
Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des
Mehrfamilienwohnhauses
in
99439 Am Ettersberg OT Wohlsborn
Hainbuchenweg 9

AZ K 09/24



Verkehrswert: 600.000,00 €

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99439	Ort: Am Ettersberg OT Wohlsborn	Gemarkung: Wohlsborn
		Blatt: 260
AZ: K 9/24	Straße: Hainbuchenweg 9	Flur: 3
		Flurstück: 97/20

Bodenwert: 64.125,00 €

Flurstück	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 97/20	95,00	675	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input checked="" type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Entwurf Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaushaus	[3] abgegolten / historische Str. / ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Pl.	<input checked="" type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus		[D] begünstigte land- / forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land- / forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[5] nicht feststellbar	
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		

Hauptnutzungen	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€ / m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
			markt- üblich	tatsächlich	[€]	[€ / m ²]
Wohnhaus						
WE I	ca. 74,00 m ²	2-3	6,50 €/m ²	keine Angabe	58.600 €	~ 113,00 €/m ² W-Nfl.
WE II	ca. 113,00 m ²					
WE III	ca. 78,00 m ²					
WE IV	ca. 102,00 m ²					
WE V	ca. <u>70,00 m²</u>					
Summe:	437,00 m ²					
Nutzfläche Keller	ca. 81,00 m ²					

Baujahr: 1994/1995

Liegenschaftszinssatz: 3%

Vervielfältiger: 23,12

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderung: 43%

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2024

Bewirtschaftungskosten (Verw./Instandh./Mietauf.): 8.356,60 € \triangleq 23,19% v. Rohertrag bzw. 16,135 €/m² W-Nfl.

Jahresrohertrag, marktüblich:

36.030,00 €

Rohertragsvervielfältiger: 16,65

Jahresreinertrag, marktüblich:

27.673,40 €

Reinertragsvervielfältiger: 21,68

Ertragswert:

600.000,00 €

entspr. ~ 1.373,00 €/m² Wohnfläche

Sachwert:

620.000,00 €

entspr. ~ 1.419,00 €/m² Wohnfläche

Verkehrswert:

600.000,00 €

entspr. ~ 1.373,00 €/m² Wohnfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.2 Rechte und Belastungen	7
2.1.3 Baulasten	7
2.1.4 Altlasten.....	7
2.1.5 Planungsrecht	8
2.1.6 Baurecht.....	8
2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	8
2.1.8 Entwicklungszustand.....	9
2.1.9 Mieter / Nutzer.....	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Bebauung.....	11
2.2.3 Beschaffenheit des Flurstücks	11
2.3 Gebäudebeschreibung	12
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	12
2.3.2 Flächenaufteilung	13
2.3.3 Raumstrukturen / Nutzung.....	14
2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel und Bauschäden	14
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021.....	15
2.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021.....	16
3. Wertermittlung	18
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB.....	18
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	18
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	19
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021	20
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	20
3.4.2 Ermittlung des Sachwertes	21
3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021.....	22
3.5.1 Ertragsverhältnisse.....	22
3.5.2 Liegenschaftszinssatz	23
3.5.3 Bewirtschaftungskosten.....	24
3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes.....	25
4. Abschließende Betrachtung	26

Anlagen: Flurkartenauszug
Luftbild
Grundrisszeichnungen

Das Gutachten umfasst 34 Seiten, inkl. 21 Fotos + 1 Deckblattfoto sowie 6 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (bezogen über InfoLIKA Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (schriftl. Kurzauskunft der Gemeinde Ettersberg, Bauamt)
- /6/ Baulastenauskunft (zur Verfügung gestellt durch das Landratsamt Weimarer Land)
- /7/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /8/ BauGB, BauNVO
- /9/ Wolfgang Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /10/ H.O. Sprengnetter, Wertermittlungsforum Sinzig, Marktdaten und Praxishilfen:
Restnutzungsdauern, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten
- /11/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“,
1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /12/ Immobilienmarktbericht 2024 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen
- /13/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Weimarer Land, Grundstücksmarktberichte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 02.08.2024 vom Amtsgericht Weimar, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 09/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundeigentum Gemarkung Wohlsborn,

Flurstück 97/20 der Flur 3, Gebäude- und Freifläche Hainbuchenweg 9 zu 675 m²

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde nach mehrfacher Verschiebung auf den 08.11.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend waren die Schuldnerin sowie die jeweiligen Mieter der Wohnungen.

Das Gebäude konnte von Innen, einschließlich des überwiegenden Teils der Wohnungen und des Kellers sowie von Außen besichtigt werden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auftragsgemäß auf den Tag des Ortstermins, d.h. den **08.11.2024**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Wohlsborn, Blatt 260 des Amtsgerichts Weimar. Der vorliegende Grundbuchauszug vom 16.05.2023 wird auftragsgemäß der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
4	Wohlsborn	3	97/20	Gebäude- und Freifläche, Hainbuchenweg 9	675 m ²

Abt. I: Eigentümer

lfd. Nr.	zu lfd. Nr. 4 der Grundstücke im BV:	Grundlage der Eintragungen:
I	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Grundbuchangaben geschwärzt.

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 4 der Grundstücke im BV:

Auflassungsvormerkung, bedingt, für die Gemeinde Wohlsborn; gemäß Bewilligung vom 25.01.1995 / 04.08.1995 (Urk. Nr. 150/95 und 1536/95 Notar Klaus-Dietmar Schmidt in Weimar) mit Rang nach Abt. III Nr. 1 und 2 eingetragen am 09.11.1995.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.06.2003

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Eintragungen sind nicht wertrelevant und werden daher nicht wiedergegeben.

2.1.2 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Hinsichtlich des Bewertungsobjekts ist in Abt. II des aktuellen Grundbuches vmtl. der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser Eintragung übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Ebenso kann die vermerkte Auflassungsvormerkung für den hier bestehenden Gutachtenzweck unberücksichtigt bleiben.

Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.3 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Somit werden bauordnungsrechtliche Anforderungen, die der Bauherr auf Dauer auf seinem eigenen Grundstück nicht erfüllen kann, durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Gem. Auskunft des Landratsamtes Weimarer Landes vom 09.12.2024 sind im Baulastenverzeichnis zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragung vermerkt.

2.1.4 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontamination liegen nicht vor.

Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen.

Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen bzgl. des betrachteten Objekts eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.5 Planungsrecht

- 1) Darstellung im FNP-Entwurf als Allgemeines Wohngebiet
- 2) Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans „Hinter dem Pfarrgarten“, Rechtskraft seit 01/93. Genehmigungen von baulichen Veränderungen richten sich nach §33 BauGB. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer GFZ von 0,80, 1 VG + DG sowie Satteldach.
- 4) Das Grundstück ist nicht im Denkmalbuch des Landkreises des Weimarer Landes verzeichnet.
- 5) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Email-Auskunft erteilt die Gemeinde Am Ettersberg, Bauamt am 11.12.2024

2.1.6 Baurecht

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlage ausgegangen.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen über den Zeitraum des Bestands und ggf. die Übereinstimmung der Bebauung mit dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Eine Bauakte zum Grundstück liegt im Kreisarchiv Apolda vor. Inwieweit Kellernutzung und die Wohnung im Spitzdach baurechtliche Genehmigungen aufweisen, konnte durch die U. im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht recherchiert werden.

2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Trinkwasseranschluss ist vorhanden.
- Abwasser wird in den kommunalen Kanal entsorgt.
- Das Grundstück weist eine Versorgung mit Elektrizität auf.
- TV wird über eine SAT-Anlage empfangen.

Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind im Allgemeinen nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden.

Zum Bewertungsstichtag stehen keine Gebühren oder Beiträge aus. Zudem hat der Freistaat Thüringen jedoch in 2019 die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen vorerst abgeschafft.

2.1.8 *Entwicklungszustand*

voll erschlossenes, baureifes Land

2.1.9 *Mieter / Nutzer*

Die Wohnungen III und IV im 1.DG sowie die Wohnung V im Spitzdach sind vermietet.

In Wohnung I im EG war zum Bewertungsstichtag ein Mieterwechsel vorgesehen.

Die Wohnung II im EG wird durch die Schuldnerin selbst genutzt.

Eine bisher als Wohnraum genutzte Fläche im Souterrain steht leer und kann zukünftig (baurechtlich) nur noch als Nebenfläche dienen.

Mietverträge oder Angaben zu Miethöhen liegen der Unterzeichnerin nicht vor.

2.2 *Beschreibung im Einzelnen*

2.2.1 *Lage des Grundstücks*

Makrolage

- Wohlsborn ist ein Ortsteil der Gemeinde „Am Ettersberg“ im Landkreis Weimarer Land. Die Landgemeinde mit Sitz in Berlstedt umfasst 19 Ortschaften und weist eine Gesamtbevölkerung von ca. 7.100 Einwohnern auf. In Wohlsborn selbst leben ca. 475 Menschen.
- Die nächsten Oberzentren sind die Klassikerstadt Weimar (8 km) sowie die Landeshauptstadt Erfurt (ca. 30 km). Die Kreisstadt Apolda mit den entsprechenden Verwaltungen ist 15 km entfernt und in ca. 20 Fahrminuten zu erreichen.
- Wohlsborn selbst verfügt kaum über keine relevante Infrastruktur mit Dienstleistungen und Versorgern. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Weimar-Schöndorf (4 km) sowie in Buttelstedt (8 km).
- Grund- und Regelschule sowie Gymnasium sind in Berlstedt und Buttelstedt zu besuchen. Kindergärten darüber hinaus auch in Hottelstedt, Heichelheim und Ramsla.
- Landschaftlich am östlichen Rand des Thüringer Beckens gelegen, ist die Umgebung sowie der gesamte nördliche Landkreis Weimarer Land mit großen Feldschlägen und nur wenigen Landschaftselementen deutlich landwirtschaftlich geprägt. Der Boden zählt zu den fruchtbarsten und ertragreichsten in Thüringen.
- Der Ort, gelegen an der Kreisstraße K 303, ist durch eine Stichstraße von der Bundesstraße B 85 aus erreichbar und durch zwei Buslinien der PVG Weimarer Land an die Städte Weimar und Apolda mit Nahverkehrs- und überregionalem Bahnanschluss angebunden. Die Taktung der Buslinien entspricht jedoch eher einer minimalen Grundversorgung.
- Der nächste Autobahnanschluss (A4-Weimar) befindet sich in ca. 15 km Entfernung.

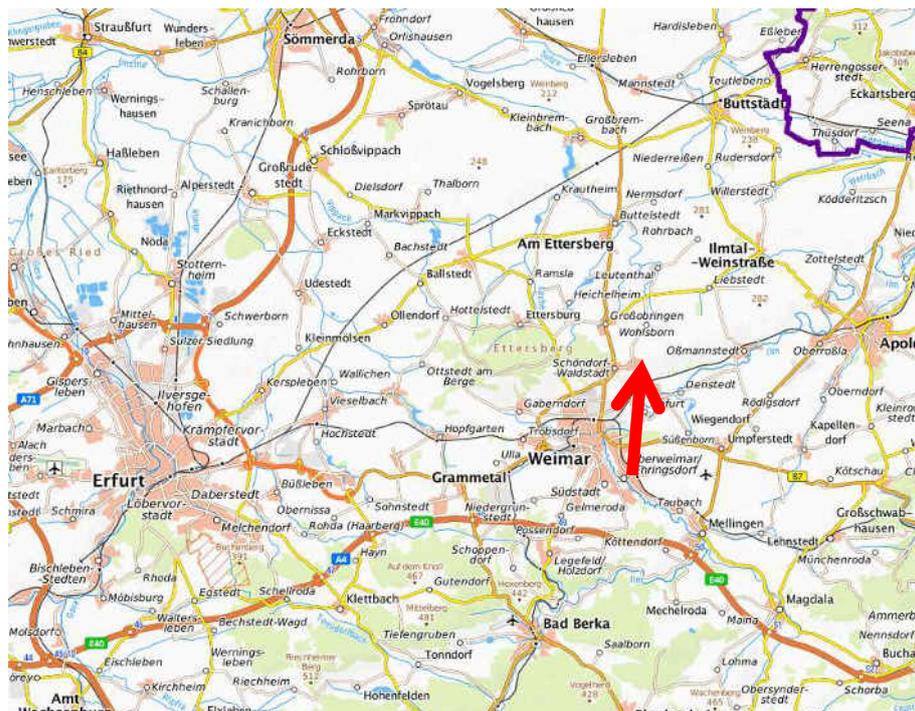


Abb. 1: Regionale Lage

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt f.
Boden-management u.
Geoinformation © GDI-
Th | © GeoBasis-DE)

- Die Arbeitslosenquote im Kreis Weimarer Land betrug im November 2024 4,3%. Damit liegt der Kreis unter dem Landesdurchschnitt von 6,0% sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 5,9%.
- Die Kaufkraftkennziffer für den Landkreis liegt in 2024 bei 25.182 €/Kopf, was 90,1% des Bundesdurchschnitts entspricht. Der überwiegende Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit in die umliegenden wirtschaftlichen Zentren.

Mikrolage

- Das Wohngrundstück befindet sich in einem Anfang der 1990er Jahre neu erschlossenen Wohngebiet, im Hainbuchenweg. Die Straße fungiert als Anliegerstraße und ist wenig befahren.
- Die Bushaltestelle befindet sich in der Sachsenhäuser Straße (Ortsmitte), ca. 5 Min. Fußweg entfernt.
- Das Grundstück wird von Norden aus erschlossen und kann vom Hainbuchenweg aus befahren werden. Die Lage ist ländlich und ruhig.
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Fußweg, der durch Passanten in das Wohngebiet genutzt wird. Südlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche (Teich) angeordnet. Geringe Einflüsse durch Einsichtnahme / Geräuscheinflüsse auf das Grundstück sind festzustellen.
- Die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus weicht von dem überwiegenden Charakter des individuellen Wohnungsbaus im Gebiet leicht ab. Südseitig wird das Gebäude durch einen winklig angeordneten Anbau ergänzt. Rückseitig sind Grünflächen angelegt worden.
- Belichtung und Besonnung sind gut. Die Wohnräume sind vorrangig nach Süden ausgerichtet.

Zusammenfassende Lagebeurteilung:

- Unter Berücksichtigung der beschriebenen ländlichen Strukturen sind mittlere Lagemerkmale festzustellen.

Demografische Entwicklung:

Gemäß Demografiebericht des Landes Thüringen weist die Region im Zeitraum 2005 bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang zwischen 15% und 20% auf und liegt damit in etwa auf dem Niveau des Landesdurchschnitts. Der bis 2040 prognostizierte weitere Bevölkerungsrückgang resultiert vorrangig aus der geringeren Geburtenrate gegenüber der zu erwartenden Sterberate. Abwanderungen sind kaum noch zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter steigt im gleichen Zeitraum auf rd. 53 Jahre.

2.2.2 *Bebauung*

- Wohnhaus, I-geschossig, Dachgeschoss in zwei Ebenen ausgebaut, voll unterkellert

2.2.3 *Beschaffenheit des Flurstücks*

- Das Flurstück ist nahezu quadratisch geschnitten.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Zufahrt zum Grundstück ist gegeben. Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Stellplätze im Freien sowie zwei Garagen im Untergeschoss. Diese sind jedoch aufgrund der stark abfallenden Zufahrt nur eingeschränkt für den vorgesehenen Zweck zu nutzen.
- Straßenfrontlänge ca. 26 m
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 26 m



Abb. 2:
Luftbild mit Kataster
(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt f.
Boden-management u.
Geoinformation © GDI-
Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente und Bodenplatte Stahlbeton
- Wände: Keller / aufgehendes Mauerwerk: Poroton-Ziegel, 36,5 cm Dicke, Innenwände 11,5 oder 24 cm Dicke
- Fassade: mineralischer Rauputz, Fensterfaschen und Sockelputz abgesetzt west- und nordseitig zusätzlich 12 cm Wärmedämmung, die bauzeitlichen Vorgaben des Wärmeschutzes wurden eingehalten
- Decken: Stahlbeton-Filigrandecken
- Dach: Haupthaus und Winkelanbau mit jeweils einem Satteldach in Holzkonstruktion mit Drempe (Pfettendach), Eindeckung mit Betondachsteinen, rot, Unterspannbahn, Dämmung zwischen den Sparren 14 cm Mineralwolle
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinnen und Rohre in Zink-Rohr
- Balkone: vorgeständerte Zinkprofil-Konstruktion Brüstungen mit Lochblechen aus Titan-Zink; Belag mit Holzdielung
- Terrassen: Unterbau, Betonsteinpflasterung

Ausbau

- Türen: Hauseingangstür aus Aluminium, weiß mit Glaseinsatz, moderner Standard zwei Garagenrolltore mit Fernbedienung Wohnungstüren nach Standard der Bauzeit, Bucheoptik Innentüren: Röhrenspan, Buchebeschichtung o.ä
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, Außenrollos Dachflächenfenster, Holz, Isolierverglasung Außenfensterbänke Naturstein
- Treppen: Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Natursteinbelag (Granit), Stahlrohrgeländer
- Bodenbeläge: Hausflur mit Granitfliesen bzw. keramische Fliesen im Keller in den Wohn- und Schlafräumen bzw. Fluren Laminat oder textile Beläge in Bädern Fliesen, hell, mittlere Qualität, Küchen tlw. auch mit großformatigen Fliesenbelägen
- Wände: Tapete (Raufaser) oder Anstrich auf Putz, Bad mit Wandfliesen, hell im Spitzdach tlw. mit Paneel verblendet
- Decken: gespachtelt, verputzt, Anstrich oder tapeziert
- Sanitär: Bäder mit wandhängendem WC, Waschbecken, Dusche mit Kunststoffabtrennung, in einigen Wohnungen zusätzliche Eckbadewanne, Waschmaschinenanschluss

- Heizung: Heizung über 14 Erdwärmekollektoren flächig auf dem Grundstück verlegt, Erdwärmepumpe der Fa. Ochsner, Warmwasserspeicher (thermische Solaranlage), ein zweiter Kessel wurde 2010 erneuert;
in den Wohnungen Fußbodenheizung
- Sonstiges: Klingel- Wechselsprechanlage

Außenanlagen

- Wegebefestigung: Betonstein-Pflasterung
- Garten: Grünfläche, Blumenrabatten, Büsche, Hecke
- Einfriedungen: Hecke nach Süden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

- Elektroanschluss
- Frischwasser
- Abwassereinleitung in den kommunalen Kanal

2.3.2 Flächenaufteilung

bebaute Fläche: ca. 250,00 m² (17,00 m x 18,00 m) - (9,50 m x 6,00 m)

Bruttogrundfläche: **835,00 m²** Keller, EG, 1. DG je 250 m², Spitze ca. 85 m²

Wohn-/Nutzflächen:

Wohnung I ca. **74,00 m²**

Wohnung II ca. **113,00 m²**

Wohnung III ca. **78,00 m²**

Wohnung IV ca. **102,00 m²**

Wohnung V (Dachspitz) ca. **70,00 m²**

Summe Wohnflächen: **437,00 m²**

Nutzfläche Kellergaragen: ca. **43,00 m²** ca. 21,50 m² pro Garage

Nutzfläche „Kellerwohnung“: ca. **38,00 m²** nicht als Wohnfläche anrechenbar, da baurechtliche Genehmigung fraglich

Nutzfläche Mieter-Kellerräume: ca. **48,00 m²**

Anmerkung: Die Brutto-Flächen sowie die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den Planungsunterlagen des Kreisarchivs Apolda sowie den Zeichnungen, zur Verfügung gestellt durch den Antragsteller entnommen. Alle Flächen sind als ungefähre zu betrachten und dienen lediglich der Verkehrswertermittlung.

2.3.3 Raumstrukturen / Nutzung

Das Grundstück ist mit einem winklig angeordneten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es wird von der nördlich anliegenden Straße aus erschlossen. Rückseitig befindet sich die Grünfläche des Gartens mit je einer kleinen Terrasse für die Wohnungen I und II. Die Einheiten III, IV und V sind jeweils mit einem Balkon ausgestattet.

Die Wohnungen weisen jeweils einen gut nutzbaren und komfortablen Zustand auf. Der jeweilige Zuschnitt ist zweckmäßig und kann den anliegenden Planungszeichnungen entnommen werden.

Die Garagen im Keller werden offenbar nicht als solche genutzt, da die Zufahrt besonders steil ist und sich nur bedingt für ein gefahrloses Befahren eignet.

Im Keller wurde westseitig eine weitere kleine Wohnung ausgebaut, diese steht jedoch derzeit leer. Div. Schäden in Bezug auf im Mauerwerk anstehende Feuchtigkeit lassen eine Nutzung aktuell nicht zu. Zudem ist die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit fraglich.

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel und Bauschäden

Das ca. 1995 errichtete Mietwohnhaus wurde überwiegend regelmäßig instandgehalten. Zum Bewertungsstichtag weist es einen altersgerecht abgenutzten Erhaltungszustand auf. Die Innenausstattung mit Fußböden, Bädern und der sonstigen Ausstattung befindet sich auf einem mittleren bis guten Niveau, das weitgehend dem bauzeitlichen Standard entspricht und bei Bedarf instandgesetzt bzw. erneuert worden ist. Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen sind wie folgt festzustellen:

- Bzgl. Fenster und Türen ist gem. Angabe zum Ortstermin die Schließfunktion zu überprüfen und ggfls. wieder herzustellen. Darüber hinaus weisen die Dachflächenfenster infolge Kondensfeuchte Schadstellen auf.
- Die Abdichtung des Grundmauerwerks gegen Feuchtigkeit ist offenbar mangelhaft, sodass über den Nutzungszeitraum Schäden eingetreten sind. Entsprechend zeigen sich im Kellermauerwerk bereichsweise Feuchtigkeit, Putzabplatzungen und Ausblühungen.
- Die Regenrinne an der Südseite des Winkelbaus (1. DG) verursacht vmtl. Feuchtigkeit im Wohnzimmer der Wohnung II.
- Die äußeren Holzbauteile des Daches (Dachkasten) sind anstrichbedürftig.
- In WE V (Dachspitze) wurde durch die Mieter die Umrandung an der Balkontür erneuert, jedoch nicht fertig gestellt.
- In einigen Wohnungen sind Duschen verkalkt bzw. die Acrylfugen abgerissen.
- Die Garagentore weisen mechanische Beschädigungen auf.
- Als nachteilig stellt sich die flächige Verlegung der Kollektoren auf dem südlichen Grundstücksteil dar. Eine fachgerechte Verdichtung des Bodens erfolgte offenbar nicht.

Infolgedessen sind div. Absenkungen der Geländeoberfläche sowohl im Garten als auch im Bereich der PKW-Stellplätze entstanden und die Anschlüsse der rückseitigen Terrassen an den Baukörper abgerissen bzw. abgesenkt.

Energetische Einschätzung:

- Hervorzuheben ist die Wärmeerzeugung durch eine Wärmepumpe (Geothermie), ergänzt durch Warmwasserkollektoren auf dem Dach. Die technischen Komponenten werden d.V.n. regelmäßig gewartet und sind bereits tlw. erneuert worden. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Bzgl. des energetische Zustands werden mittlere Kennwerte vorausgesetzt.

Anmerkung:

Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zum Ortstermin sowie die durch das Kreisarchiv bzw. den Antragsteller zur Verfügung gestellten Unterlagen. Das Vorhandensein weiterer Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Eine diesbezügliche Haftung wird durch die U. nicht übernommen.

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden wird gem. ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer (RND) zur Restnutzungsdauer (RND). Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer ergibt sich dabei vorerst aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen. Bei abgelaufener GND ist die RND gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen.

Ausgehend vom Baujahr 1994 und der Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren¹** beträgt die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch noch **40 Jahre**. Die resultierende Alterswertminderung ergibt sich demnach zu **43%**. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,57**.

Die für die Realisierung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der notwendigen Instandsetzung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung eines Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 2.3.6).

¹ hier Ansatz 70 Jahre im Hinblick auf die Konformität mit dem Modellansatz zur Ermittlung der Sachwertfaktoren bzw. der Liegenschaftszinssätze der Thüringer Gutachterausschüsse

2.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Sie können bspw. durch zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Alterswertminderung beschreibt vorerst den baulichen Zustand der Immobilie zum Bewertungsstichtag, inkl. einer altersgerechten Abnutzung und des normalen Verschleißes der Bausubstanz. Im Bewertungsfall sind jedoch zur Untersetzung der veranschlagten Restnutzungsdauer div. Instandsetzungen voranzusetzen, was sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten bspw. dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangelfreies Objekt ergibt.

Welche Vorgehensweise der Wertminderung bei der marktkonformen Ermittlung anzuwenden ist, richtet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls und kann bspw. durch allgemeine prozentuale Erfahrungssätze, durch Abschätzen des rentierlichen Anteils der möglichen Gesamtkosten (in €/m² Wohn-/ Nutzfläche) oder unter Anwendung des Verfahrens der Nutzwertanalyse, wie im Bewertungsfall, erfolgen.

Bei der nutzwertanalytischen Zielbaummethode wird der Verkehrswert eines unbeeinträchtigten, vollständig modernisierten und instand gesetzten Objekts in Prozent (100%) dem Verkehrswert einer Immobilie mit noch vorhandenem Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf (x%) gegenübergestellt.

Dazu muss je nach Art des Objekts

- a) der Gesamtwert in entsprechende prozentuale Wertanteile aufgespalten werden (Zielbaum)
- b) die Beeinträchtigungen der Wertanteile schulnotenmäßig beurteilt werden.

Entsprechend nachfolgendem „Zielbaum“ wird der Einfluss des baulichen Zustands des Wohngebäudes auf den Marktwert abgeschätzt. (vgl. Lit. /9/, S.1017).

Kriterien				Wertigkeit	Wertminderungsfaktor	Wertminderung %
Gebrauchswert / Modernität	Nutzfunktion	technische Ausrüstung	Heizung/Elekt./ Wasser/Abwasser	10	0,00	0,00
			Sanitär (Bad/Dusche)	10	0,15	1,50
		Ausstattung	Boden/Wand/Decken	10	0,00	0,00
			Fenster/Türen	10	0,15	1,50
	Schutzfunktion		Mauerwerk	10	0,25	2,50
			Dach	10	0,00	0,00
			Wärmeschutz	10	0,00	0,00
			Schallschutz	10	0,00	0,00
			Sicherheit	5	0,00	0,00
				5	0,00	0,00
Geltungswert		Architektur	5	0,00	0,00	
		Grundriss/ Gestaltung	5	0,00	0,00	
		Außenanlagen	5	0,50	2,50	
Summe				100		8,00

schulnotenmäßige Beurteilung der Beeinträchtigungen (Wertminderungsfaktor in nachfolgender Tabelle):

Wertminderungsfaktor	Beeinträchtigung
0,00	keine Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien
0,25	leichte Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien
0,50	mittlere Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien
0,75	schwere Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien
1,00	erneuerungsbedürftig

Demnach wird der Wert des Wohnhauses bei kritischer Würdigung der o.g. Faktoren aufgrund des baulichen Zustands um **8%** des vorläufigen Sachwertes gemindert.

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde auch im BauGB der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei weiterer nachhaltiger Wohnnutzung der Immobilie bestimmt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind jeweils möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen.

Im Falle des Grundstücks Hainbuchenweg 9 in Wohlsborn können vergleichbare Kaufpreise aufgrund der Spezifik des Objekts kaum sachgerecht recherchiert werden. Somit kommt dieses Verfahren nicht zur Anwendung.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Rechenverfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da gem. Gebäudecharakter die Vermietung im Vordergrund steht, kommt das Ertragswertverfahren als wertrelevante Verfahrensweise zur Anwendung.

Als Wohnhaus kann das Anwesen jedoch auch als Sachwertobjekt mit tlw. Eigennutzung betrachtet werden, sodass der Sachwert ergänzend ermittelt wird.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht.

Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen. Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der Wertermittlung beschlossener Bodenrichtwert) bei:

95,00 €/m² für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG
allgemeines Wohngebiet

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage und Erschließung den Vorgaben der Bodenrichtwertzone. Daher kommt der Bodenrichtwert zum Ansatz.

objektspezifischer Bodenwert: 675,00 m² x 95,00 €/m² = **64.125,00 €**

3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der demnach anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Anwendung fand das Typenblatt – Wohnhaus, I-geschossig DG voll ausgebaut, unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3. Die Normalherstellungskosten 2010 werden mit durchschnittlich **835,00 €/m² BGF** angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besondere Bauteile (Balkone etc.). Der Regionalfaktor wird mit 1,0 veranschlagt.

Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf das III. Quartal 2024 (1,840) ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Wert von rd. **1.540,00 €/m² BGF**.

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der für den Landkreis Weimarer Land zuständige Gutachterausschuss hat letztmalig im Jahr 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht. Diese sind im Hinblick auf den Charakter des Bewertungsobjekts mit fünf Wohnungen nur bedingt anwendbar, da hier für hohe vorläufige Sachwerte von rd. 797 T€ (vgl. Tabelle nachfolgende Seite) keine statistisch gesicherten Daten vorliegen.

Daher bleibt der Sachwertfaktor einer groben sachverständigen Schätzung vorbehalten, die im Hinblick auf die vorstehend genannte Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie die Lage im Weimarer Land deutlich unter 1,0, d.h. hier auf **0,85** veranschlagt wird.

3.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrundfläche m ²	Grundflächenpreis €/m ²	Gebäude-neubauwert €
<u>Mehrfamilienwohnhaus</u>	Keller, EG, 1. DG, Spitzboden	835,00	1.540,00	1.285.900,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,57
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			=	732.963,00 €
<u>Außenanlagen:</u>				
im Grundflächenpreis des Gebäudes enthalten			±	0,00
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			=	732.963,00 €
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	64.125,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude			=	797.088,00 €
Sachwertfaktor			x	0,85
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	677.524,80 €
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
Minderung wegen des beeinträchtigten baulichen Zustands gem. Ziff. 2.3.6 des Gutachtens in % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen:		8%	-	58.637,04 €
Sachwert Mehrfamilienwohnhaus			=	618.887,76 €
			rd.	620.000,00 €
entspricht bei ca. 437 m ² Wohnfläche einem relativen Wert von				1.418,76 €/m²
entspricht bei ca. 518 m ² Wohn-/Nutzfläche einem relativen Wert von				1.196,91 €/m²

3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

3.5.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Einheiten sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- * mittlerer Wohn- und Ausstattungsstandard
- * Raumstrukturen gut
- * Belichtung und Besonnung gut
- * ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- * mittlere Wohnlage
- * Anbindung an die nächst größeren Städte per PKW gut, ÖBNV ausreichend

Die tatsächlichen Mieten wurden der U. nicht zur Verfügung gestellt. Daher sind marktübliche Mieten zu schätzen. Ein qualifizierter Mietspiegel für die Landgemeinde Am Ettersberg liegt nicht vor. Daher wurden zur Einordnung einer marktüblichen Miete folgende Recherchen angestellt:

IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024:²

Wohnungsmieten für Wohlsborn keine Angabe

Rückgriff auf Apolda: mittlerer Wohnwert: 6,00 €/m² guter Wohnwert: 7,00 €/m²

Miet-Check.de aktuelle Analysedaten - Weimarer Land:

aktuelle Durchschnittsmiete für Wohnungen Berlestedt: Ø 7,72 €/m²

Mietspiegeltabelle.de - Apolda

aktuelle Angebotsmieten: Ø 7,45 €/m²

Immoscout.de – Weimarer Land

Durchschnittsmiete Wohnraum: Ø 6,73 €/m²

Die Mietspanne der einzelnen Portale für die Region Wohlsborn / Weimarer Land weist eine breite Spanne auf. Im Hinblick auf die mittleren Lagemerkmale wird die marktübliche Miete für Wohnraum im Bewertungsobjekt auf **6,50 €/m²** veranschlagt.

Zu beachten ist bzgl. der Mietpreisübersicht, dass hier, ausgenommen der IVD-Preisspiegel, vorrangig Angebotsmieten dargestellt werden, die i.d.R. über einem tatsächlichen marktüblichen Niveau liegen.

² Definition mittlerer Wohnwert IVD-Preisspiegel: normales Bad u. WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur
Definition guter Wohnwert gem. IVD-Preisspiegel: modernes Bad u. WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, ggfls. Lift, gute Wohnlage

Übersicht über die marktüblichen Mieten

Einnahme- einheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt- Miete (marktüblich)	Netto-Kalt- Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)
EG WE I	74,00 m ²	6,50 €/m ²	481,00 €	5.772,00 €
EG WE II	113,00 m ²	6,50 €/m ²	734,50 €	8.814,00 €
1. DG WE III	78,00 m ²	6,50 €/m ²	507,00 €	6.084,00 €
1. DG WE IV	102,00 m ²	6,50 €/m ²	663,00 €	7.956,00 €
Spitzboden WE V	70,00 m ²	6,50 €/m ²	455,00 €	5.460,00 €
UG ehem. Wohnung	38,00 m ²	2,00 €/m ²	76,00 €	912,00 €
Garagen	43,00 m ²	2,00 €/m ²	86,00 €	1.032,00 €
Summe Wfl.:	437,00 m²		3.002,50 €	36.030,00 €
Summe Nfl.:	81,00 m²			

3.5.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt. Die künftige Entwicklung findet damit, inkl. der Chancen und Risiken des betrachteten Objekts Eingang in das Ertragswertverfahren.

Da es zur Ableitung umfangreicher Recherchen bedarf, sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB zur Herstellung der Markttransparenz damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für den Landkreis Weimarer Land letztmalig in 2023 (Datenbasis 2020 bis 2022) Zinssätze für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten veröffentlicht.

Angegeben wird eine Spanne von 0,85% bis 3,66% bei einem arithmetischen Mittelwert von 2,2%.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 gesunkenen Nachfrage wird der objektspezifische Zinssatz des Bewertungsobjekts auf **3,0%** geschätzt.

3.5.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- * Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- * Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- * Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand
Kotenrisiko der Rechtsverfolgung
- * nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021.

3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag Mehrfamilienwohnhaus		36.030,00 €
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>		
- Verwaltungskosten: 5 Einheiten á 310,00 €/Jahr	5 WE	- 1.550,00 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche: 13,00 €/m ² und Jahr	437,00 m ²	- 5.681,00 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Nutzfläche: 5,00 €/m ² und Jahr Nebenflächen Keller	81,00 m ²	405,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	- 720,60 €
jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude	=	27.673,40 €
abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3% (Reinertrags- splitting):		
64.125,00 € x 0,03	-	1.923,75 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	25.749,65 €
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 40 Jahre, LZ = 3%	x	23,12
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		595.331,91 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>	+	64.125,00 €
vorläufiger Ertragswert der Immobilie	=	659.456,91 €
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst	±	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie	=	659.456,91 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Minderung wegen des beeinträchtigten baulichen Zustands		
vgl. Sachwert	~	- 58.700,00 €
Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus	=	600.756,91 €
	rd.	600.000,00 €

Damit entspricht:

relativer Ertragswert für 437 m² Wohnfläche	1.373,00 €	€/m² Wfl.
relativer Ertragswert für 518 m² Wohn-/Nutzfläche	1.158,30 €	€/m² W-/Nfl.
Vielfaches des Jahresrohertrages	16,65	

4. Abschließende Betrachtung

Das Bewertungsobjekt ist ein ländliches Mehrfamilienhaus, gelegen nordwestlich von Weimar im Landkreis Weimarer Land. Die Lage in dem nach 1990 erschlossenen Wohngebiet in Wohlsborn ist angenehm und ruhig. Vorteilhaft ist die Nähe zu den städtischen Zentren Weimar, Sömmerda und im Weiteren auch Erfurt.

Per Fahrzeug ist die Ortschaft über die anliegenden Landes- bzw. Kommunalstraßen gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV über die Buslinien ist eher mäßig.

Das zu bewertende Objekt ist ein 1994 in mittlerem Standard errichtetes Wohngebäude, das inkl. des Spitzbodens fünf Wohnungen aufweist. Vier Einheiten sind derzeit vermietet, eine Einheit wird durch die Schuldnerin selbst genutzt. Der bauliche Zustand kann insgesamt als gut bis befriedigend festgestellt werden. Einige Instandsetzungen, bspw. am Grundmauerwerk des Kellers, an den Außenanlagen und Terrassen sowie Balkonen sind kurzfristig zu kalkulieren.

Zur Darstellung eines angemessenen Marktwertes wurden der Sachwert und der Ertragswert ermittelt.

Grundsätzlich als Mietobjekt zu charakterisieren, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Ordnet man das ermittelte Ergebnis in den aktuellen Immobilienmarkt ein, so wird im Immobilienmarktbericht Thüringen 2024, herausgegeben durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, folgender Mittelwert angegeben:

MFH mit 3 bis 6 Wohneinheiten im Weimarer Land: 1.505 €/m² Wohnfläche, wobei aufgrund der geringen Anzahl der Transaktionen von kleinen Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren je nach Größe und Lage des Objekts große Schwankungen der Mittelwerte festzustellen sind.

Mit rd. **1.373 €/m² Wfl.** ordnet sich der ermittelte Verkehrswert gut in das Preisniveau der letzten Jahre ein und kann damit als plausibel eingeschätzt werden.

Chancen der Vermietung: gut

Chancen der Vermarktung: eine Nachfrage nach kleinen Ertragsobjekten ist auch im ländlichen Bereich gegeben, wird jedoch eher als verhalten eingeschätzt

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert (Marktwert)** des Mehrfamilienhauses, gelegen in

**99439 Am Ettersberg OT Wohlsborn, Hainbuchenweg 9, Flurstück 97/20 der Flur 3 zu 675 m²
zum Bewertungsstichtag (08.11.2024) auf**

600.000,00 €

(i. W. sechshundert-tausend Euro)

festgestellt.

.....

Astrid Tauber

Erfurt, den 20.12.2024

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung vom 14.04.2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur die Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können hieraus gegenseitige Rechte geltend machen.



Foto 1:
Ansicht des Wohnhauses
von Nordwesten



Foto 2:
Gebäuderückseite (Süden)



Foto 3:
Garten mit Querflügel
südlich des Haupthauses



Foto 4:
Terrasse
Abriss infolge Senkungen der
Geländeoberfläche



Foto 5:
Garage



Foto 6:
Kellerflur



Foto 7:
Heizung



Foto 8:
Mauerwerksfeuchtigkeit
Im Keller (Heizungsraum)



Foto 9:
Mauerwerksfeuchtigkeit
Im Keller



Foto 10:
Meterkeller



Foto 11:
Zum Wohnen ausgebaute
Nutzfläche im Keller
Ehem. Küche / Wohnzimmer
Mauerwerksfeuchte



Foto 12:
Zum Wohnen ausgebaute
Nutzfläche im Keller
Bad



Foto 13:
Wohnung I - EG rechts
Wohnzimmer



Foto 14:
Wohnung I - EG rechts
Bad mit Dusche



Foto 15:
Wohnung III – 1. DG rechts
Dachflächenfenster durch
Kondensfeuchte geschädigt

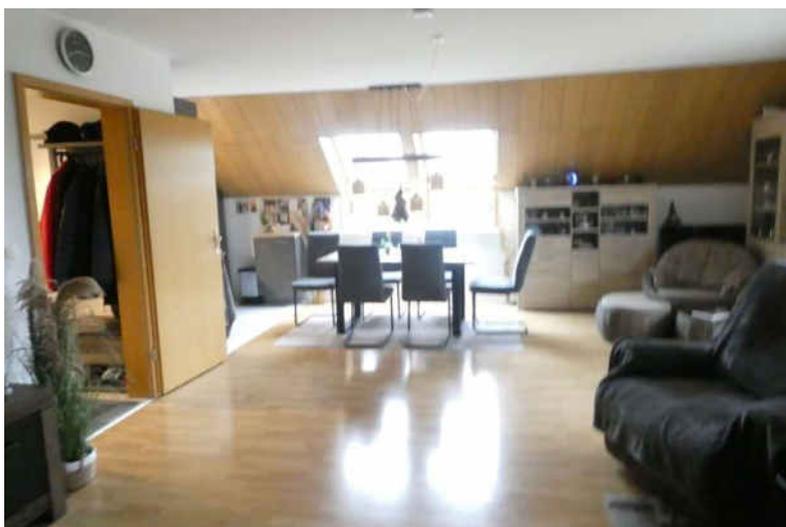


Foto 16:
Wohnung III – 1. DG rechts
Wohnzimmer mit offener Küche



Foto 17:
Wohnung III – 1. DG rechts
Bad mit Dusche



Foto 18:
Wohnung IV – 1. DG links
Flur



Foto 19:
WE V – Spitzdach
Balkon – Dielung durch Witterung
geschädigt



Foto 20:
Hausflur
EG

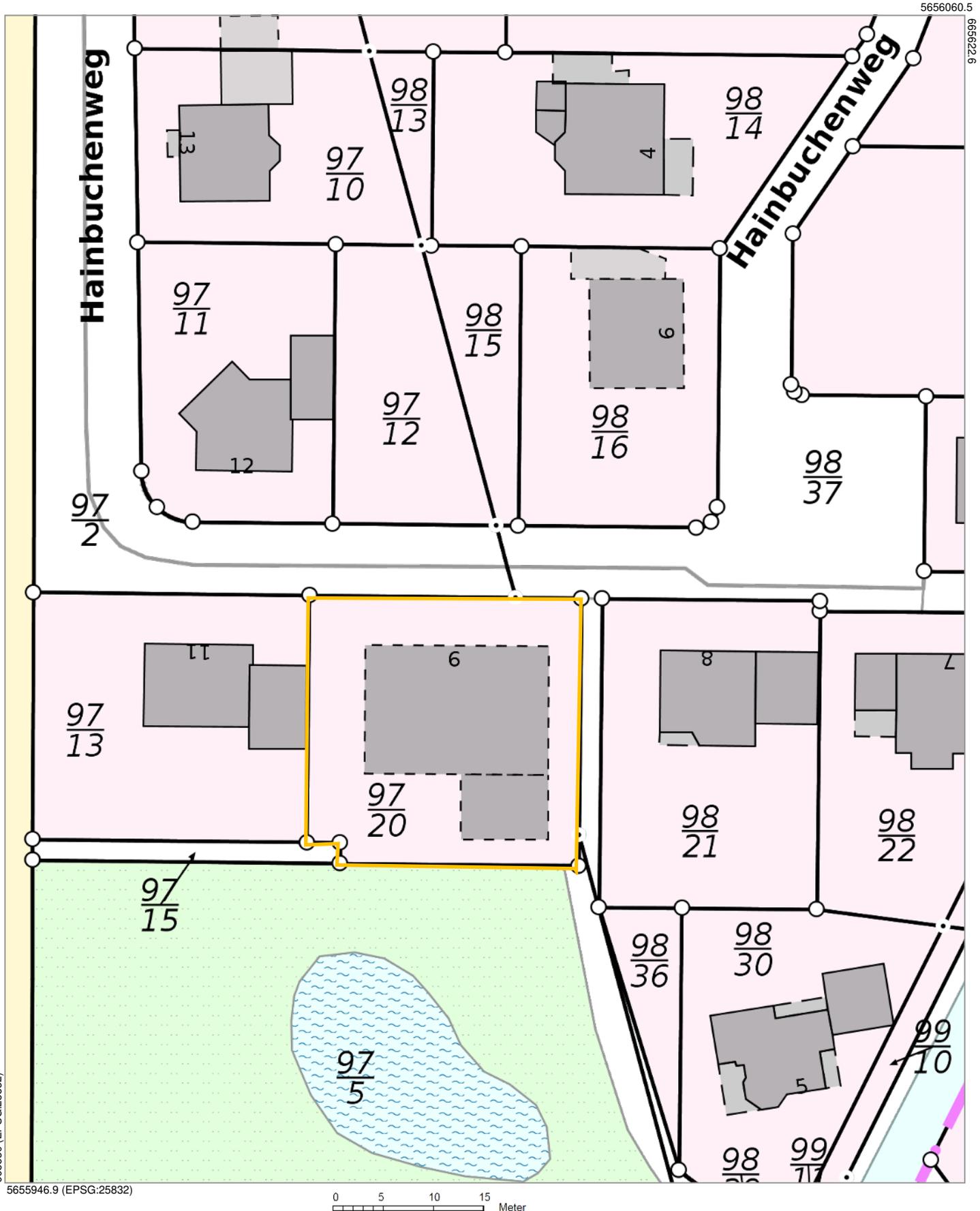


Foto 21:
Hausflur
Treppe zur WE V im Spitzdach



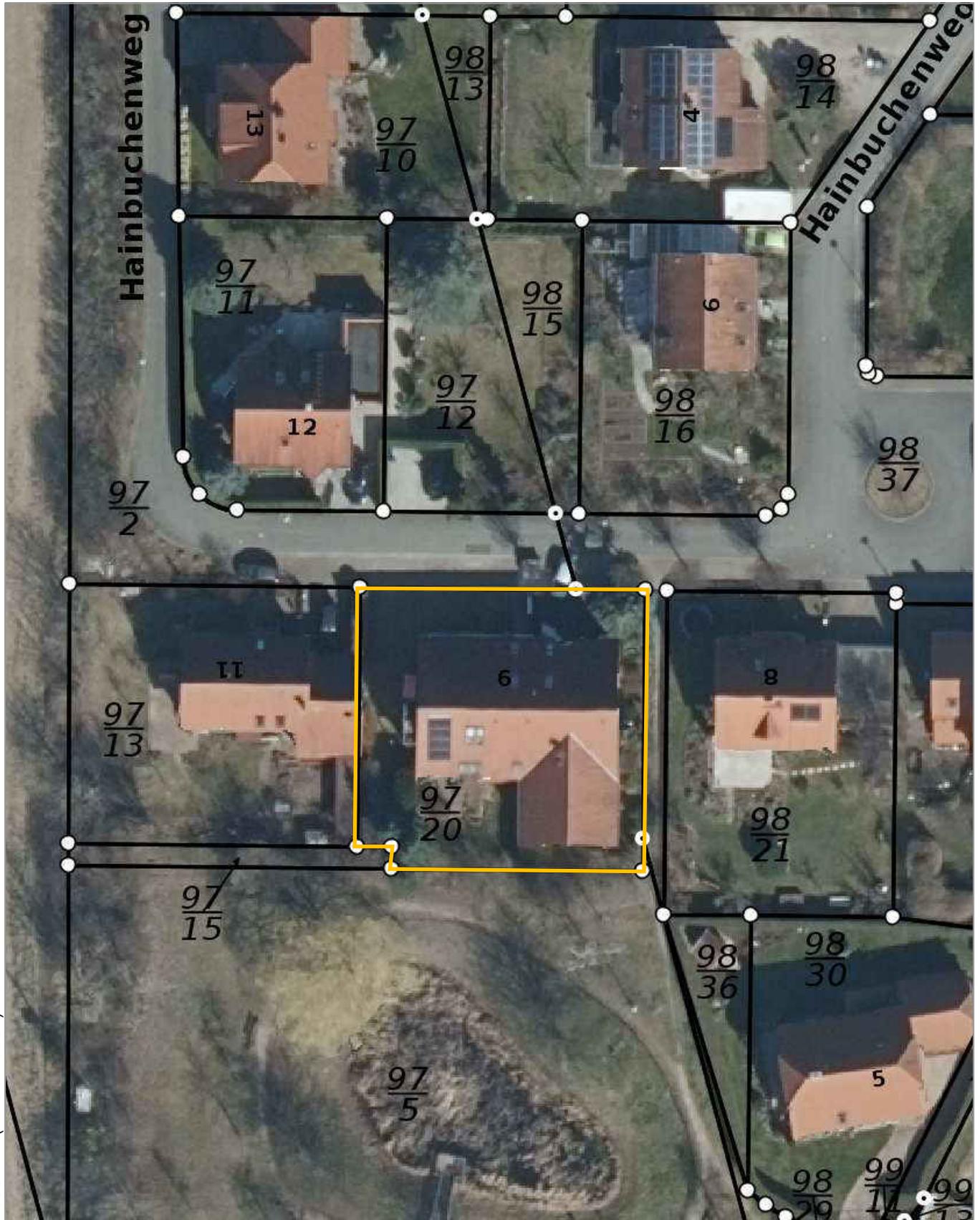
Flurstück: 97 / 20
Flur: 3
Gemarkung: Wohlsborn

Gemeinde: Am Ettersberg
Kreis: Weimarer Land



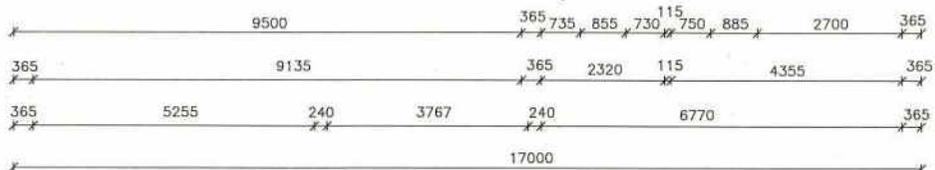
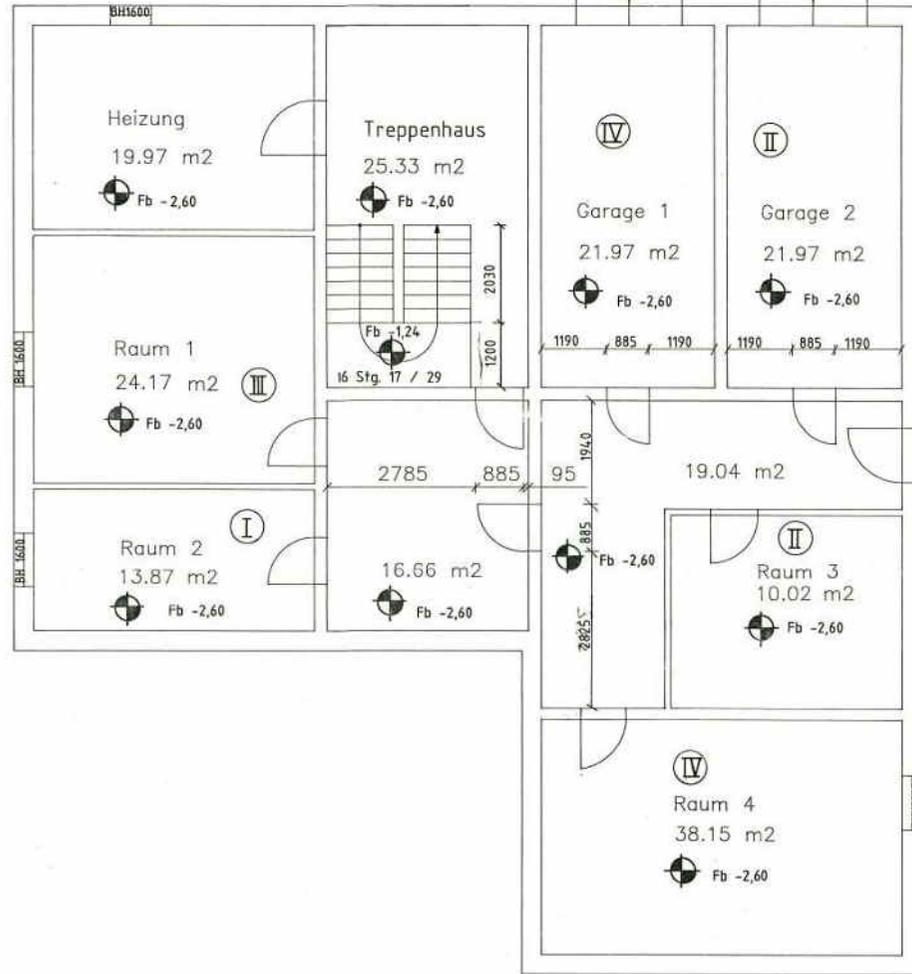
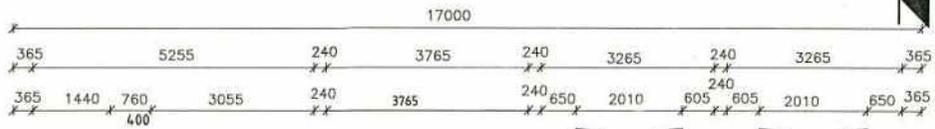
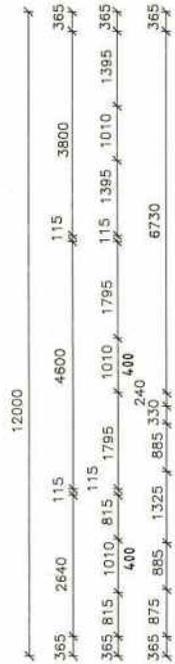
5656058.3

665616.1

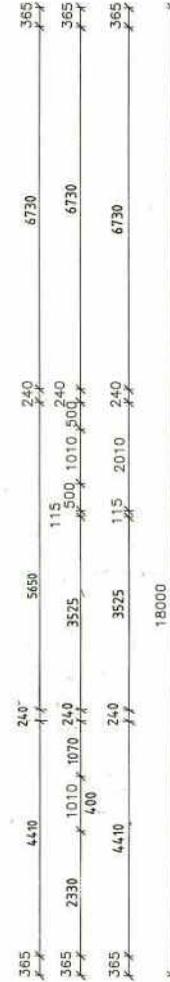


665527.2 (EPSG:25832)

5655945.4 (EPSG:25832)



B



entspricht Höhe Fertigfußboden

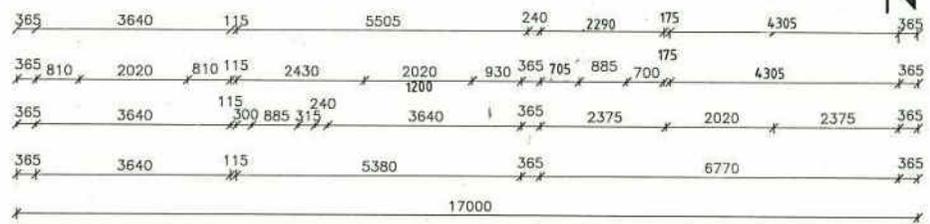
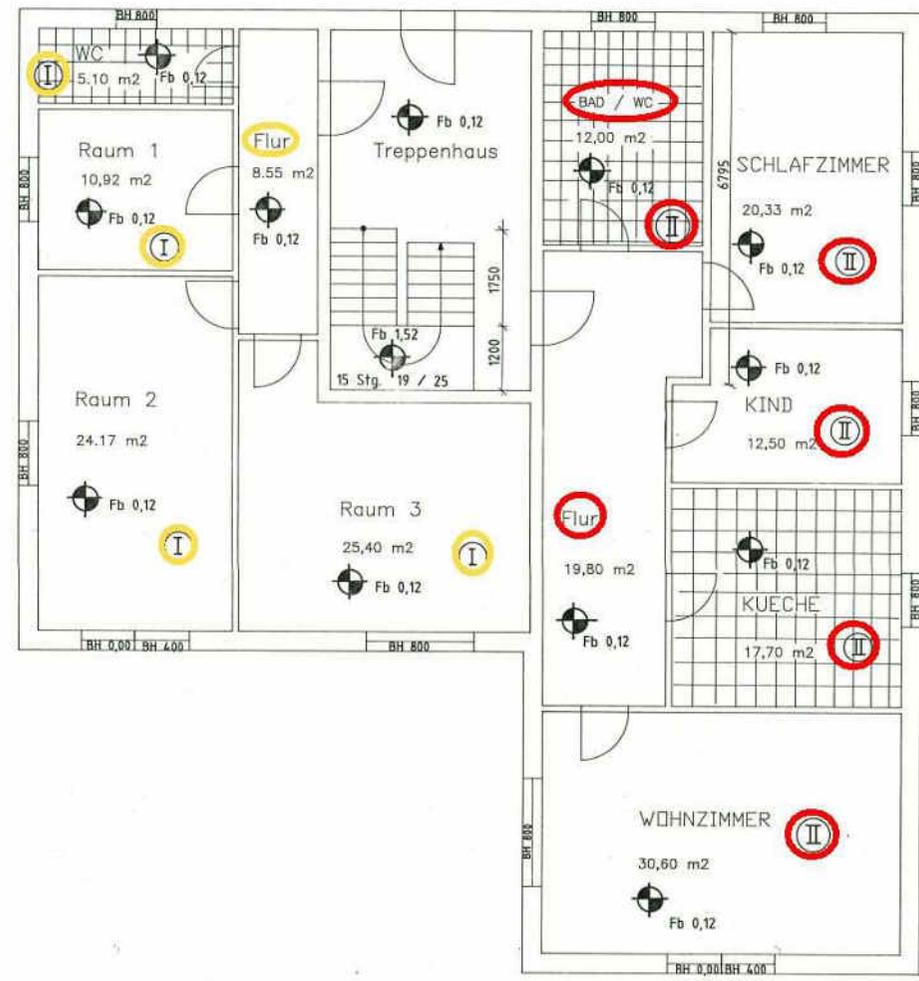
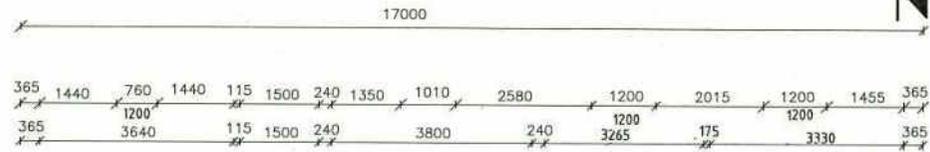
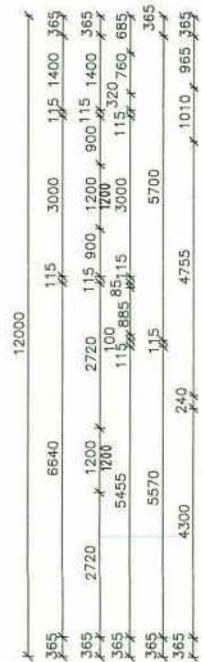
294,40 ⇨ 0,00 = OK Rohfußboden EG

INGENIEURBUERO DIPL.ING. SVEN RICHTER VDI

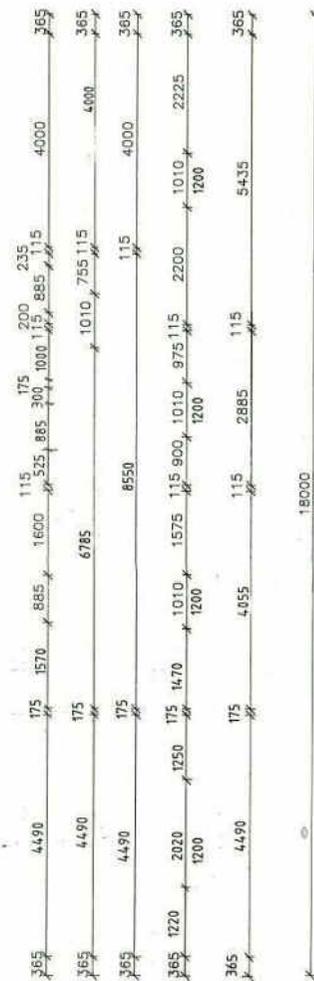
Breitenstrasse 07, 99439 Wohlsborn
Tel. 03643-420594, Fax. 03643-410375

DATUM	NAME	NEUBAU	Mehrfamilienhaus
14.05	ENTW.	BAUHERR:	Corinne Richter
14.05	Gez.	DARSTELLUNG:	Grundriss Kellengeschoß
24.05	Gepr.	MASSTAB:	1 : 50

B



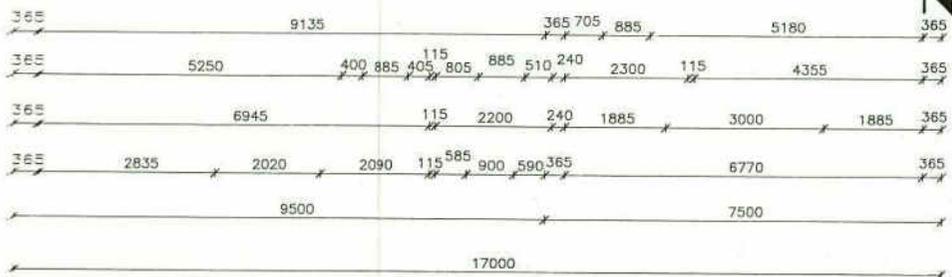
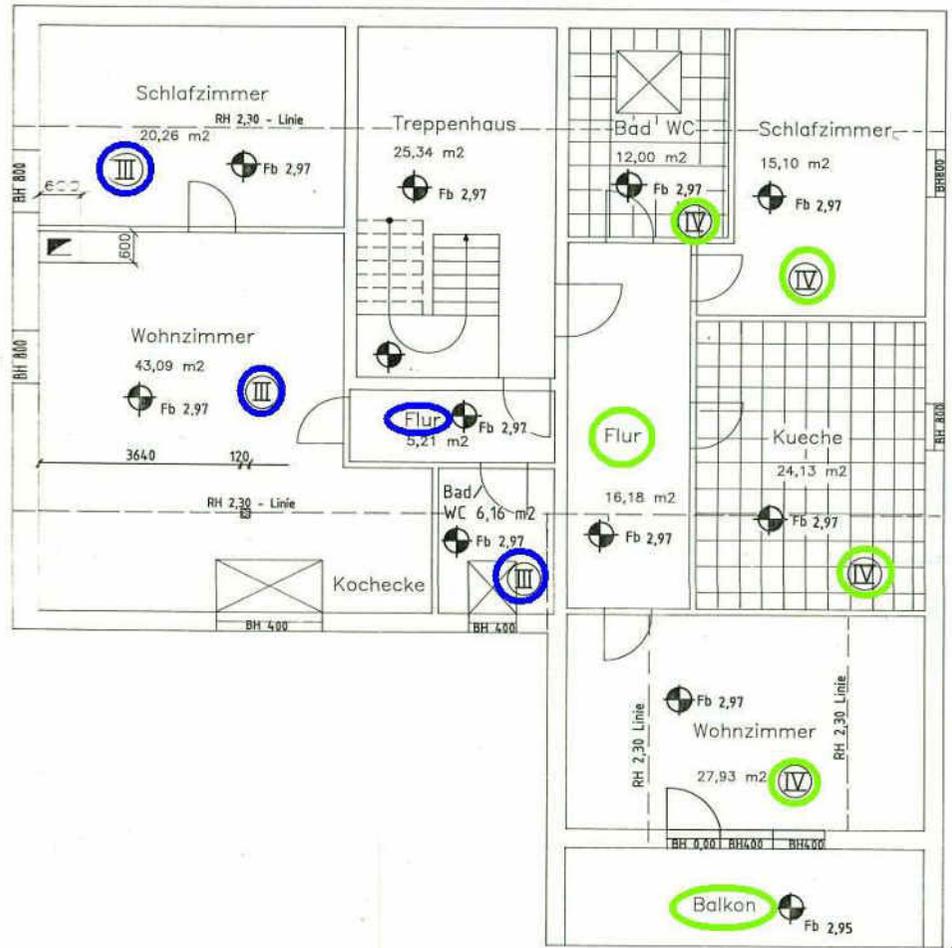
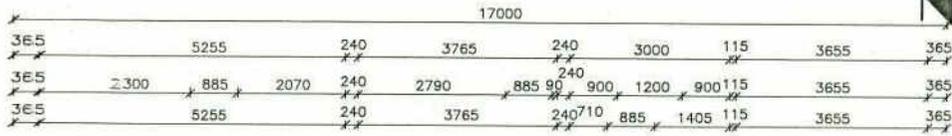
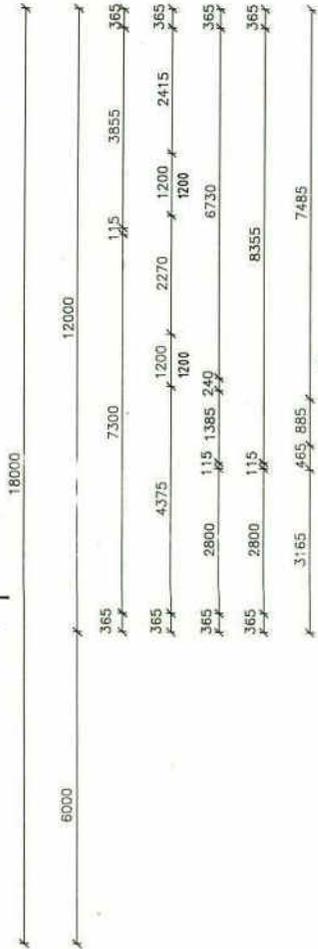
B



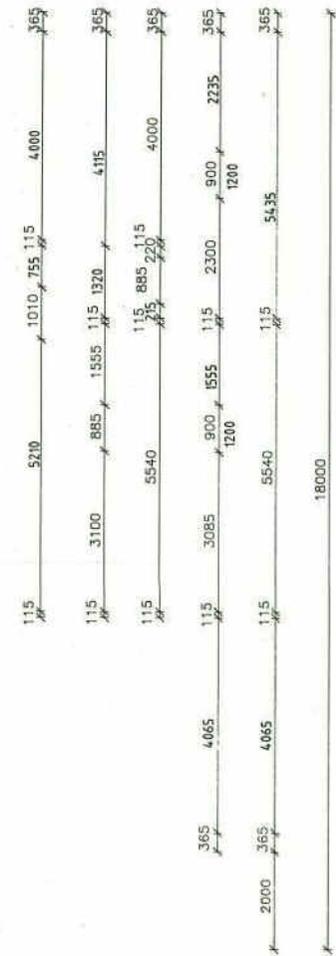
entspricht Höhe Fertigfußboden
294,40 ± 0,00 = OK Rohfußboden EG

B

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. SVEN RICHTER VDI		Breitenstrasse 07, 99439 Wahlsborn Tel. 03643-420594, Fax. 03643-410375	
DATUM	NAME	NEUBAU	Mehrfamilienhaus
ENTW.		BAUHERR:	Corinne Richter
Gez.		DARSTELLUNG:	Grundriss Erdgeschoss
Gepr.		MASSTAB:	1 : 50



B



entspricht Höhe Fertigfußboden
 294,40 ± 0,00 = OK Rohfußboden EG

B

INGENIEURBUERO DIPL.ING. SVEN RICHTER VDI
 Breitenstrasse 07, 99439 Wahlborn
 Tel. 03643-420394, Fax. 03643-410375

DATUM	NAME	NEUBAU	Mehrfamilienhaus
24.05.2012	ENTW.	BAUHERR:	Corinne Richter
24.05.2012	Gez.	DARSTELLUNG:	Grundriss Dachgeschoss
24.05.2012	Gepr.	MASSTAB:	1 : 50

