Kosten wieder. Die aufgeführten Maßnahmen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der tatsächliche Reparaturaufwand nach Bauteilöffnung umfangreicher ausfällt bzw. weitere Bauteile aus anderen Gewerken erneuert werden müssen.

1. Gemeinschaftseigentum

1. <u>Reparatur der Dacheindeckung (Ausbesserung):</u>	=	<u>4.000,00 €</u>
2. <u>Öffnung der Zwischendecke DG/Dachboden und Erneuerung der (vermutlich feuchten) Füllung:</u>	=	<u>2.000,00 €</u>
<u>Kostenansatz</u>	=	<u>6.000,00 €</u>
<u>Aufteilung der Kosten gem. Miteigentumsanteil i.H.v. 313,108/1000</u>	≈	<u>1.900,00 €</u>

2. Teileigentum Wohnung Nr. 4

1. <u>Reparatur der schadhafte Zimmerdecken/Wandbereiche nach Wasserschaden:</u>	=	<u>3.000,00 €</u>
2. <u>Reparatur der undichten Fenster zur Südseite:</u>	=	<u>1.000,00 €</u>
3. <u>Ausbesserung der unebenen Fußböden:</u>	=	<u>2.000,00 €</u>
4. <u>Einbau einer Wohnungseingangstür gem. DIN SPEC 18105:</u>	=	<u>800,00 €</u>
<u>Kostenansatz</u>	=	<u>6.800,00 €</u>



2. Würdigung des energetischen Zustandes

Seit Ende 2021 haben die Kosten für Energie drastisch zugenommen und stellen nunmehr bei der Gebäudebewirtschaftung eine nicht zu vernachlässigende Größe dar. Maßgeblichen Beitrag zum Energieverbrauch leistet der energetische Standard eines Gebäudes. Verfügt das Gebäude über einen niedrigen Standard, nimmt der Markt hierfür mittlerweile deutliche Abschläge vor.

In der Gebäudebeschreibung wurde dargelegt, dass teilweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes stattgefunden haben. In nachfolgender Übersicht werden die möglichen Maßnahmen den tatsächlich erfolgten Maßnahmen gegenübergestellt und durch Punkte gewürdigt, um die Höhe des angemessenen Abschlages zu ermitteln.

Maßnahme	Würdigung	Punkte
1. <u>Dämmung Kellerdecke:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
2. <u>Dämmung Außenwände:</u>	nicht erfolgt	0 von 4
3. <u>Dämmung Dach/letzte Geschossdecke:</u>	unzureichend erfolgt	1 von 2
4. <u>Einbau wärmeschutzverglaster Fenster:</u>	ISO-Fenster aus ca. 1992 nicht ausreichend	1 von 2
5. <u>Erneuerung Heizungsanlage:</u>	2021 neue Brennwertheizung verbaut, Betrieb ausschließlich durch fossile Brennstoffe möglich	1 von 2

Punkte

3 von 12
= 25 %

Sofern bislang keine der genannten Maßnahmen erfolgt ist, sind am Markt Abschläge von bis zu 20 % des vorläufigen Ertragswertes möglich. Am Wertermittlungsobjekt sind im geringen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, die jedoch nicht ausreichen. Potentielle Käufer würden dementsprechend einen Abschlag i.H.v. 15,0 % (25% von 20 %) auf Basis des vorläufigen Ertragswertes einkalkulieren.

Energetischer Sanierungsabschlag	=	vorl. Ertragswert	x	15,0 %
	=	36.806,00 €	x	15,0 %
	=	<u>5.521,00 €</u>		

Kostenansatz

5.521,00 €



6.6. Ableitung des Ertragswertes

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens i.S.d. §§ 27 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Ertragswert.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Ertragswert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Vorläufiger Ertragswert:	=	36.806,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Beseitigung Bauschäden Gemeinschaftseigentum	-	1.900,00 €
- Beseitigung Bauschäden Wohneigentum	-	6.800,00 €
- Abschlag für energetischen Zustand	-	5.521,00 €
Ertragswert:	=	22.585,00 €
	≈	<u>22.600,00 €</u>



6.7. Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 6 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert des Wohneigentums leitet sich aus dem Ertragswert ab, der 22.600,00 € beträgt.

Der **Verkehrswert** für das Wohneigentum, bestehend aus:

1. Sondereigentum an Wohnung Nr. 4 und
2. Miteigentumsanteil am Grundstück zu 313,108/1.000

in 96523 Steinach, Eichhornsgasse 37
Gemarkung Steinach, Flurstück 475/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

22.600,00 €

in Worten: zweiundzwanzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 durchgeführt. Da die erhobenen Daten des Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen aus dem Zeitraum vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 stammen, wurde modellkonform die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 angewendet. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 22.05.2024



7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche der Wohneinheit)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Leitungspläne Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser
Anlage 7	Auszug IVD-Preisspiegel 2023/24 zur ortsüblichen Vergleichsmiete



Anlage 1 Flächenberechnung

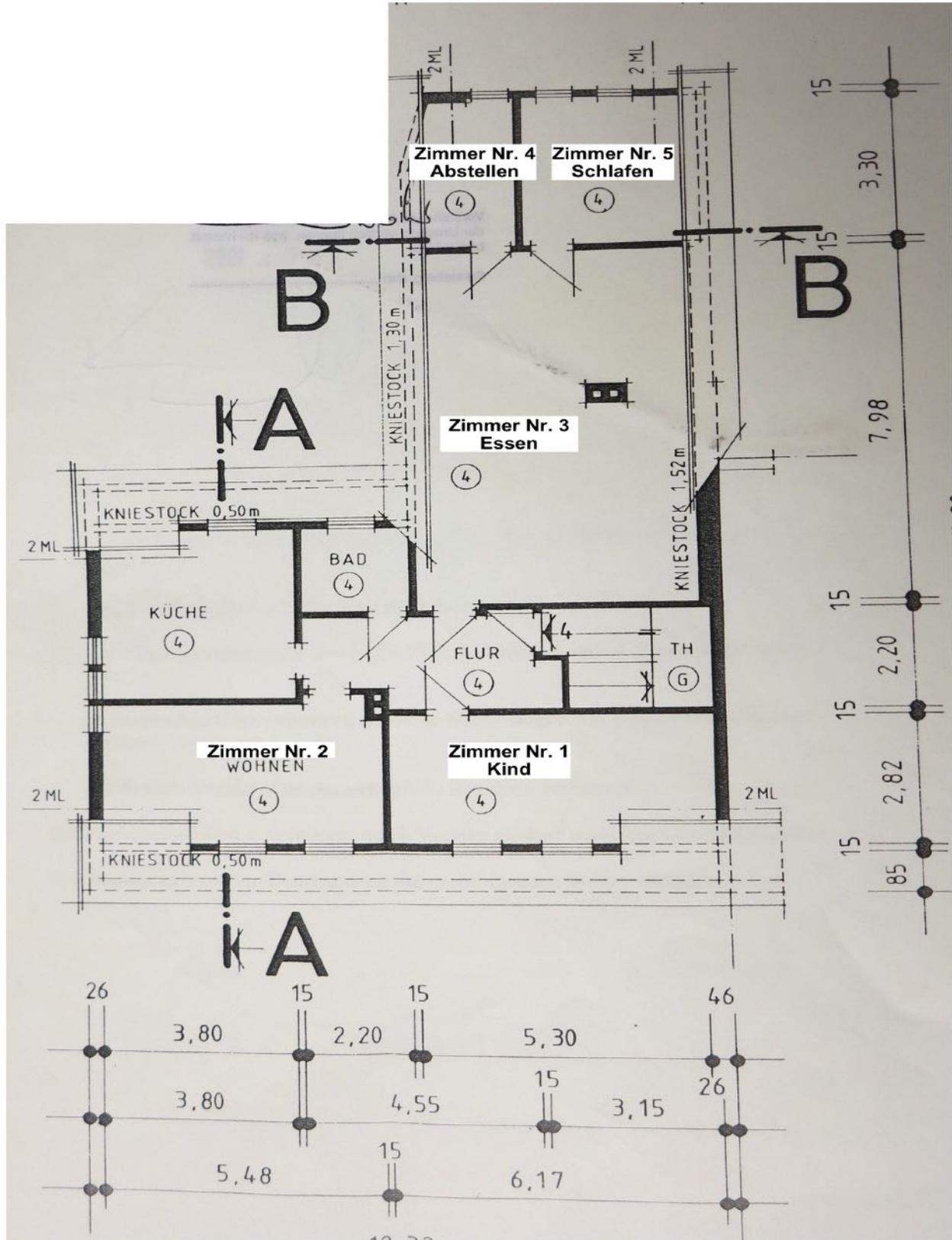
Wohnfläche
(eigenhändig mit Lasermessgerät vermessen)

	Raum		Wohnfläche gemäß DIN 277 in m²
Wohnung Nr. 4	DG	Flur	8,2
	DG	Küche	13,4
	DG	Bad	3,9
	DG	Zimmer 1 (Kind)	15,3
	DG	Zimmer 2 (Wohnen)	15,4
	DG	Zimmer 3 (Essen)	17,1
	DG	Zimmer 4 (Abstellen)	8,2
	DG	Zimmer 5 (Schlafen)	19,7
			101,2
Gesamt			rd. 101,0 m²

Anlage 2 – Grundrisse

(tatsächliche Grundrisse können von Zeichnungen abweichen)

Grundriss Wohnung Nr. 4 im DG



Anlage 3 – Fotos



Südansicht



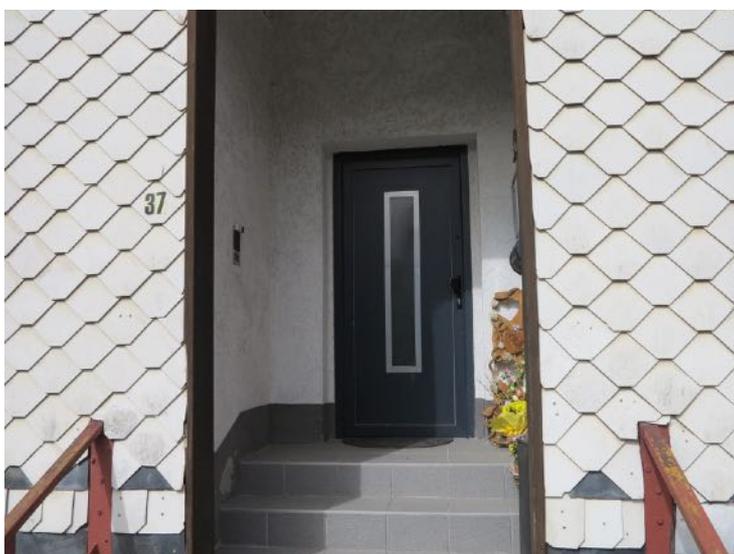
Westansicht



Hof/Garten



Kellereingang Hofseite



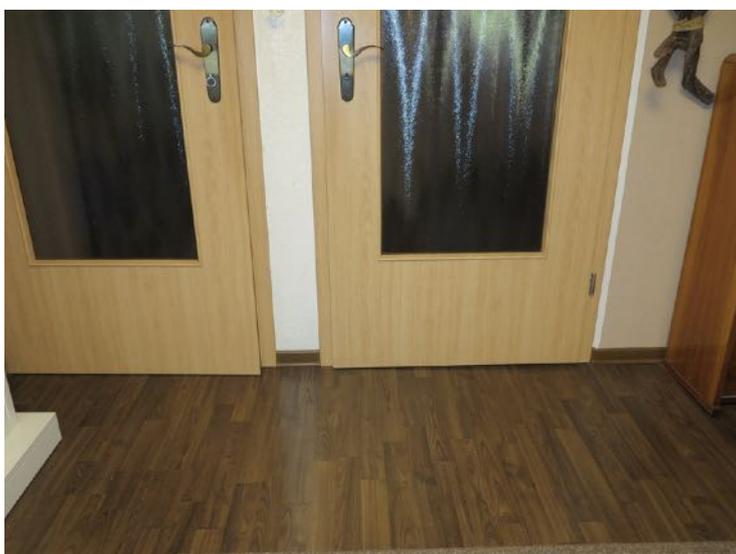
Hauseingang



WE Nr. 4 Flur



WE Nr. 4 Bad



WE Nr. 4 Esszimmer



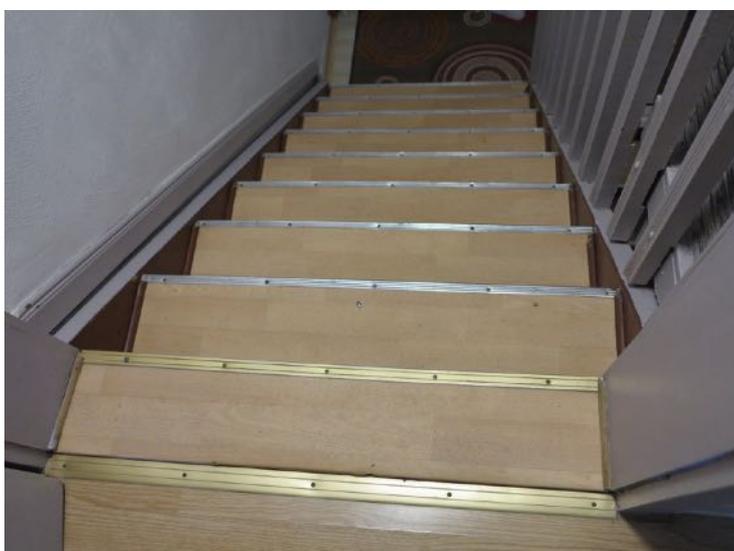
WE Nr. 4 Schlafen



WE Nr. 4 Wohnen



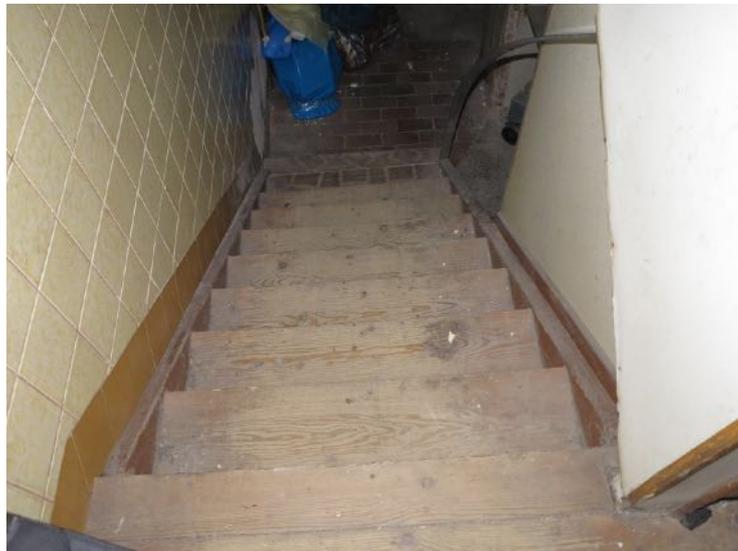
WE Nr. 4 Küche



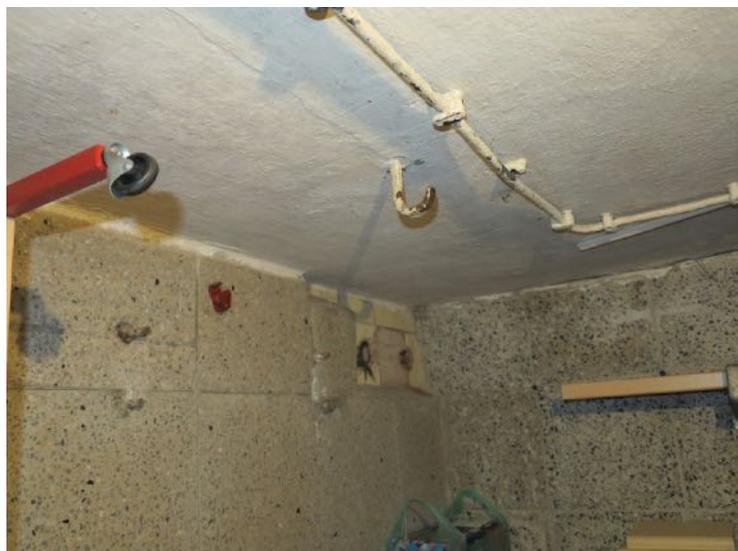
Treppe in DG



Etagenheiztherme



Treppe in Keller



Kellerraum Nr. 4