

Gutachten zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

Wohnhaus

Am Kalkwerk 2 a

04603 Nobitz



Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	K 9/24, Amtsgericht Altenburg
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	27.08.2024
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 67/7, Flur 1, Gemarkung Lehndorf
Grundstücksgröße	640 m ²
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Verkehrswert	29.000 €

Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz

Seitenansicht Westseite



Seitenansicht Ostseite



Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz

Blick in den Hof mit Nebengebäuden



Garage und Nebengebäude



Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz

einfacher Holzschuppen im Garten



Blick in den verwilderten Garten



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz*

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Vorbemerkungen zum Gutachten.....	5
2.1. Bewertungsgrundlage.....	5
2.2. Zweck der Wertermittlung	5
2.3. Informationen zur Verwendung des Gutachtens.....	5
2.4. Bewertungsmethoden.....	6
3. Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	7
3.1. Das zu bewertende Objekt	7
3.2. Nutzungsmöglichkeiten.....	7
3.3. Ortsbesichtigung.....	7
3.4. Lage- und Grundstücksmerkmale.....	7
3.5. Erschließung	8
3.6. Abgabenrechtlicher Zustand.....	9
4. Rechtliche Gegebenheiten.....	9
4.1. Grundbuchangaben	9
4.2. Baurecht.....	9
5. Gebäudebeschreibung	9
5.1. Baubeschreibung Hauptgebäude	10
5.2. Nebengebäude/Stellplätze	10
5.3. Weitere vorgefundene Gegenstände	11
5.4. Baumängel- und Bauschäden	11
6. Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten	11
6.1. Außenanlagen	11
6.2. Bruttogrundfläche	11
6.3. Nutzfläche	12
6.4. Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden	12
6.5. Restnutzungsdauer	13
7. Bodenwert	13
8. Sachwertverfahren	15
9. Vergleichswert	16
10. Plausibilitätsprüfung	17
11. Verkehrswert	18

Anlage 1 Landkarte, Stadtplan, Flurkarte

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz*

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Altenburg Zwangsversteigerungen Burgstr. 11 04600 Altenburg
Auftragnehmer:	Katalin Gläser Sachverständige für Wertermittlung Helmholtzstraße 22 08056 Zwickau
Auftragsdatum:	25.07.2024
Wertermittlungsobjekt:	Wohnhaus
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung/ Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau Gläser, Gutachterin
Standort des Wertermittlungsobjektes:	Thüringen, innerhalb der Gemeinde Nobitz
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 67/7, Flur 1, Gemarkung Lehndorf
Grundstücksgröße:	640 m ²

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz*

Unterlagen: Grundbuchauszug vom 25.07.2024
Flurkarte vom 14.08.2024
Angaben des Gutachterausschusses für das
Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des
Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
Anschreiben der Gemeinde Nobitz vom
15.08.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anmerkung Bauunterlagen:

Zur Gutachtenerstellung lagen keinerlei Bauunterlagen vor. Die
Verfahrensbeteiligten haben keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt, im
Archiv der Gemeinde Nobitz sind keine Bauunterlagen zum Objekt vorhanden.

Literatur und Gesetze:

Baugesetzbuch, Rechtsstand Oktober 2015
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
(Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Grundstücken, ImmoWertV, vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805)
WertR 06, Stand 03/2006
Bewertungsgesetz (BewG)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Landesbauordnungen, jeweils in der zum Bewertungsstichtag gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO
DIN 277/1987/2005
II. BV
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. Auflage, 2016
Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2014, 2. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021,
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage 2020
Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2020/2021, Preiswerter Neubau von Ein- und
Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage 2020
Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG
Presseberichte
Internetrecherchen
Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses in der jeweils
aktuellen Fassung

2. Vorbemerkungen zum Gutachten

2.1. Bewertungsgrundlage

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

2.2. Zweck der Wertermittlung

Zweck des Gutachtens ist, den Verkehrswert des Wohnhauses Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz einschließlich seiner Bestandteile im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens K 9/24 des Amtsgerichtes Altenburg zu ermitteln.

2.3. Informationen zur Verwendung des Gutachtens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Bewertungsmethoden

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

3. Beschreibung des zu bewertenden Objektes

3.1. Das zu bewertende Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein altes leerstehendes Wohnhaus in Nobitz, OT Lehdorf. Dem äußeren Anschein nach wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen und vermutlich in frühem Stadium wieder eingestellt. Der genaue Bautenstand konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude bildet ein Doppelhaus mit dem Nachbargebäude Am Kalkwerk 2 b. Auf dem verwahrlosten Grundstück befinden sich weiterhin mehrere alte Nebengebäude.

3.2. Nutzungsmöglichkeiten

Nach Instandsetzung des Gebäudes wird die Wohnnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt. Möglich ist aber auch eine teilgewerbliche Nutzung.

3.3. Ortsbesichtigung

Alle Beteiligten wurden zum Ortstermin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand am 27.08.2024 statt. Das zu bewertende Objekt war zum Ortstermin nicht zugänglich, auch das Grundstück konnte aufgrund von Wildwuchs nur teilweise von außen eingesehen werden.

Vor Ort erfolgt ein Aufmaß der Außenmaße des Gebäudes.

3.4. Lage- und Grundstücksmerkmale

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Altenburger Land

Ort: Gemeinde Nobitz

Einwohner: ca. 7.100

Demografische Entwicklung: Die Einwohnerzahl der stagniert sinkt seit einigen Jahren stetig. Dieser Trend wird wahrscheinlich auch weiterhin auf Grund der geringen Geburtenrate und der Überalterung der Gesellschaft anhalten.

Entfernungen:	B 93	ca. 300 m
	A 4, AS Meerane	ca. 13 km
	Öffentlicher Nahverkehr	ca. 200 m
	Gemeinde Nobitz	ca. 8 km
	Stadt Altenburg	ca. 5 km
	Einkaufsmöglichkeiten	in Altenburg

Umgebung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich um ländlich geprägten Ortsteil Lehdorf. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus kleineren Wohnhäusern und Gewerbeobjekten in offener Bauweise. In westlicher Richtung grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.
Wohnlage:	gut, dörflicher Charakter
Geschäftslage:	eher nicht geeignet
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung normale zulässige Belastungen
Grundstücks- zuschnitt:	unregelmäßig geformtes Grundstück
Topographie:	relativ eben
Straßenfront- länge:	ca. 35 m
Grundstücks- tiefe:	ca. 15 m bis 18 m
Straße:	ca. 4 m breit, bituminiert, mittlerer Straßenzustand, einseitig Fußweg, keine Parkmöglichkeiten
Grenz- bebauung:	durch eigene und fremde Haupt- und Nebengebäude
Schädliche Boden- veränderungen:	Die Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine schädlichen Bodenveränderungen (z. B. Altlasten) erkennen bzw. feststellen. Im Altlastenkataster ist das zu bewertende Objekt nicht erfasst.

3.5. Erschließung

Einfahrt:	von der Straße Am Kalkwerk aus, mit Kies befestigt
Haus- anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon Abwasser: Vorklärung notwendig, Kläranlage unbekannter Art vor Ort erkennbar

Das Grundstück ist nicht komplett umzäunt.

3.6. Abgabenrechtlicher Zustand

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

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Altenburg
Grundbuch von	Lehndorf
Blatt	236
Bestandsangaben	Flst. 67/7, Flur 1, Gemarkung Lehndorf, Gebäude- und Freifläche, Am Kalkwerk 2 a, 640 m ²
Abt. I	siehe Grundbuchauszug
Abt. II	siehe Grundbuchauszug
Abt. III	siehe Grundbuchauszug

4.2. Baurecht

Entwicklungsstufe	ortsüblich erschlossenes Bauland, im Innenbereich (§ 34 BauGB)
Bebauungsplan	nicht vorhanden
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Sanierungsgebiet	nein
Bodenordnungsverfahren	nein
Denkmalschutz	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung

Anmerkung Information des LRA Altenburg:

Das o.g. Grundstück ist nicht als Bodendenkmal erfasst. Bei eventuellen Erdarbeiten muss dennoch mit den Auffinden von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) gerechnet werden. Diese Funde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Bereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar.

5. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Baubeschreibung stützt sich auf die Erkenntnisse zum Ortstermin. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Ortstermin erkannt wurden oder die mit hinreichender Sicherheit vermutet werden können. Weitere Informationen konnten leider nicht beschafft werden.

5.1. Baubeschreibung Hauptgebäude

Gebäudeart:	Wohnhaus
Anzahl der Geschosse:	Teilkeller, EG, OG, DG
Vermietungsstand:	vermutlich leerstehend
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	begonnen, Zeitpunkt und Ausmaß nicht bekannt
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	verputzt, teilweise abgeschlagen
Hauseingangstür:	alte Holztür
Dachform:	Satteldach
Dachbelag:	teilweise Betondachsteine, teilweise weiche Dachschindeln
Keller:	Teilkeller erkennbar
Kellerfenster:	Holz, alt
Heizung:	nicht erkennbar, lediglich Edelstahl- Schornsteinrohr an der Fassade sichtbar, Plattenheizkörper und Kupferrohre durch Fenster erkennbar
EG	
Fußböden:	Beton erkennbar, Laminat abgelagert
Innenansichten:	Putz erkennbar
Deckenflächen:	Gipskartondecke erkennbar
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung teilweise Holzeinfachfenster
Rollläden:	teilweise vorhanden
Ausbauzustand innen:	nicht bekannt
Dachraum:	vermutlich nicht ausgebaut
Belichtung/Besonnung:	dem äußeren Anschein nach gut
energetische Eigenschaften:	Energieausweis, Energiebedarfsnachweise etc. wurden der Gutachterin nicht vorgelegt. Dem äußeren Anschein nach entspricht das Gebäude nicht den heutigen Ansprüchen.

5.2. Nebengebäude / Stellplätze

Es sind mehrere alte Nebengebäude vorhanden, teilweise als Anbau zum Hauptgebäude.

Bauweise:
meist Massivbauten, Pultdächer, Dacheindeckung Dachpappe oder weiche Dachschindeln, alte Holzbrettertüren oder Holztore, alte Holzfenster, ein Nebengebäude mit Vollwärmeschutz

Baulicher Zustand: schlecht, Dacheindeckung und Dachentwässerung teilweise völlig defekt, Putzschäden, Nässeschäden, Risse

Die Nebengebäude werden zum Zeitwert von 0 € bewertet.

5.3. Weitere vorgefundene Gegenstände

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

5.4. Baumängel- und Bauschäden

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

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

- größere Putzschäden Fassade
- Nässeschäden
- Dachfirst verwölbt
- durch Fenster erkennbar: Gipskartonplatten der Decke fallen herab
- Grundstück völlig verwildert und ungepflegt, Baumaterial- und Müllablagerungen erkennbar

Weitere Baumängel, insbesondere im Inneren des Gebäudes, konnten wegen der Unzugänglichkeit des Gebäudes zum Ortstermin durch die Sachverständige nicht festgestellt werden.

6. Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

6.1. Außenanlagen

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

Da keine Angaben zu den Herstellungskosten der Außenanlagen vorliegen, werden pauschale Werte angenommen.

Beschreibung: Zufahrten, Hausanschlüsse, Zäune

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

6.2. Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 4 ImmoWertV. Vor Ort erfolgte ein Aufmaß der Außenkanten des Gebäudes.

BGF 350 m²

6.3. Wohnfläche

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Berücksichtigt werden nur ertragsfähige Räume. Nicht berücksichtigt werden Hausflure, Treppen, Keller, Bodenräume, Räume in Nebengebäuden u.s.w..

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

Geschossfläche: 234 m²
Wohnfläche: 234 m² * 0,7 = 164 m²

Wohnfläche gerundet: 160 m²

6.4. Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

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

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

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

Dem äußeren Anschein nach muss das Gebäude zur nachhaltigen Nutzung umfangreich instandgesetzt und modernisiert werden.

Die allgemein anerkannten Sanierungs- und Modernisierungskosten für derartige Gebäude liegen bei 1.400 - 2.200 €/m² Wohnfläche.

Wohnfläche = 160 m²

Unter Berücksichtigung des dem äußeren Anschein nach schlechten Gebäudezustandes und der eventuell erhaltbaren Bauteile (Fenster, Dacheindeckung teilweise) wird der Wert von 1.850 €/m² übernommen.

Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

= 160 m² * 1.850 €/m² = 296.000 €

Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden gerundet 300.000 €

6.5. Restnutzungsdauer

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

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

Im Rahmen der Modellkonformität zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt (Standardstufe 3).

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

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

Modernisierungsgrad:	Annahme: umfassend modernisiert
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter des Gebäudes:	Annahme: > 70 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	49 Jahre, gerundet 50 Jahre

Ansatz: $GND * 0,7 = RND$ (nach Modernisierungsmaßnahmen)

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

Restnutzungsdauer	50 Jahre (70)
--------------------------	----------------------

7. Bodenwert

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

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

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

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

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Wohnhaus Am Kalkwerk 2 a, 04603 Nobitz*

Angaben des Gutachterausschusses LK Altenburg, Stadt Gera und Landkreis Greiz

Ortslage Lehdorf

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei

Wohnbaufläche, offene Bauweise, 2-geschossig,

500 m² Grundstücksgröße, Stichtag 01.01.2024

22 €/m²

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

Informationen aus den Berichten des oberen Gutachterausschusses Thüringen:

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

Lage des Grundstückes

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

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Objekt ist mit 640 m² Grundstücksgröße etwas größer als das Richtwertgrundstück. Für die Berechnung wird das Grundstück wie folgt geteilt:

Baulandanteil: 500 m²

Gartenland: 140 m²

Bodenwert

Als objektspezifisch angepasster Bodenwert wird der Wert des Richtwertgrundstückes von 22 €/m² für den Baulandanteil als gerechtfertigt angenommen. Für das Gartenland wird der Wert von 7,50 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

$22 \text{ €/m}^2 * 500 \text{ m}^2 + 7,50 \text{ €/m}^2 * 140 \text{ m}^2 =$ 12.050 €

Gesamtbodenwert gerundet **12.000 €**

8. Sachwertverfahren

Die Sachwertermittlung erfolgt nach § 35-39 ImmoWertV.

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

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

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

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

Basis 2010	Anpassung auf II. Quartal 2024:	1,827
BGF	422 m ²	
gewogener Gebäudestandard	3 (inkl. angenommener Modernisierungen)	
Gebäudetyp	1.12 und 1.32	
Indizierung	1,827 Baupreisindex	
gewogener Kostenkennwert	Typ: 1.12: 730 €/m ² bei 287 m ² BGF Typ: 1.32: 790 €/m ² bei 135 m ² BGF	

Erläuterungen:

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

8.1. Zusammenfassung der Ausgangsdaten für das Sachwertverfahren

Bodenwert	12.000 €
Restnutzungsdauer	50 Jahre (70)
BGF	422 m ²
Zeitwert Nebengebäude	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden 300.000 €

8.2. Sachwertverfahren

Pos. 01	gewogener Kostenkennwert in €/m ² Typ 1.12	730	
Pos. 02	anteilige BGF Gebäudetyp 1.12 in m ²	287	
Pos. 03	Herstellungskosten für Gebäudetyp 1.12 in €		209.510
Pos. 04	gewogener Kostenkennwert in €/m ² Typ 1.32	790	
Pos. 05	anteilige BGF Gebäudetyp 1.32 in m ²	135	
Pos. 06	Herstellungskosten für Gebäudetyp 1.32 in €		106.650
Pos. 07	Summe Herstellungskosten in €		316.160
Pos. 08	Indizierung mit Baupreisindex	1,827	
Pos. 09	Herstellungskosten inkl. Außenanlagen in €		577.624
Pos. 10	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70	
Pos. 11	Restnutzungsdauer in Jahren	50	
Pos. 12	Alterswertminderung in %	29%	
Pos. 13	alterswertgeminderte Herstellungskosten in €		410.113
Pos. 14	Bodenwert in €		12.000
Pos. 15	Zeitwert Nebengebäude in €		0
Pos. 16	vorläufiger Sachwert in €		422.113
Pos. 17	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,78	
Pos. 18	marktangepasster vorläufiger Sachwert in €		329.248
Pos. 19	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden in €		300.000
Pos. 20	Sachwert in € gerundet		29.200

Um aus dem Sachwert den Verkehrswert ableiten zu können, ist eine Marktanpassung erforderlich (ImmoWertV § 39). Unter Verwendung der Sachwertfaktoren-Berechnung des Gutachterausschusses LK Altenburg, Gera und Greiz setzt die Sachverständige wegen der dörflichen Lage in Lehdorf, des Objektzustandes und der aktuellen Marktentwicklung einen Schwertfaktor von 0,78 an.

9. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird nach § 24-26 ImmoWertV ermittelt.

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

10. Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilitätsprüfung werden die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Landkreis Altenburg, Stadt Gera und Landkreis Greiz von 2024 verwendet (Preise in €/m² Wohnfläche):

Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Altenburg i. M. 1.700 €/m²

Berechnung: $1.700 \text{ €/m}^2 * 160 \text{ m}^2 - 300.000 \text{ €} = \mathbf{0 \text{ €}}$

Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Altenburg,
RND 50 Jahre: i. M. 2.100 €/m²

Berechnung: $2.100 \text{ €/m}^2 * 160 \text{ m}^2 - 300.000 \text{ €} = \mathbf{36.000 \text{ €}}$

Doppelhaushälften im Landkreis Altenburg, Stadt Gera und
Landkreis Greiz, RND 50 Jahre: i. M. 2.200 €/m²

Berechnung: $2.200 \text{ €/m}^2 * 160 \text{ m}^2 - 300.000 \text{ €} = \mathbf{52.000 \text{ €}}$

Werte für nicht mehr bewohnbare Gebäude wurden leider nicht ausgewertet.

Der im Gutachten ermittelte Sachwert in Höhe von 29.200 € liegt in diesem Rahmen unter den Durchschnittswerten und ist somit aufgrund des Gebäudezustandes und der Lage im Nobitzer Ortsteil Lehndorf plausibel.

11. Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um ein dem äußeren Anschein nach vollständig zu sanierendes Wohnhaus in Nobitz OT Lehdorf.

Beim Erwerb des Gebäudes steht die Eigennutzung im Vordergrund, die Ertragsabsicht ist nachrangig. Der Verkehrswert wird deshalb abgeleitet aus dem Sachwert.

Nach Einschätzung der Sachverständigen ist das Objekt heute eher schlecht verkäuflich, da der Erwerb von unsanierten Objekten derzeit mit einem höheren Risiko verbunden ist.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände und unter Beachtung der Marktlage habe ich den unbelasteten Verkehrswert des Objektes zum 27.08.2024 ermittelt mit

29.000 €

neunundzwanzigtausend Euro

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

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

Zwickau, 12.09.2024

Katalin Gläser



Anlage 1

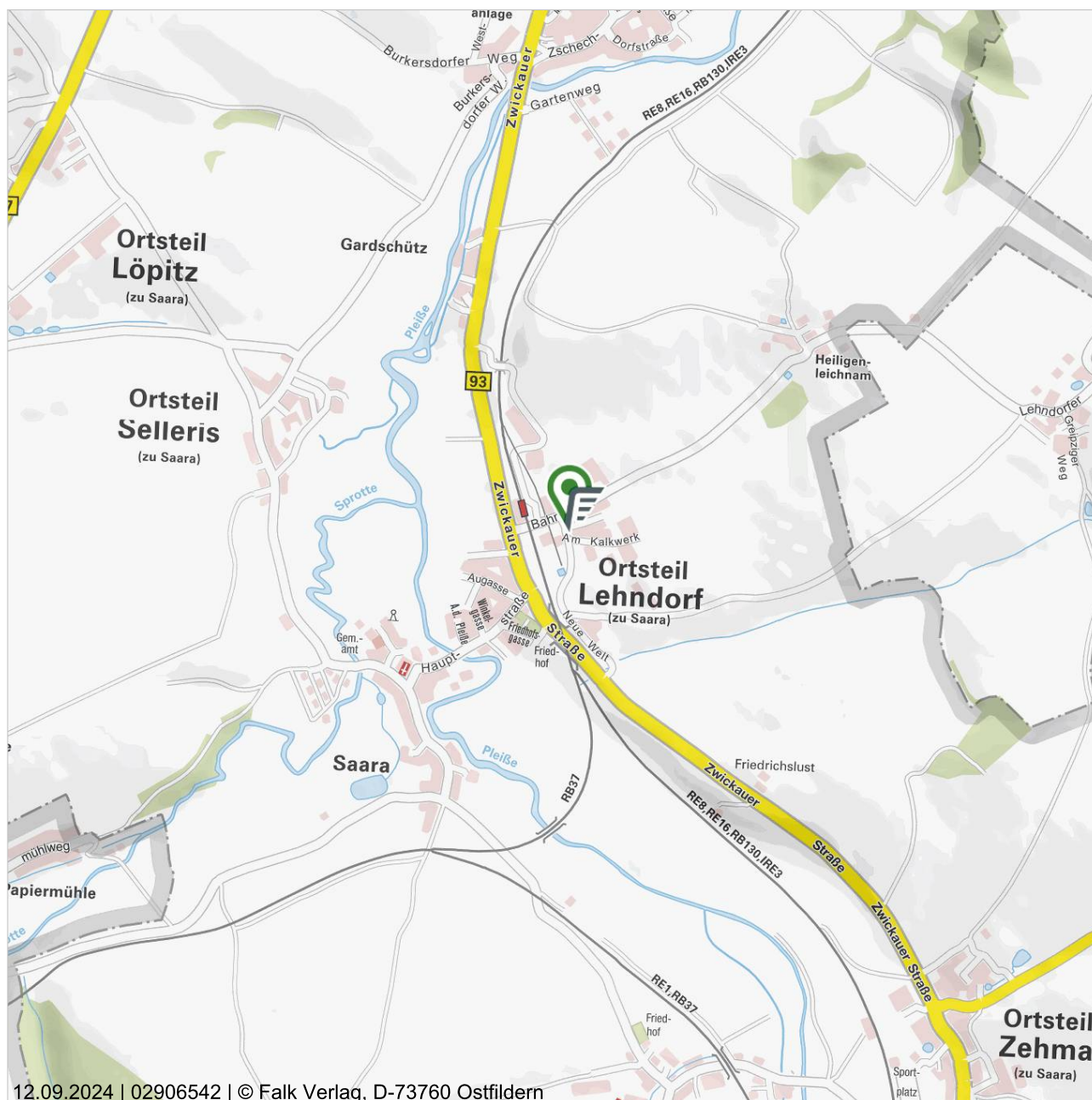
Landkarte, Stadtplan, Flurkarte

Regionalkarte MairDumont

04603 Nobitz, Am Kalkwerk



geoport



12.09.2024 | 02906542 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation**

Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.08.2024

Flurstück: 67/7
Flur: 1
Gemarkung: Lehn Dorf

Gemeinde: Nobitz
Kreis: Altenburger Land



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